

**RESOLUCION NUMERO 058
(17 DE JULIO DE 2023)**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN EN
SUBSIDIO DE APELACIÓN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

EXPEDIENTE ND- 420-009-2023

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE
FLORENCIA-CAQUETA**

En uso de sus facultades legales y constitucionales y, en especial las conferidas por la Ley 1579 de 2012, ley 1437 de 2011 y el decreto 2163 de 2011, y de acuerdo con los siguientes,

I. ANTECEDENTES

El día 07 de junio de 2023, se genera por parte de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA, CAQUETÁ** (en adelante ORIP) la **NOTA DEVOLUTIVA** dentro del **TURNO DE RADICACIÓN DE DOCUMENTO N° 2023-420-6-6289**, la misma que fue notificada el día **CATORCE (14) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRES (2023)**, dado que dentro del trámite Registral se resolvió inadmitir y por lo tanto se ordenó la **DEVOLUCIÓN SIN REGISTRO** de la **ESCRITURA PÚBLICA N° 1080 CON FECHA DEL 02 DE MAYO DE 2023** otorgada por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, la cual es contentiva de una **SUCESIÓN**, teniendo como fundamento y razones las siguiente:

1. “OTROS

SEÑOR USUARIO, HACE FALTA REGISTRAR DE MANERA PREVIA, LAS ESCRITURAS 3241 Y 3408, RELACIONADAS EN EL CUERPO ESCRITURAL, MEDIANTE LAS CUALES SE CEDEN LOS DERECHOS HERENCIAS A TITULO SINGUAR EN FAVOR DE LAS

SEÑORAS YENI CALDERÓN CERQUERA Y ARAMINTA CERQUERA GUEVARA”.

Mediante escrito radicado en esta OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA, CAQUETÁ el día veintidós (22) de junio de 2023, se permite formular recurso de reposición y en subsidio apelación, frente a la NOTA DEVOLUTIVA proferida dentro del TURNO DE RADICACIÓN N° 2023-420-6-6289 de fecha 02 DE JUNIO DE 2023, expedida por esta ORIP, mediante la cual se inadmite y se devuelve sin registrar la ESCRITURA PÚBLICA N° 1080 CON FECHA DEL 02 DE MAYO DE 2023 otorgada por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, por considerarla no acorde con las disposiciones normativas que gobiernan el REGISTRO PUBLICO INMOBILIARIO EN COLOMBIA.

II. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

El recurrente manifiesta en su escrito radicado el 22 de junio de 2022 con CRO-882, las siguientes razones:

“La enajenación de derechos sucesorales realizadas en cuerpo cierto, porque un heredero los transfiere sobre determinado bien, sin haberse realizado el tramite notarial o judicial de la sucesión para liquidarla. Para el caso concreto, el heredero universal señor JUAN CARLOS LOSADA CERQUERA transfiere derechos herenciales a titulo singular mediante escritura pública a la señora ARAMINTA CERQUERA GUEVERA y a la señora YENY CALDERON CERQUERA.

Por consiguiente, se debe revisar la legislación aplicable a la cesión de derechos herenciales, que se encuentra inmersa en el artículo 1857 numeral 2, 1967 y 1968 del Código Civil establece que el perfeccionamiento de la venta se da por el otorgamiento de escritura pública, sin requerir otro elemento esencial. Se colige, que la señora ARAMINTA CERQUERA y YENY CALDERON CERQUERA son aparentes titulares de derecho de dominio, y no pasan de ser simples o eventuales poseedores, porque en la falsa tradición no hay una verdadera tradición, sino como se viene señalando: pseudotradición o tradición medio.

Las escrituras públicas que cedieron los derechos herenciales no constituye un cambio de la calidad de heredero al señor JUAN CARLOS LOSADA CERQUERA, debido que esta calidad es personal e intransferible porque no puede depender del que es heredar a otro su lugar en la familia y su grado de parentesco. El heredero que ha vendido la herencia sigue, en todo momento, heredero; pero lo que constituye objeto de venta es la masa de los bienes y deudas por el causante. Por consiguiente, el cesionario de derechos herenciales solo queda facultado para procurar que en la partición se le adjudiquen los bienes especificados en la cesión, en cuanto está se le haya sido hecha por todos los herederos o por el heredero único. Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 27 de marzo de 1947.”

III. PETICION

El recurrente solicita, que se **REPONGA** la **NOTA DEVOLUTIVA** proferida dentro del **TURNO DE RADICACIÓN N° 2023-420-6-6289** de fecha **02 DE JUNIO DE 2023**, por medio de la cual se negó el Registro de la **ESCRITURA PÚBLICA N° 1080 CON FECHA DEL 02 DE MAYO DE 2023** otorgada por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, o en su defecto conceda el recurso de **APELACIÓN** para que sea el Superior Jerárquico quien se pronuncie de fondo frente al recurso objeto de alzada.

IV. PRUEBAS

Téngase como pruebas para decidir el presente recurso de reposición en subsidio de apelación, todos y cada uno de los antecedentes Traditivos Y Registrales de las Matriculas Inmobiliarias **420-4028** y **420-32086**, los cuales se encuentran en la Plataforma de Productos y Servicios (PYS) del Archivo Digital de la Superintendencia de Notariado y Registro, además de ello valórense también las siguientes

- A. Recurso de reposición, con radicado **CRO-882** de fecha 22 de junio de 2023, hora 11:00 a.m., suscrito por **LEONIDAS TORRES CALDERÓN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.014.204.227, apoderado

judicial del señor **JUAN CARLOS LOSADA CERQUERA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.656.121.

- B. Solicitud de registro de documento con turno 2023-420-6-6289 de fecha 02 DE JUNIO DE 2023.**
- C. Nota devolutiva de fecha 07 de junio de 2023, proferida dentro del turno de radicación 2023-420-6-6289, asociada a los folios de matrículas inmobiliarias 420-4028 y 420-32086.**
- D. Todos y cada uno de los ANTECEDENTES TRADITIVOS Y REGISTRALES del TURNO DE RADICACIÓN 2023-420-6-6289 con fecha de 02 de junio de 2023, asociado a los FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIAS 420-4028 y 420-32086.**

V. CONSIDERACIONES JURÍDICAS DE LA ORIP

Como quiera que recurso de reposición en subsidio el de apelación reúne los requisitos exigido en la Ley 1437 de 2011, el Despacho avocara su conocimiento, para tal efecto, resulta necesario efectuar algunas precisiones sobre los fundamentos que sustentan la negativa del Registro, la normatividad vigente y los argumentos del recurrente.

En primer lugar, resulta importante recordar que, el Registro Público de la propiedad inmueble en Colombia está orientado por reglas o directrices que facilitan la prestación del servicio registral y generan seguridad jurídica y confianza legítima en el acto administrativo del Estado materializado a través de las decisiones de los registradores de instrumentos públicos.

Entre los principios registrales se destaca de manera importante el principio de legalidad, según el cual el Registrador solo puede inscribir los títulos de propiedad y los instrumentos públicos que después de haber sido sometidos a Calificación sean legalmente admisibles. (Art. 3 literal D y 22 de la Ley 1579 de 2012).

Cuando el Registrador de instrumentos públicos y el funcionario de Calificación ejercen el control de legalidad de los documentos que son objeto de registro conforme al artículo 4° de la ley 1579 de 2012, debe verificar que la inscripción sea procedente, conforme a las leyes generales y/o especiales que regulan caso en particular. Si no se cumple con este presupuesto lo correcto es inadmitir el documento y generar la nota devolutiva en tal sentido.

Realizado el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación en el Folio de matrícula inmobiliaria o en su defecto si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos de Ley para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva (artículos 13, 16,20 y 22 de la ley 1579 de 2012).

La calificación es pues, donde se aplica el derecho y se vigila el cumplimiento de los requisitos de fondo. Es el examen jurídico mediante el cual se ordenan las inscripciones a que haya lugar en el Folio de matrícula inmobiliaria que involucra el título, señalándolas específicamente con su orden de inscripción, el número de radicación, la clase de título a registrar, fecha y oficina de origen, e indicando a que se refiere el acto y las personas que intervienen en él.

La función calificadora actúa para que solo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. Es en esta etapa donde tiene mayor aplicación el **PRINCIPIO DE LEGALIDAD**, según el cual solo se puede inscribir en el Registro, los títulos de propiedad y los instrumentos públicos que después de haber sido sometidos a Calificación sean legalmente admisibles conforme a las Leyes vigentes. (Art. 3 literal D y 22 de la Ley 1579 de 2012).

En el caso en concreto, se indica que fallecida una persona, surgen unos derechos sucesorales en cabeza de ciertas personas, como lo son los hijos y el conyugue, siempre y cuando este los tenga, de esta forma, aquellos bienes inmuebles dejados por el causante, son transmitidos a sus herederos. La mencionada cesión de derechos herenciales se encuentra regulada en el Título XXIII, capítulo segundo, artículo 1857 inciso segundo del Código Civil Colombiano, el cual indica lo siguiente:

“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.” (Subraya y negrilla hace énfasis el Despacho).

Frente a lo señalado en el artículo 1857 del Código Civil, en cuanto a las ventas de los bienes raíces y la de una **sucesión hereditaria**, que deberá hacerse en forma solemne, esto es por escritura pública y mediante título traslativo de dominio, en este caso **compraventa**, se cumple a cabalidad, ya que las ventas a título **singular** fueron debidamente elevadas a escritura pública, las cuales son: **Escritura Pública N° 3241** con fecha del **26 de noviembre de 2022** y la **Escritura Pública N° 3408** con fecha del **09 de diciembre de 2022**.

La Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia del 30 de enero de 1970, señaló lo siguiente:

“(…) Así, en tratándose de un bien inmueble no especificado en la cesión, como la escritura que la contiene no se inscribe en el libro primera del registro de instrumentos públicos, el cesionario no puede alegar haber adquirido el dominio de dicho bien por el modo de la tradición, y al serle adjudicado al heredero cedente éste lo adquiere por el modo de la sucesión, sin que tal hecho beneficie al cesionario con la supuesta consolidación de una tradición a non dominio que, se repite, no tuvo lugar (…)”

Además de lo anterior, la Superintendencia de Notariado y Registro emitió un el concepto No. 2616 de 2013 ante la Oficina Asesora Jurídica, el cual manifiesta lo siguiente:

“(…) si el cesionario del heredero inscribe ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura contentiva de la compraventa de los derechos herenciales que recaen directamente sobre un determinado bien inmueble, y dentro del juicio de la sucesión, este bien se le adjudica directamente al cedente (vendedor), el cesionario adquiere el dominio con efecto retroactivo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 752 del C.C, que señala:

ARTICULO 752. TRADICION DE COSA AJENA. Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.

Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición. (Subraya y negrilla hace énfasis el Despacho)

La Ley 1579 de 2012, por medio de la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos, señala en el capítulo II, actos, títulos y documentos sujetos a registro, artículo 4, lo siguiente:

“ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley. (Subraya y negrilla hace énfasis el Despacho)

Es válido afirmar que los actos de compraventa de los derechos herenciales a título **singular** deben ser **INSCRITOS** ante la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**, del círculo registral correspondiente, lo anterior, para que cualquier persona interesada conozca el estado jurídico actual de los bienes matriculados.

En el caso en concreto, las **escrituras públicas N° 3241** con fecha del **26 de noviembre de 2022** por medio de la cual el señor **JUAN CARLOS LOSADA CERQUERA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.656.121, **CEDIÓ A TÍTULO SINGULAR**, los derechos herenciales a la señora **YENI CALDERON CERQUERA**, de un lote de terreno urbano, junto con las mejoras y anexidades sobre el existentes, correspondientes al Folio de Matrícula Inmobiliaria **420-32086**; y la **Escritura Pública N° 3408** con fecha del **09 de diciembre de 2022**, por medio de la cual el señor **JUAN CARLOS LOSADA CERQUERA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.656.121, **CEDIÓ A TÍTULO SINGULAR**, los derechos herenciales a la señora **ARAMINTA CERQUERA GUEVARA**, de un lote de terreno urbano, junto con las mejoras y anexidades sobre el existentes, correspondientes al Folio de Matrícula Inmobiliaria **420-402**, **NO** se encuentran registradas en los respectivos folios, a pesar de que existe un código registral para efectuar dicho acto jurídico, de conformidad con la **Resolución No. 07448 del 11 de agosto de 2021, de la Superintendencia de Notariado y Registro**, por medio de la cual modifica y ordena crear unos códigos de especificación para los actos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, señalando que:

“Falsa Tradición

(...)

Código 0607: COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES”

En consecuencia, las compraventas de derechos herenciales y gananciales a **título singular**, deben ser registradas previo a la inscripción de la sucesión, ello

en virtud de establecer un verdadero estado jurídico de los folios de matrícula inmobiliaria, y permitirle a las personas interesadas acceder al **principio de oponibilidad**, a través de la **publicación** de los actos y contratos que trasladan el dominio de los inmuebles.

Por ende, el hecho de no haberse registrado las escrituras públicas de venta de derechos herenciales y gananciales a **TITULO SINGULAR** en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, Caquetá, estas no se reputan perfectas, ya que las mismas deben ser debidamente registradas en los folios de matrículas inmobiliarias correspondientes.

En merito a lo expuesto,

VI. RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **CONFIRMAR** la Nota devolutiva de fecha 07 de junio de 2023, proferida dentro del turno de radicación para registro 2023-420-6-6289 y asociada a la matrículas inmobiliarias **420-4028** y **420-32086**, de conformidad con lo expuesto, en la parte motiva de esta providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: **CONCEDER** en el efecto suspensivo, el recurso de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. Para tal efecto remítase copia del expediente junto con copia de esta resolución a dicha dependencia.

ARTICULO TERCERO: **BLOQUEAR** preventivamente los folios de matrícula inmobiliaria número **420-4028** y **420-32086**, mientras se resuelve el recurso de apelación, de conformidad con Circular 139 del 9 de julio de 2010 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTICULO CUARTO: **NOTIFICAR** personalmente la presente decisión al señor **LEONIDAS TORRES CALDERÓN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.014.204.227, apoderado judicial del señor **JUAN CARLOS LOSADA CERQUERA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.656.121, al correo electrónico leotorrescalderon@gmail.com. De no ser

posible su notificación, procédase de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del C.P.A.C.A.

ARTICULO QUINTO: PUBLICAR la presente decisión en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTICULO QUINTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición y contra este no proceden recurso alguno en vía administrativa de conformidad al artículo 75 de la ley 1437 de 2011.

PUBLÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Florencia, a los diecisiete (17) días del mes de julio de 2023.


RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE

Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Florencia - Caquetá

Proyectó: Dr. René Alejandro Vargas Laverde – Registrador Principal Florencia Caquetá.

Reviso y aprobó: Dr. René Alejandro Vargas Laverde – Registrador Principal Florencia Caquetá.