



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS SECCIONAL
DE MALAGA SANTANDER**

NOTIFICACION POR AVISO

Señor
DELGADO PEÑARANDA LUIS, HERNANDEZ QUINTO TRINO.
Dirección Desconocida

**REF: RESOLUCION Nº. 62 DE FECHA 15-06-2017, POR MEDIO DEL CUAL SE
DECIDE LA ACTUACION ADMINISTRATIVA No. 312-A.A.2015-121.**

Por intermedio de éste **AVISO** se les notifica la Resolución número sesenta y dos (62) de fecha 15 de junio de dos mil diecisiete (2.017) proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, por medio de la cual se decide la **ACTUACION ADMINISTRATIVA 312-A.A.2015-121**, advirtiendo que contra esta decisión procede el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y apelación ante el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

La presente notificación tiene un término de fijación y publicación de cinco (5) días, se entiende surtida al finalizar el día siguiente de la fecha de desfijación de este aviso.

Lo anterior en cumplimiento de lo establecido por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Art. 69 Ley 1437 de 2011).

EL Registrador

FREDDY ROLANDO JAIMES JAIMES



RESOLUCION N°62 (Junio 15 de 2017) Actuación administrativa No. 312-A.A.2015-121.

**RESOLUCION No.62.
(Junio 15 de 2017)**

Por medio de la cual se decide una actuación administrativa

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE
MALAGA (SANTANDER),**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la ley 1437 de 2011 y Ley 1579 de 2012, procede a decidir la actuación administrativa **N° 312-A.A.2015-121.**

ANTECEDENTES:

Que mediante auto de fecha 22-10-2015, esta Oficina de Registro inició la presente actuación administrativa tendiente a clarificar la situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula No.312-57.

Con fecha 12-11-2015 y con el contenido descrito se publicó en el Diario Oficial Edición N° 49.694, el contenido del auto de apertura de la actuación administrativa.

Efectuadas las comunicaciones del caso y valoradas las pruebas que se encuentran en la carpeta de antecedentes del folio de matrícula, ha llegado el momento para que esta Oficina profiera su decisión.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DEL REGISTRADOR

En la legislación Colombiana el registro de la propiedad cumple con varias finalidades; una de ellas, es la que se identifica con el origen y la razón de ser de la institución y que está consagrada como elemento común a todos los ordenamientos en el derecho comparado: servir de medio para publicitar la situación jurídica de los inmuebles inscritos, finalidad que permite brindar seguridad y certeza a la comunidad por medio del conocimiento de la titularidad de los derechos reales, las limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y demás circunstancias que ameriten ser evaluadas previamente para tomar decisiones tan trascendentales como la adquisición de derechos.

RESOLUCIÓN N°62 (Junio 15 de 2017) Actuación administrativa No. 312 A A.2015-121.

También la jurisprudencia en materia registral, ha sostenido de forma reiterada que el registro por sí solo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales, ni aún la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro son estrictamente dependientes del acto del Registrador, sino que emanan de la ley que ha consagrado esos efectos.

Establece el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, el procedimiento para la corrección de errores en el registro, señalando que cuando estos modifiquen la situación jurídica del inmueble y hubieren sido publicitados o que hayan surtido efecto entre las partes o ante terceros, sólo pueden ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En el caso concreto, esta ORIP inició la presente actuación administrativa, tendiente a clarificar la situación jurídica del predio involucrado, para efectos de determinar si existen inconsistencias en la tradición del mismo.

Bajo estos parámetros se entra a estudiar el caso que nos ocupa, en los siguientes términos:

De la tradición del inmueble con matrícula No. 312-57, se tiene que como anotación N° 01, se registro la Escritura No.277 de fecha 06-07-1949 de la Notaria 2ª de Málaga; como anotación N° 02 la Escritura No.645 de fecha 09-03-1964 Notaria 6ª de Bogotá; como anotación N° 03 la Escritura No.20 de fecha 02-02-1965 de la Notaria 1ª de Málaga; como anotación N° 04 la Escritura No.796 de fecha 20-12-1977 Notaria 1ª de Málaga; como anotación N° 05 la Escritura No.88 de fecha 17- 02-1979 Notaria 2ª de Málaga; como anotación N° 06 la Escritura No.332 de fecha 21-08-1979 Notaria 2ª de Málaga; como anotación N° 07 la Escritura No.767 de fecha 20-10-1996 Notaria 2ª de Málaga y finalmente como anotación N° 08 el Oficio 41058 de fecha 12/08/2015 del INVIAS.

Planteada de esta forma la tradición del predio, se entra a analizar el contenido de los títulos escriturarios, de lo cual se infiere:

Conforme el contenido de la Escritura No.277 de fecha 06-07-1949 de la Notaria 2ª de Málaga, anotación N° 01, manifiestan los vendedores LUIS

RESOLUCION N°62 (Junio 15 de 2017) Act. Administrativo No. 012-A.A.2015-121

LEON TINJACÁ Y APOLONIA BENITEZ que le vende a, LUIS DELGADO PEÑARANDA:

"... b) Un lote de terreno denominado "MIRAFLOREZ O VOLCAN AMARILLO", en la fracción Centro de Miranda... adquiridos por LUIS LEON TINJACÁ ya en sociedad conyugal con la vendedora así: ... por Escritura N° 479 de fecha 04 de Septiembre de 1946 de la Notaria Segunda de Málaga, registrada, el 2 de Diciembre del mismo año [...]"

Así se encontró su registro: Partida: 118, Folio: 226, TOMO:6° LIBRO: 1° Principal, AÑO: 1946.

Revisada la escritura N° 479 de fecha 04 de Septiembre de 1946 de la Notaria Segunda de Málaga, se observa que la señora PASTORA MELENDEZ AYALA le venden a LUIS LEON TINJACÁ:

"El derecho de dominio y posesión plenos que tiene en un lote de terreno llamado "MIRAFLOREZ O VOLCAN AMARILLO", de la fracción Centro del Municipio de Miranda..., ...este terreno fue adquirido por la vendedora en virtud de transferencia que de él le hizo la señora FELIPA AYALA DE MELENDEZ POR Escritura N°151 de fecha 21 de MARZO de 1941 de la Notaria Primera de Málaga..."

Según se observa dichos son antecedentes de derecho de dominio por lo que se ordenara incluirlos en la complementación de ésta matricula inmobiliaria.

Revisado este primer título y su complementación, así como la hoja de ruta y el anterior folio de cartulina se observa que la calificación dada era conforme a sus títulos sin embargo al trasladar sus anotaciones al folio magnético se incurrió en error al no señalar al adquirente con la (X) que indica propiedad por lo que se ordenara corregir en esta resolución.

En cuanto a los actos de registro de las anotaciones N°02, la Escritura No.645 de fecha 09-03-1964 Notaria 6° de Bogotá, dicho registro se hizo de conformidad es decir "CDMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES- FALSA TRADICIÓN" ya que se trata de los bienes de la sucesión ilíquida del causante LUIS DELGADO PEÑARANDA.

RESOLUCIÓN N°62 (Junio 11 de 2017) Actuación administrativa No. 0112 A A.2015.121

En la anotación N° D3 se extracta de la Escritura No.2D de fecha D2-02-1965 de la Notaria 1ª de Málaga mediante la cual LUIS EUSEBID DELGADO RODRIGEZ vende a MARCO ANTONIO MESA CASTELLANOS:

[...]” Los derechos de dominio, propiedad y posesión plenos que el exponente vendedor tiene y le corresponde en... C) Otro terreno denominado con los nombres “EL VOLCAN AMARILLO” y “MIRAFLOREZ”...

En el documento antes transcrito se cita como título de adquisición por parte del vendedor la Escritura No.645 de fecha D9-03-1964 Notaria 6ª de Bogotá, lo cual está acorde, lo que inexplicablemente no se entiende es porque si de conformidad con su título antecedente que acabamos de citar el comprador había adquirido derechos y acciones en los bienes de la sucesión ilíquida del causante LUIS DELGADO PEÑARANDA y por eso en su respectiva anotación se calificó como “COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES- FALSA TRADICIÓN”, ahora desconociendo la calidad en que había adquirido erróneamente manifiesta que se trata de derecho de dominio o propiedad plenos cuando esto no corresponde con la realidad jurídica del inmueble, por lo que dicho acto de registro se ordenara encasillar en la llamada “FALSA TRADICIÓN”

Así entonces de la calificación dada a los actos de registro de la anotación N°03, dicho acto registrado como “COMPRAVENTA-MODO DE ADQUISICION”, el funcionario de la época incurrió en error en su calificación al no verificar sus títulos antecedentes y que se trataba de DERECHOS Y ACCIONES de los bienes pertenecientes a la sucesión intestada e ilíquida de LUIS DELGADO PEÑARANDA no de propiedad como se malinterpretó ya que no corresponde con la realidad jurídica del inmueble.

De la errónea manifestación de voluntad del vendedor de la anotación N° D3, las consecutivas anotaciones o actos de registro inscritos se sentaron en dominio como sucede en la anotación N° D4 con la Escritura No.796 de fecha 20-12-1977 Notaria 1ª de Málaga en la que con fundamento en la Escritura No.2D de fecha D2-02-1965 de la Notaria 1ª de Málaga como título antecedente infieren que es derecho de dominio; la misma situación errónea se sigue propagando por las demás anotaciones, la N° D5 con la Escritura No.88 de fecha 17- 02-1979 Notaria 2ª de Málaga y la N° D6 la Escritura No.332 de fecha 21-08-1979 Notaria 2ª de Málaga, situación que no corresponde con la realidad jurídica en esta resolución expuesta por lo

RESOLUCION N°62 (Junio 15 de 2017) Aprobación administrativa No. 312-A.A 2015-121.

que dichos actos de registro se ordenaran encasillarse en la llamada "FALSA TRADICIÓN" y suprimir la (X) que indica propiedad al adquirente en la anotación N° D6.

Respecto a la anotación N° D7 donde se halla inscrita la Escritura No.767 de fecha 20-10-1996 Notaria 2ª de Málaga (fecha que se debe corregir por ser 20/12/1996 la correcta) se observa que el señor ALEJANDRINO HERNANDEZ NARANJO le transfiere a título de COMPRAVENTA, el derecho de dominio, propiedad y posesión material que tiene sobre un lote de terreno denominado "VOLCAN AMARILLO" con extensión de tres mil ochocientos metros cuadrados (0.3.800-M2), dicho acto fue calificado como "COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES-FALSA TRADICIÓN", pero le añaden la equis (X) al adquirente como si fuese propiedad. Esta anotación por los mismos fundamentos antes expuestos se ordenara encasillar en la llamada "FALSA TRADICIÓN" y suprimir la (X) que indica propiedad al adquirente en la anotación N° D7.

Con relación a la anotación N° 08 relacionada con el Oficio N° 41D58 de fecha 12/D8/2015 del INVIAS, dicho registro y calificación permanecerán iguales por estar acorde con la situación jurídica de la tradición de éste inmueble.

Conforme se expuso, resulta claro, que los vendedores de la anotación N°D3, no podían transferir DERECHO DE DOMINIO Y PROPIEDAD, por cuanto conforme a los títulos antecedentes lo adquirido eran DERECHOS Y ACCIONES EN LA SUCESION ilíquida del causante LUIS DELGADO PEÑARANDA.

En cuanto al tema de venta de derechos herenciales es importante recordar:

El DOMINIO INCOMPLETO se puede determinar por varios aspectos, dentro de los cuales encontramos la falsa tradición y la posesión inscrita. La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

Existen varios actos dentro de la falsa tradición, dentro de los cuales se destacan la compraventa de derechos y acciones, adjudicación en sucesión ilíquida (partición amigable); mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto



RESOLUCIÓN N°62 (Junio 15 de 2017) Adjudicación remite. Br. Va Nro. 012-A A.2016-121.

teniendo solo derechos de cuota, venta de cosa ajena, remate de derechos y acciones, entre otros. (Resaltado nuestro)

La falsa tradición tiene como características, que no se transfiere la propiedad y no permite ejecutar actos de señor y dueño tales como: enajenar el derecho real de dominio, englobar, construir servidumbres, propiedad horizontal, entre otros.

El dominio es en principio un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, que confiere a su titular las tres facultades *de* usa, gozar y disponer de la cosa o bien sobre que recae.¹

En la venta de derechos y acciones herenciales, se sabe que el comprador tiene la posibilidad de ingresar a la sucesión ilíquida en el carácter de cesionario de los derechos herenciales adquiridos en la proporción establecida en la cesión o venta, con la posibilidad de adquirir el dominio a través de la sucesión que es el medio idóneo establecido en la Ley y es en la Partición y adjudicación que materializa la adquisición del derecho real sobre el inmueble si lo transmitido Son derechos reales de dominio sobre el inmueble 'artículos 1008 y s.s. del C.C. y 587 y s.s, del C.RC.)

La venta de derechos y acciones herenciales, no conlleva actos de enajenación de bienes y su registro solo se permite cuando recaen los derechos sobre bienes inmuebles específicos en la columna de Falsa tradición (artículo 7 Decreto 1250 de 1970 hoy artículo 8 de la ley 1579 de 2012).

Entender la enajenación de derechos y acciones herenciales como Mutación o traslación de la propiedad o ser catalogados como actos que generen tradición, es un error, pues se trata de venta de facultades que simplemente dan a quien los adquiere, la posibilidad y oportunidad de ser tenidos en cuenta en la liquidación de la sucesión en donde pueden hacer valer su calidad de cesionarios (artículo 1377 C.,C.) y por este medio concebido en la legislación que se adquiere a través de la adjudicación el dominio de lo que le corresponda en la liquidación (artículo 590 numeral 5 del C.P.C.).

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

¹ Consulta 2110 de 2013 ante la Oficina Asesora Jurídica De la Superintendencia de Notariado y Registro

RESOLUCION N°62 (Juris 15 de 2017) Acción administrativa No. 312-A.A.2015-121

sobre un bien raíz, es así como en vigencia de una normativa anterior se 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 uno de los modos de adquirir el dominio, previo el procedimiento exigido por la Ley, como la declaración judicial de pertenencia, la adjudicación en sucesión por causa de muerte, según en cabeza de quien se radique el derecho de dominio.

También es preciso e indispensable tener presente que la compra de derechos y acciones herenciales que puedan corresponder a unos herederos en una sucesión ilíquida, no se predica como compra de bienes ni de derechos reales, y el cesionario de los derechos hereditarios no adquiere ningún título traslativo de dominio sobre bienes específicos, toda vez que para que pueda adquirir derechos sobre ellos, debe actuar en el juicio sucesorio o en la partición notarial si existe acuerdo con los demás herederos y el cónyuge o compañero sobreviviente y ser adjudicatario de los bienes.

Así conforme a los actos contenidos en el folio de Matricula N° 312-57, revisados cada uno de dichos títulos se encuentra que en ninguno de ellos se sanea el dominio de la anotación N° 03, no hay registro alguno de liquidación de Sucesión o proceso de Pertenencia.

En este orden de ideas, esta Oficina ordenará encasillar en la llamada "FALSA TRADICIÓN" los actos de registro de las anotaciones N°03, 04, 05, 06, 07 y suprimir la (X) que indica propiedad a los adquirientes en las anotaciones N°06,07 ya que no corresponde con la realidad jurídica del inmueble, y adicionar en comentario "BIENES de la SUCESION del causante LUIS DELGADO PEÑARANDA".

Incluir en la complementación del folio de Matricula N° 312-57 las escrituras:

- Escritura N° 479 de fecha 04 de Septiembre de 1946 de la Notaria Segunda de Málaga, COMPRAVENTA DE: PASTORA MELENDEZ AYALA A: LUIS LEON TINJACÁ. Registro: Partida: 118, Folio: 226, TOMO:6° LIBRO: 1° Principal, AÑO: 1946.



RESOLUCIÓN N° 62 (Junio 15 de 2017) Actuación Administrativa No. 312-A-A-2015-121

Por las consideraciones antes expuestas,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CORREGIR en el folio de matrícula No. 312-57, en su anotación N°01 en el sentido de adicionar la equis (X) que indica propiedad al adquirente DELGADO PEÑARANDA LUIS, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: CORREGIR en el folio de matrícula No. 312-57, en el sentido de INCLUIR en su complementación los actos de registro de la Escritura N° 479 de fecha 04 de Septiembre de 1946 de la Notaria Segunda de Málaga, COMPRAVENTA DE: PASTORA MELENDEZ AYALA A: LUIS LEON TINJACÁ. Registro: Partida: 118, Folio: 226, TOMO:6° LIBRO: 1° Principal, AÑO: 1946, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO TERCERO: CORREGIR en las anotaciones N° 03, 04 y 05 del folio de matrícula No. 312-57 en el sentido de encasillarlas en "FALSA TRADICIÓN", incluyendo en el comentario "BIENES SUCESION del causante DELGADO PEÑARANDA LUIS", por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO CUARTO: CORREGIR en las anotaciones N° 06 y 07 del folio de matrícula No. 312-57 en el sentido de encasillarlas en "FALSA TRADICIÓN" y suprimir la (X) que indica propiedad a los adquirente, incluyendo en el comentario "BIENES SUCESION del causante DELGADO PEÑARANDA LUIS", por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO QUINTO: CORREGIR en cabida y linderos del folio de matrícula N°. 312-57 en el sentido de señala como número correcto la Escritura 796 del 20/12/1977 y no 795, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO SEXTO: CORREGIR en la anotación N°07 del folio de matrícula No. 312-57 en el sentido de señala como fecha correcta de la Escritura No.767, la de 20/12/1996, de la Notaria 2ª de Málaga y no 20-10-1996, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.



RESOLUCION N°62 (Junio 15 de 2017) A. radicación administrativa No. 312-A A.2015-121.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar la presente decisión a los señores DELGADO PEÑARANDA LUIS (herederos), HERNANDEZ QUINTO TRINO, AL REPRESENTANTE LEGAL DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS (INVIAS) y a los terceros indeterminados que puedan estar interesados o resultar afectados con la decisión de la actuación, advirtiéndoles que contra esta decisión procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y apelación ante el ante la Subdirección de apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro del término de diez días (10) contados a partir de la notificación de la presente decisión.

ARTÍCULO OCTAVO: Archivar copia de la presente decisión en las carpetas de los folios de matrícula No. 312-57.

Esta resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Málaga, a los quince (15) días del mes de Junio del año Dos Mil Diecisiete (2017).

FREDDY ROLANDO JAIMES JAIMES
Registrador Seccional de I.P.