

RESOLUCIÓN No. 31
(diez (10) de julio del 2023)
Expediente No. 202-AA-2023-005

“Por medio del cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria 202-19985”

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 16 de mayo del 2023, el señor JOSE ELADIO RAMOS solicito certificado especial de pertenencia con turno 2023-12863 de la matrícula inmobiliaria Nro. 202-19985. Una vez realizado el estudio jurídico el turno fue devuelto al solicitante advirtiéndole sobre la iniciación de esta actuación administrativa, en razón a que es necesario agregar a la complementación del folio el título antecedente de que trata la E.P. 187 del 26-09-1944 de la notaría del Agrado Huila, en donde la señora MARIA ROJAS DE SAAVEDRA le vende a MIGUEL ANTONIO CABRERA ARRIA derechos y acciones en sucesión ilíquida de ALEJANDRO RAMOS en un globo común denominado el madroño. Así las cosas es como tenemos que este folio se encuentra la falsa tradición la cual no ha sido saneada por ninguno de los medios legales pertinentes para ello. Por las anteriores razones es por lo que se deberá cambiar el código de naturaleza de la anotación 1 y 2 pasándolas a falsa tradición.

Todo lo anterior. Nos permite determinar que el pedio no se encuentra en pleno dominio, situación que se le informó al interesado, indicándole la necesidad de la iniciación de la presente actuación administrativa, en pro 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 inició 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 apertura actuación administrativa mediante el Auto No. 05 de fecha 23 de mayo del 2023, bajo el expediente 202-AA-2023-005, 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 realizó la notificación personal del señor JOSE HELADIO ORDOÑEZ el día 24 de mayo del corriente año, quien amano alzada manifestó autorización al correo electrónico. También se realizó las comunicaciones a terceros determinados e indeterminados publicándose el auto de apertura en la página web de la entidad y con fijación de aviso en lugar visible de esta ORIP, publicaciones efectuadas el 24-05-2023.

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 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 concernientes 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 en 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 en expectativa de adquirirla, o en situaciones tales como:

-La enajenación de derechos sucesorales realizada en cuerpo cierto, porque un heredero los transfiere sobre determinado bien, si no haberse realizado el trámite notarial o judicial de la sucesión para liquidarla. Se incluyen aquí los remates de derechos y acciones en 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, e n los folios 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 encontró que a la matrícula inmobiliaria Nro. 202-19985 es necesario agregarle a la complementación el título antecedente de que trata la E.P. 187 del 26-09-1944 de la notaría del Agrado Huila, en donde la señora MARIA ROJAS DE SAAVEDRA le vende a MIGUEL ANTONIO CABRERA ARRIA **derechos y acciones** en sucesión ilíquida de ALEJANDRO RAMOS en **un globo común** denominado el madroño. Teniendo en cuenta que esta circunstancia no ha sido saneada, se deberá agregar a la complementación del folio, la escritura pública mencionada y pasar las anotaciones 1 y 2 a falsa tradición, atendiendo este antecedente.

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 para este asunto en particular, no cabe duda de que efectivamente el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 20219985, se encuentra en falsa tradición atendiendo a que su antecedente mas antiguo así lo determina y a que dicha situación no ha sido superada por ninguno de los mecanismos legales dispuestos para ello.

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

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO: Decidir la actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de las matrículas 202-19985, realizando los cambios descritos en la parte considerativa.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente a los señores JOSE ELADIO ORDOÑEZ y a la señora FIDELINA SANDOVAL VDA DE POLO, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 53, 56 y 67 de la Ley 1437 del 2011. En caso de no lograrse o de tornarse imposible su notificación electrónica o personal, se deberá proceder a su notificación por aviso; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 C.P.C.A.

ARTICULO TERCERO: Para la Notificación de terceros indeterminados que se crean con derecho a intervenir en la presente actuación, súrtase ella mediante la publicación de esta providencia en un diario de amplia circulación nacional y además 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: Una vez en firme la decisión, proceder a desbloquear los folios el folio de matrícula 202-19985, objeto de pronunciamiento en la presente actuación administrativa.

ARTÍCULO QUINTO: 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.

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

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

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Garzón (Huila), a los diez (10) días del mes de julio de 2023.


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