



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA UNIÓN VALLE

Providencia : Auto No. **2141**
Proceso : Pertenencia
Demandante (s) : Gilberto Segura García
: Pedro Nel Segura García
: Aura Milena Segura García
: Amanda Segura García
: Neisa Segura García
Demandado (s) : Personas Indeterminadas
Radicación : 76-400-40-89-001-**2021-00275-00**

La Unión Valle, ocho (8) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Procede el Juzgado a resolver lo conducente referente a la nota devolutiva que fuera aportada por el apoderado judicial de la parte actora respecto a la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria en el sistema antiguo y de la cual afirma la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Roldanillo que debe ser el suscrito titular quien debe ordenar la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria citando para ello los artículos 8º, parágrafo 1º del artículo 16 y Art. 29 de la Ley 1579 de 2012.

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Los señores Gilberto, Pedro, Aura Milena, Amanda y Neisa Segura García por intermedio de apoderado judicial iniciaron demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, la cual fue admitida mediante auto 2198 de 2 de septiembre de 2021, y allí se dispuso la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble casa de habitación y correspondiente solar, ubicada en el Barrio san Luis del Municipio de la Unión con ficha catastral 009-01-00-00-0003-1860-0-00-00-0000 el cual cuenta con información registral en el Antiguo Sistema tal y como se evidencia en el Certificado especial No. 124 de 30 de agosto de 2021, donde dan cuenta que revisado el sistema antiguo existen inscripciones como antecedentes así: *“inscrito en el libro de matrícula con folio 81 tomo 15 de La Unión libro primero folio 523 partida 1465 de 1958 Pedro José Segura Lozano adquirió el predio por encierro y la casa por construcción personal y aparece venta sobre mejoras de Pedro José Segura Lozano a Gilberto Segura Gómez mediante escritural 124 de 2 de junio de 1958 de la Notaria de La Unión registrada el 22 de septiembre de 1958.”*

En virtud de lo anterior se dispuso la inscripción de la demanda pues se evidencia historia registral en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, negándose la señora Registradora a inscribir la demanda hasta tanto el suscrito titular ordene la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria y cita como fundamento de la misma los artículos 8, 16 parágrafo 1 y 29 de la Ley 1579 de 2012.



Analizada la normatividad citada por la señora Registradora de Instrumentos Públicos no se evidencia que los referidos artículos refieran a la situación especial que se presenta en este asunto, más aún cuando revisado de manera detallada el certificado especial 124 de 30 de agosto de 2021 se evidencia la existencia de un antecedente registral y por ello debe ser dicha funcionaria quien proceda a registrar la medida cautelar de inscripción de la demanda y el hecho que no aparezca en el nuevo sistema no imposibilita la misma y debe ser la oficina de registro de instrumentos públicos de Roldanillo quien si lo considera pertinente apertura el nuevo folio de matrícula inmobiliaria en el sistema actual o espere que se ordene mediante sentencia judicial que resuelva las pretensiones de la demanda, pues es allí donde el suscrito titular podría ordenar su apertura y no antes.

Con la negativa por parte de la Registradora de Instrumentos Públicos de registrar la medida cautelar a fin de poder dar trámite a la demanda de pertenencia está desconociendo los principios de publicidad registral y de la seguridad jurídica que emana de sus actuaciones, pues se evidencia información en el antiguo sistema de registro, y el hecho que no exista esa información en el nuevo sistema de registro no justifica la negativa para la misma, desconociendo de manera flagrante la Instrucción Administrativa Conjunta 1 del 29 de abril de 2013, que establece de manera clara lo siguiente:

“Respetados señores:

Como es de público conocimiento, el legislador a través de la Ley 1561 de 2012 -cuyo objeto es promover el acceso a la propiedad raíz-, estableció un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la titulación que conlleva la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar la seguridad jurídica sobre derechos reales, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles y dictó otras disposiciones.

El artículo 2° de la mencionada ley señala quiénes son los sujetos del derecho a los que se les debe otorgar el correspondiente título de propiedad, que pretendan titular la posesión o sanear su titulación que conlleva la llamada falsa tradición, siempre y cuando cumplan con los requisitos de ley.

Sobre el tema, en lo que compete a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, el artículo 11 de la precitada ley en sus literales a) y b), determina que, como anexos a la demanda -además de los previstos en el Estatuto General de Procedimiento vigente-, se deben adjuntar a la misma: i) cuando se pretenda sanear el título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición, o titular la posesión: El pertinente Certificado de Tradición y Libertad en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, o certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble, y ii) los medios probatorios con que se pretenda probar la posesión.

En este punto se resalta que el párrafo del artículo 11 citado, dispone:

“(…) Parágrafo. Las entidades competentes para expedir los certificados o documentos públicos de que trata este artículo, tendrán un término perentorio de quince (15) días hábiles para hacerlo, so pena de que el funcionario renuente incurra en falta disciplinaria grave”. Subraya fuera de texto).

También es preciso destacar que en el artículo 24 ibídem en cuanto a derechos registrales señala que:



Artículo 24. Derechos de Notariado y Registro. *En las sentencias que declaren propiedad o el saneamiento del título de posesión de conformidad con la presente ley, los derechos de registro se liquidarán como acto sin cuantía. (...)" (subraya fuera del texto).*

ANTECEDENTES DEL TRASLADO DE INSCRIPCIONES DEL ANTIGUO SISTEMA DE REGISTRO

En materia del traslado a folio real de inscripciones contenidas en los libros del Antiguo Sistema de Registro, se han tenido diversos criterios:

El Título 43 del Código Civil, normatividad regulatoria del Registro de Instrumentos Públicos de la época, definió en el artículo 2637 los principales objetivos del registro inmobiliario.

Con la expedición del Decreto-ley 1250 de 1970, se dispuso que la apertura de folio de matrícula inmobiliaria tenía por objeto, entre otros, exhibir la verdadera y real situación jurídica de un inmueble (artículos 81 y 82), constituyéndose en la base registral que posibilitaba las posteriores anotaciones sobre derechos reales.

El artículo 48 de la Ley 1579 de 2012 -Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos-, señala que el folio de matrícula se abre a solicitud de parte o de oficio por el Registrador.

El registro o inscripción de los instrumentos públicos tiene principalmente los siguientes objetos:

- 1. Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos (...)*
- 2. Dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mutan el dominio de los bienes raíces o le impongan gravamen o limitaciones al dominio de estos poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble, y*
- 3. Dar mayores garantías de autenticidad y seguridad de los títulos, actos o documentos que deben registrarse (...)*

Basados en el Principio de Publicidad, debe recordarse que, la apertura de una matrícula inmobiliaria no siempre implica que su primera anotación y/o complementación estén sustentadas en un acto o título constitutivo, traslativo o declarativo del derecho real de dominio, sino que también es posible que un inmueble ingrese a la vida registral actual con títulos que impliquen la transferencia de un derecho incompleto, siempre y cuando tengan un sustento en un antecedente registral contenido en los Libros del Antiguo Sistema de Registro.

Lo anterior no obsta para que, cuando sea necesario, cada oficina de registro agote la búsqueda en los archivos y posibilite la apertura del folio con base en un título de dominio.

Posesión inscrita

El artículo 762 del Código Civil define la posesión como:

"La tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

En nuestro sistema actual por tratarse de un hecho y no de un derecho real, no es viable el registro de la posesión y, en consecuencia, de radicarse hoy un documento referido a esta, será improcedente la asignación de folio de matrícula, con excepción hecha de la declaratoria de posesión ante notario de que trata la Ley 1183 de 2008.

No obstante, los actos de posesión inscrita, efectuados en vigencia del antiguo sistema de registro -Título 43 del Código Civil-, debían publicitarse y trasladarse a la matrícula inmobiliaria,



para lo cual se utilizaba la sexta columna del folio, conforme lo disponía el inciso final del artículo 81 del Decreto-ley 1250 de 1970.

En conclusión, era viable la apertura de folios de matrícula inmobiliaria en los casos de títulos que conllevaran la llamada falsa tradición o dominio incompleto, aún en los de posesión inscrita efectuados en vigencia del antiguo sistema de registro (título 43 del Código Civil).

De lo expuesto, se evidencia que, cuando del estudio de la cadena tradición, inscrita en los libros de Antiguo Sistema, se concluya que esta no corresponde a pleno dominio, no se podrá abrir folio de matrícula para el bien, excepto en el caso, donde la cadena tradición en el Antiguo Sistema comience con un título de dominio pleno, pero se haya convertido en falsa tradición antes de la vigencia del Decreto-ley 1250 de 1970, hoy derogado por la Ley 1579 de 2012, se podrá dar apertura a dicho folio dejando constancia en la complementación del título antecedente de dominio.

A los folios que se abran en estas circunstancias, se les dejará expresa constancia, que dicha apertura se hace con fines exclusivos de publicidad.

La Ley 1579 de 2012 (actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), a través de su artículo 104 derogó el Decreto-ley 1250 de 1970 (anterior Estatuto), y demás disposiciones que le sean contrarias a ella.

Dicha ley en su artículo 48 dispone:

Artículo 48. Apertura de folio de matrícula. El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así:

A solicitud de parte cuando los interesados presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan 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 ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley.

De oficio, cuando se traslada la tradición del Antiguo Sistema de Registro al Sistema Vigente de Registro. (Subraya y negrilla fuera del texto).

En el inciso primero del artículo 49 indica:

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. (...)

A su turno, el artículo 69 señala:

Artículo 69. Certificados especiales. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos expedirán, a solicitud del interesado, los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, clarificación de títulos u otros similares, así como los de ampliación de la historia registral por un periodo superior a los veinte (20) años, para lo cual contarán con un término máximo de cinco (5) días, una vez esté en pleno funcionamiento la base de datos registral.

Por último, el literal b) del artículo 3° ibídem, al definir los principios orientadores que sirven de base al sistema registral inmobiliario, señala:

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; (...)

Este principio se indica que a todo bien raíz se le debe asignar una matrícula inmobiliaria única, consignando en ella de manera cronológica, toda su historia jurídica sin distinguir de esta, si su apertura se fundamentó en el derecho real de dominio o en títulos que conlleven la denominada falsa tradición, dominio incompleto o posesión inscrita.

De la normatividad transcrita en especial del artículo 49, se infiere con meridiana claridad, que cuando se habla de la finalidad de la matrícula, cual es, la que esta exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien; no debe interpretarse como que exclusiva y necesariamente su primera anotación o su complementación de la tradición, deban referirse al pleno derecho real con base en documentos que la ley denomina actos o títulos traslaticios, declarativos o constitutivos de dominio.

De otra parte, es sabido que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, ni conceden ni quitan derechos, y que dentro de los objetivos básicos del registro de la propiedad inmueble en Colombia, según se establece en los literales b) y c) del artículo 2° de la Ley 1579 de 2012, están, los de dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces; y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Es precisamente bajo los objetivos de publicidad y del revestimiento de mérito probatorio dada por la ley a los asientos registrales, que se justifica la posibilidad de que un bien raíz tenga acceso al inventario y tráfico registral inmobiliario con títulos que impliquen transferencia de un derecho incompleto o posesión inscrita, ambas circunstancias sustentadas en asientos registrales en los denominados libros del Antiguo Sistema Registral y la consecuente apertura de su folio de matrícula inmobiliaria.

Sin embargo, el traslado de esta clase de inscripciones no implica el saneamiento de tradiciones; el objeto de la apertura de folios en estas condiciones no es otro que publicitar la expectativa que adquirieron una o varias personas sobre un bien raíz, en vigencia de una normatividad anterior que le permitió la inscripción de esta clase de títulos contentivos de un derecho incompleto y que otorgan a su titular o al poseedor del bien, acceder a futuro a uno de los modos de adquirir el dominio, previo el procedimiento exigido por la ley, como la declaración judicial de pertenencia, y hoy en día como valor agregado, a través de un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la titulación que conlleva la llamada falsa tradición establecida por la Ley 1561 de 2012, con el fin de garantizar la seguridad jurídica sobre derechos reales, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles y facilitar al funcionario judicial competente elementos probatorios y de juicio para el fallo en derecho de su correspondiente providencia.

Como consecuencia de lo expuesto y en desarrollo del proyecto de "Incorporación Masiva de información desde el antiguo sistema registral hacia el folio real de Matrícula Inmobiliaria", se precisa que procederá la apertura de folio de matrícula inmobiliaria en los siguientes casos:

1. Cuando la tradición refiera pleno derecho real de dominio sobre el bien objeto de apertura, teniendo como antecedente un título traslativo, declarativo o constitutivo, sin que ello implique saneamiento de la tradición.

2. En tratándose de falsa tradición, o derecho incompleto, tales como compraventa de derechos y acciones: adjudicación en sucesión ilíquida (partición amigable), enajenación de cuerpo cierto sobre derechos y acciones teniendo solo derechos de cuota; remate de derechos y acciones en cuerpo cierto; o, sin antecedente propio, por vía de ejemplo: carece de título, título a la vista, ignoran título, por citar sólo unos. En los casos aquí señalados, la complementación se hará hasta encontrar título traslativo de dominio.

3. Cuando se trate de posesión inscrita.



No obstante lo anterior es preciso advertir que no procederá en ningún caso, la apertura de folio de matrícula, cuando los actos acabados de mencionar, recaigan sobre derechos a título universal (enajenación de derechos y acciones, enajenación de gananciales), en transferencia de posesión o de derechos y acciones sobre posesión contenida en documento privado y, por regla general a las inscripciones contenidas en el Libro Segundo, salvo cuando se compruebe que la inscripción correspondía al Libro Primero.

Importa advertir, igualmente, que tampoco deberán trasladarse al folio de matrícula poderes, prenda agraria, testamentos, ni gravámenes o limitaciones al dominio, medidas cautelares, cuya cancelación ya conste en libros.

Finalmente, estimo pertinente señalar que con el presente instructivo se revoca la circular 221 de 23 de septiembre de 2009.

Dada la importancia de la temática aquí planteada, les agradezco el cumplimiento estricto a las presentes directrices, y la socialización de esta Instrucción Administrativa, así como de la Ley 1561 de 2012.

Cordialmente,

Jorge Enrique Vélez García,

Superintendente de Notariado y Registro.”

De lo anterior se evidencia de manera clara la obligación que tenían las oficinas de registro de Instrumentos Públicos de migrar la información del antiguo sistema al nuevo sistema y la apertura de los folios de matrícula inmobiliaria aun de los inmuebles afectados con falsa tradición pues la apertura del folio de matrícula inmobiliaria no implica el saneamiento de la titulación, pues simplemente se hace como aplicación del principio de publicidad que debe regir los actos registrales.

Para dar claridad a lo anterior el Juzgado trae a colación lo dispuesto por la Corte Constitucional de la sentencia C-185 de 2003 cuyo magistrado ponente fue el doctor EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT, donde se analizó la constitucionalidad parcial del artículo 54 del estatuto registral vigente en la época Decreto ley 1250 de 1970, donde dicha corporación refirió lo siguiente:

“El alcance del principio de publicidad registral y de la seguridad jurídica.

4. Para la Corte es innegable que la función registral, al estar inspirada por el principio de publicidad, garantiza condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos y asegura las condiciones que evitan la clandestinidad y el fraude negocial.

En este sentido, las normas legales que desarrollan el principio de publicidad registral, además de constituir un desarrollo del principio de libertad de



configuración normativa del legislador y estar amparadas por la presunción de constitucionalidad, se constituyen en desarrollo normativo de los artículos 58 (derechos adquiridos) y 333 (libertad de empresa) y concretan los principios y derechos de los artículos 20 (derecho a la información), 23 (derecho de petición), 74 (libre acceso a los documentos públicos) y 209 (principio de publicidad de la función pública) de la Constitución.

5. Así mismo, considera la Corte que el mandato del artículo 54 del Decreto Ley 1250 de 1970 (demandado), que obliga a las autoridades de registro a certificar de manera fiel y total las inscripciones efectuadas en la matrícula inmobiliaria de los bienes sujetos a registro, constituye una expresión más que obvia del principio de publicidad registral.

Igualmente, considera que en esta disposición el Legislador delegado calificó de manera especial el principio de publicidad registral al imponer al registrador la obligación de realizar una certificación fiel, lo que implica que la información a publicar deberá ser exacta, verdadera y reveladora; y total, lo que implica que dicha información deberá ser completa.

Son entonces los principios de fidelidad y de integridad de la información registral los que mediante la publicidad, permiten que el sistema de producción erigido sobre el reconocimiento y la protección del derecho a la propiedad privada y a los demás derechos reales, pueda funcionar de manera adecuada.

6. Para la Corte, el principio de publicidad a la vez que informa la función registral, caracteriza de manera especial el tipo de información que la misma maneja. En efecto, los datos objeto de registro son por definición datos de naturaleza pública, lo cual implica que prima facie no deban existir restricciones que mengüen la posibilidad de que los mismos sean difundidos sin mayores limitaciones, circulen libremente o sean conservados en las bases de datos oficiales.

La función registral, que se materializa en la publicidad ordenada de la información sobre la situación jurídica de los inmuebles, es apenas un instrumento que permite la racionalidad del manejo de cierta información pública que es de vital importancia para la seguridad en el tráfico de la riqueza inmobiliaria. Este carácter instrumental está determinado por una repetición de la publicidad de los actos y de la información en que consiste el registro.

En efecto, la publicidad de los actos y de la información contenida en ellos está determinada por la naturaleza y las condiciones jurídicas (formas jurídicas) de que dependen la existencia y la validez de los actos objeto de registro, y no por su inclusión o figuración efectiva en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos. En otras palabras, la publicidad de tales actos está determinada desde su origen



mismo, ya que este tipo de actos sólo pueden existir en el mundo jurídico bajo la forma y los procedimientos de las providencias judiciales o bajo la forma y el protocolo de las escrituras públicas, que como bien se sabe son de carácter público”.

Igualmente, referente a los datos registrales el Honorable Tribunal de Bogotá Sala Civil, en providencia del 8 de mayo de 2009 cuyo magistrado ponente fue el doctor Marco Antonio Álvarez Gómez, estableció: *“Desde esta perspectiva, los datos registrados en las oficinas encargadas de llevar esa información cautelar, no solo están ligados al inmueble, sino también a la persona del titular, sin que la naturaleza pública de aquellos desvanezca o le haga perder al dato su naturaleza personal, pues, como lo precisó la Corte Constitucional en la sentencia C-185 de 4 de marzo de 2003, ellos “son reveladores de realidades patrimoniales concretas que pueden ser fácilmente asociadas al nombre de una persona”.*

En virtud de lo anterior no puede la señora Registradora de Instrumentos Públicos desconocer la información existente en el anterior sistema registral y pretender que el titular del Despacho ordene la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria cuando era su deber realizarlo conforme a la circular citada, por lo que se ordenara librar nuevamente oficio acompañado de esta providencia para que se proceda a registrar la medida cautelar de inscripción de la demanda que fuera comunicada mediante oficio No. 254 del 5 de abril de 2022, advirtiéndole que deberá dar acatamiento a la orden judicial so pena de las sanciones que implica su incumplimiento.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

LIBRESE nuevamente oficio a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Roldanillo para que proceda a dar cumplimiento a la medida de inscripción de la demanda respecto del bien inmueble casa de habitación y correspondiente solar, ubicada en el Barrio san Luis del Municipio de la Unión con ficha catastral 009-01-00-00-0003-1860-0-00-00-0000 el cual cuenta con información registral en el Antiguo Sistema inscrito en el libro de matrícula con folio 81 tomo 15 de La Unión libro primero folio 523 partida 1465 de 1958 Pedro José Segura Lozano adquirió el predio por encierro y la casa por construcción personal y aparece venta sobre mejoras de Pedro José Segura Lozano a Gilberto Segura Gómez mediante escritural 124 de 2 de junio de 1958 de la Notaria de La Unión registrada el 22 de septiembre de 1958. Advirtiéndole que deberá dar acatamiento a la orden so pena de las sanciones que implicaría su incumplimiento (Art. 44 numeral 3o del Código General del Proceso.), anexándose para ello copia de esta providencia y del oficio No. 254 de 5 de abril de 2022.

Notifíquese,

Firmado Por:
Juan Carlos Garcia Franco
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
La Union - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c9afe66497c674288764d116cebfa5a198b70a0e8fdbb329cbeff2966c9439c**

Documento generado en 08/08/2022 03:31:08 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>