

SNR2017EE005333

AVISO del 17 de Febrero de 2017

Por el que se notifica la Resolución No. 7839 del 16 de julio de 2015, mediante la cual se resuelve recurso de apelación contra la Nota Devolutiva impresa el 12 de marzo de 2013 con radicado No. 2011-77337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Sur, dentro del expediente DR- 601-13.

Expediente: DR- 601-2013**Recurrente:** ALVARO HERNANDEZ BARBOSA**ORIP:** Bogotá Sur

Señor

ALVARO HERNANDEZ BARBOSA

Apoderado

BANCOLOMBIA S.A.

Carrera 90 A No. 2 – 40 Sur Barro Tintal

Ciudad

Señor Hernández

Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), se procede a NOTIFICARLE la **Resolución No. 7839 del 16 de julio de 2015**, proferida por esta Subdirección, contra la cual no procede recurso alguno.

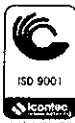
Con el presente aviso se allega copia íntegra del acto administrativo, y se advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso.

Anexos: (5 folios)

Cordialmente,


ARCHIBALDO JOSE VILLANUEVA PERRUERO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

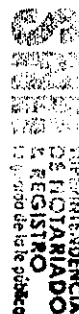
Proyectó: Gabriel Hurtado Arias
Profesional Especializado



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

CORRESPONDENCIA
RECIBIDA

17 FEB 20 AM 4:36



Resolución No.

7839**16 JUL 2015**

Por la cual se decide un recurso de apelación
Radicación Subdirección de Apoyo Jurídico Registral. Expediente No. 601-13

**EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURIDICO REGISTRAL DE
LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el numeral 2° del artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; 74 y s s del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de enero 18 de 2011), y

CONSIDERANDO QUE:

I. ANTECEDENTES

1.- Que mediante turno de radicación No. 2011-77337 ingresó para su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, la escritura pública N° 4309 del 19 de agosto de 2011 de la Notaría 48 de Bogotá D.C., contentiva de los contratos de venta e hipoteca abierta.

2.- Que con la finalidad de proceder a la calificación o estudio jurídico del documento mencionado anteriormente, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur inició la actuación administrativa No. AA-131-2011 con la finalidad de establecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria No. 50S-103430. Por Resolución No. 0025 del 23 de enero de 2013 la oficina de registro ordenó realizar una serie de correcciones sobre la matrícula inmobiliaria ya mencionada.

3.- Que teniendo en cuenta lo anterior, mediante nota devolutiva del 12 de marzo de 2013, con el turno de radicación No. 2011-77337, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur devolvió sin registrar la escritura pública No. 4309 del 19 de agosto de 2011 de la Notaría 48 de Bogotá D.C. bajo los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

"SEÑOR USUARIO: QUIEN DISPONE DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE VENDE PLENO DOMINIO SIENDO TITULAR DE DERECHOS DE CUOTA Y DERECHOS Y ACCIONES. DE LA MISMA MANERA QUIEN ADQUIERE ADQUIERE DERECHOS DE CUOTA Y DERECHOS Y ACCIONES POR LO TANTO NO PROCEDERÍA LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA SOBRE DERECHOS Y ACCIONES (ART 669 DEL CÓDIGO CIVIL) SIRTBASE ACLARAR ART 102 DCTO 960/70. SE CONSERVA COPIA DE REGISTRO ART 22 LEY 1579/12." (sic)

La citada nota devolutiva fue notificada el día 27 de junio de 2013 y contra ella el doctor

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación en el Expediente No. 301 - 2013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ALVARO HERNANDEZ BARBOSA, en su calidad de apoderado especial de Bancolombia mediante escrito presentado el 12 de julio de 2013 interpuso los recursos de reposición y en subsidio de apelación.

Mediante la Resolución Nro. 0600 del 23 de septiembre de 2013 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, decidió el recurso de reposición confirmando la nota devolutiva expedida el 12 de marzo de 2013 y concediendo el recurso de apelación ante la Dirección de Registro (hoy Subdirección de Apoyo Jurídico Registral) de la Superintendencia de Notariado y Registro.

II- PRUEBAS

Se tendrán como pruebas para resolver el presente caso los documentos mencionados en el acápite de antecedentes, así como los 159 folios que componen el presente expediente.

III- ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

El recurrente ALVARO HERNANDEZ BARBOSA, en su calidad de apoderado especial de Bancolombia manifiesta su inconformidad con el acto recurrido, con base en los siguientes argumentos:

"(...)

7. *Que la compraventa se efectuó 18 meses antes de modificarse la tradición del inmueble en las anotaciones 2, 4, 5 y 7, por lo que el contrato de compraventa realizado entre el señor José Arbey Gómez el señor Rubén Darío Mosquera Velasco (q.e.p.d.) se realizó al mismo título de compraventa de derechos reales en las condiciones en que se encontraban vigentes las anotaciones 2, 4, 5 y 7 y no en la forma en que quedaron modificadas, esto es compraventa plena de los derechos de dominio, con el agravante de que su registro se solicitó con la misma antelación.*

8. *La nota devolutiva, simplemente dice que no procedería la inscripción de la hipoteca, por lo que se debió haber registrado la compraventa, sin que se hubiese procedido en ese sentido.*

9. *De igual forma, una vez registrada la compraventa, se debe proceder al registro de la hipoteca sobre los mismos derechos que el señor Mosquera Velasco (q.e.p.d.) adquirió de cuerpo cierto sobre la totalidad del predio de parte del señor José Arbey Gómez, hoy sobre los derechos de cuota y derechos y acciones*

Para información y fines pertinentes, el Despacho del señor Registrador debe tener en cuenta que la mora en el trámite de la devolución sin registro del pluricitado instrumento público, no soportaría ni siquiera una investigación disciplinaria, pues la demora no se compadece con la realidad, máxime si se tiene en cuenta los siguientes hechos:

El señor Rubén Darío Mosquera Velasco (q.e.p.d.) suscribió el contrato de compraventa hace 22 meses de los derechos reales de dominio que estaban contenidos en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria al señor José Arbey Gómez, por la suma de \$172 millones de pesos, los cuales fueron cancelados, así: \$52 millones en efectivo que el vendedor declaró recibidos a la firma de la escritura y el saldo; es decir, la suma de \$120 millones de pesos con el producto del crédito que Bancolombia le concedió al señor Rubén Darío Mosquera Velasco (q.e.p.d.) y que fue desembolsado en debida forma,



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación en el Expediente No. 301 – 2013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

quedando totalmente cancelado el bien y constituida la garantía del crédito hipotecario otorgado para la compra de la vivienda identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-103430

El señor Mosquera Velasco (q.e.p.d.) sólo dejó como descendencia una menor hija, quien en este momento no podría aclarar el instrumento como se solicita en la nota devolutiva.

Para su información y fines pertinentes, como se indicó en precedencia, Bancolombia efectuó el desembolso, por lo que con la decisión de la oficina de Registro no sólo se colocan en riesgo recursos del comprador sino de la entidad financiera, afectando de esta manera derechos individuales y concretos, derechos fundamentales que se deben tutelar y proteger, ya que el acreedor financiero colocó recursos del público en general-

No sobra recordar, que la medida de modificar la tradición del inmueble en algunas anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-103430 por parte de esa Oficina de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, para subsanar errores en que incurrió esa Oficina de Registro en su momento, indujo a error tanto a comprador como a la entidad acreedora; ese análisis, debió haberse hecho desde cuando se realizaron las anotaciones objeto de modificación.

En la página 3 de la resolución 0025 de 2013, se dijo que la escritura pública No. 1228 y 4767 debían registrarse como "COMRAVENTA DE CUERPO CIERTO SOBRE DERECHOS DE CUOTA Y COMRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES (...)" (sic)

IV - ARGUMENTOS DE LA PRIMERA INSTANCIA

Mediante la Resolución No. Nro. 0600 del 23 de septiembre de 2013 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur decidió el recurso de reposición con base en los siguientes argumentos:

(...)

Ahora bien del análisis del folio de matrícula con respecto a su tradición, se logró establecer que: El folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-103430, corresponde a un inmueble ubicado en la Carrera 5A Este No. 32-27 Sur de esta Ciudad, Lote (Englobe) y construcciones de la parcelación San Vicente, con cabida de 337.63 M2, el cual presenta fecha de apertura 29-08-1972, de acuerdo con la tradición que refleja el folio de matrícula, en su complementación, se establece que el señor DEMETRIO MARTINEZ RINCON, adquirió dos inmuebles, pero uno de ellos lo adquirió como derechos y acciones que le puedan corresponder dentro de la sucesión ilíquida del señor JOSE M. CASTELLANOS, según Escritura 1966 del 10 de mayo de 1963 de la Notaría 4 de Bogotá, luego los englobo, según Escritura 3698 del 11-07-1970 Notaría 4 de Bogotá, la cual se encuentra registrada en su anotación No. 01, posteriormente, el señor DEMETRIO MARTINEZ RINCON, mediante Escritura 7013 del 02-02-1977 Notaría 4 de Bogotá, transfiere a título de Compraventa Derechos de Cuota y de Derechos y Acciones, el inmueble a favor del señor MARTINEZ USSA MILCIADES, según anotaciones No. 2 y 3 del folio de matrícula, por consiguiente este último ostentaba la propiedad sobre derechos de cuota y adquirió una expectativa, derechos y acciones, en la sucesión del señor JOSE M. CASTELLANOS.

Posteriormente, en la anotación 04 del folio 50S-103430, el señor MILCIADES MARTINEZ USSA, mediante Escritura Publica 1228 del 05-06-1995 Notaría 17 de Bogotá, transfiere a Título de Compraventa el derecho de dominio pleno sobre el bien inmueble, a favor de CLEMENTE ROBLES VARGAS, Escritura que posteriormente fue aclarada según Escritura 1861 del 03-08-1995 Notaría 17 de Bogotá, ya que por error involuntario se dijo que el vendedor transfiere el pleno derecho de dominio la propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre un lote de terreno, cuando en realidad es "El derecho de cuota correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del inmueble mencionado", la cual a su vez, fue



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación en el Expediente No. 301 - 2013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

aclarada junto con la Escritura 1228, según Escritura 862 del 06-05-1997 Notaría 17 de Bogotá, en cuanto se refiere a la extensión superficial y linderos del predio que es objeto de la venta ya que el acto jurídico que se quería realizar desde el primer momento contractual era la venta total del inmueble, así como los derechos de propiedad y dominio, las cuales se encuentran registradas en las anotaciones No. 5 y 6 del folio de matrícula.

Que en la anotación No. 7 del folio 50S-103430, mediante Escritura 4767 del 31-08-2007 Notaría 54 de Bogotá, el señor CLEMENTE ROBLES VARGAS, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de JOSE ARBEY GOMEZ, el derecho de dominio propiedad, y posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble.

Ahora bien, la cesión de derechos herenciales, regulados en los artículos 1857 inciso segundo, 1967 y 1968 del Código Civil, es la forma como la legislación colombiana reglamenta la negociación o disposición del derecho real de herencia, en la que el asignatario, sea a título universal (heredero) o a título singular (legatario), transfiere total o parcialmente dicho derecho, ya sea onerosamente o gratuitamente, para que un tercero, denominado cesionario, quien es la persona natural o jurídica que adquiere el derecho de herencia, ocupe el lugar del cedente dentro del trámite de sucesión de la persona fallecida (causante).

Y la Compraventa de Derechos y Acciones y la de Derechos de cuota sobre cuerpo cierto está enmarcada en el artículo 752 del Código, que dice: "Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada".

Al respecto la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, ha dicho:

"Para que el modo de adquirir por tradición el dominio de la cosa produzca el efecto de transferir la propiedad, es necesario que ocurran ciertas condiciones subjetivas, que miradas en la persona del tradente, consisten en ser dueño de la cosa, en tener la facultad de enajenarla y en abrigar la intención de hacer la transferencia. No es tradente la persona que dice enajenar o quiere enajenar, sino aquel que por la tradición es capaz de transferir y transfiere el dominio de la cosa entregada, es decir, el sujeto provisto de dominio, facultad e intención (...). Lo cual significa que la tradición no puede ser hecha válidamente sino por el dueño de la cosa, hábil para disponer de ella y dispuesto a enajenarla..." (Casación, mayo 20 de 1936; auto, diciembre 18 de 1950).

Según el artículo 669 del Código Civil, "el dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno..."

Como quiera que el señor MARTINEZ USSA MILCIADES, de acuerdo al tracto sucesivo en la tradición, adquirió derechos de cuota y derechos y acciones, no era pleno titular del derecho de dominio en el folio de matrícula 50S-103430.

Y que de acuerdo con las normas antes mencionadas, a la transferencia efectuada por escritura pública No. 1228 y la No. 4767, deben registrarse como "Compraventa de Cuerpo Cierto sobre Derechos de Cuota y Compraventa de Derechos y Acciones en sucesión ilíquida del señor JOSE M. CASTELLANOS", ya que la titularidad de pleno dominio sobre el inmueble se adquiere mediante los modos establecidos en el artículo No. 673 del Código Civil, y no mediante las Escrituras de Aclaración No. 1861 y la No. 862, como se pretende hacer valer en las anotaciones 5 y 6 del folio de matrícula.

Que con la resolución 025 de 23-01-2012, para la actuación AA-131 de 2011, se ve reflejado en la anotación siete, que se trata de una compraventa de derechos de cuota y derechos y acciones. De la lectura del texto de la escritura 4309 de fecha 09-11-2011 Notaría 48 de Bogotá, la cual el recurrente



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación en el Expediente No. 301 – 2013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

pretende su registro, de evidencia que el señor JOSE ARBEY GOMEZ, vende al señor RUBEN DARIO MOSQUERA VELASCO, un inmueble junto con la construcción en el existente, con un área de 337.63 Mts2, al folio de matrícula 50S-103430, el vendedor adquiere del señor CLEMENTE ROBLES VARGAS, mediante escritura 4767 de fecha 31-08-2007 Notaría 54; posteriormente el comprador constituye hipoteca Abierta sin límite de cuantía a favor de BANCOLOMBIA sobre el mismo predio.

De lo anterior se evidencia, que dentro del texto de la escritura no hacen referencia realmente a lo que adquirió el vendedor, toda vez que en la anotación cuatro figura registrada la escritura 1228 de 05-06-1995 Notaría 17 de Bogotá, compraventa derechos de cuota y compraventa de derechos y acciones, al señor robles Vargas clemente, posteriormente en las anotaciones cinco y seis se aclara la escritura 1228 anotación cuatro, en el sentido de indicar que la transferencia es sobre la totalidad del inmueble, y que es lo que posee en ese momento el vendedor, PUES DERECHOS DE CUOTA EN PLENO DIMINIO Y DERECHOS Y ACCIONES. Lo anterior significa que en la escritura 4309 del 19-08-2011, aun sin registrar el vendedor sabía lo que tenía. (...)"

V- CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Efectuado el análisis de los antecedentes, de los argumentos del recurrente y de la primera instancia, esta Subdirección de Apoyo Jurídico Registral debe entrar a resolver si el acto administrativo contenido en la nota devolutiva del 12 de marzo de 2013, con turno radicación No. 2011-77337 vinculado a la matrícula 50S-103430, se ajusta al ordenamiento jurídico.

En primer lugar, conviene precisar que la Función Registral como servicio público, se inspira en tres objetivos básicos, consagrados originalmente en el Título 43 del Código Civil: 1). Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, 2). Dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o les imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble y 3). Brindar mayores garantías de autenticidad y seguridad a los títulos, actos o documentos que deban registrarse.

Es de esta manera que resulta pertinente mencionar que el registro de la propiedad inmueble en nuestro país, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones¹, es reglado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan su conocimiento y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo².

Los títulos llevados para su inscripción en las oficinas de registro de instrumentos

¹ Artículo 2º de la Ley 1579 de 2012.

² Art. 3º, ídem.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación en el Expediente No. 301 - 2013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

públicos deben ser válidos y perfectos para que puedan ser objeto de registro, por consiguiente, es pertinente que sean examinados por el funcionario calificador basado en el principio de legalidad³, investigando si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales exigidos por la ley y la normatividad vigente.

Son los registradores de instrumentos públicos o el funcionario calificador, los competentes para ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro, este control se realiza a través de la calificación que se puede definir como:

"(...) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro.

La función calificadora actúa para que solo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro solo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinfín de litigios.

La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro.

La calificación está regulada en los arts. 24 y 25 del decret.-ley 1250 de 1970. Una vez radicado, el documento pasa a la sección jurídica para su examen y calificación, de cuyo estudio se concluye si procede o no su registro y los términos en que debe extenderse la anotación respectiva.

La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo. (...)".⁴

Podemos concluir entonces, que la calificación de los documentos no debe reducirse a una simple labor mecánica, sino que existe un deber de velar por la legalidad de los actos cuyo registro se solicita y que el tracto sucesivo o cadena traditicia no se rompa, de tal manera que se enajenen solo los derechos que se ostentan sus titulares, razón por la cual el funcionario calificador al verificar que en la escritura pública No. 4309 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá D.C., la cual fue objeto de la devolución, verificó

³ Literal d) del artículo 3º y artículo 16 de la Ley 1579 de 2012.

⁴ Eduardo Caicedo Escobar. Derecho inmobiliario registral - Registro de la propiedad y seguridad jurídica, Bogotá D.C., Editorial Temis S.A. 1997, págs. 205-206.



16 JUL 2015

RESOLUCION NUMERO

7839

DE

Hoja No. 7

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación en el Expediente No. 301 – 2013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

que se enajenaba e hipotecaba pleno dominio en el documento, pero en la complementación se encontró la existencia de derechos y acciones (en la sucesión de JOSE M CASTELLANOS), solicitó el estudio de la tradición con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble.

De conformidad con lo anterior, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur inició la actuación administrativa AA-131-2011 mediante el Auto del Marzo de 2012⁵, con el fin de establecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria No. 50S-103430. Es así como dicha oficina de registro, por la Resolución No. 0025 del 23 de enero de 2015 decide corregir las anotaciones 02, 04, 05 y 07 de la matrícula 50S-103430, por cuanto existe un dominio incompleto sobre el predio objeto del negocio de compraventa y constitución de hipoteca, ya que en los documentos inscritos se pueden apreciar derechos y acciones correspondientes a la sucesión del causante JOSÉ M. CASTELLANOS, los cuales no han sido liquidados hasta el momento por los interesados.

Como se comentó dentro del proceso de registro del precitado documento público se dio trámite a una actuación administrativa para definir la real situación jurídica de la matrícula 50S-103430, en la cual se evidenció que este inmueble ubicado en la carrera 5 A Este N° 32-27 de esta ciudad, con cabida de 337.63 m2, nació del englobe de dos predios y en la complementación figura que DEMETRIO MARTINEZ RINCON adquirió dos inmuebles, empero uno de ellos lo adquirió como derechos y acciones que le puedan corresponder en la sucesión ilíquida del señor JOSE M. CASTELLANOS, derechos que fueron englobados en la escritura N° 3698 del 11-07-1970 Notaria 4 de Bogota D.C. (anotación 01 de la matrícula N° 50S- 103430), por lo cual la tradición del inmueble corresponde a FALSA TRADICION.

La llamada falsa tradición no es más que una inscripción que se hace a favor de una persona a quien otra que carece de dominio sobre el bien o el derecho vendido, le ha hecho acto de transferencia y se considera como tal los actos que versen sobre:

- 1.- Enajenación de cosa ajena.
- 2.- Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como es la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita.

En conclusión la falsa tradición se refiere a los actos que no se derivan del derecho de propiedad o dominio. De donde se infiere que no existe opción legal de inscribir hipoteca sobre derechos y acciones, así exista antecedente registral de falsa tradición, por cuanto los actos inscribibles en la sexta columna se refieren exclusivamente a enajenación y transferencia.

⁵ Información extraída de la Resolución No. 0025 del 23 de enero de 2013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación en el Expediente No. 301 - 2013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Teniendo en cuenta lo expuesto hasta el momento, conviene aclarar al recurrente, que los reproches efectuados en su escrito de contenido de los recursos, que tienden a atacar el hecho de que la propiedad que ostentaba el señor JOSÉ ARBEY GÓMEZ era sobre el pleno dominio y no sobre falsa tradición, así como que la hipoteca se debe inscribir porque la misma se constituyó en su momento sobre la propiedad que adquiría el comprador RUBEN DARÍO MOSQUERA VELASCO, son argumentos que se debieron ventilar en su debido momento dentro del trámite de la actuación administrativa AA-131-2011 que se surtió en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur y no en esta etapa, pues la Resolución No. 0025 del 23 de enero de 2013 que ordenó la correcciones sobre la matrícula 50S-103430 se encuentra en firme.

Así mismo, tampoco es procedente inscribir la compraventa contenida en la escritura pública No. 4309 del 19 de agosto 2011, así como el registro de la hipoteca sobre los derechos correspondientes al pleno dominio que adquirió el señor MOSQUERA VELASCO, por cuanto el negocio de compraventa y el gravamen hipotecario se realizaron sobre la totalidad del bien inmueble como pleno dominio y no como un derecho de cuota, atendiendo la literalidad del documento público devuelto.

Pues no debemos olvidar que en la anotación No. 7 de la matrícula inmobiliaria No. 50S-103430 se publicita que el señor JOSÉ ARBEY GÓMEZ adquirió sobre el predio derechos de cuota y derechos y acciones, por lo tanto no tiene el pleno derecho de dominio.

Finalmente y respecto a la hipoteca, el Código Civil en su artículo 2443 estipula:

ARTICULO 2443. <BIENES HIPOTECABLES>. La hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo o sobre naves.

De este artículo se infiere que es indispensable que quien constituye hipoteca sea el titular del inmueble que va a hipotecar, de modo que la doctrina predominante ha sido la que propugna porque la hipoteca de cosa ajena carece de validez.

La Corte Suprema de Justicia ha dicho a este frente a este punto: "De los principios consagrados en los artículos 2439 y 2443 del Código Civil que establecen como requisitos indispensables para la constitución válida de la hipoteca que el constituyente sea dueño del inmueble y que tenga capacidad para su enajenación, establecidos en consideración a que el gravamen hipotecario es una acto de dominio en germen por lo menos de una enajenación, ya que el incumplimiento de la obligación garantiza que el acreedor puede hacer vender el inmueble gravado (artículo 2448 del Código Civil), se deduce la consecuencia clara de que la hipoteca sobre bien ajeno no está autorizada por la ley y es nula de nulidad absoluta porque cae bajo la sanción que corresponde a los contratos a que se refiere el artículo 1523 del Código Civil, y porque, además, la



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación en el Expediente No. 301 – 2013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

naturaleza jurídica del contrato hipotecario no tolera su celebración sobre cosa ajena sin consentimiento del dueño...” (G.J. N° 1936 , pagina 549)” . (C.S.J. Sentencia 27 de julio de 1959. G.J., t. XCI, página 91).

“La hipoteca que garantiza definitiva y eficazmente las obligaciones aseguradas con ella es la contraída por la persona que siendo capaz, es dueña del inmueble gravado, según lo preceptúan los artículos 2439 y 2443 del Código Civil, y lo tiene aceptado la Corte en larga y sostenida doctrina.

En razón de que la primera de estas normas no permite establecer hipoteca sino sobre bienes propios, y la segunda repite que no podrá tener lugar sino sobre los inmuebles que se posean en propiedad o usufructo, se ha considerado, por la prohibición que sus términos entraña, que la hipoteca sobre cosa ajena adolece de nulidad absoluta, por caer dentro de los términos del artículo 1523 del Código Civil, que sancionan de objeto ilícito todo contrato prohibido por las leyes...” (C.S.J. Sentencia del 3 de mayo de 1962).

En consecuencia, el Registrador de Instrumentos Públicos no inscribirá una escritura de constitución de hipoteca, cuando no sea el titular del derecho de dominio quien grava el inmueble, circunstancia que se presenta cuando el folio de matrícula inmobiliaria publicita falsa tradición o derecho de dominio incompleto.

Así las cosas este despacho procede a confirmar la Nota devolutiva de 12 de marzo de 2013, vinculada a la matrícula 50S-103430 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, que devolvió sin registrar la Escritura N° 4309 del 19 de agosto de 2011 de la Notaria 48 de Bogotá, la cual fue radicada bajo el número 2011-77337.

En mérito de lo expuesto el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Confirmar la decisión asumida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, mediante la Nota Devolutiva del 12 de marzo de 2013, con turno de radicación 2011-77337, por las razones expuestas en la parte considerativa de este proveído.

ARTICULO SEGUNDO: Notifíquese personalmente esta decisión al doctor ALVARO HERNANDEZ BARBOSA, en su calidad de apoderado especial de Bancolombia. De no ser posible la notificación en la forma prevista, se deberá proceder conforme lo dispone el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO TERCERO: Contra esta decisión no procede recurso alguno.



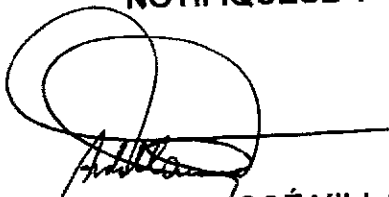
Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de apelación en el Expediente No. 301 - 2013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTICULO CUARTO: Una vez notificada la presente resolución, envíese con la constancia de ejecutoria y junto con el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, para su archivo y fines legales pertinentes.

ARTICULO QUINTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

16 JUL 2015


ARCHIBALDO JOSÉ VILLANUEVA PERRUELO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó: Ana M Vallejo

Revisó: Felipe Andres Rueda Sus

