

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA

RESOLUCIÓN No. 98

Diecisiete (17) de julio de 2023

EXP. 080-AA-2013-02 ✓

SIR 2013-080-3-62

“Por la cual procede este despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la resolución 090 de fecha 29 de diciembre de 2020 a través de la cual se decide Actuación Administrativa 080-AA-2013-02.

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL
CIRCULO DE SANTA MARTA**

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de la conferida por la Ley 1579 de 1 de Octubre 2012, Ley 1437 de 2011, Decreto 2723 de 29 diciembre de 2014,

ANTECEDENTES

Se procederá por parte de esta oficina, a realizar el respectivo análisis de lo aportado, así como el estudio al escrito contentivo del recurso de reposición con radicado 0802023ER00385, presentado por la señora **NURIS ESTELLA CAÑAS PEREZ**, con la finalidad de determinar, si la resolución 090 de fecha 29 de diciembre de 2020 proferida por esta oficina de instrumentos públicos, mediante la cual se resolvió la actuación administrativa 080-AA-2013-02 y se ordenó entre otras cambiar la “x” de propietario por la “l” de dominio incompleto de las anotaciones 1 a la 6 del folio de matrícula inmobiliaria 080-39462. Siendo esta precisamente el objeto de este recurso.

Entonces manifiesta la recurrente lo siguiente:

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Santa Marta - Magdalena
Dirección: Av Libertador 29 67
E-mail: ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

HECHOS

1. En el año 1991, la señora NURYS ESTELA CAÑAS PEREZ, de buena fe, adquirió por compra efectuada al señor ANTONIO JOSE TORREGROZA GALLO, el predio denominado "PLAYA BRAVA", según consta en la Escritura pública No 800 del 23 de Mayo de 1991, otorgada ante la Notaria Primera del Circulo de Santa Marta y dicho acto notarial fue inscrito en el folio de matrícula Inmobiliaria número 080-39462, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Santa Marta.

2. En el año 1960. el señor ANTONIO JOSE TORREGROZA GALLO, adquirió el predio de mayo extensión, por compra efectuada al señor AUGUSTO BERMUDEZ L, según consta en la Escritura pública N° 206 de 30 de marzo de 1960 otorgada en la notaria del circulo de santa marta, fue inscrito en el folio de matrícula Inmobiliaria número 080-830, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Santa Marta.

3. En el año 1950, el señor AUGUSTO BERMUDEZ L, adquirió el predio de mayo Extensión, por compra efectuada al señor HECTOR GUEVARA mediante escritura pública N° 338 del 16 de septiembre del año 1950 de la Notaria 2 de Santa Marta, y no existe más antecedentes registrales anotados.

4. Acorde a lo informado en la resolución recurrida, para determinar la existencia o no de derecho real de dominio dentro del predio con matrícula N° 080-830 y sus segregados entre ellos el predio con matrícula N°080-39462, la entidad acudió a los antecedentes registral inscrito más antiguo, esto es la escritura pública N° 338 del 16 de septiembre del año 1950 de la Notaria 2 de Santa Marta; el vendedor HECTOR GUEVARA declara "haber adquirido mejores por haberse establecido en los lugares adjudicados como colono cultivador x hace más de tres (3) años... y que de acuerdo con el art 16 de la ley 40 de 1932 hace la declaración expresa de que es causa de lo escriturado".

5. la oficina de registro erradamente no puede manifestar que tales declaraciones del vendedor referentes al título antecedente son prueba fehaciente de la inexistencia de título para demostrar derecho real de dominio, se debe determinar y tener certeza que no existe un vacío registral

y determinar la ley vigente para la fecha, así mismo los modos de adquirir el predio para los colones cultivadores.

6. En ese sentido, la clarificación responde a los objetivos citados dentro de las normas constitucionales, pues el análisis de la naturaleza de los inmuebles que se realiza a su interior, debe permitir identificar tierras que pertenecen a la Nación en calidad de tierras baldías, o bien, **declarar configurada la propiedad privada, permitiendo con ello sanear la propiedad y consolidar la seguridad jurídica**

7. cuando se declare que en la relación con el inmueble existe propiedad privada, o que salió del patrimonio del Estado, en todo caso quedaran a salvo los derechos de los poseedores materiales, conforme la ley civil.

8. Fundamento constitucional y legal de la Clarificación de las tierras desde el punto de vista de su propiedad, conforme el Artículo 58 de la Constitución Política, garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos por los particulares conforme a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados."

PETICIÓN

La recurrente solicito unas pretensiones principales y otras subsidiarias y son;

"1. Se sirva revocar el acto administrativo RESOLUCION 090 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2020, LA CUAL RESOLVIO ACTUACION ADMINISTRATIVA 080-AA-2013-02 SIR 2013-080-3-62".

2. Declarar que el predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 080-830 salió del patrimonio del Estado y en consecuencia, conserva su calidad de PROPIEDAD PRIVADA permitiendo con ello sanear la propiedad y consolidar la seguridad jurídica, del predio con folio inmobiliario No.080-39462, declaratoria de existencia del derecho de dominio privado de que trata el art 1 de la Ley 200 de 1936, dejando el inmueble fuera del dominio del estado.

3. Declarar determine la vinculación de mi mandate como titular del derecho de dominio del predio privado identificado con el folio N°080-39462, del municipio Santa Marta corregimiento de Taganga (Magdalena)

SUBSIDIARIAS

1. Determinar si el predio de mayor extensión con matricula inmobiliaria 080-830 se encuentra dentro de los predios adjudicados en la resolución 269 de 16 de marzo de 1960, del ministerio de agricultura o existe otra resolución con relación al predio.

2. Determinar si el predio de mayor extensión con matricula inmobiliaria 080-830 está relacionado dentro de los linderos del predio con matricula inmobiliaria 080-32754 denominado "ARRECIFES" el cual ya fue declarado propiedad privada.

3. Declarar que el predio de mayor extensión con matricula inmobiliaria 080-830 salió del patrimonio del Estado y en consecuencia, conserva su calidad de PROPIEDAD PRIVADA, como quiera que se determinó la existencia de un título originario expedido por el Estado, que no ha perdido su eficacia legal, conforme a la primera fórmula de acreditación de la propiedad establecida en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994.

4. Declarar determine la vinculación de mi mandate como titular del derecho de dominio del predio privado identificado con el folio N°080-39462, del municipio Santa Marta corregimiento de Taganga (Magdalena). “

CONSIDERACIONES

La ley 1437 de 2011 regula la procedencia de los recursos contra los actos administrativos, y materia de reposición y apelación establece:

“ARTÍCULO 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Santa Marta - Magdalena

Dirección: Av Libertador 29 67

E-mail: ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23

Versión:03

Fecha: 20 - 06 - 2023

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.”

El acto administrativo Resolución 090 de fecha 29 de diciembre de 2020 objeto de inconformidad fue notificado personalmente a la accionante el día 27 de abril de 2023, y el recurso fue interpuesto y sustentado el día 12 de mayo del mismo año, vale la pena resaltar, que el mismo fue presentado vía correo electrónico el día señalado, sin embargo fue radicado por este despacho el día lunes 15 de mayo de 2023 con radicado 0802023ER00385, siendo presentado oportunamente y con el lleno de los requisitos de ley, razón por la cual procederá el despacho al análisis y solución del caso bajo estudio.

Ahora bien, con el ánimo de darle respuesta a las solicitudes principales de la recurrente, esta Oficina trae a colación que esta actuación inicio por auto de fecha 31 de enero de 2013, en virtud del diagnóstico registral presentado por la Superintendencia delegada para la protección, restitución y formalización de tierras en el mes de enero de 2012, sobre la matrícula No. 080-830 con cabida de 500 hectáreas, con el fin de determinar la real situación jurídica del predio en mención.

El acto administrativo dispuso citar a todos los interesados, así: Nuris Estella Cañas Pérez, accionante en esta oportunidad, se dio por notificada por conducta concluyente como quiera que el día 08-05-2013, según radicado

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Santa Marta - Magdalena

Dirección: Av Libertador 29 67

E-mail: ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23

Versión:03

Fecha: 20 - 06 - 2023

0802013ER00845, allego escrito contentivo de documentos referidos al asunto, a los señores José Nicolás Uribe Márquez, Camilo Dávila Jimeno, José Gregorio Dávila Sánchez, Augusto Bermúdez, Héctor Guevara, Antonio Torregroza Gallo, mediante publicación en el diario oficial 48770 del 23-04-2013 y aviso No. 007 fijado el día 30-04-2013 en la ORIP Santa Marta (anexos al expediente), y a la Dra. Sonia del Carmen Verbel Salas apoderada del INCODER personalmente el día 31-03-2013; igualmente se ofició a la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios (oficio 0802016EE00029 y 01620), al Director territorial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (oficio 0802016EE00033), a la Directora Territorial Caribe de Parques Nacionales naturales de Colombia (oficio 0802016EE00593 y 01619), Agencia Nacional de Tierras (oficio 0802016EE01621), y finalmente a la Contraloría Delegada para el medio Ambiente (oficio 0802016EE01622) .

En su escrito la Sra. Nuris Cañas, se limitó a allegar unos documentos a efectos de que obrasen como prueba dentro del expediente, pero no hizo manifestación alguna respecto a la pertinencia o no del trámite administrativo; a su turno el Sr. José Manuel Orozco, profesional encargado del archivo histórico del Magdalena allego copia autentica de las escrituras públicas Nos. 411 de 1975 y 338 de 1950 de la Notaria 2ª. De Santa Marta, y la 140 de 1956 de la Notaria 1ª. De esta Ciudad. Asimismo, el director territorial del IGAC allego al expediente sendos certificados de medidas y linderos de los predios Nos. 080-830, 080-35106, 080-39462, 080-17779, manifestado que el correspondiente al predio No. 080-26615 no se encontraba inscrito.

Para resolver es menester recordar que el registro por sí solo no confiere, niega derechos, ni modifica relaciones o situaciones jurídicas, estas nacen de los actos

celebrados por los particulares o las determinaciones que -dentro de sus competencias- adopten las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales (art. 4 Ley 1579 de 2012); los efectos y consecuencias de los actos o documentos inscritos en un folio de matrícula inmobiliaria emanan directamente de la Ley, y es por ello que, cuando se incurre en algún tipo de error en el registro, el legislador prevé el mecanismo que permite ajustar el acto de inscripción a la forma, esencia y efectos que la ley estableció para los mismos (art. 59 ley 1579 de 2012), es decir, el error en registro no crea derechos, respetando claro está, algunos principios como la buena fe, la confianza legítima y el respeto por el acto propio.

Para determinar la existencia o no de derecho real de dominio dentro del predio identificado con matrícula No. 080-830, y de contera, de sus segregados, entre los cuales se encuentra el de la recurrente (080-39462) debemos acudir a su antecedente registral inscrito más antiguo, esto es, la escritura No. 338 del 16-09-1950 otorgada en la Notaria 2ª. De Santa Marta, mediante la cual el señor Héctor Guevara vendió el predio en favor de Antonio Torregroza Gallo, instrumento público inscrito el día 30-09-1950, lo que diera origen a la apertura del folio de matrícula el día 18-06-1974.

El antecedente registral mencionado, fue inscrito en los libros del antiguo sistema así: Libro 1, Tomo 2, partida 127, del año 1950 (libros digitalizados imagen 07900 y 07901); pues bien, revisado el documento- que además fue allegado en copia autentica por parte del encargado del archivo histórico del Departamento del Magdalena- encontramos que en su cláusula octava se lee claramente: “que el vendedor adquirió estas mejoras por haberse establecido en los lugares adjudicados como colono cultivador x hace más de tres (3) años y por haber ordenado por su cuenta los trabajos de ..y siembra”; en las imágenes digitalizas

antes mencionadas se lee claramente la última parte: “que hace más de tres (3) años está establecido como colono cultivador y que de acuerdo con el art 16 de la ley 40 de 1932 hace la declaración expresa de que es causa de lo escriturado (...)”.

Sin mayores elucubraciones ni elaboraciones jurídicas, es perfectamente claro y diáfano, que tales manifestaciones referentes al título antecedente, constituyen prueba fehaciente de la inexistencia de título suficiente para consolidar o demostrar derecho real de dominio sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 080-830, y por ende, la de sus segregados identificados con matrículas Nos. 080-17779, 080-35106, y **080-39462**.

Acogerse a lo estipulado en art. 16 de la ley 40 de 1932, en modo alguno fue un mecanismo legal para sanear una falsa tradición, como tampoco se debía entender como una justa causa eximente del deber de demostrar de donde proviene el derecho que se transmitía o transfería (justo título), pues tal efecto no era el que confería la norma (derogada) que literalmente reza:

“Artículo 16. En todo acto, instrumento y sentencia, sobre traspaso o transferencia del dominio de un inmueble se relacionará el título del tridente o causante, o se hará la declaración expresa de que se carece de título. Sin el cumplimiento de este requisito no se hará el registro del acto o título”;

El único efecto de no realizar la declaración contenida en esta norma era la NO inscripción del acto, cuestión que no es la que nos ocupa, pues evidentemente, los actos si fueron inscritos.

Tal y como lo dijo el H. Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona en sentencia del 11 de septiembre de 2019, de la H. Corte Suprema de Justicia (Radicación 11001-31-03-005-1996-12325-01):

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Santa Marta - Magdalena
Dirección: Av Libertador 29 67
E-mail: ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co]

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

“Así las cosas, una adquisición viciada continua siéndolo aun con el transcurso del tiempo, y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que posteriormente se realicen no purgan esa anormalidad, Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.”.

Ahora teniendo en cuenta que no aportó la recurrente en el transcurso de la actuación ningún otro documento que probará que se está frente a una propiedad privada con justo título, concluye nuevamente este despacho, que en este caso en particular estamos frente a dominio incompleto derivado de inscripciones sin la existencia de un antecedente registral idóneo que demuestre la fuente del título o del modo de adquisición del derecho real de dominio, pues – como ya se dijo- el vendedor original, admitió ser ocupante del predio, cultivador y baso en la ley 40 de 1932 su pretendido derecho real; La anterior conclusión, obliga a esta entidad a corregir todas las anotaciones de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 080-830, 080-17779, 080-35106, y 080-39462, en el sentido de cambiar la (x), por la (i) que identifica el dominio incompleto; tal facultad de realizar correcciones fue concedida por el Legislador en art. 59 Ley 1579 de 2012, y tiene pleno apoyo en la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia, cuando sobre el particular estimo:

“Así las cosas, no depurar cualquier inexactitud de los datos registrales que afecten el derecho constitucional a la propiedad, conduciría al Estado, además de seguir ofreciendo y prolongando una información falible, debilitando la confianza de sus usuarios, a renunciar a cumplir una deuda histórica, como es resolver los problemas de tenencia de la tierra en Colombia” (sentencia del 11 de septiembre de 2019, Radicación 11001-31-03-005-1996-12325-01)

Por otro lado y dándole alcance a las peticiones que hizo la accionante de manera subsidiaria en su escrito, este despacho, observa que verificado el folio de

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Santa Marta - Magdalena
Dirección: Av Libertador 29 67
E-mail: ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

matrícula inmobiliaria 080-32754, este nace a la vida jurídica con la resolución 269 de fecha 16 de marzo de 1960 expedida por el Ministerio de Cultura, mediante la cual se adjudica un terreno baldío de 199 hectáreas y 7.617 m² denominado arrecife, ahora vale aclarar que no es competencia de esta entidad entrar a determinar si las hectáreas que comprende el predio denominado arrecife guardan relación con el predio 080-39462, que se compone de 500 hectáreas, pues tales facultades son propias de la Agencia Nacional de Tierras y/o Parque Nacional Natural Tayrona.

Lo anterior teniendo en cuenta, que no reposa en nuestra Oficina información registral que permita corroborar que en dicho folio 080-39462, exista un área que sea propiedad de un particular, y si ese fuera el caso, igualmente estaríamos frente a una situación que no podría dirimir esta Oficina, toda vez que no es competencia de la misma sino de un juez de la República.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER, y CONFIRMAR la resolución 090 del 29 de diciembre de 2020 proferida por esta oficina, por las razones expuesta en esta resolución.

SEGUNDO: CONCEDER EL RECURSO DE APELACION, oportunamente interpuesto por la señora **NURIS ESTELLA CAÑAS PEREZ**, contra la resolución 090 del 29 de diciembre de 2020.

TERCERO: COMUNICAR a la señora **NURIS ESTELLA CAÑAS PEREZ** la presente decisión.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Santa Marta - Magdalena
Dirección: Av Libertador 29 67
E-mail: ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

CUARTO: Por conducto de la Coordinación jurídica de esta Oficina, **ENVIESE** el expediente a la subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro para lo de su competencia.

QUINTO: Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra ella no procede recurso alguno.

SEXTO: Publíquese la presente resolución en un diario de amplia circulación, Diario Oficial y/o en la página WEB: www.supernotariado.gov.co.

COMUNIQUESE PUBLIQUESE y CUMPLASE,

Santa Marta, 17 de julio de 2023.


MAURICIO ALVAREZ GOMEZ

Registrador Principal