

RESOLUCION No. 42 DE 2024
(22-03-2024)

Por medio de la cual se resuelve la actuación administrativa iniciada sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 095-64745**.

Expediente No. **095-AA-2022-17**

EL SUSCRITO REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO; en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas en el art. 49 y 59 del Decreto Ley 1579 del 01 de octubre año 2012, y los artículos 4°-paragrafo 4 y 45 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y artículos 24 y 30 el Decreto 2163 del 17 de junio de 2011 y,

1

CONSIDERANDO QUE:

En fecha 03 de junio de 2021, mediante oficio **SNR2021EE042538** el señor Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la SNR, al que le correspondió el turno de corrección **2021-095-3-462**, solicita verificación de la calificación dada a la escritura 15 del 12 de enero de 1965 de la Notaría Segunda de Sogamoso y que aparece registrada como anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria 095-64745, por cuanto manifiesta en su escrito que dicha anotación publicita un acto jurídico de pleno dominio (compraventa), pero se establece que la tradición del predio proviene de falsa tradición que no ha sido saneada a la fecha, por lo que la misma no puede publicitar un acto de pleno dominio.

Mediante Auto de fecha **12-05-2022**, se dio apertura a la actuación administrativa **No. 095-AA-2022-17**, con el objeto de determinar si la anotación 1 del folio citado

demostraba la verdadera y real situación del predio. Se ordenó la notificación del mismo a los señores **PEREZ DE PEREZ MARIA LUIDIN, PEREZ PINTO OLIVERIO, RINCON NEMPEQUE CONSUELO (CC 4638545), RINCON NEMPEQUE ANA CENAIDA (CC 23764914)** y al Superintendente Delegado peticionario. Actuaciones que se surtieron así: en forma personal al señor Superintendente Delegado, y para los restantes mediante publicación en la cartelera de esta Oficina de Registro (efectuado el día 16 agosto de 2022) y en página WEB de la SNR (el día 19 de agosto de 2022).

Vencido los términos de citación y notificación de la interesada, sin que estos hicieran manifestación alguna y no observándose nulidad que invalide lo actuado, en la fecha se procede a emitir la resolución que en derecho corresponda.

PRUEBAS

2

Téngase como prueba los siguientes documentos:

- Solicitud de corrección de 2022-095-3-462.
- Auto de fecha 12-05-2022, mediante el cual se inicia una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-64745, anotación 1.
- Constancia de notificaciones del auto.
- Copia del registro de la escritura 15 del 12 de enero 1965, otorgada en la Notaría Segunda de Sogamoso.
- Copia del registro de la escritura 1176 del 21 de octubre de 1958 de la Notaría Primera de Sogamoso.
- Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-64745
- Los documentos que componen la carpeta correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-64745.
- Informe del 15 de julio de 2021 suscrito por la funcionaria de esta oficina Myriam Urrutia Patarroyo.

ARGUMENTOS DEL DESPACHO:

Uno de los principios del derecho registral es el de dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces. En atención a este principio, el folio real debe reflejar la verdadera situación jurídica del predio, por esta circunstancia se procedió a revisar el documento sometido al proceso de registro.

Es así como al hacer estudio al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-64745 encontramos que el mismo corresponde al predio "LOMITAS", ubicado en la vereda Tunjuelo del Municipio de Mongua, cuya descripción, cabida y linderos remite a la escritura 269 del 29-01-1992 otorgada en la Notaria Segunda de Segamos y que aparece como anotación 2 del folio.

Como anotación 1 se publicita como registrada la escritura pública No. 15 del 12 de enero 1965, otorgada en la Notaría Segunda de Sogamoso, la cual publicita un acto de pleno dominio documento que aparece registrado así:

3

Anotación: N° 1 del Folio #095-64745			
Radicación	SN	Del	27/4/1965
Doc	ESCRITURA 15	Del	12/1/1965
Oficina de Origen	NOTARIA 2	De	SOGAMOSO
Valor	300	Estado	VALIDA
Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	101
Modalidad			
Comentario			
Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE	PEREZ DE VERDUGO MARIA ENCARNACION - SE 095-200150092		Participación
A	PEREZ DE PEREZ MARIA LUIDINA - SE 095-200150104	X	Participación
A	PEREZ PINTO OLIVERIO - SE 095-200150098	X	Participación

Procediendo con el estudio de los títulos de referencia, con base en su registro efectuado en el Sistema Antiguo de Registro, en el mismo se señala que:

"...escritura N° 15 de fecha 12 de enero de 1965 de la Notaria 2ª de Sogamoso, por la cual MARIA ENCARNACION PEREZ DE VERDUGO..... vende a OLIVERIO PEREZ

PINTO y MARIA LUIDINA PEREZ DE PEREZ, vecinos de Mongua.... el derecho de dominio y posesión que la vendedora tiene sobre la mitad de un lote de terreno denominado "Lomitas", ubicado en la vereda de Tunjuelo de la jurisdicción del Municipio de Mongua la parte que vende equivale a una fanegada junto con sus mejoras.... lo descrito anteriormente descrito lo adquirió la vendedora por escritura N° 1176 del 21 de octubre de 1958 de la Notaria 1ª de Sogamoso, registrada el 14 de noviembre de 1958 en el libro 1º A tomo 2º folio 471 N° 1484..."

Verificado el registro de la escritura de tradición (N° 1176 del 21 de octubre de 1958 de la Notaria 1ª de Sogamoso), en el mismo se establece que:

*"... Anunciación Cruz de Pinto, Rosario Cruz de Socha vecinas de Mongua.... venden a Encarnación Pérez de Verdugo los derechos y acciones que les corresponden en un lote de terreno denominado "Lomitas" en la vereda de Tunjuelo jurisdicción de Mongua **Que hubo por herencia de su padre Silveria Pinto y Asís Cruz.....**" (resaltado fuera de texto)*

4

Al señalar el título traditicio que la adquisición del inmueble inicialmente se dio por herencia de los señores Silveria Pinto y Asís Cruz, las vendedoras al ser únicamente titulares de derechos herenciales era lo único que podían enajenar.

Es claro que nadie puede transferir más de lo que tiene y por lo tanto la señora *maría Encarnación Pérez de verdugo* no puede comparecer efectuando actos de disposición del "Derecho de propiedad, posesión y dominio" sobre el inmueble cuando ella solo es titular de derechos y acciones sobre el mismo, tal y como se deduce de su título de adquisición, así se exprese en la escritura que la venta es el pleno dominio del inmueble; esta conclusión es respaldada por la sentencia de septiembre 2 de 1970 proferida por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil que señala:

*"Si quien dice enajenar el dominio pleno de un inmueble solo es dueño de la nuda propiedad o del usufructo, o solamente tiene derechos hereditarios que pueden estar o no vinculados a él, por el registro competente del respectivo título de enajenación, aunque expresamente se haya consignado en este que se transfiere el dominio pleno solo transfiere los derechos que tenga sobre la cosa entregada (art. 752 Código Civil), **pues nadie puede dar lo que no tiene**". (Negrilla subrayada fuera de texto)*

Como se puede corroborar existe un error en el registro efectuado para la escritura 15 del 12 de enero de 1965 de la Notaría Segunda de Sogamoso, tal como lo indica el Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras en su solicitud SNR2021EE042538, al tratarse de venta de derechos y acciones y no de un acto jurídico de compraventa sobre pleno dominio como aparece publicitado.

esta simple explicación para denotar la existencia de un error en la inscripción efectuada por esta Oficina de Registro como en el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-64745 (anotación 1), en relación con la escritura pública No. 15 del 12 de enero de 1965 otorgada en la Notaría Segunda de Sogamoso, al publicitar un acto jurídico que no corresponde, puesto que se le dio calificación de pleno dominio cuando la situación real del inmueble según sus títulos antecedentes es de **falsa tradición** toda vez que los derechos y acciones no corresponden a un modo de adquirir el dominio y los negocios jurídicos realizados con posterioridad no fueron tendientes a sanear la tradición del inmueble sino que en consecuencia de la primera anotación fueron formando una cadena de pleno dominio que no le era correspondiente. Frente al tema la jurisprudencia ha expresado:

*“se entiende por **falsa tradición** la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad”.* **Sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015 con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa**

Esta conclusión también fue la señalada como resultado del estudio efectuado por la funcionaria María Myriam Urrutia Patarroyo, quien establece como viable la solicitud de corrección de las anotaciones que publicita el folio **095-64745**, acorde con la solicitud de la Superintendencia Delegada para la Protección Restitución y Formalización de Tierras de la SNR mediante oficio **SNR2021EE042538**.

Se deja constancia que ante el recibo de una gran cantidad de solicitudes por parte de la Superintendencia Delegada relacionadas con la petición de verificación de calificación de anotaciones antiguas (anteriores a 1974) que llevarían a la modificación de la especificación jurídica de los actos publicitados, se realizó consulta frente al tema a la Oficina Asesora Jurídica de la SNR puesto que se requiere su concepto sobre la viabilidad de tal modificación, teniendo en cuenta las posibles consecuencias jurídicas en contra de la SNR y sus respectivas repercusiones económicas que de ello se generarían por las demandas que podrían ser interpuestas en contra de la entidad. En la respuesta dada la Oficina Jurídica concluye que:

6

De otra parte, si del estudio que realiza la Delegada para la Protección y Restitución de Tierra advierte de manera formal que en determinados folios de matrícula inmobiliaria se está publicitando una tradición de derecho real de dominio, pero que en realidad lo que existe es una falsa tradición, el registrador de instrumentos públicos en uso de las facultades legales y en cumplimiento de la Ley valorará la situación jurídica e iniciará la actuación administrativa correspondiente si hay lugar a ello, conforme lo establece la Ley 1579 de 2012 en consonancia con la Ley 1437 de 2011 y las normas que la adicionen, complementen o modifiquen para que el folio refleje la verdadera situación jurídica del inmueble, cuya yerro no se puede mantener indefinidamente, toda vez que contraviene los principios rectores que regulan la función registral.

Por todo lo anterior y para que el folio refleje la verdadera situación jurídica del predio, se debe proceder a la corrección del error en que se incurrió al momento de calificación y/o inscripción de los documentos, y ello se hace acorde con lo establecido en el

artículo 59 de la ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) que señala:

“...

Artículo 59. Procedimiento para corregir errores. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.” (negrilla fuera de texto)

Por lo presentado por este despacho, se ordenará efectuar la correspondiente corrección del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-64745, dejándose las salvedades de ley correspondientes, con el objeto que la anotación 1 de dicha matrícula exhiba su real situación jurídica.

En mérito de lo expuesto, el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Sogamoso,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Corrijase la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-64745 en el sentido de corregir la especificación del acto jurídico para que figure como tal “0607 Compraventa Derechos y Acciones”, de acuerdo a la parte motiva de esta providencia. Déjese las salvedades respectivas.

8

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente a los señores PEREZ DE PEREZ MARIA LUIDIN, PEREZ PINTO OLIVERIO, RINCON NEMPEQUE CONSUELO (CC 4638545), RINCON NEMPEQUE ANA CENAIDA (CC 23764914) y al Superintendente Delegado petionario. Estas notificaciones, se harán con los requisitos establecidos en los artículos 68 y 69 del Decreto 1437 del 2011.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente providencia procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Sogamoso, y en subsidio el recurso de apelación ante el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro o quien haga sus veces, los que deberán interponerse ante este despacho, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación personal o a la desfijación del aviso o publicación (artículo 74 y 76 de la Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO: Ejecutoriada esta providencia, enviar esta resolución al área operativa para su cumplimiento.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Sogamoso, a los veintidós (22) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

EL REGISTRADOR



LUIS ALBERTO LEON MEJIA

9

JESS