

Consulta No. 2919 ante la Oficina Asesora Jurídica  
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Doctor  
**EMILIO RIBON LAFONT**  
Registrador Seccional de Instrumentos Públicos  
Calle 6 # 2A-53  
El Banco, Magdalena

Asunto: Inscripción de sentencia de división material de predios con  
falsa tradición.  
Radicación SNR2013ER035590 Código: CR- 005

Señor Registrador:

En atención a su consulta en la cual expone entra otras cosas, lo siguiente:

Ante esa Oficina fue presentada para su registro una sentencia proferida por el Juzgado Único Civil del Circuito de ese municipio, en la cual se aprueba la partición o división material de tres inmuebles englobados, de acuerdo con la actuación hecha por el partidor quien no advirtió que dos de los predios tienen falsa tradición.

De la revisión del predio de mayor extensión se evidencia que de allí se desprenden las ventas hechas por los comuneros sin haber liquidado la comunidad, considerándose como falsa tradición los actos allí registrados, al determinarse como "venta de cuerpo cierto teniendo solo derecho de cuota", hoy "transferencia de cuerpo cierto teniendo sólo derechos de cuota con antecedente registral, con código 0605.

Manifiesta que esa Oficina en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, determinó con base en una actuación

a

administrativa, mediante auto de 6 de julio de 2013, suspender el trámite de registro a prevención del mencionado fallo, para que el despacho judicial confirme la inscripción.

Así, se pregunta qué tanta viabilidad jurídica se puede presentar en caso de darse la inscripción, o si amerita ser devuelta por la incompatibilidad de los derechos sobre los predios que contienen una falsa tradición la que seguirá una vez hecha la inscripción para que las partes prosigan, si es posible con el saneamiento del mismo en aplicación de la ley 1561 de 2012.

Al respecto le informo:

### **Marco Jurídico**

Código Civil  
Ley 1579 de 2012  
Decreto 2163 de 2011.

### **Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica**

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

También le informo que esta Oficina no volverá a atender solicitudes de concepto que no contengan el criterio del consultante ( notario o registrador) de conformidad con lo ordenado en la Instrucción número 23 de 2004.



## DE LA COMPETENCIA ASIGNADA A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en el ejercicio de la función registral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2163 de 2011, que en su artículo 30 dispone:

*"(..) Artículo 30. Registradores de Instrumentos Públicos. Los registradores de instrumentos públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas oficinas.*

*Además de las funciones que les señale la ley, cumplirán las que establezca el Gobierno Nacional, con arreglo a lo dispuesto en este decreto. Los registradores principales ejercerán la coordinación técnica y administrativa de las oficinas seccionales que de él dependan, de conformidad con los reglamentos que se expidan."*

Fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012 que consagra:

*"Artículo 1º.- El registro de instrumentos públicos es un servicio público prestado por el Estado, por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes." ( subraya fuera del texto).*

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, y el **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el

a

estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros.

La función que ejerce la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos es la servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos y se encuentra debidamente regulada en La Ley 1579 de 2012, disposición que otorga autonomía en el ejercicio de sus funciones a los Registradores y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley. Corresponde a la Coordinación Jurídica de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, o al Registrador Seccional, según sea el caso, calificar y examinar el documento, estudio que le permitirá concluir si procede o no el registro así como los términos en que debe extenderse la anotación respectiva, razón por la cual no es posible para esta Oficina Asesora precisar si es viable o no el registro de la sentencia, objeto de su consulta.

Elo sin desconocer que los actos de inscripción o su rechazo pueden ser impugnados a través de los recursos de reposición ante el registrador y de apelación ante la Dirección de Registro de esta Superintendencia.

Ahora bien, de conformidad con el literal a) del artículo 4 de la Ley 1579 de 2012 " Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos" dispone:

" **Artículo 4°. 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; (...) " subraya fuera del texto.

Disponen los artículos 669, 2322, 2323, 2338 y 2340 del Código Civil:

"ARTICULO 669. El dominio ( que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para goza y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

ARTICULO 2322. <CUASICONTRATO DE COMUNIDAD>. La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.

ARTICULO 2323. <DERECHOS DE LOS COMUNEROS SOBRE LA COSA COMUN>. El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social.

ARTICULO 2338. <PROCEDIMIENTO PARA LA DIVISION>. Cuando haya de dividirse un terreno común, el juez hará avaluarlo por peritos, y el valor total se distribuirá entre todos los interesados en proporción de sus derechos; verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido, observándose las reglas siguientes:

1a. El valor de cada suerte de terreno se calculará por su utilidad y no por su extensión; no habiendo, por tanto, necesidad de ocurrir a la mensura, sino cuando ésta pueda servir de dato para calcular mejor el valor.

2a. Si hay habitaciones, labores u otras mejoras hechas en particular por alguno de los comuneros, se procurará, en cuanto sea posible, adjudicar a estos las porciones en que se hallen las habitaciones, labores o mejoras que les pertenezcan, sin subdividir la porción de cada uno.

3a. Si algunos de los comuneros pidieren se les adjudiquen las suertes en un solo globo, así se verificará.

4a. Si los interesados no han consignado antes de empezarse el repartimiento, la cuota que les corresponda para cubrir los gastos presupuestos para la operación, se deducirá dicha cuota de las suertes respectivas y se separará una porción de terreno equivalente para el expresado gasto.

ARTICULO 2340. <CAUSALES DE TERMINACION DE LA COMUNIDAD>. La comunidad termina:

1. Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona.
2. Por la destrucción de la cosa común.
3. Por la división del haber común

La división material es un acto de disposición por medio del cual el titular del derecho de dominio divide el predio en dos o más unidades para que tengan identidad registral.

La llamada falsa tradición, no es más que una inscripción de un acto de enajenación que hace a favor de una persona otra que carece de

dominio sobre el bien o el derecho vendido, motivo por el cual respecto de predios que se encuentren en falsa tradición no es posible efectuar partición material.

Se considera como tal los actos los que versen sobre:

1. Enajenación de cosa ajena.
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.

De acuerdo con lo que dispone el artículo 48 de la Ley 1579 de 2012, el folio de matrícula debe abrirse a solicitud de parte o de oficio por el registrador a solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparen sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expiden las certificaciones a que haya lugar, las cuales servirán de antecedente o medio probatorio para la iniciación de procesos para clarificar las propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula inmobiliaria respectivo si es procedente de conformidad con esta ley.

Así las cosas, en criterio de esta Oficina y de conformidad con las normas arriba transcritas sólo procede la partición o división material de un predio siempre y cuando sobre el mismo el propietario o propietarios ejerza derecho real de dominio. La falsa tradición se refiere a los actos que no se derivan del derecho de propiedad o dominio.

Atentamente,

**MARCOS JAHER PARRA OVIEDO**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Carina Gomez Duran  
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral

Q