

**RESOLUCION 014 DE 07 Abril 2017****POR LA QUE DECIDE RECURSO 154-ND -2017-1 TURNO DOCUMENTO 2017-50 2017-51 MATRICULAS  
INMOBILIARIAS 154-41690 Y 154-41691.**

El Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Chocontá.-Cundinamarca.

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por Ley 1579 del 2012, ley 1437 del 2011 y Decreto 2723 del 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho, y

**CONSIDERANDO****ANTECEDENTES**

Que esta oficina de registro, mediante turno 2017-50 y 2017-51 de 12 01 2017 Juzgado Promiscuo Municipal de Manta, se radico para registro, la oficio de cancelación de demanda y sentencia de pertenencia predios 154-41690 y 154-41691. El 23 de Enero de 2017 se determinó que no era viable su registro. Se profirió nota devolutiva, se notificó personalmente el 14 01 2017. EL abogado doctor Marcelino Martin Gomez radico el escrito recibido el 02 de Febrero de 2017 de reposición y en subsidio apelación contra la nota devolutiva aludida.

**ARGUMENTOS DE LA NOTA DEVOLUTIVA.**

La nota devolutiva de 23 de Enero de 2017, turno documento 2017-50 se abstuvo de oficio 2017-001 de 12 01 2017 Juzgado Promiscuo Municipal de Manta cancelación de demanda. El turno 2017-51 se abstuvo de registrar la sentencia de pertenencia de 11 06 2014 Juzgado Promiscuo de Familia Chocontá. Para el primero documento bajo el argumento: "SE/OR USUARIO NO SE CANCELA LA DEMANDA TODA VEZ QUE LA SENTENCIA DE PERTENENCIA NO SE REGISTRO. ARTICULO 61 Y 62 LEY 1579 2012.QUEDA COPIA PARA REGISTRO. ". Para el segundo turno así: "SE/OR JUEZ CONFORME LA INSTRUCCION ADMINISTRATIVA SNR NO 13 DE 13 11 2014 REITERADA POR INSTRUCCION 03 DE 16 05 2016. Y CIRCULAR 1425 DE 19 07 2016 DE SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA LA PROTECCION RESTITUCION Y FORMALIZACION DE TIERRAS ADVIERTE QUE DESATENDERLA REGISTRANDO EN FOLIOS CON FALSA TRADICION QUE PRESUNTAMENTE PUDIESEN SER BALDIOS POR CARECER DE ANTECEDENTES REGISTRALES O QUE PRESENTAN ANTECEDENTE REGISTRAL DE FALSA TRADICION CONSTITUYE FALTA DISCIPLINARIA ARTICULO 55 NUMERAL 3 LEY 734 DE 2002. QUEDA COPIA PARA REGISTRO. ".

**ARGUMENTOS DEL RECURSO**

Mediante escrito de 02 de Febrero de 2017. El doctor Marcelino Martin Gomez recurso de Reposición ante esta Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, y en subsidio de apelación, contra las mencionadas Notas Devolutivas. Argumenta "1-Sea lo primero advertir que el suscrito ni mis poderdantes, pretendemos desconocer el contenido y/o el valor factico o Jurídico que puedan tener las instrucciones administrativas mencionada por usted y que le sirvieron de sustento para la inadmisión; mas sin embargo se debe tener en cuenta que todas las sentencias de titulación, saneamiento o pertenencias no son iguales, en cuanto a las circunstancias de modo tiempo y lugar. Lo anterior par significar que la sentencia inadmitida por usted fue proferida dentro de los procedimientos establecidos por leyes especiales "Código Civil, Código General de Proceso" y si se quiere ver por analogía la Ley 1561 de 2012; conforme a la sentencia 1776 de 2012 de la Corte suprema de Justicia; sentencia 488 de 2014 de la Corte Constitucional; normas y en jurisprudencias estas, de orden superior a que usted invoca como sustento de su acto inadmisorio; y que su

Hoja dos. RESOLUCION 014 DE 07 Abril 2017. POR LA QUE DECIDE RECURSO 154-ND -2017-1 TURNO DE DOCUMENTO 2017-50  
2017-51 MATRICULAS INMOBILIARIAS 154-41690 Y 154-41691.

interior se encuentran normas especiales que regula de manera clara este tipo de demandas; por lo que tales leyes providencias deben ser de obligatorio cumplimiento para los ciudadanos y todas las autoridades del país. 2-Ahora bien es entendible la prevención que le asiste a la Superintendencia de Notariado y Registro, al tener cuidado de registrar sentencias sobre predios que posible sean baldíos, o que sean el producto del despojo por parte de los grupos armados al margen de la ley; pero igualmente tal entidad no puede mirar con el mismo criterio a todos los predios y a todas las zonas del país; pues es bien conocido por usted que afortunadamente en nuestra zona y en nuestro municipio de Manta, no hemos tenido problemas de este tipo, por lo que en la realidad NO LE ASISTEN RAZONES FACTICAS NI JURIDICAS para abstenerse de registrar esta sentencia. 3- De otro lado debe tenerse en cuenta que la sentencia objeto de este recurso, fue admitida después de agotar todos los procedimientos y ritualidades exigidos por las precitadas leyes y sentencias, que por lo demás son dispendiosos y que dentro de ellos esta los contemplados en el artículo 375, numeral 6, inciso 2 del Código General del proceso, el cual ordena informar a varias entidades entre otras al INCODER, hoy (Agencia Nacional de Tierras), lo cual se cumplió a cabalidad por el ente judicial. 3.- Finalmente y si el problema es que se tenga duda sobre la realidad jurídica de los predios objeto de pertenencia, sobre si son baldíos o un bien privado, creo que al respecto ya existe suficiente claridad jurisprudencial desde la sala civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia 1776 de 2016, y otras múltiples sentencias, fijo y resalto los parámetros para identificar esta condición (valga la pena decir que la mencionada sala hizo referencia y manifestó NO DESCONOCER igualmente los parámetros fijados por la Corte Constitucional en su sentencia 488 de 2014, en el sentido de que en este tipo de pertenencia se debe vincular al INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras), lo cual no es nuestro caso, porque como ya se dijo ese requisito se cumplió estrictamente). Al respecto me permito transcribir aparte de la mencionada sentencia 1776 de 2016, con el propósito de demostrar que los predios involucrados en nuestro caso BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA SE PUEDE CONSIDERAR COMO BALDIOS, veamos: "4. En punto a la falta de competencia endilgada a despacho querellado, tampoco hay lugar a otorgar el auxilio, pues esta aseveración se edifica en la falsa premisa de que corresponde exclusivamente al INCODER decidir sobre la adjudicación y titulación del terreno a particulares, dada la supuesta condición de baldío ostentada por este. La conjetura precedente carece de asidero legal, por cuanto, como pasa a explicarse, no es admisible deprecar la calidad de baldío esgrimiendo solamente lo consignado en el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el cual se plasmó "que el predio no cuenta con antecedentes registrales ni titulares de derechos reales.". 4.1. A la luz de lo preceptuado en los artículos 1º. Y 2º. De la Ley 200 de 1936 1, se "(...) presume que no son baldíos, sino de propiedad privada (...) los inmuebles rurales poseídos por particulares, cuando aquellos son explotados económicamente" (...) por medios positivos propios del dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación (...)", asimismo, surge otra presunción en cuanto se suponen baldíos aquellos terrenos agrarios que no son objeto de aprovechamiento "en (es) a forma"2, precisamente cuando se dio vuelta a la presunción consagrada en el artículo 675 del Código Civil: "8...) Son bienes de la Unión las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de dueño (...)". Sin duda, las presunciones mencionadas guardan relevancia para el entendimiento de lo que la ley considera como terreno baldío, pues

Hoja tres. RESOLUCION 014 DE 07 Abril 2017. POR LA QUE DECIDE RECURSO Y 154-ND -2017-1 TURNO DE DOCUMENTO 2017-50 2017-51 MATRICULAS INMOBILIARIAS 154-41690 Y 154-41691.

si el particular explota económicamente por medio de hechos positivos, propios de dueño, como las plantaciones y sementeras y otros de igual significación, se ha de entender que es propiedad privada; y si el Estado discute esa calidad tiene que demostrar lo contrario, esto es, acudir a la otra presunción: no se ha explotado económicamente el predio y, por tanto, conserva la condición de bien inculto baldío. La presunción que tiene que ver con los predios rurales que se reputan baldíos, obliga al Estado a demostrar lo contrario, esto es, que no se dan las circunstancias que la ley exige para tener en cuenta que un fundo es de esa naturaleza. Entonces, un terreno, que no sea de los clasificados como reservados, que sea ocupado con la incorporación de actividades económicas de explotación como destacada la ley, se debe respetar. 1"(...) Art.1. Modificado por el artículo 2 de la Ley 4ª. De 1973. Se presume que no son baldíos, sino de propiedad privada, los fundos poseídos por particulares, entendiéndose que dicha posesión consiste en la explotación económica del suelo por medio de hechos positivos propios de dueño, como las plantaciones o sementeras, la ocupación con ganados y otros de igual significación económica". "El cerramiento y la construcción de edificios no constituyen por si solos pruebas de explotación económica pero si pueden considerarse como elementos complementarios de ella. La presunción que establece este Artículo se extiende también a las porciones incultas cuya existencia se demuestra como necesaria para la explotación económica del predio o como complemento para el mejor aprovechamiento de este, aunque en los terrenos de que se trate no hay continuidad o para el ensanche de la misma explotación. Tales porciones pueden ser conjuntamente hasta una extensión igual a la mitad de la explotada y se reputan poseídas conforme a este Artículo (...)". "(...) Artículo 2. Se presumen baldíos los predios rústicos no poseídos en la forma que se determina en el artículo anterior (...)". 1 Los preceptos transcritos de la Ley 200 de 1936 están vigentes y son aplicables, pese a haber sido derogados por la Ley 1152 de 2007; pero por virtud a la declaratoria de inexequibilidad de esta última normatividad mediante sentencia C-175 de 2009, recobraron todo su vigor. " " Para sostener la imprescriptibilidad de un terreno baldío se tiene que partir del supuesto, que tiene esa calidad, puesto que sin no es así se ha de presumir, si es explotado económicamente por un particular se trata de un predio privado susceptible, por tanto, de prescribirse en los términos que la ley establece. De vieja data esta sala ha conceptuado en casación al respecto: " (...) [E]l requisito [para] ser prescriptible el objeto materia de pertenencia, es, el de no tratarse de bienes de uso público ni pertenecer ellos a entidades de derecho público (Art. 407 núm.4, C. De P.C), no significa sin embargo que, frente a la prescripción extraordinaria y respecto de fundos rurales, el actor esté en la obligación de demostrar que el bien no es baldío, por haber salido del patrimonio del Estado [e] ingresado al de los particulares, pues esa exigencia no la impone el legislador, que por el contrario consagra el principio de prueba de dominio en su favor, al disponer [ello] en el artículo 1 de la Ley 200 de 1936 (...)". " (...) [N]o es válido sostener que, ante la ausencia de derechos reales en el certificado de registro inmobiliario correspondiente, este tenga que considerarse baldío, ni tampoco que si la Ley autoriza esas condiciones el inicio del proceso de pertenencia es para que (...) se acredite por el actor [el cumplimiento de] las condiciones de los artículos 3 y 4 de la Ley 200 de 1936 (...)3.". "4.2. Debe precisarse que el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, es exigido en los juicios de pertenencia 4 con la finalidad de "(...) identificar los legítimos contradictores de la

Hoja Cuatro. RESOLUCION 014 DE 07 Abril 2017. POR LA QUE DECIDE RECURSO 154-ND -2017-1 TURNO DE DOCUMENTO 2017-50 2017-51 MATRICULAS INMOBILIARIAS 154-41690 Y 154-41691.

pretensión, que no son otras personas que en él figuren como titulares de derechos reales, pero en manera alguna [sirve para] demostrar que el bien es de propiedad privada (...)”5. Por tanto, en caso de no constar en este documento inscrito ningún particular titular del derecho de dominio, no se colige la calidad de baldío del fundo, sino que, para formar adecuadamente el contradictorio, se dirige en contra de personas indeterminadas.” 1

2(...) Art 407. (...) A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella (...)”1CSJ.Sentencia de 28 de agosto de 2000, exp.5448. 3CSJ.Sentencia de 31 de Octubre de 1994, exp.4306, citada posteriormente en el fallo de 28 de agosto de 2000, exp.544. El certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, de que trata el numeral 5º. Del artículo 407 del C.P.C., art 16-5)-, sino que también permite integrar el legítimo opositor, por cuanto precisa contra quien deberá dirigirse el libelo de demanda”. “Así se tiene que, el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro – propiedad, uso, usufructo o habitación-sobre el bien en litigio, a quienes se les notificara del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos .Si en ese documento no se señala a nadie con la calidad, porque no hay inscrito no se ha registrado el bien, se daría lugar al certificado negativo, obligando dirigir la demanda contra persona indeterminadas (...).” Puede suceder que en relación con el bien exista total certeza por parte del Registrador sobre la ausencia de registro de dichos derechos reales en cabeza de alguna persona y en ese orden de ideas no tenga dificultad para expedir el certificado negativo respectivo donde conste que “no aparece ninguna” persona como titular “de derechos reales sujetos a registro”. Caso en el cual podrá admitirse la demanda en contra de personas indeterminadas y darse curso a la actuación en los términos señalados en el Código de procedimiento Civil (...) (subrayas fuera de texto)6. Sin ir más lejos Señor Registrador, bajo ninguna circunstancia se puede dudar sobre si los predios objeto de la sentencia inadmitida en el registro son privados, pues de los hechos pruebas plasmados en la demanda genitora y la comprobación hecha por el representante del estado (un Juez de la Republica), se pudo establecer plenamente que no son baldíos, es así como el esposo de la demandante los poseía y explotaba económicamente desde el 06/09/1.956 y seguidamente a su fallecimiento y hasta la fecha de igual forma lo ha hecho mi poderdante, Finalmente, vale la pena preguntarse ¿Cómo una autoridad del estado como el INCODER (hoy Agencia Nacional de Tierras), puede llegar a insinuar que unos predios como los que nos ocupan se puedan presumir baldíos, cuando hace más de 60 años les otorgó un número catastral la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos números de matrícula inmobiliaria , a nombre del esposo de mi poderdante, posteriormente a nombre de ella y que dese ese entonces lo obligó y ahora a su sucesora a pagar impuesto predial sobre el mismo?. Sírvase proceder de conformidad. Atentamente firma MARCELINO MARTIN GOMEZ C.C.3.096.425 de Manta. T.P. No.98.505 del C.S. de la J.

#### PRUEBAS

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Choconta. Cundinamarca  
Dirección. Calle 6 No. 5 - 26  
Teléfono: 8561222  
Email: ofiregischoconta@supernotariado.gov.co

Hoja Cinco. RESOLUCION 014 DE 07 Abril 2017. POR LA QUE DECIDE RECURSO 154-ND -2017-1 TURNO DE DOCUMENTO 2017-50 2017-51 MATRICULAS INMOBILIARIAS 154-41690 Y 154-41691.

Oficio 2017-001 de 12 01 2017 Juzgado Promiscuo Municipal de Manta turno 2017-50 y turno 2017-51 Sentencia pertenencia de 19 12 2016 Juzgado Promiscuo Municipal de Manta. Notas devolutivas de 23 01 2017 "SE/OR USUARIO NO SE CANCELA LA DEMANDA TODA VEZ QUE LA SENTENCIA DE PERTENENCIA NO SE REGISTRO. ARTICULO 61 Y 62 LEY 1579 2012. QUEDA COPIA PARA REGISTRO. ". Para el segundo turno así: "SE/OR JUEZ CONFORME LA INSTRUCCION ADMINISTRATIVA SNR NO 13 DE 13 11 2014 REITERADA POR INSTRUCCION 03 DE 16 05 2016. Y CIRCULAR 1425 DE 19 07 2016 DE SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA LA PROTECCION RESTITUCION Y FORMALIZACION DE TIERRAS ADVIERTE QUE DESATENDERLA REGISTRANDO EN FOLIOS CON FALSA TRADICION QUE PRESUNTAMENTE PUDIESEN SER BALDIOS POR CARECER DE ANTECEDENTES REGISTRALES O QUE PRESENTAN ANTECEDENTE REGISTRAL DE FALSA TRADICION CONSTITUYE FALTA DISCIPLINARIA ARTICULO 55 NUMERAL 3 LEY 734 DE 2002. QUEDA COPIA PARA REGISTRO. ". Folios de matrícula inmobiliaria 154-41690, 154-41691 y antecedentes registrales.

### CONSIDERANDOS

Dentro de los principios que rigen la función registral está el principio de legalidad, el cual indica que solo los documentos que cumplan los requisitos exigidos por las leyes, obtendrán registro como una anotación en las matriculas inmobiliarias articulo 3 ley 1579 2012.

La calificación es un examen que realiza el funcionario público Registrador de Instrumentos Públicos, para comprobar si los documentos radicados en su Oficina cumplen los requisitos exigidos para validez y registro. Artículo 16 Ley 1579 2012 es sobre esta disposición que deriva la legitimación para registrar o devolver sin registrar, mas no opera la subjetividad, sino la evidencia, que se cumplió con las normas que regulan los diversos actos jurídicos. Atenido a la ley Registral y las instrucciones Administrativas emitidas por la SNR, las cuales son de acatamiento para el funcionario Público.

Cuando se observa que el documento radicado no es registrable se emite un acto administrativo de devolución, las cuales deben estar con el debido fundamento y en concordancia a la causal que impide el registro.

En el caso en concreto, se observa que la sentencia de pertenencia se inició y se terminó sobre un predio sin antecedentes de dominio pleno, bajo la cuerda procesal de Código General del Proceso que Artículo 375 numeral 5, elimino la certificación registral respecto a "o que no aparezca ninguna como tal " derogo el Artículo 407 C P C. La certificación especial se expide conforme los parámetros de la Instrucción administrativa 0148 2001 y lineamientos orden de la sentencia T488 2014, para que las decisiones sean concordantes a los antecedentes registrales y además si es todo parte del predio, ya estos conocen como llegaron al Fundo. Así las cosas, es importante resaltar, que sobre el predio se observa derechos y acciones sin complementación a pleno dominio. Esta expectativa que tienen los cesionarios de derechos sucesorales, los facultan para que inicien ante notario o juez de la republica el proceso de sucesión de la causante adjudicando pleno dominio. Caso que no ocurrió. Ahora bien, escogido el camino judicial de proceso de pertenencia, el recurrente no hace análisis jurídico de la Instrucción administrativa 13 2014, citada como fundamento legal toda vez que la SNR recibió órdenes expresas y vinculantes de la Corte Constitucional.

Hoja Seis. RESOLUCION 014 DE 07 Abril 2017. POR LA QUE DECIDE RECURSO 154-ND -2017-1 TURNO DE DOCUMENTO 2017-50 2017-51 MATRICULAS INMOBILIARIAS 154-41690 Y 154-41691.

Los argumentos gravitan sobre la aplicación de los artículos 1º. Y 2º. De la Ley 200 de 1936. Línea jurídica defendida hasta ahora por la Corte Suprema de Justicia en oposición a la Corte Constitucional en cuanto a lo indicado en la Ley 270 de 1996 Ley Estatutaria de la Administración de Justicia en el Artículo 48 define los alcances de los fallos de tutela así: "Alcance de las sentencias en el ejercicio del control de constitucional. Las sentencias proferidas en cumplimiento del control constitucional tienen el siguiente efecto: (...)2 Las decisiones judiciales adoptadas en ejercicio de la acción de tutela tienen el carácter obligatorio únicamente para las partes. Su motivación solo constituye criterio auxiliar para la actividad de los jueces. "la Sentencia C037 le dio alcance, en cuanto a que las sentencias de tutela en revisión si tienen efectos que van más allá de las partes, toda vez que "trasciende las situaciones concretas que le sirven de base y se convierte en pauta que unifica y orienta la interpretación de la Constitución". La Corte Constitucional al pronunciarse lo hace de manera vinculante, ya que estas decisiones tienen aplicación preferente y prevalente sobre las decisiones de las demás Cortes o Jueces de la República y es extensiva a todos los operadores jurídicos C-816 2011, al respecto se reitera en la Sentencia SU-783 de 2003. Es así que estas sentencias son precedentes para todas las autoridades jurisdiccionales. Además por el orden jerárquico de la corte como órgano de cierre Ley 270 de 1996 Ley Estatutaria de Justicia. La sentencia T488 2014 circunscribe a la vigencia para acreditar la propiedad privada a la ley 160 de 1994 artículo 48. 1.- Título originario expedido por el estado que no haya perdido su eficacia legal. 2-Títulos debidamente inscritos, otorgados con anterioridad al 05 de agosto de 1994. Con tradición de dominio por un término inferior a aquel señalado para la prescripción extraordinaria. La SNR mediante la Instrucción Administrativa 01 de 17 febrero de 2017, modifico la instrucción administrativo 013 2014. El Juzgado Promiscuo Municipal de Manta Cundinamarca mediante Oficio 2017-0103 de 27 de marzo de 2017 se ratifica en la sentencia. Y requiere a esta oficina para la correspondiente inscripción sin perjuicio de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 1561 de 2012. Por tal razón se registrara dejando las constancias respectivas. Por tal razón, se revocara las notas devolutivas para registrar los documentos 2017 2017-50 y 2017-51.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Revocar las notas devolutivas de 23 Enero de 2017 turnos 2017-50 y 2017-51. Por las razones expuestas.

**SEGUNDO:** Restituir el turno de radicación No. 2017-50 y 2017-51, regístrese los documentos en los predios con matrícula inmobiliaria 154-41690 y 154-41691 y continúe el trámite registral.

**TERCERO:** Esta providencia rige a partir de su expedición.

**COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLACE**

Dada en Chocontá a 07 de Abril de 2017.



**DANIEL ALFONSO GARCIA DAZA**  
Registrador Seccional I.P. de Choconta.