

RESOLUCION No. 45 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. 095-92625.

Expediente No. **095-AA-2022-13**

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,

CONSIDERANDO QUE:

En fecha 05 de febrero de 2021, mediante oficio **SNR2021EE007691** el señor Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la SNR, al que le correspondió el turno de corrección **2021-095-3-114**, solicita verificación de la calificación dada a la escritura 164 del 03 de marzo de 1971 de la Notaría Primera de Sogamoso y que aparece registrada como anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria 095-92625, 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-2022-13**, 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 MARIA VERONICA MARIÑO DE MONTAÑA CC 23543771, WILSON MONTAÑA MARIÑO CC 4179044, MARLEN MONTAÑA MARIÑO CC 23556403, LUIS BERNARDO MONTAÑA MARIÑO CC 79132298, JORGE MONTAÑA MARIÑO CC 4178595, CESAR AUGUSTO TRISTANCHO MONTAÑA, LAURA NATALY TRISTANCHO MONTAÑA 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 23 de mayo de 2022) y en página WEB de la SNR (el día 24 de junio 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 2021-095-3-114.
- Auto de fecha 12-05-2022, mediante el cual se inicia una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-92625, anotación 1.
- Constancia de notificaciones del auto.
- Copia de la escritura 164 del 03 de marzo 1971, otorgada en la Notaría Primera de Sogamoso.
- Copia de la escritura 1469 del 28 de diciembre de 1958, otorgada en la Notaría Primera de Sogamoso.
- Copia de la escritura 493 del 23 de noviembre de 1916 otorgada en la Notaría De Santa Rosa de Viterbo.
- Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-92625
- Los documentos que componen la carpeta correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-92625.

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. 095-92625 encontramos que el mismo corresponde a al predio "EL PORVENIR", ubicado en la vereda de Ucuenga del Municipio de Nobsa, con un área de 1.390 M2 cuya descripción y linderos remite a la escritura 164 del 03-03-1971 otorgada en la Notaria Primera de Sogamoso y que aparece como anotación 1 del folio, documento que aparece inscrito así:

3

Anotación: N° 1 del Folio #095-92625			
Radicación	SN	Del	22/3/1971
Doc	ESCRITURA 164	Del	03/3/1971
Oficina de Origen	NOTARIA 1.	De	SOGAMOSO
Valor	7,000	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	TOBO DE HERNANDEZ MARIA MAGDALENA - SE 095-9858		Participación
A	MONTAÑA CRISTANCHO LUIS GONZALO - CC 9510100	X	Participación

Esta anotación publicita pleno dominio, correspondiendo a una compraventa pura y simple de **TOBO DE HERNANDEZ MARIA MAGDALENA** a favor de **MONTAÑA CRISTANCHO LUIS GONZALO**, de esta anotación se soportó la anotación N° 2 en la cual el negocio jurídico inscrito ha seguido transfiriendo pleno dominio como se puede evidenciar:

Anotación: N° 2 del Folio #095-92625

Radicación	2007-095-6-9866	Del	17/10/2007
Doc	ESCRITURA 216.	Del	02/8/2007
Oficina de Origen	NOTARIA UNICA.	De	NOBSA
Valor	860,000	Estado	VALIDA
Especificación	ADJUDICACION EN SUCESION	Naturaleza Jurídica	0109
Modalidad			
Comentario	PROINDIVISO.		

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	Participación
MONTAÑA CRISTANCHO LUIS GONZALO - CC 9510100	
A MARIÑO DE MONTAÑA MARIA VERONICA - CC 23543771	X Participación 50,00 %.
A MONTAÑA MARIÑO WILSON - CC 4179044	X Participación 10,00 %.
A MONTAÑA MARIÑO MARLEN - CC 23556403	X Participación 10,00 %.
A MONTAÑA MARIÑO LUIS BERNARDO - CC 79132298	X Participación 10,00 %.
A MONTAÑA MARIÑO JORGE - CC 4178595	X Participación 10,00 %.
A TRISTANCHO MONTAÑA LAURA NATALY - SE 095-142850	X Participación 5,00 %.
A TRISTANCHO MONTAÑA CESAR AUGUSTO - SE 095-142852	X Participación 5,00 %.

Esta escritura 164 de la anotación 1 expresa:

“...En Sogamoso marzo 22 de 1971 se registra la primera copia de la escritura #164 de 3 de marzo de 1971 de la Notaria Primera de Sogamoso, por la cual compareció MARIA MAGDALENA TOBO DE HERNANDEZ... dijo que por medio de la presente publica escritura transfiere a título de venta a favor de LUIS GONZALO MONTAÑA CRISTANCHO el derecho de propiedad posesión y dominio que la exponente vendedora tiene sobre un lote de terreno denominado EL PORVENIR con una extensión superficial de ... 1.390 M2 ... ubicado en la vereda de Ucuenga del Municipio de Nobsa ... que el inmueble que se ha identificado y que es objeto de esta venta lo adquirió la exponente vendedora por compra hecha a Magdalena Tobo de Siachoque según consta en la escritura pública N 1469 de fecha 30 de diciembre de 1958 de esta misma notaria y registrada en Sogamoso el 31 de enero de 1969 en el libro 1B tomo 2 pagina 64 N 202 ...”

4

Al verificar la escritura de tradición 1469, esta señala:

“... Por la cual Magdalena Tobo de Siachoque... vende a Magdalena Tobo de Hernández un lote de terreno denominado “EL PORVENIR” jurisdicción de Nobsa... el lote fue adquirido por compra a Patricio Cristancho según escritura 493 de 23 de noviembre de 1916 de la Notaria de Santa Rosa de Viterbo registrada el 12 de diciembre de 1916 folio 385-386 partida 928 libro 1.”

El asiento registral de la escritura 493 a su vez determina:

“...se registra la copia de la escritura numero cuatrocientos noventa y tres (493) de fecha 23 de noviembre del ultimo otorgada en la Notaria Primera de este Circuito por la cual, Patricio Cristancho... vende a Magdalena Tobo... un terreno ubicado en Ucuenga sitio de Angostura, jurisdicción de Nobsa lindante...”

La copia del asiento registral de la escritura publica anteriormente relacionada fue allegada a este despacho por el funcionario encargado por la Superintendencia delegada OMAR BOYACA y de la cual se puede evidenciar que dicho título no cita tradición alguna contrario a lo expresado por el Superintendente Delegado en su solicitud.

De igual manera el funcionario de la Superintendencia Delegada proporciona la copia de la escritura publica 493 del 26 de noviembre de 1916 de la Notaria de Santa Rosa de Viterbo, la cual expresa:

“...compareció el señor Patricio Tristancho... y dijo: primero que transfiere a título de venta a Magdalena Tobo... el derecho de dominio que tiene en un terreno ubicado en la vereda de Ucuenga, sitio de angostura, jurisdicción de Nobsa, que hubo por herencia de sus padres Gregorio Tristancho y Virginia Grozo...”

De la lectura efectuada a los títulos de tradición del inmueble objeto de estudio se puede concluir que se presenta una discrepancia respecto del asiento registral y la integralidad de la escritura pública 193, pero si bien es cierto el título de la anotación N° 1 referencia un acto de transferencia de pleno dominio del estudio de la escritura 493, título traditicio del inmueble, esta trata de la transferencia de derechos sucesorales provenientes de una sucesión ilíquida, de la que no se tiene prueba haya sido liquidada con posterioridad lo que vicia en su totalidad de falsa tradición el inmueble.

Es claro que nadie puede transferir más de lo que tiene y por lo tanto la señora Tobo de Hernández María Magdalena no puede comparecer disponiendo del

Derecho de propiedad, posesión y dominio sobre el inmueble cuando este 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 164 del 03 de marzo de 1971 de la Notaría Primera de Sogamoso, tal como lo indica el Superintendente delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras en su solicitud SNR2021EE007690, al tratarse de venta de derechos y acciones y no de un acto jurídico de compraventa sobre pleno dominio como aparece publicitado.

6

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. 095-92625 (anotación 1), en relación con la escritura pública 164 del 03 de marzo de 1971 de 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:

8

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. 095-92625, dejándose las salvedades de ley correspondientes, con el objeto de que las anotaciones 1 y 2 de dicha matrícula exhiban 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. 095-92625 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: Corrijase la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-27977 en el sentido de corregir la especificación del acto jurídico para que figure como tal “0601 ADJUDICACIÓN SUCESIÓN DERECHOS Y ACCIONES”, de acuerdo con la parte motiva de esta providencia. Déjese las salvedades respectivas.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente a los señores MARIA VERONICA MARIÑO DE MONTAÑA CC 23543771, WILSON MONTAÑA MARIÑO CC 4179044, MARLEN MONTAÑA MARIÑO CC 23556403, LUIS BERNARDO MONTAÑA MARIÑO CC 79132298, JORGE MONTAÑA MARIÑO CC 4178595, CESAR AUGUSTO TRISTANCHO MONTAÑA, LAURA NATALY TRISTANCHO MONTAÑA y al Superintendente Delegado peticionario. Estas notificaciones, se harán con los requisitos establecidos en los artículos 68 y 69 del Decreto 1437 del 2011.

ARTÍCULO CUARTO: 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

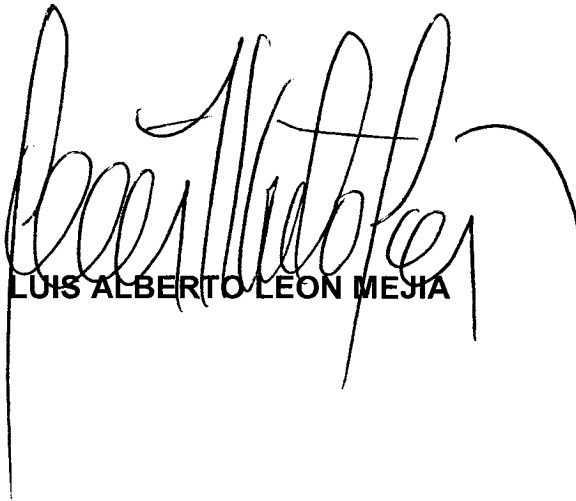
quien haga sus veces, los que deberán interponerse ante este despacho, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación personal o a la desfijación del aviso o publicación (artículo 74 y 76 de la Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO QUINTO: 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 dos mil veinticuatro (2024).

EL REGISTRADOR



LUIS ALBERTO LEÓN MEJÍA

10

JASS