

RESOLUCIÓN No. 56
(quince (15) de septiembre del 2022)
Expediente No. 202-AA-2022-035

“Por medio del cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria 202-6865, 202-12153, 202-19255”

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.

I. ANTECEDENTES

El día 10 de mayo del 2022, se presentó en esta ORIP por parte del señor S. Enrique Beltrán Padilla solicitud de certificado de pertenencia sobre la matrícula inmobiliaria 202-19255, siendo radicada con turno 2022-12745.

Al proceder con el estudio jurídico de dicha solicitud, se encontró las siguientes anotaciones:

Matrícula 202-6865

1. Anotación No. 1: escritura pública No. 55 de fecha 14 de abril de 1952 suscrita por la Notaria de Garzón, en la que se realiza compraventa por parte de los señores Alejandro, Luis Alberto de apellidos Collazos y María del Rosario Collazos de Perdomo a Celestino Tello Icopo.
2. Anotación No. 2: escritura pública No. 11 de fecha 26 de febrero de 1970 suscrita por la Notaria del Agrado, en la que se realiza compraventa parcial por parte del señor Celestino Tello Icopo a Dolores Tello de Álvarez.
3. Anotación No. 3: escritura pública No. 266 de fecha 22 de noviembre de 1975 suscrita por la Notaria del Agrado, en la que se realiza compraventa por parte de la señora Francisca Tello de Perdomo a Vidal Álvarez G.
4. Anotación No. 4: escritura pública No. 77 de fecha 09 de junio de 1976 suscrita por la Notaria del Agrado, en la que se realiza compraventa por parte de las señoras Leonilde León vda. de Tello y Doris Falla de Cerquera a Vidal Álvarez García
5. Anotación No. 5: escritura pública No. 85 de fecha 19 de junio de 1979 suscrita por la Notaria del Agrado, en la que se realiza compraventa por parte del señor Celestino Tello León al señor Alfonso Cerquera.
6. Anotación No. 6: escritura pública No. 22 de fecha 25 de febrero de 1985 suscrita por la Notaria del Agrado, en la que se realiza compraventa por parte del señor José Ricardo Tello León a Gerardo Rivera Cabrera.



7. Anotación No. 7: escritura pública No. 459 de fecha 28 de noviembre de 1988 suscrita por la Notaria del Agrado, en la que se realiza compraventa por parte del señor Gerardo Rivera Cabrera a Ever Cuellar Collazos.

Matrícula 202-12153:

1. Anotación No. 1: escritura pública No. 11 de fecha 26 de febrero de 1970 suscrita por la Notaria del Agrado, en la que se realiza compraventa parcial por parte del señor Celestino Tello Icopo a Dolores Tello de Álvarez.

Matrícula 202-19255

1. Anotación No. 1: escritura pública No. 266 de fecha 22 de noviembre de 1975 suscrita por la Notaria del Agrado, en la que se realiza venta de derechos en sucesión ilíquida por parte de la señora Francisca Tello L. de Perdomo a Vidal Álvarez García.
2. Anotación No. 2: escritura pública No. 194 de fecha 08 de agosto del 2000 suscrita por la Notaria Única del Agrado, en la que se realiza venta de derechos gananciales o herenciales por parte del señor Vidal Álvarez García a Vidal Álvarez Tello.
3. Anotación No. 3: Oficio No. 02044 de fecha 31 de agosto del 2009 emitido por el Juzgado Civil del Circuito de Garzón, en el que se ordena inscripción de demanda en proceso de pertenencia.
4. Anotación No. 4: Oficio No. 00969 de fecha 22 de diciembre del 2014 emitido por el Juzgado 01 Civil del Circuito de Garzón, en el que se ordena cancelación de demanda previamente descrita.

Al revisar el historial jurídico de las unidades inmobiliarias mencionadas, se ha evidenciado las siguientes situaciones:

Respecto del folio 202- 6865 (siendo este el matriz)

- La anotación No. 1 se encuentra en modo cuando debería estar en falsa tradición.
- Se debe agregar en la complementación, la escritura pública No. 55 de fecha 14 de abril de 1952.
- En la anotación No. 2, se debe suprimir el comentario de **compraventa parcial**; ya que en la escritura pública no se realiza ese tipo de acto, pues está en falsa tradición

Por otra parte, lo que concierne a las matrículas inmobiliarias 202-12153 y 202-19255 no debieron aperturarse ya obra en las anotaciones No. 2 y 3 del folio 202-6865 (siendo este el matriz) además por que este último folio es anterior y se encuentra en falsa tradición.

Así las cosas, se informó a la parte interesada sobre la iniciación de este 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:

1. Pasar la anotación No. 1 de la matrícula 202-6865 a falsa tradición
2. Incluir la escritura pública No. 55 de fecha 14 de abril de 1952 en la complementación del 202-6865.
3. Suprimir en la anotación No. 2 del folio 202-6865 el comentario de compraventa parcial.
4. Cerrar las unidades inmobiliarias 202-12153 y 202-19255, trasladándose sus anotaciones al 202-6865.

II. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Se apertura actuación administrativa mediante el Auto No. 24 de fecha 22 de julio del 2022, bajo el expediente 202-AA-2022-035, para que así se puedan superar los hallazgos antes descritos con el fin de que el folio refleje el verdadero historial jurídico del predio.

Se dispuso a comunicar este asunto a los señores VIDAL ALVAREZ GARCIA, ALFONSO CERQUERA (rehusado), al Dr. ENRIQUE BELTRÁN PADILLA solicitante y por aviso a los señores DOLORES TELLO DE ALVAREZ, EVER CUELLAR COLLAZOS, como a todos los terceros que puedan tener interés; este aviso se desfijo de lugar visible de la ORIP al vencer la última hora hábil al público del 2 de agosto del 2022.

También se realizaron las publicaciones de rigor en la página Web de la entidad el 26 de Julio del 2022.

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.

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. ª 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 transmisión 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. Se 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, sin haberse liquidado la causa sucesoral 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 de este, de tal modo que no posee la integridad del derecho o del todo, y consecuentemente no se puede realizar una tradición del derecho completo.

-Inscripciones sin antecedente registral o antecedente propio. Corresponde n a la ausencia a de antecedentes registrales o de tradición de un inmueble, en los folios de matrícula inmobiliaria, o cuando se registra el título sin haberse identificado la procedencia o fuente del título o del modo del derecho real de dominio o los antecedentes de que consta 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 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 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 los siguientes actos:

Matrícula 202-6865

8. Anotación No. 1: escritura pública No. 55 de fecha 14 de abril de 1952 suscrita por la Notaría de Garzón, en la que se realiza compraventa por parte de los señores Alejandro, Luis Alberto de apellidos Collazos y María del Rosario Collazos de Perdomo a Celestino Tello Icopo.
9. Anotación No. 2: escritura pública No. 11 de fecha 26 de febrero de 1970 suscrita por la Notaría del Agrado, en la que se realiza compraventa parcial por parte del señor Celestino Tello Icopo a Dolores Tello de Álvarez.
10. Anotación No. 3: escritura pública No. 266 de fecha 22 de noviembre de 1975 suscrita por la Notaría del Agrado, en la que se realiza compraventa por parte de la señora Francisca Tello de Perdomo a Vidal Álvarez G.

11. Anotación No. 4: escritura pública No. 77 de fecha 09 de junio de 1976 suscrita por la Notaría del Agrado, en la que se realiza compraventa por parte de las señoras Leonilde León vda. de Tello y Doris Falla de Cerquera a Vidal Álvarez García
12. Anotación No. 5: escritura pública No. 85 de fecha 19 de junio de 1979 suscrita por la Notaría del Agrado, en la que se realiza compraventa por parte del señor Celestino Tello León al señor Alfonso Cerquera.
13. Anotación No. 6: escritura pública No. 22 de fecha 25 de febrero de 1985 suscrita por la Notaría del Agrado, en la que se realiza compraventa por parte del señor José Ricardo Tello León a Gerardo Rivera Cabrera.
14. Anotación No. 7: escritura pública No. 459 de fecha 28 de noviembre de 1988 suscrita por la Notaría del Agrado, en la que se realiza compraventa por parte del señor Gerardo Rivera Cabrera a Ever Cuellar Collazos.

Matrícula 202-12153:

2. Anotación No. 1: escritura pública No. 11 de fecha 26 de febrero de 1970 suscrita por la Notaría del Agrado, en la que se realiza compraventa parcial por parte del señor Celestino Tello Icopo a Dolores Tello de Álvarez.

Matrícula 202-19255

5. Anotación No. 1: escritura pública No. 266 de fecha 22 de noviembre de 1975 suscrita por la Notaría del Agrado, en la que se realiza venta de derechos en sucesión ilíquida por parte de la señora Francisca Tello L. de Perdomo a Vidal Álvarez García.
6. Anotación No. 2: escritura pública No. 194 de fecha 08 de agosto del 2000 suscrita por la Notaría Única del Agrado, en la que se realiza venta de derechos gananciales o herenciales por parte del señor Vidal Álvarez García a Vidal Álvarez Tello.
7. Anotación No. 3: Oficio No. 02044 de fecha 31 de agosto del 2009 emitido por el Juzgado Civil del Circuito de Garzón, en el que se ordena inscripción de demanda en proceso de pertenencia.
8. Anotación No. 4: Oficio No. 00969 de fecha 22 de diciembre del 2014 emitido por el Juzgado 01 Civil del Circuito de Garzón, en el que se ordena cancelación de demanda previamente descrita.

Entonces respecto del folio 202- 6865 (siendo este el matriz)

- La anotación No. 1 se encuentra en modo cuando debería estar en falsa tradición.
- Se debe agregar en la complementación, la escritura pública No. 55 de fecha 14 de abril de 1952.
- En la anotación No. 2, se debe suprimir el comentario de **compraventa parcial**; ya que en la escritura pública no se realiza ese tipo de acto, pues está en falsa tradición

Por otra parte, lo que concierne a las matrículas inmobiliarias 202-12153 y 202-19255 no debieron aperturarse ya obra en las anotaciones No. 2 y 3 del folio 202-6865 (siendo este el matriz) además por que este último folio es anterior y se encuentra 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, trasferible, 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, en este caso particular se deberán realizar las siguientes modificaciones:

1. Pasar la anotación No. 1 de la matrícula 202-6865 a falsa tradición
2. Incluir la escritura pública No. 55 de fecha 14 de abril de 1952 en la complementación del 202-6865.

3. Suprimir en la anotación No. 2 del folio 202-6865 el comentario de compraventa parcial.
4. Cerrar las unidades inmobiliarias 202-12153 y 202-19255, trasladándose sus anotaciones al 202-6865.

En mérito de lo anteriormente expuesto, La Registradora Seccional de Garzón Huila,

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO: Decidir la actuación administrativa tendiente para establecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria 202-6865, 202-12153 y 202-19255, procediendo de conformidad a lo expuesto en la parte considerativa de esta resolución.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar personalmente a los señores VIDAL ALVAREZ GARCIA, ALFONSO CERQUERA, al Dr. ENRIQUE BELTRÁN PADILLA solicitante y por aviso a los señores DOLORES TELLO DE ALVAREZ, EVER CUELLAR COLLAZOS, como a todos los terceros que puedan tener interés, de conformidad a lo informado en esta actuación. Lo anterior atendiendo lo dispuesto en los artículos 53, 56, 67, 68 y 69 de la Ley 1437 del 2011.

ARTICULO TERCERO: 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).

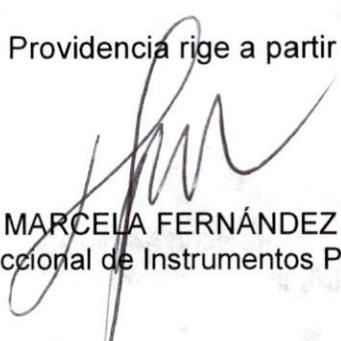
ARTICULO CUARTO: Ordénese la publicación del presente auto a través de un medio de comunicación masiva, dejando constancia escrita de esto en el expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

ARTICULO QUINTO: Desbloquear el folio de matrícula 202-6865, 202-12153 y 202-19255 objeto de la presente actuación administrativa.

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

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


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

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Garzón (Huila), a los quince (15) días del mes de septiembre de 2022.