

**RESOLUCION No. 47 DE 2024**  
**(02-04-2024)**

Por medio de la cual se resuelve la actuación administrativa iniciada sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-78263.

**Expediente No. 095-AA-2022-19**

**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 4º-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 febrero de 2021, mediante oficio **SNR2021EE012439** el señor Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la SNR, al que le correspondió el turno de corrección **2022-095-3-408**, solicita verificación de la calificación dada a la escritura 78 del 27 de enero de 1959 de la Notaría Segunda de Sogamoso y que aparece registrada como anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria 095-78263, 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-2022-19**, 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 **BARRERA BARRERA JUAN ÁNGEL, BARRERA PIRAGAUTA LUIS RENE (CC419354), PATIÑO CHAPARRO AMANDA (CC 4637480), CHACON BARRERA VIVIANA MILENA (CC 4638244), CHACON BARRERAR FREDY GEOVANY (CC 7418768)** 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 de 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 2022-095-3-408.
- Auto de fecha 12-05-2022, mediante el cual se inicia una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-78263, anotación 1.
- Constancia de notificaciones del auto.
- Copia del registro de la escritura 78 del 27 de enero 1959, otorgada en la Notaría Segunda de Sogamoso.
- Copia del registro de la escritura 1571 del 13 de noviembre de 1952 de la Notaria Primera de Sogamoso.
- Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-78263
- Los documentos que componen la carpeta correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-78263.

**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. 095-78263 encontramos que el mismo corresponde a al predio "EL CERESO", ubicado en la vereda de Primera Chorrera del Municipio de Sogamoso, cuya descripción, cabida y linderos remite a la escritura 78 del 27-01-1959 otorgada en la Notaria Segunda de Sogamoso y que aparece como anotación 1 del folio, publicitada así:

Anotación: N° 1 del Folio #095-78263			
<input type="checkbox"/> Radicación	SN	Del	27/2/1959
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 78	Del	27/1/1959
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA 2A	De	SOGAMOSO
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	ADJUDICAC.LIQUIDSA, DE LA COMUNIDAD	Naturaleza Jurídica	106
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario			
<input checked="" 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	BARRERA FRANCISCO - SE 095-200064348		<input type="checkbox"/> Participación
A	BARRERA BARRERA JUAN ANGEL - SE 095-200064349		<input type="checkbox"/> Participación

3

Esta anotación publicita un acto de pleno dominio respecto de la escritura pública 78 del 27 de enero de 1959 correspondiendo a una liquidación de comunidad de Barrera Francisco y Barrera Barrera Juan Ángel de esta anotación se han soportado la anotación N° 2 en la cual se efectúa un acto jurídico de pleno dominio como se puede evidenciar.

Anotación: N° 2 del Folio #095-78263

<input type="checkbox"/> Radicación	SN	Del	10/10/1994
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 1178	Del	05/10/1994
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA 3A	De	SOGAMOSO
<input type="checkbox"/> Valor	100,000	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	COMPRAVENTA PARCIAL (262,20.M2).-	Naturaleza Jurídica	101
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> 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	BARRERA BARRERA JUAN ANGEL - SE 095-200064366	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación
A	BARRERA PIRAGAUTA LUIS RENE - CC 4193545	<input type="checkbox"/>	Participación

Procediendo con el estudio de títulos registrados y sus antecedentes se logra evidenciar que:

- *Escritura 78 de 27 de enero de 1959 Notaria 2 de Sogamoso por la cual Francisco y Juan Ángel Barrera ... que los exponentes son propietarios de un lote de terreno denominado "La Planada" ubicado en la vereda Primera Chorrera jurisdicción de Sogamoso que adquirieron por compra a Julio Barrera por escritura 1571 de 13 de noviembre de 1952 de la Notaria 1 de Sogamoso registrada el 13 de diciembre del mismo año libro 1 a folio 660 #1699 tomo 4..... Los exponentes decidieron terminar con la comunidad por medio de la presente escritura hacen la partición del terreno en la forma siguiente.....*
- *Escritura publica .... 1571 del 13 de noviembre de 1952 de la Notaria Primera de Sogamoso, por la cual Julio Barrera P .... Y dijo que vende a favor de Francisco y Juan Ángel Barrera ..... el derecho pleno sobre un lote de terreno denominado "La Planada" en la vereda de la Primera Chorrera jurisdicción de Sogamoso que hubo por herencia de su hijo Oliverio Barrera....*

Al señalar el título traditicio que la adquisición del inmueble inicialmente se dio por "herencia de su hijo Oliverio Barrera", el vendedor al ser únicamente titulares de derechos herenciales era lo único que podían enajenar y transferir a los señores Francisco y Juan Angel Barrera.

Es claro que nadie puede transferir más de lo que tiene y por lo tanto los señores Francisco y Juan Ángel Barrera no pueden comparecer efectuando actos de disposición de “el 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**”.* ***(Negrilla subrayada fuera de texto)***

Como se puede corroborar existe un error en el registro efectuado para la escritura 78 del 27 de enero de 1959 de la Notaría Segunda de Sogamoso, tal como lo indica el Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras en su solicitud SNR2021EE012439, al tratarse un acto de liquidación de una comunidad de derechos y acciones y no de un acto jurídico sobre pleno dominio como aparece publicitado.

Esta misma situación se presentan para la anotación siguiente, que no puede corresponder a compraventa parcia sobre pleno dominio del inmueble (anotación 2), pues como se dijo su tradición proviene de falsa tradición.

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. 095-78263 (anotación 1), en relación con la escritura pública No. 78 del 27 de enero de 1959 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**

6

Igual situación se presenta en la anotación 2 del folio pues proviene de falsa, tradición mientras que su anotación publicita actos de derechos reales.

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.*

En el estudio realizado al folio, también se encontró que el nombre que se publicita como determinación del predio, no corresponde al señalado en los títulos en los cuales se baso la apertura del folio, razón por la cual se procederá a su corrección.

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)*

8

Por lo presentado por este despacho, se ordenará efectuar las correspondientes correcciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-78263, 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. 095-78263 en el sentido de corregir la especificación del acto jurídico para que figure como tal “0600 FALSA TRADICION” especificando como comentario liquidación



de comunidad, de acuerdo a la parte motiva de esta providencia. Déjese las salvedades respectivas.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Corrijase la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-78263 en el sentido de corregir la especificación del acto jurídico para que figure como tal “0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES - PARTE”, de acuerdo a la parte motiva de esta providencia. Déjese las salvedades respectivas.

**ARTÍCULO TERCERO:** Modifíquese el nombre del inmueble del folio de matrícula 095-78263, para que figure como tal “LA PLANADA”, de acuerdo a la parte motiva de esta providencia. Déjese las salvedades respectivas.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de la presente a los señores **BARRERA BARRERA JUAN ÁNGEL, BARRERA PIRAGAUTA LUIS RENE (CC419354), PATIÑO CHAPARRO AMANDA (CC 4637480), CHACON BARRERA VIVIANA MILENA (CC 4638244), CHACON BARRERA FREDY GEOVANY (CC 7418768)** 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 QUINTO:** 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 SEXTO:** Ejecutoriada esta providencia, enviar esta resolución al área operativa para su cumplimiento.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**

Dada en Sogamoso, a los dos (02) días del mes de abril dos mil veinticuatro (2024).

EL REGISTRADOR



**LUIS ALBERTO LEON MEJIA**

**JASS**

10