

RESOLUCION No. 48 DE 2024
(03-04-2024)

Por medio de la cual se resuelve la actuación administrativa iniciada sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-67193.

Expediente No. **095-AA-2022-22**

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 03 de junio de 2021 y 18 de noviembre de 2021, mediante oficios **SNR2021EE042555** y **SNR2021EE100904** el señor Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la SNR, al que le correspondió el turno de corrección **2022-095-3-413**, solicita verificación de la calificación dada a la escritura 1669 del 07 de diciembre de 1970 de la Notaría Segunda de Sogamoso y que aparece registrada como anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria 095-67193, 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 16-05-2022, se dio apertura a la actuación administrativa No. 095-AA-2022-22, 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 RINCON DE SALAMANCA OBDULIA, SALAMANCA MEDINA RICO FELIX, ACEVEDO CRISTANCHO GUILLERMO CC 9512845, RINCON DE ACEVEDO MARIA TERESA CC 23595860 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 24 de octubre de 2022) y en página WEB de la SNR (el día 19 de octubre 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.

2

PRUEBAS

Téngase como prueba los siguientes documentos:

- Solicitud de corrección de 2022-095-3-413.
- Auto 27 de 2022 de fecha 16-05-2022, mediante el cual se inicia una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-67193, anotación 1.
- Constancia de notificaciones del auto.
- Copia del registro de la escritura 1669 del 07 de diciembre 1970, otorgada en la Notaría Segunda de Sogamoso.
- Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-67193
- Los documentos que componen la carpeta correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-67193.

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. 095-67193 encontramos que el mismo corresponde a al predio "ALTO VIENTO", ubicado en la vereda de Saza del Municipio de Gameza, cuya descripción, cabida y linderos remite a la escritura 1081 del 30-03-1992 otorgada en la Notaria Segunda de Sogamoso y que aparece como anotación 3 del folio.

3

Como anotación 1 se publicita como registrada la escritura pública No. 1669 del 07 de diciembre de 1970, otorgada en la Notaría Segunda de Sogamoso, documento que aparece inscrito así:

Anotación: N° 1 del Folio #095-67193			
Radicación	SN	Del	11/1/1971
Doc	ESCRITURA 1669	Del	07/12/1970
Oficina de Origen	NOTARIA 2	De	SOGAMOSO
Valor	5,000	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	LARA CARLOS ARIOSTO - SE 095-200131947		Participación
A	RINCON CUSBA SIERVO DE JESUS - CC 9513317	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Esta anotación publicita pleno dominio a una compraventa pura y simple de LARA CARLOS ARIOSTO a favor de RINCON CUSBA SIERVO DE JESUS, 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 #095-67193			
<input type="checkbox"/> Radicación	SN	Del	31/8/1972
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 873	Del	05/7/1972
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA 2	De	SOGAMOSO
<input type="checkbox"/> Valor	5,000	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	101
<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	RINCON CUSBA SIERVO DE JESUS - CC 9513317		<input type="checkbox"/> Participación
A	RINCON DE SALAMANCA OBOULIA - SE 095-200131969		<input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	SALAMANCA MEDINA RICO FELIX - SE 095-200131965		<input checked="" type="checkbox"/> Participación

El registro de la escritura 1669 de la anotación 1 efectuado en nuestro Sistema Antiguo de Registro señala:

“... por la cual CARLOS ARIOSTO LARA..... Vende a SIERVO DE JESUS RINCON CUSBA el derecho de dominio y la posesión que tiene sobre la totalidad de un lote denominado “ALTO VIEJO”, ubicado en la vereda de Saza, jurisdicción de Gameza, con una extensión de (4.800 M2) Que lo descrito en la cláusula anterior lo adquirió por compra a Regulo Raúl Rincón, según consta en escritura 1245 de fecha 20 de septiembre de 1961 de la Notaria Segunda de Sogamoso, registrada en Sogamoso el 9 de octubre de 1961, libro 1ª tomo 3. Página 151 N° 1172...”

4

A su vez el registro de la escritura publica 1245 relacionada anteriormente como tradición determina lo siguiente:

“... REGULO RAUL RINCON... vende a CARLOS ARIOSTO LARA... el derecho de dominio y la propiedad que tiene sobre un lote de terreno denominado “ALTO VIENTO” que forma parte de la finca “LA DORADA”, ubicado en la vereda de Saza de la jurisdicción de Gameza, con una cabida de media fanegada...lo descrito anteriormente lo adquirió por el vendedor por herencia de su madre Mercedes Rodríguez, cuyo juicio de sucesión no ha sido liquidado judicialmente y por lo tanto carece de título...”

De la lectura efectuada a los títulos desglosados se puede concluir que la tradición del inmueble esta viciada de falsa tradición por cuanto proviene de una venta de derechos herenciales de un juicio de sucesión sin liquidar.

Es claro que nadie puede transferir más de lo que tiene y por lo tanto el señor Lara Carlos Ariosto 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 1669 del 07 de diciembre de 1970 de la Notaría Segunda de Sogamoso, tal como lo indica el Superintendente delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras en su solicitud SNR2021EE042555 y SNR2021EE100904, al tratarse de venta de derechos y acciones y no de un acto jurídico de compraventa sobre pleno dominio como aparece publicitado.

5

Esta misma situación se presentan para la anotación siguiente, que no puede corresponder a compraventa sobre derechos sobre pleno dominio del inmueble 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. 095-67193 (anotación 1), en relación con la escritura pública No. 1669 del 07 de Diciembre de 1970 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 presentan en la anotación 2 del folio pues proviene de falsa, tradición mientras que su anotación publicita actos de derechos reales.

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. 095-67193, dejándose las salvedades de ley correspondientes, con el objeto de que las anotaciones 1 y 2 de dicha matrícula exhiba su real situación jurídica.

8

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Corriójase la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-67193 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: Corriójase la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-67193 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 TERCERO: Inclúyase como complementación de la tradición en el folio de matrícula 095-67193 la escritura 1245 de fecha 20 de septiembre de 1961 de la Notaria Segunda de Sogamoso, registrada en Sogamoso el 9 de octubre de 1961, libro 1ª tomo 3. Página 151 N° 1172.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente a los señores RINCON DE SALAMANCA OBDULIA, SALAMANCA MEDINA RICO FELIX, ACEVEDO CRISTANCHO GUILLERMO CC 9512845, RINCON DE ACEVEDO MARIA TERESA CC 23595860 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 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 tres (03) días del mes de abril de dos mil veinticuatro (2024).

EL REGISTRADOR



LUIS ALBERTO LEON MEJIA

JASS

10