

RESOLUCIÓN No.119
(19/07/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DE LOS FOLIOS DE MATRICULA 012-13506, 012-26930 Y 012-26931”

EXPEDIENTE No.012-AA-2023-09

LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SECCIONAL GIRARDOTA-
ANTIOQUIA,

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2012 y

CONSIDERANDO:

ANTECEDENTES

Mediante solicitud de corrección **CI2022-150**, la funcionaria calificadora, solicita establecer la realidad jurídica de los predios con matrícula 012-13506, 012-26930 y 01-26931, toda vez que del estudio de la tradición del predio de mayor extensión (012-13506) se evidencia que se trata de una falsa tradición.

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante Auto de 20 de abril de 2023, se dispuso a iniciar la Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 012-13506, 012-26930 y 012-26931.

El Auto que inició la Actuación Administrativa **012-AA-2023-09**, fue notificado así:

El día 20 de abril de 2023, se publicó en la página web de la Superintendencia, la comunicación a terceros del inicio de la actuación administrativa, tal y como consta en el correo electrónico enviado por el Grupo de Notificaciones de la entidad, que hace parte del expediente.

El día 26 de junio de 2023, se publicó en la página web de la Superintendencia, la notificación por aviso al señor JAVIER ANTONIO GOMEZ GOMEZ del inicio de la actuación administrativa, tal y como consta en el correo electrónico enviado por el Grupo de Notificaciones de la entidad, que hace parte del expediente.

RESOLUCIÓN No.119
(19/07/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DE LOS FOLIOS DE MATRICULA 012-13506, 012-26930 Y 012-26931”

EXPEDIENTE No.012-AA-2023-09

PRUEBAS:

Obra como pruebas las siguientes:

1. Información de la tradición jurídica que reposan en la carpeta de los folios de matrícula inmobiliaria 012-13506, 012-26930 y 012-26931 y en los libros del viejo sistema.
2. Escritura Publica No.536 de 05 de septiembre de 1973 de la Notaria Única de Girardota.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Están contemplados en la Ley 1579 de 2012, Estatuto Registral, que establece:

“ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS. *Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:*

[...].

*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;*

[...].

*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 8. MATRÍCULA INMOBILIARIA. *Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.*

RESOLUCIÓN No.119
(19/07/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DE LOS FOLIOS DE MATRICULA 012-13506, 012-26930 Y 012-26931”

EXPEDIENTE No.012-AA-2023-09

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.

[...].”

“ARTÍCULO 49. FINALIDAD DEL FOLIO DE MATRÍCULA. *El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien. [...].”* (Subraya fuera del texto original)

“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 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” (Subraya fuera del texto original)

RESOLUCIÓN No.119
(19/07/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DE LOS FOLIOS DE MATRICULA 012-13506, 012-26930 Y 012-26931”

EXPEDIENTE No.012-AA-2023-09

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA:

La función registral en nuestro país es reglada, regida por los principios de rogación, especialidad, prioridad o rango, legalidad, legitimación y tracto sucesivo; y teniendo como objetivos, el de servir de medio de tradición del dominio y de los demás derechos reales constituido en ellos; de dar publicidad de la situación jurídica del inmueble; y de revestir de medio probatorio (Artículo 2° de la Ley 1579 de 2012)

Establece el Artículo 3° de la Ley 1579 de 2012, que, en virtud del 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”*.

El Artículo 8° de la Ley 1579 de 2012, dispone que cada predio debe identificarse con un folio de matrícula inmobiliaria. El parágrafo 2° del citado artículo, señala que la falsa tradición, solo será inscribible en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan; y en el parágrafo 3°, señala que para las inscripciones de los títulos que conlleven la falsa tradición, tales como la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, adjudicación sucesión gananciales, compraventa de cosa ajena, compraventa derechos gananciales, compraventa de derechos y acciones, compraventa de posesión con antecedente registral, etc., se harán bajo el código registral 06.

El artículo 740 del Código Civil nos define que es la tradición: *“Es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo”*. Y el artículo 756 del mismo código señala que la tradición de inmuebles se efectúa a través de la inscripción del título en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

A la luz de las anteriores normas, se concluye que solo hay transferencia de dominio u otros derechos reales, en la medida de que quien adquiera el predio derive esa adquisición de quien tiene la titularidad jurídica del derecho real transferido o transmitido.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardota – Antioquia
Dirección: Carrera 14 No.5B-39
Teléfono: (4)2 89-51-14
E-mail: ofiregisgirardota@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 – 06 - 2023

RESOLUCIÓN No.119
(19/07/2023)

**“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A
ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DE LOS FOLIOS
DE MATRICULA 012-13506, 012-26930 Y 012-26931”**

EXPEDIENTE No.012-AA-2023-09

Lo anterior, por cuanto nadie puede dar lo que no tiene, tal como lo dispone el artículo 752 del código civil: *“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”.

De otro lado cabe anotar, que la jurisprudencia en materia registral ha sostenido de forma reiterada que el registro por sí solo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ella nace de los actos celebrados por los particulares, o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales.

En el caso concreto, se tiene que verificada la tradición de las matrículas 012-13506, 012-26930 y 012-26931, los libros del viejo sistema y las carpetas que contienen cada uno de los documentos y sus soportes correspondientes a la tradición jurídica del inmueble, se constató que, la tradición del predio de mayor extensión, matrícula 012-13506, se trata de una falsa tradición.

Mediante la Escritura Publica No.536 de 05 de septiembre de 1973 de la Notaria Única de Girardota, inscrita el 09 de octubre de 1973, vista en anotación número 1 del folio de matrícula 012-13506, LA PARROQUIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCION DE COPACABANA, transfirió a favor del PRESBITERO JOSE MIGUEL VALLEJO CASTRO, un lote de terreno adquirido “por posesión material, publica tranquila y reiterada en más de cincuenta (50) años”, inscrita en el Libro 1° de 1973, folio 247 # 899, predio identificado hoy con la matrícula 012-13506.

El día 30 de diciembre de 1991, ingreso para su registro con el turno 1991-4157, la Escritura Publica No.1493 de 28 de diciembre de 1991 de la Notaria Única de Girardota, mediante la cual los señores BERNARDINO TORRES AVENDAÑO y MARIA DE LA CRUZ CARMONA DE TORRES, constituyeron Reglamento de Propiedad Horizontal

RESOLUCIÓN No.119
(19/07/2023)

**“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A
ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DE LOS FOLIOS
DE MATRICULA 012-13506, 012-26930 Y 012-26931”**

EXPEDIENTE No.012-AA-2023-09

sobre el predio con matrícula 012-13506, dando origen a los folios 012-26930 y 012-26931.

Teniendo entonces que no obstante la tradición del folio de matrícula 012-13506, corresponde a una falsa tradición, como se expresó anteriormente, se asentó tanto la anotación 1, es decir la Escritura Publica No.536 de 05 de septiembre de 1973 de la Notaria Única de Girardota, con el código registral 101 (Modo adquirir dominio); así como posteriormente la anotación 2, el acto de compraventa l contenido en la Escritura Pública No.908 de 17 de julio de 1985 de la Notaria Única de Girardota, se asentó con el código registral código 101 (Modo adquirir dominio); cuando de acuerdo a la tradición jurídica del inmueble, lo enajenado por dichos títulos proviene de la llamada falsa tradición, por cuanto quien transfirió carecía del dominio sobre el bien, pues se reitera, los títulos citados como antecedente hace relación a que el mismo fue adquirido **“por posesión material, publica tranquila y reiterada en más de cincuenta (50) años”**.

En razón a lo anterior, se entiende que la tradición de los predios segregados de la mayor extensión 012-13506, por el acto de Reglamento de Propiedad Horizontal, es decir los folios de matrícula 012-26930 y 012-26931, se tratan también de una falsa tradición.

Por lo anterior, y de conformidad con las normas que regula la materia, se hace necesario adecuar las anotaciones 1 y 2 del folio de matrícula 012-13506, las anotaciones 2, 10 y 11 del folio de matrícula 012-26930 y las anotaciones 4 y 7 del folio de matrícula 012-26931, pasándolas de Modo adquirir dominio, a la llamada FALSA TRADICIÓN, anotaciones que deberán corregirse suprimiendo la “X” que identifica al titular del derecho real de dominio, todo con el fin de que los folios de matrícula exhiban la real situación jurídica de los inmuebles; corrección esta que se hace con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, el cual señala el procedimiento para corregir los errores que se incurra en el registro.

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Girardota, Antioquia,

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardota – Antioquia**
Dirección: Carrera 14 No.5B-39
Teléfono: (4)2 89-51-14
E-mail: ofiregisgirardota@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 – 06 - 2023

RESOLUCIÓN No.119
(19/07/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DE LOS FOLIOS DE MATRICULA 012-13506, 012-26930 Y 012-26931”

EXPEDIENTE No.012-AA-2023-09

RESUELVE:

Artículo 1°. Se ordena corregir el folio de matrícula inmobiliaria **012-13506**, modificando el código y especificación del acto de la anotación No.01, suprimiendo el código 101 COMPRAVENTA (Modo adquirir dominio), y reemplazarlo por el código 0604, COMPRAVENTA DE COSA AJENA (Falsa Tradición).

Artículo 2°. Se ordena corregir el folio de matrícula inmobiliaria **012-13506**, modificando el código y especificación del acto de la anotación No.02, suprimiendo el código 101 COMPRAVENTA (Modo adquirir dominio), y reemplazarlo por el código 0608, COMPRAVENTA POSESION CON ANTECEDENTE REGISTRAL (Falsa Tradición).

Artículo 3°. Se ordena corregir el folio de matrícula inmobiliaria **012-26930**, modificando el código y especificación del acto de la anotación No.02, suprimiendo el código 101 COMPRAVENTA (Modo adquirir dominio), y reemplazarlo por el código 0608, COMPRAVENTA POSESION CON ANTECEDENTE REGISTRAL (Falsa Tradición).

Artículo 4°. Se ordena corregir el folio de matrícula inmobiliaria **012-26930**, adicionando en el comentario de la anotación No.10 que se trata de “DE COSA AJENA (FALSA TRADICIÓN)”, por cuanto no existe código registral para la ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO DE COSA AJENA (Falsa Tradición).

Artículo 5°. Se ordena corregir el folio de matrícula inmobiliaria **012-26930**, modificando el código y especificación del acto de la anotación No.11, suprimiendo el código 0125 COMPRAVENTA (Modo adquirir dominio), y reemplazarlo por el código 0608, COMPRAVENTA POSESION CON ANTECEDENTE REGISTRAL (Falsa Tradición).

Artículo 6°. Se ordena corregir el folio de matrícula inmobiliaria **012-26931**, adicionando en el comentario de la anotación No.04 que se trata de “DE COSA AJENA (FALSA TRADICIÓN)”, por cuanto no existe código registral para la ADJUDICACION EN

RESOLUCIÓN No.119
(19/07/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DE LOS FOLIOS DE MATRICULA 012-13506, 012-26930 Y 012-26931”

EXPEDIENTE No.012-AA-2023-09

SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO DE COSA AJENA (Falsa Tradición).

Artículo 7°. Se ordena corregir el folio de matrícula inmobiliaria **012-26931** modificando el código y especificación del acto de la anotación No.07, suprimiendo el código 0125 COMPRAVENTA (Modo adquirir dominio), y reemplazarlo por el código 0608, COMPRAVENTA POSESION CON ANTECEDENTE REGISTRAL (Falsa Tradición).

Artículo 8°. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo anterior, se autorizan las correcciones, adiciones y modificaciones pertinentes a los folios de matrícula **012-13506, 012-26930 y 012-26931**, dejando las salvedades correspondientes en el campo destinado para ello en medio magnético.

Artículo 9°. Notificar la presente Resolución al señor JAVIER ANTONIO GOMEZ GOMEZ, informándole que contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos Seccional de Girardota-Antioquia, y en subsidio el de Apelación, ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán hacerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso; o al vencimiento del término de publicación según el caso (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Artículo 10. Envíese copia de esta resolución a la Oficina de Catastro Municipal de Copacabana, para su conocimiento y lo que considere pertinente.

RESOLUCIÓN No.119
(19/07/2023)

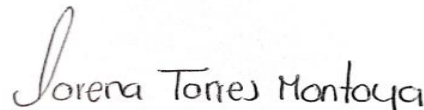
**“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A
ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DE LOS FOLIOS
DE MATRICULA 012-13506, 012-26930 Y 012-26931”**

EXPEDIENTE No.012-AA-2023-09

Artículo 11. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y surte efectos una vez se encuentre ejecutoriada.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

Dado en Girardota, a los diecinueve (19) días del mes de julio de 2023



LORENA TORRES MONTOYA
Registradora de Instrumentos Públicos
Seccional Girardota – Antioquia

Proyectó: *Luísa Fernanda Velásquez Ortiz*
Profesional Especializado-Abogada ORIP Girardota