

**RESOLUCIÓN No. 19
(treinta y uno (31) de marzo del 2022)
Expediente No. 202-AA-2022-007**

“Por medio del cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria 202-28620”

LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SECCIONAL GARZÓN
(HÚILA)

En Ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en la Ley 1437 de 2011, Ley 1579 de 2012 y Decreto 2723 del 2014.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

El día 24 de noviembre del 2021, ingreso a esta ORIP solicitud de un certificado especial de pertenencia por parte de la señora Quilia Inés González Losada sobre el predio identificado con el folio de matrícula 202-28620, radicándose con turno 2021-31408. Al proceder con el estudio jurídico de dicha solicitud, se encontró que el folio de matrícula mencionado presenta las siguientes anotaciones:

Matrícula 202-28620

1. Anotación No. 1: escritura pública No. 180 de fecha 08 de marzo de 1949 suscrita por la Notaria de Garzón en la que se realiza compraventa por parte del señor Pedro Cuellar M. a Manuel Tovar Claros.

Evidenciándose que en la escritura pública No. 180 de fecha 08 de marzo de 1949 se manifiesto que la compra se hizo de un globo en común y que se reserva área, por lo que debe ir dicha anotación en falsa tradición por no poderse determinar el globo que se cita. Por otro lado, debe incluirse en la complementación las escrituras públicas No. 331 del 22 de agosto de 1922 y 50 de del 12 de febrero de 1929 como antecedentes del predio.

Al observar dicha situación, se le informo a la parte interesada por medio de nota devolutiva de fecha 26 de noviembre del 2021 con el turno ORIP 2021-31408 que según los títulos antecedentes inscritos revisados se constata que sobre el inmueble hay inconsistencias que no permiten por ahora determinar quienes tienen el pleno dominio y que por tal razón se debía iniciar actuación administrativa por medio de la cual se procediera a realizar las respectivas modificaciones en aras de garantizar que el folio de matrícula refleje su verdadero y real estado jurídico de conformidad con el artículo 49 del Estatuto de Registro.

Así las cosas, se procedió aperturar el correspondiente trámite administrativo con observancia a las reglas establecidas en las Leyes 1437 del 2011, 1579 del 2012 y demás normas concordantes con el objetivo de realizar las respectivas modificaciones.

II. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Se inició actuación administrativa mediante el Auto No. 05 de fecha 07 de febrero del 2022, bajo el expediente 202-AA-2022-007, para que así se puedan superar los hallazgos antes descritos con el fin de que el folio refleje el verdadero historial jurídico del predio.

El día 16 de febrero del presente año se remitió por vía correo electrónico el oficio No. 2022022EE00233, el cual hace citación a la señora LINA DERNÁNDA GONZÁLEZ en calidad de hija de la señora QUILIA INÉS GONZALEZ LOSADA como solicitante para que se notificara personal y/o electrónicamente, quien se notificó personalmente el día 21 del mismo mes y año, de conformidad con el artículo 67 de la Ley 1437 del 2011.

Por otro parte, se realizó notificación por aviso de acuerdo con el artículo 69 (parágrafo 1) de la citada norma al señor Manuel Tovar Claros; ya que revisado los antecedentes registrales no reposa ningún dato de contacto, fijándose en cartelera con constancia de fijación el 15 de febrero del 2022 y desfijación el 22 del mismo mes y año, sin obtener contestación alguna, por lo que dio lugar a la expedición de dicha resolución.

Finalmente en el proceso de divulgación, se publicó el día 15 de febrero por la página web de la SNR el auto de iniciación de la actuación administrativa.

En ese orden de ideas, se encuentran agotadas las etapas pertinentes para garantizar el cumplimiento de todo lo preceptuado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, donde se deberán realizar los respectivos cambios.

III. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

1. Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, para el caso que nos ocupa, las siguientes normas:

Artículo 2°. Objetivos.

Artículo 3°. Principios. (rogación, especialidad, prioridad o rango, legalidad, legitimación y tracto sucesivo).

Artículo 8°. Matrícula Inmobiliaria.

Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula.

Artículo 59. Procedimiento para corregir errores

2. Sentencia SC3671-2019 con radicación 11001-31-03-005-1996-12325-01, Corte Suprema de Justicia, Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

Según esta corte:

"(...) El registro o inscripción de los instrumentos públicos tiene principalmente tres objetos: servir de medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales

constituidos en ellos; dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de éstos y dar mayores garantías de autenticidad y seguridad de los títulos, actos o documentos que deben registrarse (...)".

3. Sentencia N° 25000-23-24-0000-2006-01012-01 de Consejo de Estado Sala Contenciosa Administrativa - SECCIÓN PRIMERA, de 12 de Diciembre de 2019

El Consejo de Estado considera que:

"Los registradores de instrumentos públicos tienen competencia para corregir los errores en que haya podido incurrir a realizar materialmente una inscripción, sin que ello pueda conllevar a modificar situaciones jurídicas consolidadas en los títulos registrados"

4. Sentencia T-585 del 04 de diciembre del 2019, magistrado ponente Alberto Rojas Ríos.

El registro de un título en el folio de matrícula inmobiliaria crea dos efectos, según la jurisprudencia del Consejo de Estado. El primero consiste en la transmisión de derechos sobre los inmuebles, es decir, que la propiedad y demás derechos reales respecto de bienes inmuebles sólo existen y se transmiten mediante la inscripción del título en la matrícula inmobiliaria. El segundo efecto consiste en que opera el principio de publicidad. Ello significa que: a) la situación jurídica de los bienes inmuebles se exterioriza por el registro; b) cada persona puede tener acceso al registro para informarse de la situación jurídica del bien inmueble y; c) el derecho inscrito en favor de una persona realmente le pertenece, puesto que así lo dice el registro.

5. Sentencia C-189 del 15 de marzo del 2006 de la Corte Constitucional, magistrado ponente Rodrigo Escobar Gil.

"Al derecho de propiedad se le atribuyen varias características, entre las cuales, se puede destacar las siguientes: (i) es un derecho pleno porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; (ii) es un derecho exclusivo en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio; (iii) es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue – en principio – por su falta de uso (iv) es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal; (v) es un derecho irrevocable, en el sentido

de reconocer que su extensión y trasmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo

querer de un tercero y finalmente; (vi) es un derecho real teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas.”

6. Sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015, Corte Suprema de Justicia, magistrado ponente Luis Armando Tolosa.

“En este sentido, 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. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.”

7. Sentencia SC3671-2019 con radicación 11001-31-03-005-1996-12325-01, Corte Suprema de Justicia, Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

Según esta corte, la falsa tradición:

“Son títulos que conllevan la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente gromo”_Entre sus causas, particularmente ligada a las transferencias provenientes de quien no es el verdadero dominus, o la enajenación de derecho incompleto o sin antecedente propio, se hallan:

-Títulos de non domine. Los provenientes de quien no tiene el derecho de dominio o de propiedad, como los concerniente s a la venta de cosa ajena, circunstancia en la cual, hay título, pero quien lo otorga no tiene la propiedad o el dominio por hallarse en cabeza de otra persona y e n consecuencia no puede producir la tradición.

-Dominio incompleto. Es el derecho de propiedad que no se tiene completa o íntegramente, sin o parte de él; por ejemplo, la adquisición de una cosa, de manos de quien se halla e n expectativa de adquirirla, o en situaciones tales como:

-La enajenación de derechos sucesorales realizad a en cuerpo cierto, porque un heredero los transfiere sobre determinad o bien, si n haberse realizad o e l trámite notaria lo judicial de la sucesión par a liquidarla. S e incluyen aquí los remates de derecho s y accione s e n sucesión ilíquida que versen sobre bien inmueble.

-La enajenación de derechos sucesorales realizados sobre un a universalidad jurídica, si n haberse liquidado la causa sucesora l respectiva Enajenación de cuerpo cierto teniendo el tradente únicamente derechos de cuota, sea por venta, permuta, donación sobre cuerpo cierto. En este caso el transmisor del derecho de dominio no posee el todo, si no apenas una parte o cuota del mismo, de tal modo que no posee la integridad del derecho o del todo, y consecucionalmente no se puede realizar una tradición del derecho completo.

-Inscripciones sin antecedente registral o antecedente propio. Corresponde n a la ausencia a de antecedentes registral s o de tradición de u n inmueble, e n los folio s de matrícula inmobiliaria, o cuando se registra e l título sin haberse identificado la procedencia o fuente del título o del modo del derecho real de dominio o los antecedentes de que consta a el título. Siendo obligación del registrador y del notario, en el control material o forma del instrumento, no se incluyó es a génesis, la causa o el título, habiéndose registrado de esa manera.

-La mal denominada posesión inscrita prevista a en algunos textos del Código Civil. Al respecto, la Superintendencia de Notariado y Registro, en un acto administrativo o no muy reciente, en referencia a la falsa tradición, añade las hipótesis de posesión inscrita a señalando, como factores de falsa tradición: "2. Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como es la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita.

8. Concepto 1477 de 2014 emitida por la SNR

"La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble"

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

De conformidad con los antecedentes plasmados, en esta ORIP se inscribió por parte del registrador de la época en la anotación No 1, la escritura pública No. 180 de fecha 08 de marzo de 1949, suscrita por la Notaria de Garzón, la que contiene una compraventa por parte del señor Pedro Cuellar M. a Manuel Tovar Claros (, en modo cuando debía haberse registrado en falsa tradición, puesto que este predio hace parte de un globo en común, por lo tanto al iniciar su historial jurídico con esta condición y sin haberse subsanado, dicha anotación debe encontrarse en falsa tradición.

Sobre el particular, resulta preciso señalar que la falsa tradición según el concepto 1477 del 2014 emitido por la SNR, se considera como la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble. Caracterizándose por no transferir la propiedad y tampoco

permitir ejecutar actos de señor y dueño, tales como: enajenar el derecho real de dominio, hipotecar, englobar, segregar, limitar con servidumbres, usufructos someterlo al régimen de propiedad horizontal.

Existen varios actos en la falsa tradición, dentro de los cuales se destacan: la compraventa de derechos y acciones, adjudicación en sucesión ilíquida, mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota, entre otros.

Por otra parte, al presentarse un predio con alguna de estas características debe dejarse plasmado cuando se vaya a inscribir el acto o título como lo especifica el artículo 8 del Estatuto de registro (parágrafo 3):

"06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo 2o de este artículo."

Ahora bien, el pleno derecho de dominio permite al propietario ejercer el uso, goce y disposición del inmueble, donde dicho derecho se caracteriza por ser divisible, transferible, embargable, constatable de patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar, entre otros actos. Mientras que el dominio incompleto puede ser determinado por las situaciones de falsa tradición y la posesión inscrita.

De acuerdo a lo anterior, es pertinente aclarar que al transferir el derecho de dominio se debe tener en cuenta si este se encuentra en su totalidad o en su defecto es incompleto, pues si se traslada el derecho completamente esto conlleva a la adquisición de la plena propiedad y titularidad del bien raíz, lo cual conllevaría a registrarse en modo; pero si por el contrario lo que se vende resulta incompleto, aquí opera la llamada falsa tradición, la que en los mayores de los casos surge por el hecho de transmitir un derecho o bien sin ser el titular de la propiedad de este.

En consecuencia, estos hallazgos deben ser objeto de modificación conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 del 2012, los cuales de una manera más detallada son dejar la anotación No. 1 de la unidad inmobiliaria 202-28620 en falsa tradición cambiando su código y especificándose en la columna de comentario y agregar las escrituras públicas No. 331 y 50 en su complementación.

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO: Decidir la actuación administrativa tendiente para establecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria 202-28620.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar a la señora Lina Fernanda González al correo electrónico fernandagh3112@gmail.com en calidad de hija de la peticionaria Quilia Inés González Losada, quien la autorizo para el respectivo trámite de conformidad con lo dispuesto en los artículos 53 y 56 de la Ley 1437 del 2011. En caso de no lograrse o de tornarse imposible su notificación electrónica, se deberá proceder a su notificación por aviso; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del C.P.C.A.

ARTICULO TERCERO: Notificar al señor Manuel Tovar Claros, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 67 de la Ley 1437 del 2011. En caso de no lograrse o de tornarse imposible su notificación personal o electrónica, se deberá proceder a su notificación por aviso; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del C.P.

ARTICULO CUARTO: Notifíquese a las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir en la presente actuación por aviso para que se hagan parte y hagan valer sus derechos, según lo dispuesto en el artículo 69 (parágrafo) del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo. Librense las comunicaciones respectivas.

ARTICULO QUINTO: Oficiar con destino al Coordinador del Grupo de Divulgación de la Entidad, para que proceda a realizar las publicaciones ordenadas en la página web de la entidad. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

ARTICULO SEXTO: Ordénese la publicación del presente auto a través de un medio de comunicación masiva, dejando constancia escrita de esto en el expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

ARTÍCULO SEPTIMO: Desbloquear el folio de matrícula 202-28620 objeto de la presente actuación administrativa.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente decisión procede el recurso de reposición ante esta registradora y en subsidio el de apelación ante el director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro; el que deberá interponerse ante este despacho con el lleno de requisitos, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de la que trata el numeral anterior.

ARTÍCULO NOVENO: Archívese copia de esta decisión en las unidades de conservación de cada folio de matrícula en mención.

ARTÍCULO DECIMO: Esta Providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Garzón (Huila), a los treinta y uno (31) días del mes de marzo de 2022.


LIDA MARCELA FERNÁNDEZ REYES
Registradora Seccional de Instrumentos Públicos Garzón (H)

