

RESOLUCIÓN No. 002
(enero 10 de 2023)

“Por la cual se Resuelve la Actuación Administrativa A.A. auto 20 de 2018 matrícula inmobiliaria 307-947”

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP. DE GIRARDOT - CUNDINAMARCA

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y Ley 1437 de 2011, y considerando

I.- ANTECEDENTES

El señor ENRIQUE ALTURO AFANADOR mediante oficio de 12 de abril de 2018 solicitó incluir en el FMI 307-947 la radicación retroactiva de la tradición en favor de ENRIQUE ALTURO WERMEILLE en su condición de cesionario de derechos y acciones sobre el predio las mercedes que le cedió HECTOR RODRIGUEZ AFANADOR como heredero de HELENA MARIA AFANADOR RAMIREZ al señor ENRIQUE ALTURO AFANADOR según consta en la anotación 33 del folio de matrícula, hoy en cabeza del actual cesionario ENRIQUE ALTURO WERMEILLE reposa la titularidad de la cuota parte en común y proindiviso como consta en la anotación 35.

II.- ANTECEDENTES PROCESALES DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante auto 20 de 20 de noviembre de 2018 esta oficina inició la actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble y ordenó el bloqueo del folio 307-947, en los términos del artículo 59 de la ley 1579 de 2012. Folios 25 – 27-

Por resolución 137 de septiembre 7 de 2022, se decidió nulidad de procesal y ordenó adecuar el procedimiento de la actuación administrativa. Folios 99 – 110.

Mediante auto de septiembre 29 de 2022, se decretó pruebas dentro del trámite de la actuación administrativa. Folios 122- 125.

III.- FUNDAMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS PARA RESOLVER EL FONDO DEL ASUNTO

La ley 1579 de 2012 Estatuto de registro de instrumentos públicos, establece:

Artículo 2º. Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil; 1
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Artículo 3º. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

b) **Especialidad.** A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;

c) **Prioridad o rango.** El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

e) **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;

f) **Tracto sucesivo.** Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.

Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

Parágrafo 1º. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas arciales deberán identificarse el predio de mayor extensión, así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial.

También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.

A su vez, la misma ley 1579, expresa:

“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.

Artículo 60. Recursos. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.

Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.

3

Atendiendo los principios y trámite fijado en la ley 1579 de 2012 y 1437 de 2011, frente al caso sub exánime, este Despacho precisa:

La situación jurídica central se constituye en establecer si se debe incluir en el FMI 307-947 la radicación retroactiva de la tradición en favor de ENRIQUE ALTURO WERMEILLE en su condición de cesionario de derechos y acciones sobre el predio las mercedes que le cedió HECTOR RODRIGUEZ AFANADOR como heredero de HELENA MARIA AFANADOR RAMIREZ al señor ENRIQUE ALTURO AFANADOR según consta en la anotación 33 del folio de matrícula, hoy en cabeza del actual cesionario ENRIQUE ALTURO WERMEILLE en quien reposa la titularidad de la cuota parte en común y proindiviso como consta en la anotación 35.

Para resolver el fondo del asunto, quien aquí provee, acude como apoyo jurídico a la conceptualización otorgada por la superintendencia de notariado y registro (consulta 2016 de 2013) y la que obra en el oficio No. 2133 de agosto de 2017 ambas de la oficina jurídica, en las que se precisaron:

“Por otra parte, con respecto a la radicación retroactiva de la tradición en la venta de derechos herenciales, manifestando que “ha sido criterio reiterado de esta superintendencia que adjudicados determinados inmuebles a un heredero que ya ha cedido sus derechos, el dominio se radica retroactivamente en el cesionario. Es decir este se constituye en verdadero propietario desde el momento de la compra que hizo, la cual se ratificó al adquirir el cedente el derecho real sobre el bien o bienes determinados en la enajenación inicial.

La cesión de derechos herenciales, regulado en los artículos 1857 inciso segundo, 1967 y 1968 del Código Civil, es la forma como la legislación colombiana reglamento la negociación o disposición del derecho real de herencia, en la que asignatario, sea a título universal (heredero) o a título singular (legatario), transfiere total o parcialmente dicho derecho, ya sea onerosamente o gratuitamente, para que un tercero denominado cesionario, quien es la persona natural o jurídica que adquiere el derecho de herencia, ocupe el lugar del cedente dentro del trámite de la sucesión de la persona fallecida (causante).

El heredero que vende una cosa de su causante se despoja de sus derechos hereditarios sobre ella y si lo que vende es un inmueble, antes de haber realizado la partición, se reputa haberse hecho la tradición desde la venta según lo preceptúa el artículo 1875 del C.C. (...) casación, julio 9 de 1940”.

Finaliza la anterior postura, que frente a la ausencia de disposición legal de realizar una nueva anotación, para publicitar en el folio de matrícula inmobiliaria la retroactividad del derecho de dominio a favor del cesionario /adquiriente, es incluyendo en las anotaciones correspondiente a la compraventa de derechos hereditarios y la adjudicación en sucesión, se da aplicación al mandato del artículo 752 del C.C., y con ello puede disponer del derecho real de dominio en adelante es el cesionario.

Caso concreto:

Revisada y analizada la información que reposa en el FMI 307-947, se evidencia lo siguiente:

Anotación: N° 33 del Folio #307-947

<input type="checkbox"/> Radicación	813	Del	08/2/1993
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 563	Del	07/2/1990
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA 15	De	SANTA FE DE BOGOTA
<input type="checkbox"/> Valor	1,000,000	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	COMPRA VENTA DERECHOS Y ACCIONES QUE LE CORRESPONDEN O PUEDAN CORRESPONDERLE EN LAS SUCESIONES ACUMULADAS DE ROBERTO RODRIGUEZ ZARATE Y HELENA MARIA AFANADOR RAMIREZ DE RODRIGUEZ VINCULADOS EN EL PRESENTE PREDIO.	Naturaleza Jurídica	610
<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	RODRIGUEZ AFANADOR HECTOR - SE 307-149339507		Participación
A	ALTURO AFANADOR ENRIQUE - SE 307-149339508	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Anotación: N° 35 del Folio #307-947

<input type="checkbox"/> Radicación	1294	Del	25/2/1994
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 197	Del	22/2/1994
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA 47	De	SANTA FE DE BOGOTA
<input type="checkbox"/> Valor	1,500,000	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	COMPRA VENTA.DERECHOS Y ACCIONES QUE LE CORRESPONDAN O PUEDAN CORRESPONDER EN LA SUCESION ACUMULADA DE ROBERTO RODRIGUEZ ZARATE Y HELENA MARIA AFANADOR RAMIREZ DE RODRIGUEZ DERECHOS EQUIVALENTES A 2/18 PARTES DEL INMUEBLE	Naturaleza Jurídica	610
<input type="checkbox"/> Modalidad			5

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

<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	ALTURO AFANADOR ENRIQUE - SE 307-149339497 <input type="checkbox"/> Participación
A	ALTURO WERMEILLE ENRIQUE - SE 307-149339494 <input checked="" type="checkbox"/> Participación

Anotación: N° 36 del Folio #307-947

<input type="checkbox"/> Radicación	1630	Del	16/3/1995
<input type="checkbox"/> Doc	OFICIO 190	Del	13/3/1995
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO	De	GIRARDOT
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	EMBARGO PROCESO EJECUTIVO MIXTO DE QUINCE DIECIOCHO AVAS PARTES (15.18 AVAS) DEL INMUEBLE.	Naturaleza Jurídica	402
<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	BANCO GANADERO - SE 307-149339512		<input type="checkbox"/> Participación
A	ALTURO WERMEILLE ENRIQUE - SE 307-149339511		<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Anotación: N° 37 del Folio #307-947

<input type="checkbox"/> Radicación	2005-3234	Del	13/6/2005
<input type="checkbox"/> Doc	SENTENCIA SN	Del	18/4/2005
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	JUZGADO 15 FAMILIA	De	BOGOTA
<input type="checkbox"/> Valor	10,000,000	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA	Naturaleza Jurídica	0301
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario	DE LAS 2/18 PARTES ADQUIRIDAS POR ESC.#2170 DE JULIO 19/27, ESC.#95 DE MARZO 21/39 Y 2/18 PARTES ADQUIRIDAS EN LA SUCESION DE CARMEN AFANADOR RAMIREZ. UN DERECHO DEL 25% PARA C/U.		
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	AFANADOR RAMIREZ VIUDA DE ALTURO MARGARITA (MARGOT) - SE 307-149490328		<input type="checkbox"/> Participación



A	ALTURO AFANADOR EDUARDO - SE 307-149490330	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación
A	ALTURO AFANADOR DE TAWSE SMITH MARIA GENOVEVA - SE 307-149490329	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación
A	ALTURO AFANADOR ENRIQUE - SE 307-149490331	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación
A	ALTURO AFANADOR BENIGNO - SE 307-149490333	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Anotación: Nº 38 del Folio #307-947

<input type="checkbox"/> Radicación	2005-4358	Del	05/8/2005
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 2590	Del	14/7/2005
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA 23	De	BOGOTA
<input type="checkbox"/> Valor	7,000,000	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES	Naturaleza Jurídica	0843
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario	DE HIPOTECA.		
<input type="checkbox"/> Cancela a la anotación	20		

<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	FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPECUARIO, FINAGRO CESIONARIO DEL BBVA BANCO GANADERO S.A. - SE 307-149365535	<input type="checkbox"/>	Participación
A	ALTURO AFANADOR ENRIQUE - SE 307-149365536	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Anotación: Nº 39 del Folio #307-947

<input type="checkbox"/> Radicación	2010-7848	Del	23/11/2010
<input type="checkbox"/> Doc	OFICIO SN	Del	23/11/2010
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	TESORERIA MUNICIPAL	De	GUATAQUI
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA	Naturaleza Jurídica	0444
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario	EXPEDIENTE:028-11-07-2005. UNICAMENTE EN CUANTO A LOS DERECHOS DE CUOTA DEL EJECUTADO		

<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	MUNICIPIO DE GUATAQUI - NIT 8000112719	<input type="checkbox"/>	Participación
A	ALTURO AFANADOR ENRIQUE - SE 307-149549118	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Anotación: Nº 40 del Folio #307-947

<input type="checkbox"/> Radicación	2013-8609	Del	30/10/2013	7
-------------------------------------	-----------	-----	------------	---

<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 2345	Del	27/8/2013
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA SETENTA Y SEIS	De	BOGOTA D. C.
<input type="checkbox"/> Valor	44,000,000	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA	Naturaleza Jurídica	0301
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario	EQUIVALENTE A 1/18 Y 2/6 DE 2/18 DEL INMUEBLE,		

<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	AFANADOR RAMIREZ HELENA MARIA - SE 307-149672911	<input type="checkbox"/>	Participación <input type="checkbox"/>
A	RODRIGUEZ VELASQUEZ JUAN FRANCISCO - CC 79451380	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación 25%
A	RODRIGUEZ VELASQUEZ GONZALO ERNESTO - CC 79421132	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación 25%
A	RODRIGUEZ VELASQUEZ ROBERTO JOSE - CC 79281564	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación 25%
A	RODRIGUEZ VELASQUEZ HECTOR ANTONIO - CC 79346723	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación 25%

Anotación: N° 41 del Folio #307-947

<input type="checkbox"/> Radicación	2013-8610	Del	30/10/2013
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 2985	Del	26/10/2013
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA SETENTA Y SEIS	De	BOGOTA D. C.
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	ACLARACION	Naturaleza Jurídica	0901
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario	ESCRITURA #2345 DEL 27-08-2013 OTORGADAGADA EN LA NOTARIA SETENTA Y SEIS DE BOGOTA, EN EL SENTIDO DE INDICAR EL DERECHO DE CUOTA QUE SE ADJUDICA 2/18 Y 2/6 DE 2/18 DEL INMEUBLE, Y EL AREA Y LINDEROS.		

<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	RODRIGUEZ VELASQUEZ GONZALO ERNESTO - CC 79421132	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación <input type="checkbox"/>
DE	RODRIGUEZ VELASQUEZ HECTOR ANTONIO - CC 79346723	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación <input type="checkbox"/>
DE	RODRIGUEZ VELASQUEZ ROBERTO JOSE - CC 79281564	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación <input type="checkbox"/>
DE	RODRIGUEZ VELASQUEZ JUAN FRANCISCO - CC 79451380	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación <input type="checkbox"/>

De las anotaciones antes citadas, se evidencia que si bien es cierto aparecen inscritos los actos de transferencia de derechos herenciales de ENRIQUE ALTURO AFANADOR a ENRIQUE ALTURO WERMEILE, también lo es que, NO se evidencia acto de adjudicación de esos derechos herenciales de la sucesión **ACUMULADA DE ROBERTO RODRIGUEZ ZARATE Y HELENA MARIA AFANADOR RAMIREZ DE RODRIGUEZ DERECHOS EQUIVALENTES A 2/18 PARTES DEL INMUEBLE.**

Lo anterior no lleva a concluir que, no se reúnen los presupuestos consagrados para aplicar la retroactividad del derecho de dominio a favor del cesionario /adquiriente, lo que hace improcedente la solicitud del peticionario.

En mérito de lo expuesto, el registrador de instrumentos públicos de Girardot Cundinamarca,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Dar por terminada la presente actuación administrativa y como consecuencia denegar la pretensión de la solicitud radicada por ENRIQUE ALTURO AFANADOR, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

En firme ésta decisión se ordena el desbloqueo del folio de matrícula No. 307 -947.

ARTICULO SEGUNDO: Notifíquese la presente decisión al interviniente para el caso concreto:

HECTOR ANTONIO RODRIGUEZ VELASQUEZ correo: hecanrove2@hotmail.com
ROBERTO JOSE RODRIGUEZ VELASQUEZ correo: hecanrove2@hotmail.com
GONZALO ERNESTO RODRIGUEZ VELASQUEZ correo: hecanrove2@hotmail.com
JUAN FRANCISCO RODRIGUEZ VELASQUEZ correo: jrodriguez@fna.gov.co
ENRIQUE ALTURO WERMEILLE y
ENRIQUE ALTURO AFANADOR correo: alturoasociados@yahoo.com

En todos los eventos remítase copia de esta providencia.

ARTICULO TERCERO: Publicar la presente Resolución en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro www.supernotariado.gov.co

ARTICULO CUARTO: Contra la presente decisión procede recurso de reposición y en subsidio apelación, dentro los diez (10) días siguientes a su notificación ante este Despacho debidamente sustentados y la alzada ante Dirección Técnica de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con el Art 76 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ.
Registrador Seccional