

RESOLUCION No. 43 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. 095-115092.

Expediente No. **095-AA-2023-12**

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 24 de octubre de 2023, el funcionario calificador CARLOS ARTURO BARRAGAN ACEVEDO dentro del estudio registral de la resolución 13720 del 18-11-2022 proferida por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras solicita (turno 2023-095-6-10286), solicita verificación de la calificación dada a la escritura pública registrada en la anotación 1 del folio de matrícula 095-115092 siendo esta la escritura pública 814 del 26 de junio de 1961 de la Notaría Primera de Sogamoso 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, esto según el estudio efectuado por la Superintendencia Delegada Para la Protección, Restitución y formalización de

Tierras en la resolución 13720 del 18 de noviembre de 2022. A esta corrección le correspondió el turno de **2023-095-3-746**

Mediante Auto de fecha 04-12-2023, se dio apertura a la actuación administrativa No. **095-AA-2023-12**, con el objeto de determinar si la anotación 1 del folio citado demostraba la verdadera y real situación del predio. Se ordenó la notificación de este a los señores ABRHAM ALVARADO y BRÍGIDA RODRÍGUEZ DE ALVARADO Y/O SUS HEREDEROS, MARIO ALVARADO CC 9531586, MARÍA GABRIELINA NARANJO RODRÍGUEZ CC 46376019. Actuaciones que se surtieron así: mediante publicación en la cartelera de esta Oficina de Registro (efectuado el día 18 de diciembre de 2023) y en página WEB de la SNR (el día 05 de diciembre de 2023).

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.

2

PRUEBAS

Téngase como prueba los siguientes documentos:

- Solicitud de corrección de 2023-095-3-746.
- Auto de fecha 04-12-2023, mediante el cual se inicia una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-115092, anotación 1.
- Constancia de notificaciones del auto.
- Copia de la escritura 814 del 26 de junio de 1961, otorgada en la Notaría Primera de Sogamoso.
- Copia de la escritura 1471 del 07 de octubre de 1954, otorgada en la Notaría Primera de Sogamoso.
- Copia de la escritura publica 1311 del 22 de noviembre de 1958, otorgada en la Notaria Primera de Sogamoso.

- Copia de la escritura publica 932 del 12 de diciembre de 1939, otorgada en la Notaria Primera de Sogamoso.
- Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-115092
- Los documentos que componen la carpeta correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-115092.
- Resolución 13720 del 18-11-2022 proferida por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

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. 095-115092 encontramos que el mismo corresponde a al predio “LA CUEVA”, ubicado en la vereda Mortiñal del Municipio de Sogamoso con extensión de 19200 M2 cuya descripción, cabida y linderos remite a la escritura 814 del 26-06-1961 otorgada en la Notaria Primera de Sogamoso y que aparece como anotación 1 del folio, documento que se publicita registrado así:

Anotación: N° 1 del Folio #095-115092

<input type="checkbox"/> Radicación	SN	Del	25/7/1961
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 814	Del	26/6/1961
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	SOGAMOSO
<input type="checkbox"/> Valor	3.500	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario			

<input type="checkbox"/> 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	HOLGUIN PEREZ RODULFO - SE 095-103274		Partici
DE	ROSAS DE HOLGUIN CARMEN - SE 095-103275		Partici
A	ALVARADO ABRAHAM - SE 095-103276	X	Partici
A	RODRIGUEZ DE ALVARADO BRIGIDA - SE 095-103277	X	Partici

Respecto de esta anotación no se han soportado anotaciones que con posterioridad hayan seguido transmitiendo pleno dominio en su lugar refieren actos de enajenación de derechos sucesorales.

Esta escritura 814 de la anotación 1 expresa:

"...por la cual RODULFO HOLGUÍN PÉREZ y CRMEN ROSAS DE HOLGUIN ... venden a ABRAHAM ALVARADO y BRIGIDA RODRIGUEZ DE ALVARADO ... el derecho de dominio que tiene sobre un lote con dos casas pajizas, denominado "la cueva", con una extensión superficial de tres fanegadas más o menos, ubicado en la vereda Mortiñal, jurisdicción de Sogamoso...lo descrito anteriormente lo adquirieron los vendedores por compra a Antonio Gutiérrez Bello, por escritura 1471 de 7 de octubre de 1954 de la Notaria 1ª de Sogamoso, registrada en el libro 1º B tomo 4 folio 689 N° 2140 y por compra a Barbara Parada Bautista de Sierra. Por escritura N° 1311 de 22 de noviembre de 1958 de la Notaria 1ª de Sogamoso, registrada... en el libro 1º A tomo 1 folio 4 N° 12..."

4

A su vez la escritura pública 1471 del 7 de octubre de 1954 de la Notaria 1ª de Sogamoso a su vez expresa:

"... por la cual Antonio Gutiérrez Bello y su esposa Lucinda Sierra... venden a Rodulfo Holguín y su esposa Carmen Rosas... dos lotes de terreno que unidos forman un solo globo con una extensión más o menos de una fanegada y media denominado "El Cerezo" situado en la vereda Mortiñal jurisdicción de Sogamoso que hubieron los dos primeros por compra a Benito Parada y socios por escritura N° 767 DEL 27 de junio DE 1950 de la Notaria 1ª de Sogamoso y el terreno por compra a Margarita Parada y otro por escritura N° 932 del 12 de diciembre de 1939 de la misma notaria debidamente registradas..."

A su vez la escritura pública 1311 del 22 de noviembre de 1958 de la Notaria 1ª de Sogamoso expresa lo siguiente:

*“...por la cual Barbara Parada Bautista vende a Rodolfo Holguín y Carmen Rosas de Holguín un terreno denominado “la cueva” ubicado en la vereda Mortiñal jurisdicción de Sogamoso... mide aproximadamente 1 f ½ de fanegada **que hubo por herencia de su padre Dimas Parada...**” (negrilla subrayada fuera del texto)*

Considera este despacho que no se halla razón en estudiar títulos anteriores toda vez que conforme a la escritura publica 1311 analizada anteriormente se logra determinar que parte del predio proviene de un acto de enajenación de derechos sucesorales y no es posible establecer que haya títulos anteriores que permitan desvirtuar dicha presunción.

Como se pudo evidenciar si bien es cierto que el título de la anotación 1 del precitado folio publicita un acto de pleno dominio su tradición nos lleva a un negocio jurídico de falsa tradición lo que vicia en su totalidad los antecedentes del inmueble.

Es claro que nadie puede transferir más de lo que tiene y por lo tanto los señores Rodolfo Holguín Pérez y Carmen Rosas de Holguín no pueden comparecer disponiendo del Derecho de propiedad, posesión y dominio sobre el inmueble cuando estos solo son titulares 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**”. (Neqrilla subrayada fuera de texto)*

Como se puede corroborar existe un error en el registro efectuado para la escritura 814 del 26 de junio de 1961 de la Notaría Primera de Sogamoso, tal como lo indica el funcionario calificador y la Superintendencia delegada Para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras en la resolución 13720 del 18 de noviembre de 2022, al tratarse de venta de derechos y acciones y no de un acto jurídico de compraventa sobre pleno dominio como aparece publicitado.

Basta 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. 095-115092 (anotación 1), en relación con la escritura pública No. 814 del 26 de junio de 1961 otorgada en la Notaría Primera 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*

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)

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:

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 lo presentado por este despacho, se ordenará efectuar la correspondiente corrección del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-115092, dejándose las salvedades de ley correspondientes, con el objeto de 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: Corríjase la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-115092 en el sentido de corregir la especificación del acto jurídico para que figure como tal “0607 Compraventa Derechos y Acciones”, de acuerdo con la parte motiva de esta providencia. Déjese las salvedades respectivas.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente a los señores ABRHAM ALVARADO y BRÍGIDA RODRÍGUEZ DE ALVARADO Y/O SUS HEREDEROS, MARIO ALVARADO CC 9531586, MARÍA GABRIELINA NARANJO RODRÍGUEZ CC 46376019. 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 LEÓN MEJÍA

JASS

10