

13 ENE 2020

Resolución No. de

**POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN
EXPEDIENTE SAJ 687-2018 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS DE CÚCUTA (NORTE DE SANTANDER)**

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURIDICO REGISTRAL

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la ley 1579 de 2012, el numeral 2 del artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014 y los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

1. En el mes de mayo de 2016 se radica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta la escritura pública 1073 del 25/05/2018 otorgada en la Notaría 5 del Círculo de Cúcuta con destino a registro para la matrícula inmobiliaria 260-137243; contiene acto de COMPRAVENTA entre Xiomara Celis Andrade (quien otorga poder a Yimmy Yaruro Reyes) y Pascual Castro Villamizar. Se le asigna el turno de calificación 2018-260-6-11130¹.

2. El 06 de junio de 2018 el grupo de calificación emite nota devolutiva al turno de calificación 2018-260-6-11130 con la causal: "Quien transfiere no es titular del derecho real de dominio (Artículo 29 Ley 1579 de 2012 y 669 del Código Civil²)".

La nota devolutiva se notifica el 15 de junio de 2018³.

3. El 29 de junio de 2018⁴ el señor Yimmy Yaruro Reyes – apoderado para la suscripción de la escritura pública en nombre de Xiomara Celis Andrade –, interpone recurso de reposición, y en subsidio de apelación en contra de la nota devolutiva del 06 de junio de 2018.

Los argumentos del recurrente:

"(...)

Sea lo primero advertir que al momento de otorgarse la escritura pública objeto de rechazo, dentro de su contenido fueron consignados precisos aspectos que dan cuenta de los motivos por los cuales no le ha sido posible a mi representada que funge como vendedora obtener título traslativo a su nombre proveniente de la entidad que resultó beneficiaria de la adjudicación del bien como consecuencia de venta judicial forzada.

(...)

Pues bien, para la vendedora hasta el momento no ha sido posible concretar que las entidades que ostentan el título que refiere la nota devolutiva otorguen el documento idóneo de transferencia, pero no por ello puede desconocerse, pues así lo ratifican los documentos adosados y protocolizados con la escritura pública, que habiendo ya cancelado el precio y

¹ Folios 1 a 11

² Folio 12

³ Folio 13

⁴ Folios 14 a 17

000169

13 ENE 2020

Página 2 de 11

Continuación de la Resolución No. _____ de _____ por la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 687-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (Norte de Santander)

entrado en posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida del bien inmueble desde el 10 de octubre de 2009, no sea la legítima propietaria del bien inmueble y pueda, por ello, efectuar su enajenación, sin que medie obstáculo alguno.

A este respecto se tiene que nuestra legislación patria tiene consagrada la figura de la “venta de cosa ajena” como mecanismo que permite la transferencia del bien del cual no se tiene título de adquisición, para lo cual el artículo 1871 del Código Civil dispone: “La venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el paso del tiempo”.

(...)

Como conclusión a lo hasta ahora reseñado, se tiene que es totalmente legal la venta aun cuando no se tenga titularidad del dominio en cabeza del vendedor, todo lo cual respalda el mismo Estatuto de registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012), que en su artículo 8 párrafo 6, admite la inscripción de la enajenación de cosa ajena como falsa tradición, la cual desde ya demando.

Así las cosas, siendo la real intención de las partes la de celebrar un contrato de compraventa, conociendo cada una de ella los alcances de la negociación, los cuales fueron plasmados en el texto del instrumento público de manera diáfana, clara, sin asomo de duda ninguna, en términos fácilmente comprensibles e interpretables (artículo 15 del Decreto ley 960 de 1970), no se avizora impedimento legal que obstruyera la inscripción, y si alguna duda le quedaba al funcionario de registro sobre el particular, la misma podía absolverse con la aplicación del artículo 1871 del Código Civil, que en armonía con el Estatuto Registral (Ley 1579 de 2012), artículo 8 párrafo 6 ibidem, facultan la anhelada inscripción”.

La pretensión:

“(…) solicito se revoque la decisión objeto de inconformidad contenida en la nota devolutiva referida, y en su lugar, se proceda a hacer efectivo el registro de la escritura pública rechazada”.

4. El 29 de junio de 2018⁵ la señora Xiomara Celis Andrade – vendedora –, interpone recurso de reposición, y en subsidio de apelación en contra de la nota devolutiva del 06 de junio de 2018.

Los argumentos del recurrente:

(...)

Sea lo primero advertir que al momento de otorgarse la escritura pública objeto de rechazo, dentro de su contenido fueron consignados precisos aspectos que dan cuenta de los motivos por los cuales no me ha sido posible como vendedora obtener título traslativo a su nombre proveniente de la entidad que resultó beneficiaria de la adjudicación del bien como consecuencia de venta judicial forzada.

(...)

Pues bien, para la vendedora hasta el momento no ha sido posible concretar que las entidades que ostentan el título que refiere la nota devolutiva otorguen el documento idóneo de transferencia, pero no por ello puede desconocerse, pues así lo ratifican los documentos adosados y protocolizados con la escritura pública, que habiendo ya cancelado el precio y entrado en posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida del bien inmueble desde el 10 de octubre de 2009, no sea la legítima propietaria del bien inmueble y pueda, por ello, efectuar su enajenación, sin que medie obstáculo alguno.

A este respecto se tiene que nuestra legislación patria tiene consagrada la figura de la “venta de cosa ajena” como mecanismo que permite la transferencia del bien del cual no se tiene título de adquisición, para lo cual el artículo 1871 del Código Civil dispone: “La venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el paso del tiempo”.

⁵ Folios 39 a 42

Continuación de la Resolución No. _____ de _____ por la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 687-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (Norte de Santander)

(...)

Como conclusión a lo hasta ahora reseñado, se tiene que es totalmente legal la venta aun cuando no se tenga titularidad del dominio en cabeza del vendedor, todo lo cual respalda el mismo Estatuto de registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012), que en su artículo 8 parágrafo 6, admite la inscripción de la enajenación de cosa ajena como falsa tradición, la cual desde ya demando.

Así las cosas, siendo la real intención de las partes la de celebrar un contrato de compraventa, conociendo cada una de ella los alcances de la negociación, los cuales fueron plasmados en el texto del instrumento público de manera diáfana, clara, sin asomo de duda ninguna, en términos fácilmente comprensibles e interpretables (artículo 15 del Decreto ley 960 de 1970), no se avizora impedimento legal que obstruyera la inscripción, y si alguna duda le quedaba al funcionario de registro sobre el particular, la misma podía absolverse con la aplicación del artículo 1871 del Código Civil, que en armonía con el Estatuto Registral (Ley 1579 de 2012), artículo 8 parágrafo 6 ibidem, facultan la anhelada inscripción".

La pretensión:

"(...) solicito se revoque la decisión objeto de inconformidad contenida en la nota devolutiva referida, y en su lugar, se proceda a hacer efectivo el registro de la escritura pública rechazada".

II. DECISIONES EN PRIMERA INSTANCIA

La ORIP de Cúcuta, en lugar de resolver los idénticos recursos presentados en una sola Resolución, administrativamente profiere dos, de las cuales se informa a continuación.

1. Para resolver el recurso interpuesto por el señor Yimmy Yaruro Reyes, mediante Resolución 0214⁶ del 06 de septiembre de 2018 la ORIP de Cúcuta niega recurso de reposición interpuesto y concede, en subsidio, el recurso de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Los argumentos de la Oficina de Registro:

"(...)

Realizado el estudio jurídico de la Escritura Pública No. 1073 del 25 de mayo de 2018 corrida en la Notaría Quinta de Cúcuta y el folio de matrícula 260-137243, se observa que en la mencionada Escritura en el TÍTULOS DE PROPIEDAD Y TRADICIÓN, por el cual se adquirió dicho bien inmueble no corresponde con los que se encurtan inscritos en la matrícula inmobiliaria, toda vez que al realizar el estudio jurídico a la matrícula inmobiliaria, se observa que tiene como último acto incito y el cual corresponde al título traslativo de dominio, por adjudicación de la cosa hipotecada, mediante Sentencia SIN de fecha 01/7/2004, emanada por el Juzgado Segundo del Circuito de Cúcuta, en donde se adjudica un bien inmueble a la entidad BANCO GRANAHORRAR, siendo este el ultimo propietario inscrito y determinándose, de esta manera, la EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales a FAVOR de entidad Bancaria.

De igual formas, se observa que la recurrente hace mención de la "Escritura Pública No. 1770 de fecha 24 de junio de 2010, corrida por la Notaría Cincuenta y Dos (52) de Bogotá, en la cual se legaliza a título de compraventa de inmuebles no saneados entre estos aquellos adjudicados a la Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda Granahorrar y particulares", escritura que hasta la fecha no ha surtido trámite de registro. Igualmente manifestó que la vendedora, la señora Xiomara Celis Andrade, hasta el momento no le ha sido posible concretar que la entidad Bancaria y actual

⁶ Folios 18 a 21



Continuación de la Resolución No. _____ de _____ por la cual se resuelve un Recurso de Apelación.
Expediente SAJ 687-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (Norte de Santander)

propietaria del Bien inmueble, transfiera de manera idiocia con la documentación correspondiente la titularidad de los Derechos Reales a la señora Xiomara Celis. Que se dice ostenta la posesión, pacífica, publica e interrumpida del bien.

(...)

De la normatividad se concluye, improcedente surtir el trámite de registro a la mencionada escritura, toda vez que la señora, Xiomara Celis, no ostenta la titularidad de los derechos de dominio sobre el bien inmueble, al no poseer título traslativo idóneo, conforme a la normatividad vigente". SIC

La resolución de primera instancia fue notificada al interesado el 06 de septiembre de 2018⁷.

2. Para resolver el recurso interpuesto por la señora Xiomara Celis Andrade, mediante Resolución 0217⁸ del 06 de septiembre de 2018 la ORIP de Cúcuta niega recurso de reposición interpuesto y concede, en subsidio, el recurso de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Los argumentos de la Oficina de Registro:

"(...)

Realizado el estudio jurídico de la Escritura Pública No. 1073 del 25 de mayo de 2018 corrida en la Notaría Quinta de Cúcuta y el folio de matrícula 260-137243, se observa que en la mencionada Escritura en el TÍTULOS DE PROPIEDAD Y TRADICIÓN, por el cual se adquirió dicho bien inmueble no corresponde con los que se encurtan inscritos en la matrícula inmobiliaria, toda vez que al realizar el estudio jurídico a la matrícula inmobiliaria, se observa que tiene como último acto incito y el cual corresponde al título traslativo de dominio, por adjudicación de la cosa hipotecada, mediante Sentencia SIN de fecha 01/7/2004, emanada por el Juzgado Segundo del Circuito de Cúcuta, en donde se adjudica un bien inmueble a la entidad BANCO GRANAHORRAR, siendo este el último propietario inscrito y determinándose, de esta manera, la EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales a FAVOR de entidad Bancaria.

De igual formas, se observa que la recurrente hace mención de la "Escritura Pública No. 1770 de fecha 24 de junio de 2010, corrida por la Notaría Cincuenta y Dos (52) de Bogotá, en la cual se legaliza a título de compraventa de inmuebles no saneados entre estos aquellos adjudicados a la Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda Granahorrar y particulares", escritura que hasta la fecha no ha surtido trámite de registro. Igualmente manifestó que la vendedora, la señora Xiomara Celis Andrade, hasta el momento no le ha sido posible concretar que la entidad Bancaria y actual propietaria del Bien inmueble, transfiera de manera idiocia con la documentación correspondiente la titularidad de los Derechos Reales a la señora Xiomara Celis. Que se dice ostenta la posesión, pacífica, publica e interrumpida del bien.

(...)

De la normatividad se concluye, improcedente surtir el trámite de registro a la mencionada escritura, toda vez que la señora, Xiomara Celis, no ostenta la titularidad de los derechos de dominio sobre el bien inmueble, al no poseer título traslativo idóneo, conforme a la normatividad vigente". SIC

La resolución de primera instancia fue notificada al interesado el 04 de octubre de 2018⁹ con oficio 2602018EE07519.

⁷ Folio 21 anverso

⁸ Folios 43 a 46

⁹ Folio 47



13 ENE 2020

Página 5 de 11

Continuación de la Resolución No. _____ de _____ por la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 687-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (Norte de Santander)

III. MATERIAL PROBATORIO

Para la interposición de recursos, los recurrentes no aportan documentación o solicitan pruebas; la ORIP aporta copia del certificado de tradición 260-137243¹⁰, los actos administrativos por ella proferidos y copia del documento que se pretende registrar; para el estudio del recurso de apelación no será necesario hacer uso de lo dispuesto en el artículo 79 de la ley 1437 de 2011 respecto de la orden de pruebas y el término para su recaudo, razón por la cual se decidirá con el material documental que conforma el expediente.

IV. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

Remitido el expediente el 20 de septiembre de 2018 (SNR2018ER074014)¹¹ y el 06 de noviembre de 2018 (SNR2018ER088444)¹², revisada la competencia funcional, el material probatorio aportado, la legitimación para la presentación de recursos en sede administrativa, esta Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, de conformidad con el artículo 80 de la ley 1437 de 2011, entra a decidir en una sola Resolución los recursos de apelación interpuestos ante la nota devolutiva del 06 de junio de 2018 por la ORIP de Cúcuta con el turno de calificación 2016-260-6-11130.

A. Término para la interposición y cumplimiento de requisitos de forma

La nota devolutiva del turno de calificación 2016-260-6-11130 se notificó a los interesados el 15 de junio de 2018 y los recursos de apelación, en subsidio de los de reposición, fueron interpuestos en la oficina de registro el 26 de junio del mismo año, dentro del término legal que confiere el artículo 76 de la ley 1437 de 2011 (10 días)¹³, contiene expresamente el motivo de inconformidad¹⁴, aporta las pruebas que pretende hacer valer¹⁵, indica el nombre, dirección física y/o electrónica de los recurrentes¹⁶.

Sin embargo, uno de ellos no cumple con la totalidad de requisitos formales exigidos por el artículo 77 de la ley 1579 de 2012, razón por la cual se hará el estudio de fondo de manera independiente para cada uno de ellos.

B. Recurso presentado por Yimmy Yaruro Reyes

La parte final del numeral primero del artículo 77 de la ley 1437 de 2011 indica que los recursos deben interponerse "por el interesado o apoderado debidamente constituido", orden que no se cumple con el recurso de apelación presentado el 29 de junio de 2018.

¹⁰ Folios 22 a 24 y 48 a 50

¹¹ Folio 25

¹² Folio 51

¹³ Numeral 1 art. 77 ley 1437 de 2011

¹⁴ Numeral 2 art. 77 ley 1437 de 2011

¹⁵ Numeral 3 art. 77 ley 1437 de 2011

¹⁶ Numeral 4 art. 77 ley 1437 de 2011

Código:

GDE - GD - FR - 09 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co





Continuación de la Resolución No. _____ de _____ pública de fecha 13 ENE 2020 por la cual se resuelve un Recurso de Apelación.
Expediente SAJ 687-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (Norte de Santander)

El señor Yimmy Yaruro Reyes, quien se identifica como APODERADO, NO acredita esta calidad ni la de ser abogado en ejercicio, pues no presenta poder para actuar y su escrito de recurso no contiene la presentación personal, formalidad exigible conforme la disposición del artículo 22 del decreto 196 de 1971¹⁷ y al inciso primero del artículo 77 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 5 del decreto 019 de 2012, razón por la cual no se cumple con los requisitos para la interposición del recurso de apelación, pues, no hay prueba de la representación del recurrente para decidir de fondo la pretensión.

Por otra parte, y sólo para hacer la aclaración pertinente, no será de recibo que se pretenda que con el poder para suscribir escritura pública se deba entender que su mandato lo faculta para la interposición de recursos ante una autoridad administrativa; el artículo 77 del Código General del Proceso diferencia los poderes por su naturaleza, jurisdicción y pretensiones y las normas que regulan las materias que conoce cada uno de ellos están contenidas en el artículo 28 del Decreto Ley 960 de 1970 y el 2 de la ley 1437 de 2011 en forma separada por tratarse, precisamente, de especialidades diferentes. Entonces, lo procedente es que para cada una de ellas se extienda poder especial con los requisitos formales legales, hecho que no sucedió en el caso concreto.

Así las cosas, el recurso será rechazado conforme lo indica el artículo 78 de la ley 1437 de 2011.

C. Recurso presentado por Xiomara Celis Andrade

Esta Subdirección, desde ahora, informa que va a confirmar la nota devolutiva recurrida por las consideraciones hechas en los siguientes apartes.

i. Folio de matrícula inmobiliaria 260-137243

Folio que se abre el 17 de febrero de 1992 por la venta que el Instituto de Crédito Territorial hace a María Betty Jiménez de Reales para la Casa 16 de la Urbanización Juan Atalaya. En la anotación 4 se inscribe título traslativo de dominio de María Betty Jiménez de Reales en favor de Rosana Medina Vega, quien, a su vez, con la anotación 5 enajena en favor de Jesús Medina Vega.

Más adelante, en anotación 10, este derecho se adjudica en favor de Banco Granahorrar dentro del proceso ejecutivo que se adelantó en contra de Jesús Medina Vega.

Con sus 10 anotaciones, el folio refleja su real situación jurídica (art. 49 ley 1579 de 2012) e informa que el propietario actual es Banco Granahorrar.

ii. Escritura Pública 1073 de 2018 Notaría 5 de Cúcuta

Para la decisión que se debe proferir, es relevante que se revise el texto completo de la cláusula de transferencia y los títulos que informa como antecedentes de registro.

¹⁷ Estatuto del ejercicio de la Abogacía – aparte no derogado por la ley 1123 de 2007



Continuación de la Resolución No. _____ de _____ por la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 687-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (Norte de Santander) Página 7 de 11

Cláusula de transferencia:

“PRIMERA: OBJETO DE LA PRESENTE ESCRITURA: Que por medio del presente instrumento EL (LA) VENDEDOR(A) manifiesta(n) que perfecciona(n) el negocio jurídico denominado contrato bilateral de compraventa por medio del cual transfiere(n) el derecho de propiedad sobre un bien inmueble y EL COMPRADOR a pagarlo en dinero. Por lo tanto por medio del presente instrumento público EL (LA) VENDEDOR(A) enajena(n) a título de venta efectiva a favor de EL COMPRADOR el DERECHO REAL DE DOMINIO o PROPIEDAD y la POSESIÓN que tiene(n) y ejerce(n) su poderdante sobre el siguiente bien inmueble (...) distinguido con la matrícula inmobiliaria 260-137243 (...).”

Cláusula de títulos antecedentes:

“SEGUNDA: DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD Y TRADICIÓN: Que el inmueble anteriormente descrito, fue adquirido por compra del crédito hipotecario u obligaciones números 276800037501 y 276840033624 a favor de la Corporación Grancolombiana de Ahorro y Vivienda Granahorrar, y a cargo de JESÚS MEDINA VEGA, que originó el inicio y terminación del proceso radicado número 2002-00190 adelantado en el extinto Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cúcuta, proceso que terminó con la adjudicación del inmueble descrito a favor de la entidad bancaria conforme acta de remate del 23 de junio de 2004 y auto aprobatorio del primero (1) de julio del mismo año, inscrito a folio de matrícula inmobiliaria número 260-137243, siendo posteriormente vendidos los mismos a través del contrato de compraventa de crédito celebrado entre Central de Inversiones S.A. y Portafolio GCM CREAR PAIS S.A. número 095 del 18 de octubre de 1995, siendo la actual vocera y posteriormente cedidas por venta de cartera a la hoy vendedora, quien entró en posesión del bien el diez (10) de octubre de 2009, entidad que en los términos del contrato de compraventa 095, tiene la obligación de hacer la transferencia de dominio de los inmuebles que sirven de garantía de las obligaciones vendidas, entre las cuales se encuentran las relacionadas anteriormente, a favor de la vendedora que actúa en este acto, conforme el negocio celebrado. Posteriormente se otorgó ante la Notaría Cincuenta y Dos (52) de Bogotá, la escritura pública 1770 del 24 de junio de 2010 dentro de cuyo texto se depende la existencia de convenios interadministrativos entre la Sociedad Central de Inversiones CISA y el FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS, para la legalización a título de compraventa de inmuebles no saneados entre estos aquellos adjudicados a la Corporación Grancolombiana de Ahorro y Vivienda – Granahorrar, y particularmente el que es objeto de este instrumento notarial. Sobre este particular debe decirse: “Para la acreditación de los derechos reales sobre bienes inmuebles se requiere, de manera indispensable, la aportación del título y el modo, dualidad inescindible que debe comprobarse en los procesos judiciales en los cuales se pretenda hacer valer algún derecho real derivado de la propiedad raíz (Consejo de Estado, Sección Tercera C.P. Mauricio Fajardo Gómez. Mayo 14 de 2009). El primero de los elementos referidos está constituido por cualquiera de las fuentes de las obligaciones, en tanto que el segundo podrá corresponder a cualquiera de las formas previstas para el efecto por el legislador, como aquellas que recoge el artículo 673 del Código Civil, esto es la ocupación, la accesión, la tradición, la sujeción y la prescripción”... A su turno, El Código Civil Colombiano, define en su artículo 1849 el contrato de compraventa: como aquel “en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero” (Código Civil Colombiano Art. 1849) A su vez el artículo 905 del Código de Comercio señala que “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero, el dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio” (Código de comercio colombiano Art. 905). De lo anterior se puede concluir que el contrato de Compraventa es, en principio, consensual, pues se perfecciona con el solo acuerdo de voluntades acerca de la cosa vendida y su precio, pero si lo vendido es un inmueble se requiere...” SIC

iii. Argumentos finales y decisión

Esta Subdirección nota, sin duda, que la recurrente intenta inducir en error a la ORIP de Cúcuta con la argumentación que presenta en su escrito de reposición y, a su vez, a la segunda instancia en el de apelación, pues de la lectura detenida de este y de las cláusulas que integran el instrumento público devuelto al público se observa una discrepancia casuística.

Por un lado, la EP contiene unos argumentos en los que la “VENDEDORA” debe entenderse como tal, a pesar de no tener título traslativo de dominio a su favor, por el simple hecho de que el contrato de

Código:
GDE – GD – FR – 09 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co





Continuación de la Resolución No. _____ de _____ por la cual se resuelve un Recurso de Apelación.
Expediente SAJ 687-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (Norte de Santander)

compraventa es consensual y se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades; sin atender, pareciera, las ritualidades de registro que se requieren para su real perfeccionamiento tratándose de bienes inmuebles (art. 756 Código Civil). Además, cita como títulos antecedentes una serie de CIRCUNSTANCIAS en las que pretende explicar cómo se ha hecho una cadena de tradición sin necesidad de elaborar alguno de ellos en debida forma e inscribirlos en la oficina respectiva.

Por otro lado, como la ORIP hace devolución por la titularidad del derecho real de dominio, ahora, con el recurso de apelación, se pretende no solo cambiar todas las circunstancias descritas en la escritura pública al mutar el acto de COMPRAVENTA a COMPRAVENTA DE COSA AJENA, sino que es capaz de afirmar la recurrente que si el proceso de calificación no es suficiente para una especie de acto, simplemente se busque otro que encaje para hacer el registro solicitado.

Esta discrepancia de caso y argumentativa, ya descrita, en modo alguno va a permitir que se ordene el registro de la escritura pública devuelta al público, en el entendido de que para ninguno de los escenarios propuestos será suficiente para que se supere la etapa de calificación del documento (art. 16 ley 1579 de 2012).

Respecto del acto de compraventa propiamente dicho se debe afirmar que en la EP 1073 referida, en la cláusula primera – transferencia – la vendedora comparece como DUEÑA, mientras que en la cláusula segunda – títulos antecedentes –, ella misma, se reconoce como POSEEDORA, lo que muestra que, en realidad, desconoce qué derechos tiene sobre el inmueble.

Esta falta de certeza, coadyuvada con la realidad jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 260-137243, lleva a afirmar que no se dan las condiciones legales exigidas para su registro (art. 4, 10, 16 y 20 Ley 1579 de 2012), pues quien “vende” no es dueño (art. 669 Código Civil) y, por este hecho, no puede ejecutar el acto de TRADICIÓN (art. 470 Código Civil), es decir, no puede ser TRADENTE (art. 741 Código Civil).

Nótese de que a pesar de que la EP 1073 intenta explicar una serie de hechos para fundamentar la afirmación de que “la vendedora es dueña pero que le faltan los títulos”, por ser meras circunstancias de sus negocios personales, sin registro previo (art. 749 y 756 Código Civil), no son oponibles ni a la Oficina (art. 29 ley 1579 de 2012) ni ante terceros (art. 47 ley 1579 de 2012), razones suficientes para que se hiciera devolución del documento (art. 22 ley 1579 de 2012).

Por otro lado, respecto del acto de “compraventa de cosa ajena” que, según el recurso de apelación, debió ser utilizado por el calificador en el entendido de que la venta de cosa ajena es válida en Colombia y que el hecho de registro el propietario actual inscrito no pierde ningún derecho, pues se trata de una falsa tradición, esta Subdirección, además de afirmar que se trata de una ineptitud argumentativa el hecho de que se cambie la realidad del caso concreto por medio del escrito del recurso, debe hacer algunas aclaraciones al respecto.

La voluntad del tradente en el acto de compraventa tiene tres dimensiones: una, que sea un acto expreso y libre (art. 669 y 741 Código Civil), dos, una ratificación si se otorga acto sin que hubiere mediado aquella (art. 742 Código Civil), y tres, la verdadera tradición de la cosa ajena (art. 752 Código Civil).

Precisamente esta última es la que se va a desarrollar a continuación junto con los postulados del artículo 1871 del Código Civil y el desarrollo que se ha dado desde la Superintendencia de Notariado y Registro.

Código:
GDE – GD – FR – 09 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co





11/3 ENE 2020

Página 9 de 11

Continuación de la Resolución No. _____ de _____ por la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 687-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (Norte de Santander)

En el capítulo de TRADICIÓN del Código Civil, el artículo 752 indica que la tradición de la cosa ajena quedará perfecta en el momento en que quien efectuó el acto sin los verdaderos derechos y posteriormente los sanea, por ese solo hecho, une esa cadena que se rompió y que, debe entenderse, que, en principio, no se habían transferido más derechos que los que el incompleto tradente tenía en el primer momento del negocio; en el capítulo de COMPRAVENTA, el artículo 1871 afirma que “la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo”.

Por su parte, el Estatuto de Registro ordena la calificación de los actos que se denominen de FALSA TRADICIÓN con el código de naturaleza jurídica 06 y allí ejemplifica el acto de ENAJENACIÓN DE COSA AJENA, actos que deben entrar en armonía con el artículo 49 del mismo estatuto y con la directriz entregada con la Instrucción Administrativa 01 de 2013.

Esta antesala normativa permite llegar a las siguientes conclusiones: es cierto que las normas del Código Civil Colombiano permiten los procesos de tradición y venta de bienes en los que el tradente no es propietario, pero también es cierto que, tratándose se la tradición de bienes inmuebles, que requieren la solemnidad del registro para su perfeccionamiento, estas normas históricas y generales deben ser conciliadas y armonizadas con normas modernas y especiales que rigen la materia.

La venta de cosa ajena, en efecto, fue objeto de registro inmobiliario, por lo menos, hasta 1971, año en que se expide el primer Estatuto de Registro (Decreto Ley 1250 de 1970), pues hasta aquella época se empezaron a tomar medidas de mitigación de la pérdida de la tierra de la Nación y de los particulares con auto apropiaciones hechas de buena o mala fe. Sin embargo, las Oficinas de Registro continuaron con aquella práctica histórica, en aquel momento, con la certeza de que se trataba, meramente, de una inscripción publicitaria y que no afectaba las cadenas de tradición; lo que obligaba a su posterior saneamiento.

Con la promulgación de la Constitución Política de 1991 y el deber de armonización normativo con sus principios, hubo necesidad de que se expidiera un nuevo Estatuto de Registro en 2012 (Ley 1579), que, en efecto conserva la codificación 06 para los actos de falsa tradición, pero al que se suma el postulado general del artículo 49 en que se conmina a los registradores a que los folios de matrícula inmobiliaria SIEMPRE deben reflejar su real situación jurídica. Con este cambio, le corresponde ahora al Registrador hacer un control de legalidad formal de los documentos enfocado a la seguridad jurídica que decante en una situación jurídica real, y así se ha hecho en todo el país.

Sin embargo, estos temas de falsa tradición que están activos con la codificación 06, específicamente para el acto de compraventa, continuaron con dicotomías interpretativas en las que, como la postura del recurrente, se establece la posibilidad de la calificación de estos títulos porque no afectan derechos de terceros, por un lado, y la postura de que la falsa tradición en la compraventa no permite certificar realidades jurídicas inmobiliarias.

Estas posturas fueron armonizadas con la Instrucción Administrativa 01 de 2013 (29/04/2013), que se expide para dar alcance a los postulados de la ley 1561 de 2012 en los procesos de saneamiento de titulación de poseedores que no cuentan con matrícula inmobiliaria. Allí quedó establecido que, en adelante, sólo se podría hacer apertura de folios con actos de falsa tradición de manera específica para los procesos de saneamiento de la titulación de que trata aquella ley O se podía hacer apertura a los folios para dar publicidad a los actos de falsa tradición YA registrados en el Antiguo Sistema, ventas incluidas,

Código:
GDE - GD - FR - 09 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Continuación de la Resolución No. _____ de _____ por la cual se resuelve un Recurso de Apelación.
Expediente SAJ 687-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (Norte de Santander)

siempre y cuando se encontrara un título antecedente de DOMINIO REAL; fuera de estos casos no es procedente la apertura de folios de matrícula inmobiliaria con actos de falsa tradición.

Decantando esta directriz, se puede llegar a la afirmación de que la seguridad jurídica de un folio de matrícula inmobiliaria implica la mitigación y rechazo de actos que dispongan de derechos reales sin los requisitos legales cuando se intenta utilizar figuras de falsa tradición para acceder a su registro. En otras palabras, si se controla la APERTURA de folio de matrícula inmobiliaria cuando NO existen antecedentes de dominio pleno, con más rigor se debe hacer el proceso de calificación en los casos en que se tiene CERTEZA de la titularidad del dominio y comparece un tercero no autorizado a tratar de disponer del mismo.

En este orden de ideas, la calificación de documentos de compraventa en falsa tradición no es procedente cuando es oponible la seguridad jurídica y la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria, como sucede en el caso concreto. Los otros actos que implican la denominada "falsa tradición", como la venta de derechos y acciones y otros derechos que sean objeto de registro, continúan su trámite de registro con la certeza de que se tratan de meros medios publicitarios.

En mérito de lo expuesto y en ejercicio de sus atribuciones legales, el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Rechazar el Recurso de Apelación interpuesto por el señor Yimmy Yaruro Reyes en contra del acto administrativo – nota devolutiva – del 08 de junio de 2018, asociada al turno de calificación 2016-260-6-11130 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa y lo ordenado en el artículo 77 y 78 de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEGUNDO: No revocar la nota devolutiva del 06 de junio de 2018 generada para el turno de calificación 2016-260-6-11130 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, por el recurso de apelación interpuesto por la señora Xiomara Celis Andrade, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa y lo ordenado en el artículo 80 de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente esta decisión a señores Yimmy Yaruro Reyes y Xiomara Celis Andrade, conforme lo indica el artículo 67 de la ley 1437 de 2011, a la dirección autorizada, calle 12 N # 4 43, Local 12, Centro Comercial Internacional y Conjunto Royal Interior 25A de la Avenida Libertadores, respectivamente, ambas del municipio de Cúcuta (Norte de Santander). Para surtirla se comisiona al Registrador de instrumentos públicos de Cúcuta, quien deberá cumplirla con la entrega de la copia íntegra de este acto administrativo.

De no ser posible la notificación personal, ésta se surtirá por aviso conforme a lo establecido en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.



13 ENE 2020

Página 11 de 11

Continuación de la Resolución No. _____ de _____ por la cual se resuelve un Recurso de Apelación.
Expediente SAJ 687-2018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (Norte de Santander)

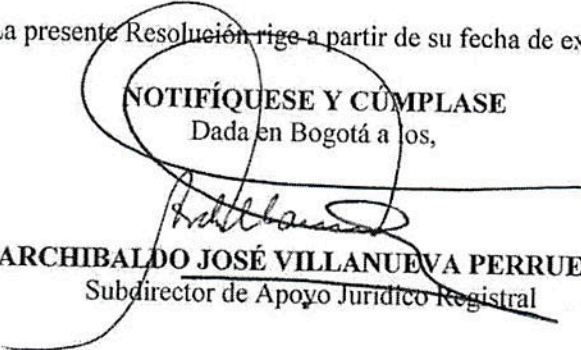
ARTÍCULO CUARTO: Remitir el expediente a la oficina de registro de instrumentos públicos de Cúcuta para su notificación. Una vez surtido este trámite, remitir nuevamente a esta Subdirección para la imposición de la nota de ejecutoria e inmediata remisión a la ORIP Cúcuta para su ejecución y archivo.

ARTÍCULO QUINTO: Contra esta Resolución no procede recurso alguno.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución rige a partir de su fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá a los,

13 ENE 2020


ARCHIBALDO JOSÉ VILLANUEVA PERRUERO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó: D.P.F.
Profesional Especializado
09/01/2020

