

**RESOLUCIÓN N. 11 DE 06 FEBRERO 2020**

**“POR LA CUAL SE CULMINA ACTUACION ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL Y VERDADERA SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 307-43196”**

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP. DE GIRARDOT .CUNDINAMARCA**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y Ley 1437 de 2011,

**ANTECEDENTES:**

Mediante Solicitud de corrección con radicado 2019-307-3-413, La Doctora SONIA MARIA ROMERO DE GARCIA En calidad de apoderada de El señor JOSE ELIAS PESCA OSPINA Y SILIA PESCA OSPINA quien para el efecto acredito la debida representación, indicó “la solicitud tiene por objeto sea incluido en la anotación 6 de fecha 9-05-2016 las Hijuelas de los Herederos JOSE ELIAS PESCA OSPINA Y SILIA PESCA OSPINA SEGÚN SENTENCIA DE FECHA 9/03/2018 DEL juzgado Segundo Civil Municipal de Girardot Cundinamarca, en la sucesión intestada de JOSE CRISTO PESCA Y MARIA ALCIRA OSPINA DE PESCA , Sentencia ejecutoriada el 15 de marzo de 2018”(Entre comillas es textual de la nota de solicitud de corrección).

Refiriéndose de esta manera al hecho jurídico reflejado en el folio de matrícula inmobiliaria 307-43196, donde en anotación N° 5 de fecha 09-05-2018 Radicación 2018-307-6-4212 SENTENCIA S N del 15/03/2018 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT .- ADJUDUCACION SUCESION ,DE OSPINA DE PESCA MARIA ALCIRA DE PESCA JOSE CRISTO A: PESCA OSPINA FANNY C.C. 39561170.

**CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Los tramites, los procedimientos y las regulaciones administrativas tienen por finalidad proteger y garantizar la efectividad de los derechos de las personas naturales y jurídicas ante las autoridades y facilitar las relaciones de los

particulares con estas como usuarios o destinatarias de sus servicios de conformidad con los principios y reglas previstos en la constitución política y la ley. Verificado el folio de Matricula de la referencia, se establece que efectivamente en la anotación número N° 5 de fecha 09-05-2018 Radicación 2018-307-6-4212 SENTENCIA S N del 15/03/2018 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT .- ADJUDUCACION SUCESION ,DE OSPINA DE PESCA MARIA ALCIRA DE PESCA JOSE CRISTO A: PESCA OSPINA FANNY C.C. 39561170. Por involuntario error del calificador no se incluyó las hijuelas correspondientes a los herederos JOSE ELIAS OSPINA C.C.11305194 y SILIA PESCA DE OSPINA C.C. 20261959.

Teniendo en cuenta este yerro se hace necesario proceder a corregir dicha inscripción, incluyendo las correspondientes hijuelas que obran en el referido título que cumple con todos los preceptos legales para su registro.

El tracto sucesivo de esta matricula nos lleva a la anotación número seis (6) Cancelación de patrimonio de Familia que por su naturaleza y legalidad no tendría aparentemente ningún problema en su cancelación y registro, pues observa los principios legales para su cancelación.

Siguiendo la cadena traditicia anotación siete (7) Refleja, fecha 29/01/2019 Radicación 2019-307-6-785 escritura 1946 del 01/12/2018 Notaria Primera de Girardot Valor del acto \$ 24.000.000 Especificación MODO DE ADQUISICION COMPRAVENTA CODIGO 0125 DE: PESCA OSPINA FANNY A: ROMERO CORTES LAURA VANESA. De donde el estudio detallado del referido título determina que FANNY PESCA OSPINA En calidad de vendedora TRANSFIERE A TITULO DE COMPRAVENTA A FAVOR DE LAURA VANESSA ROMERO CORTES .EL DERECHO DE DOMINIO Y POSESION QUE LA VENDEDORA TIENE Y EJERCE SOBRE EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE...(Describe y cita inequívocamente el bien objeto de estudio) En parágrafo SEGUNDO del publico instrumento cita la tradición "Que la vendedora adquirió el referido inmueble objeto de este contrato así: Por adjudicación en la sucesión de los causantes JOSE CRISTO PESCA Y MARIA ALCIRA OSPINA DE PESCA Tramitado en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Girardot Cuya sentencia Aprobatoria de Fecha 15 de Marzo de 2018 y trabajo de partición fueron registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos y privados de Girardot....." Haciendo incurrir en error no solo al fedante sino al calificador y muy probablemente al comprador de buena fe pues inscribe este acto como venta pura y simple, cuando la realidad Jurídica es que la SEÑORA PESCA OSPINA FANNY Solo es dueña de UN DERECHO DE CUOTA.

Sin tener en cuenta que el error no es fuente creadora de derecho y que por ser esta una entidad de Derecho en observancia del precepto constitucional **Artículo**

58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Igualmente en aplicación del artículo 83 de la carta donde la buena fe presunta es manifiesta este despacho procederá a hacer las correspondientes correcciones al registro.

**Artículo 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.**

Teniendo en cuenta que este caso nos remite a la improcedencia por aprovechamiento en dolo propio (nemo auditir propian turpitudinem aliaegans) pues por medio de esta figura quiere la persona aprovecharse de una culpa o error, situación contraria no solo a las leyes sino a las buenas costumbres, pues aprovechando el yerro registral, trata de desconocer el derecho de los demás herederos procediendo a enajenar INDUCIENDO tanto al Notario, como el Registrador a incurrir en el error de determinar cómo compraventa pura y simple cuando la realidad Jurídica determina y conlleva exclusivamente a que lo que se podía enajenar por parte del vendedor es un derecho de Cuota .

En ese orden de ideas, es el tercero de buena fe, que si adquirió compro debe hacer valer su derecho conforme a lo estipulado en la ley pues como lo determina el artículo 20 de la Ley 1579/12 parágrafo 1 "la inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios Jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión Judicial debidamente ejecutoriada". Por tanto determinar la antijuricidad del acto escriturario y su registro no es de nuestro resorte, pero si llevar las inscripciones en el registro a la realidad Jurídica manifiesta y expresa en los títulos registrados, (Artículo 45 y 46 Ley 1579/12). **ARTÍCULO 45. ADULTERACIÓN DE INFORMACIÓN O REALIZACIÓN DE ACTOS FRAUDULENTOS.** La adulteración de cualquier información referente al título de dominio presentado por parte del interesado, o la realización de actos fraudulentos orientados a la obtención de registros sobre propiedad, estarán sujetos a las previsiones contempladas en el parágrafo del artículo 32 de la Ley 387 de 1997 y del Código Penal o a las leyes que las modifiquen, adicionen o reformen, trámite que se llevará a cabo ante la jurisdicción ordinaria.

**ARTÍCULO 46. MÉRITO PROBATORIO.** Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro.

### **Consejo de Estado:**

- Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia de Unificación Jurisprudencial 23128 de 13 de mayo de 2014, C.P. Dr. Mauricio Fajardo Gómez.

"En consecuencia, para la Sala, un nuevo análisis de las normas que regulan la forma como se adquieren y se transmiten los derechos reales -entre ellos el de la propiedad- en nuestro ordenamiento, conducen a la conclusión de que el certificado que expida el registrador de instrumentos públicos en el cual aparezca la situación jurídica de un determinado inmueble y en el cual se identifique como propietario -por la correspondiente inscripción del título que dio lugar a ello- la persona que alegue esa condición en un juicio que se adelante ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo para efectos de acreditar la legitimación en la causa por activa, constituye plena prueba de ese derecho.

Debe indicarse que el cambio jurisprudencial que mediante esta providencia se está adoptando está llamado a ser aplicable únicamente encuentra aplicación en aquellos eventos en los cuales se pretenda acreditar la propiedad de un inmueble cuando se trate de un proceso que se adelanta ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, lo cual obliga a precisar que si lo que se discute en el proceso correspondiente es la existencia, la validez o la eficacia del título o el cumplimiento del contrato o el del mismo registro o existe el conflicto acerca de quién tiene mejor derecho sobre el bien objeto de proceso -llámese acción reivindicatoria, por ejemplo- necesariamente deberá adjuntarse la respectiva escritura pública o el título correspondiente, actuaciones que no tendrían otra finalidad que desvirtuar la presunción de legalidad y la legitimación registral que recae sobre el acto administrativo de inscripción, caso en el cual deberán adelantarse los procedimientos que para estos efectos dispone la ley y deberán surtirse ante la autoridad judicial respecto de la cual se ha asignado esta competencia.

Iguals consideraciones deben predicarse, esto es habrá necesidad de aportar al respectivo proceso el título correspondiente cuando se trate de litigios contractuales, esto es cuando lo que se discuta en el mismo sea, por el ejemplo, el incumplimiento de una obligación que se derive del citado documento -contrato estatal o acto

*Proyecto: Pedro Enrique López Devia*

administrativo- puesto que el problema jurídico en estos eventos se circunscribe al análisis fáctico y jurídico del mismo del título y, por ello será necesario entonces que obre en el expediente con el fin de que el Juez competente haga las valoraciones a que haya lugar.

Debe precisarse, aunque resulte verdad de Perogrullo, que si bien con el sólo certificado de Registro de Instrumentos Públicos puede probarse la propiedad o la titularidad de un derecho real sobre el bien objeto del respectivo folio de matrícula, lo cierto es que la persona interesada debe acreditar, a su vez, que ese bien respecto del cual figura como titular en el referido certificado corresponde a aquél que pretende hacer valer en un juicio que se adelante ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativa, para efectos de demostrar la legitimación en la causa.

Resulta pertinente agregar que la postura jurisprudencial que se modifica mediante la presente providencia dice relación únicamente respecto de la prueba de la legitimación por activa cuando se acude a un proceso que se adelanta ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa en calidad de propietario de un bien inmueble, que no sobre la forma y los presupuestos, previstos en la ley, para la adquisición, transmisión o enajenación de derechos reales, para cuyo propósito, como no podía ser de otra forma, se requerirá de los correspondientes título y modo en los términos en que para la existencia y validez de estos actos jurídicos lo exige precisamente el ordenamiento positivo vigente.

Finalmente conviene aclarar que lo antes expuesto de manera alguna supone que en adelante *única y exclusivamente* deba aportarse el certificado o la constancia de la inscripción del título en el Registro de Instrumentos Públicos, puesto que si los interesados a bien lo tienen, pueden allegar el respectivo y mencionado título y será el juez el que en cada caso concreto haga las consideraciones pertinentes; se insiste, la modificación en la jurisprudencia que se realiza en esta providencia dice relación únicamente con la posibilidad de probar el derecho real de dominio sobre un bien inmueble con el certificado del Registro de Instrumentos Públicos en el cual conste que el bien objeto de discusión es de propiedad de quien pretende hacerlo valer en el proceso judicial correspondiente."

Con base en el articulado superior así como lo expreso en la ley 1579/12 artículo 59  
**CORRECCIÓN DE ERRORES Y ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS.**

**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 aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

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, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

**PARÁGRAFO.** La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.

Podemos afirmar entonces, que varios son los fundamentos de esta situación, por un lado está la teoría de la apariencia, toda vez que el acto está dotado de tal aspecto de legalidad que por ello es protegido por el derecho, así mismo está de por medio la teoría de la **conservación de los actos jurídicos** cuya base es el principio de seguridad en las relaciones jurídicas, como señala el artículo 2 SUPERIOR como uno de los fines del Estado, MANTENER LA VIGENCIA DE UN ORDEN JUSTO EN EL SENTIDO QUE EL LEGISLADOR PREFERE QUE EL ACTO PREVALEZCA , PUES YA SE CREO, SITUACION QUE PRODUJO EFECTOS EN EL MUNDO DEL DERECHO , Y con base en este precepto jurídico y constitucional, al existir falsa publicidad en los actos traslaticios de dominio reflejados en anotaciones cinco (5) y siete (7) del folio de Matricula Inmobiliaria 307-43196. y determinar que esta actuación administrativa, cumple con los requisitos contemplados en la ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos este Despacho:

### RESUELVE

**PRIMERO:** Corregir LA ANOTACION NUMERO CINCO (5) del Folio de Matricula Inmobiliaria 307-43196 en el sentido de incluir como herederos en derecho de cuota determinado por la sentencia SN de 09/03/2018 Juzgado segundo Municipal de Girardot a los a los herederos JOSE ELIAS OSPINA C.C.11305194 y SILIA PESCA DE OSPINA C.C. 20261959.

**SEGUNDO:** Corregir LA ANOTACION NUMERO SIETE (7) del folio de Matricula Inmobiliaria **307-43196** en el sentido de cambiar la especificación a COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA toda vez que en atención al principio de literalidad, la escritura 1946 de 01/12/2018 Notaria Primera de Girardot, en su artículo PRIMERO expone "Que por el presente instrumento trasfiere a título de compraventa a favor de LAURA VANESSA ROMERO CORTES, mayor de edad domiciliada en Bogotá ,de estado civil soltera sin unión marital de hecho identificada con la cedula de ciudadanía numero 1.018.479.932 expedida en Bogotá, quien obra en nombre propio y se denomina LA COMPRADORA **El derecho de dominio** y posesión que la vendedora tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble"....(entre comillas textuales del Título) Y las resultas de esta actuación determina que el referido derecho de Dominio se limita a un derecho de cuota. De conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta resolución. De acuerdo con lo preceptuado por La ley 1579 de 2012 haciendo y refiriendo las salvedades de Ley

**TERCERO:** Notificar a los señores FANNY PESCA OSPINA, JOSE ELIAS PESCA OSPINA, SILIA PESCA OSPINA Y LAURA VANESSA ROMERO CORTES.

**CUARTO:** Publicar esta resolución en la Página Web de la Superintendencia de Notariado y registro.

**QUINTO:** Contra la presente Resolución proceden recursos de ley en términos y legalidad.

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en GIRARDOT.CUNDINAMARCA., a los 06 días del mes de Febrero de 2020

  
**CESCENCIO GONZALEZ RODRIGUEZ**  
Registrador Seccional