

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha: 2020-08-18 02:31:34
Ciudadano: Sr. (a) OFICINA DE REGISTRO CHINACOTA
E-mail: ofiregischinacota@supernotariado.gov.co
Dirección: Calle 26 No. 13-49
Solicitud: SNR2020ER036344
Respuesta: SNR2020EE037685



RESPUESTA

Consulta ante la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro

Bogotá D.C., 11 de agosto de 2020

Doctora

Luisa Fernanda Ballén Martínez

Registradora Seccional de Chinacota

ofiregischinacota@suprernotariado.gov.co

Asunto: Apertura de folios de matricula para actos de falsa tradición

Respuesta a radicado **SNR2020ER036344** y **SNR2020ER036344**

Respetada señora Ballén,

Mediante derecho de petición dirigido a esta Superintendencia, identificado con el radicado referido en el asunto, usted elevó los siguientes interrogantes:

1. ¿Considera la SNR que debe inscribirse el instrumento contentivo de la venta o sucesión de derechos y acciones de un inmueble cuya matrícula de sistema antiguo figura en derechos y acciones y que fue trasladado a sistema cartulina –con fines publicitarios- aun cuando en los antecedentes registrales no se encuentre antecedente de dominio, es decir, inscribir la posesión de derechos y acciones de un folio que no ha tenido registro en dominio nunca?
2. ¿Considera la SNR que debe inscribirse el instrumento contentivo de la venta o sucesión de derechos y acciones de un inmueble cuya matrícula de sistema antiguo figura en derechos y acciones y que fue trasladado a sistema cartulina –con fines publicitarios- con fundamento en que en la Resolución 6007 de 13 de mayo de 2019 que genera códigos para la venta de derechos y acciones y adjudicación de derechos y acciones?

Sobre el particular, la Oficina Asesora Jurídica, en ejercicio de la competencia atribuida por el numeral 3 del artículo 14 del Decreto 2723 de 2014, procede a brindar concepto, advirtiéndole que, de conformidad con el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por esta entidad como respuesta a las peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Marco Jurídico

- Ley 1579 de 2012
- Instrucción administrativa 01-33 de 2001
- Instrucción Administrativa 1 de 2013.
- Resolución 6007 de 2019.

Consideraciones

De manera previa, con miras a resolver sus cuestionamientos, debe precisarse que la venta o sucesión de derechos y acciones sobre un inmueble son actos constitutivos de falsa tradición, entendiéndose por la misma aquellos actos que, en virtud de su naturaleza, toda vez que el tradente no es el titular del derecho de dominio sobre el bien frente al cual se alegan tener dichos derechos y acciones.

Precisado lo anterior, la cuestión planteada en la consulta reposa frente a la posibilidad de inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria actos de falsa tradición, particularmente cuando los mismos se encuentran inscritos en folio cartulina con fines publicitarios y a pesar de que, una vez analizado los actos inscritos en antiguo sistema, no se observe la existencia de título de dominio antecedente.

Al respecto, en su oficio alegó la imposibilidad de llevar a cabo dicha acción con fundamento en la Instrucción Administrativa 1 de 2013, la cual, se refiere a los casos en los que hay lugar a la apertura de folio de matrícula inmobiliaria, no obstante lo cual, considera que de manera analógica puede aplicarse al caso en cuestión.

Sobre el particular, debe indicarse que los supuestos establecidos en la Instrucción Administrativa 1 de 2013 se refieren al traslado de las anotaciones realizadas en el antiguo sistema registral, al folio real, estableciendo las situaciones en las cuales hay lugar a la apertura de folios de matrícula inmobiliaria.

Es preciso manifestar que dicha Instrucción Administrativa indicó lo siguiente:

“De la normatividad transcrita, en especial del artículo 49, se infiere con meridiana claridad, que cuando se habla de la finalidad de la matrícula, cual es, la que se exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien; no debe interpretarse como que exclusiva y necesariamente su primera anotación o su complementación de la tradición, deban referirse al pleno derecho real con base en documentos que la ley denomina actos o títulos traslaticios, declarativos o constitutivos de dominio.

De otra parte, es sabido que las Oficinas de Registro de instrumentos Públicos, ni conceden ni quitan derechos, y que dentro de los objetivos básicos del registro de la propiedad inmueble en Colombia, según se establece en los literales b) y c) del artículo 2° de la Ley 1579 de 2012, están, los de dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre bienes raíces y revestir mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Es precisamente bajo los objetivos de publicidad y del revestimiento de mérito probatorio dada por la ley a los asientos registrales, que se justifica la posibilidad de que un bien raíz tenga acceso al inventario y tráfico registral inmobiliario con títulos que impliquen la transferencia de un derecho incompleto o posesión inscrita, ambas circunstancias sustentadas en asientos registrales en los denominados libros del Antiguo Sistema Registral y la consecuente apertura de su folio de matrícula inmobiliaria” (Subrayado fuera de texto).

Pues bien, de la norma transcrita, se encuentra que, si bien la misma hace referencia a la apertura de folio de matrícula inmobiliaria con ocasión de un título de transferencia de derecho incompleto, deja claridad frente al principio de publicidad, inmerso en la actividad registral, que justifica la posibilidad de permitir que un bien ingrese al tráfico inmobiliario con títulos que impliquen la transferencia de derecho incompleto o posesión inscrita, atendiendo, en todo caso, que los Registradores de Instrumentos Públicos no conceden ni quitan derechos. De ahí que sea viable la apertura de folios de matrícula inmobiliaria con posesión inscrita en las condiciones previstas en la referida instrucción.

No obstante lo anterior, debe reiterarse que la citada instrucción se refiere es a la apertura de folio de matrícula inmobiliaria y, en sí, no es el caso más asimilable a la inscripción de un acto de falsa tradición en el folio de matrícula inmobiliaria cuando hay posesión inscrita. Al respecto, esta Oficina Asesora considera más pertinente observar lo indicado en la instrucción Administrativa 1-33 de 2001, en conjunto con la Ley 1579 de 2012.

En este punto, debe indicarse que la inscripción de actos de falsa tradición no está excluida en el ordenamiento jurídico. Sobre el particular, el parágrafo 2° del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 señaló que la inscripción de falsa tradición “sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan”.

Asimismo, al caso en cuestión resulta aplicable la Instrucción Administrativa 01-33 de 2001, la cual, si bien es relativa a la inscripción y enajenación de mejoras en predio ajeno, en el fondo se refiere a la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de actos de falsa tradición cuando ya han sido publicitados en folio real, por lo que las anotaciones ya no reposan únicamente en antiguo sistema. En dicha Instrucción Administrativa se indicó frente a las mejoras (aunque aplicable de manera general):

“La venta de mejoras en terreno ajeno implica la cesión de un crédito personal que se rige por los artículos 1959 a 1966 del Código Civil, no registrable conforme al artículo 2° del estatuto registral.

En ningún caso puede abrirse folio por transferencia de mejoras en parte de suelo ajeno. Los actos de segregación de inmuebles sólo puede efectuarlos el propietario del predio.

El embargo del inmueble por naturaleza impide el registro de la venta de mejoras, por cuanto lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

Por iguales motivos, es improcedente el registro de aquellas mejoras que no se hubieren declarado, o que habiéndolo sido en instrumento público, no se hubieren inscrito con anterioridad a la Instrucción 15 de 1994

Si ya lo estaban, su titular tendrá frente al registro un derecho adquirido que no puede ser desconocido, en virtud del cual, el folio seguirá cumpliendo su función publicitaria de los actos en él contenidos y evitando en todo caso perjuicios económicos, dada la costumbre inveterada de que las mejoras levantadas en terreno ajeno debían registrarse, a efecto de que su propietario fuera considerado como tal.

En ningún caso puede abrirse folio por transferencia de mejoras en parte de suelo ajeno. Los actos de segregación de inmuebles sólo puede efectuarlos el propietario del predio.

En todo caso debe sugerírsele a los interesados que deben sanear tal situación, adelantando las negociaciones pertinentes con el propietario del terreno o tramitando el proceso de pertenencia respectivo si se cumplen los requisitos legales en materia posesoria: ánimo de señor y dueño y tiempo previsto en la ley a fin de adquirir el pleno dominio sobre el bien.” (Subrayado fuera de texto).

Pues bien, como se observa en la Instrucción Administrativa citada, llevándolo a un contexto más general, cuando en el folio de matrícula inmobiliaria se ha publicitado un acto de falsa tradición, del cual, surgen derechos personales que tienen relación con un inmueble, se constituye un derecho a favor del titular que se encuentra en el registro, consistente en que se publiciten los actos que involucren la disposición de ese derecho, a pesar de que la titularidad del mismo (del derecho personal) no coincida con la titularidad sobre el inmueble y, por ende, sea susceptible de inscribirse las modificaciones a ese derecho únicamente con fines publicitarios, ello en virtud del principio de publicidad establecido en materia registral. En este punto coinciden las dos instrucciones administrativas citadas (si bien se reitera que la instrucción administrativa 01 de 2013 no es aplicable en la especie), en tanto que la publicidad se eleva como un pilar del derecho registral y, por ende, al haberse publicitado un derecho incompleto en folio real, resulta procedente que se publiciten los actos que los modifican o afectan.

Así las cosas, la justificación de que se publiciten aquellos actos que se relacionen con un derecho incompleto, el cual ha sido inscrito con fines publicitarios en folio real, reposa en el principio de publicidad y mérito probatorio del folio de matrícula inmobiliaria previsto en el Estatuto Registral, por lo cual, al haberse inscrito un acto relacionado a un derecho incompleto en el folio de matrícula inmobiliaria, el titular del mismo cuenta con el derecho adquirido de que se publiciten los actos relativos al mismo.

Finalmente, tratándose de la Resolución 6007 de 2019, ella contiene los códigos que deben utilizarse por parte de los calificadores y registradores para inscribir los actos sometidos a registro, por lo cual, tiene la finalidad unificar el lenguaje de inscripción a la hora de clasificar e indicar aquellos actos que, de conformidad con la normatividad vigente, son susceptibles de someterse a registro y bajo qué supuestos. De allí que, en principio pueda indicarse que, en sí misma, esa Resolución no pueda considerarse fundamento suficiente para llevar a cabo la inscripción de los actos sometidos a registro, lo cual no obsta para indicar que el propósito de dicha resolución es establecer los códigos de los los actos que, a la luz del ordenamiento jurídico actual, son objeto de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria en un momento dado.

De esta manera se da respuesta a sus interrogantes.

Cordialmente,

Carlos Alfonso Toscano Martinez

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyecto

JUAN ANDRES MEDINA CIFUENTES

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO