

NOTIFICACION POR AVISO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 inciso segundo del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro procede a surtir el trámite de notificación por aviso de las siguiente(s) persona(s): **BLANCA MARIA RIVEROS BAQUERO** y **JOSE VICENTE BALLESTEROS** dado a que no fue posible notificarle la Resolución 000477 del 21 de noviembre 2016 por otro medio, de igual forma se deja constancia que contra el referido acto administrativo que se notifica proceden los recurso conforme, Art. 74 de la Ley 1437 de 2011.

Actuación administrativa Expediente 37 de 2016, que vincula el folio de matrícula inmobiliaria **50C-291082**.

Se fija el presente **AVISO** en las instalaciones de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y en la página Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles desde el momento que se publique.



MAGDA NARIBERTH VARGAS BERMÚDEZ
Coordinadora Grupo Gestión Jurídica Registral

Elaboro: Nhora peñuela.

RESOLUCIÓN

DE 2016

(000477)

21 NOV 2016

“Por medio del cual se decide la actuación administrativa expediente 37 de 2013”**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE
BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 1437 de 2011, 1579 de 2012, y tomando en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

1. Con auto del 4-10-2013 (fls. 24-26) se había dado inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-291082**, toda vez que, con turno de corrección C2012-19164 del 7-11-2012, la señora ZULMA FLÓREZ RIVEROS, obrando en calidad de hija del último titular inscrito del derecho real de dominio sobre ese inmueble, JORGE ENRIQUE FLÓREZ RESTREPO (anotación dos), le solicitó a al Despacho, hacer la corrección del caso a la actual inscripción tres de ese folio de matrícula inmobiliaria, puesto que, en su criterio, la misma «no corresponde a una venta tradicional y la especificación 0604 no es la de la escritura N° 672 que es 0608 compraventa derechos de posesión lo cual no es registrable» (fl. 2), solicitud que fue reiterada por correo electrónico remitido al despacho del Superintendente de Notariado y Registro, por la mencionada señora ZULMA FLÓREZ RIVEROS, y BLANCA MARÍA RIVEROS, radicación SNR2013ER005493 del 4-2-2013 (fls. 8-9), el cual fue remitido a esta Dependencia por oficio SNR2013EE002971, suscrito por el Superintendente Delegado para el Registro de Instrumentos Públicos, recibido con el consecutivo 50C2013ER04205 del 13-2-2013 (fl. 7.)

2. Esta solicitud fue resuelta por resolución 367 proferida el 19-8-2016 (fls. 89-85), ordenando, entre otras cosas, corregir la especificación de la actual anotación tres del folio de matrícula inmobiliaria **50C-291082**, de «compraventa de cosa ajena», a «venta derechos posesorios», cambiando el comentario existente en dicha anotación, de; «área 132 mts²», a «sin título de antecedente», para luego dejar sin valor ni efecto jurídico tal inscripción tres, turno 66254 del 15-7-2012 (Resuelve primero, fl. 50). Así mismo, se ordenó dejar sin efecto jurídico la nota devolutiva 2013-53248 del 8-8-2013, con la cual se devolvió al público sin registrar la escritura 2659 del 29-11-2012, Notaría 14 de Bogotá, con turno de radicación 2013-53248 del 18-6-2013, dejando constancia en el sistema de radicación (resuelve segundo, fl. 50), y, restituir dicho turno 2013-53248, y continuar con el trámite de registro del (los) acto(s) sujetos a inscripción, contenidos en esa escritura; y, reanudar el trámite de registro del turno 2013-73712 del 13-8-2013 (Resuelve Tercero y parágrafo del mismo, fl. 50).

3. Mediante Resolución 367 proferida el 19-8-2016 (fls. 89-85), se revocó de oficio «por ser contraria a la Constitución y la ley», de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la misma, la referida Resolución 418 del 2015, con la cual se había decidido la actuación administrativa expediente 37 de 2013 (Resuelve primero, fl. 84), así como también, se ordenó avocar nuevamente el conocimiento de esa actuación administrativa, para resolver de fondo (Resuelve segundo, fl. 85); y comunicar este acto administrativo de revocatoria, a las partes interesadas (Resuelve tercero, fl. 85).

4. Dicho acto administrativo de revocación le fue comunicado a las partes, de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), Ley 1437 de 2011 (fls. 86-89)

5. Habiéndose agotado el trámite de comunicación de las partes de la Resolución 367/2016, procede el Despacho a avocar nuevamente el conocimiento de la actuación administrativa expediente 37 de 2013, para decir de fondo de acuerdo con el material probatorio allegado al expediente

PRUEBAS

- Información obrante en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-291082**;
- Escritura 672 otorgada el 23-3-2012 en la Notaría 61 de Bogotá, turno 2012-66254 del 19-7-2012.

1 La matrícula inmobiliaria **50C-291082**, fue abierta el 19-8-1975, con base en el turno 1975-45246 del 14-8-1975, e identifica registralmente un inmueble ubicado en la carrera 69 bis #3-15, antes transversal 69 #3-15 de Bogotá, con área de 198,00 m².



RESOLUCIÓN

DE 2016

21 NOV 2016

(000477)

“Por medio del cual se decide la actuación administrativa expediente 37 de 2013”

2. El folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, consta de tres anotaciones. La historia registral allí contenida, refiere que, **2.1)** El dueño original de ese predio, la persona jurídica INVERSIONES RICO LTDA., le transfirió el derecho real de dominio sobre el mismo, a título de compraventa, a BELÉN MORA DE CERVANTES, por escritura 1949 otorgada el 5-6-1968 en la Notaría Octava de Bogotá, compraventa publicitada como inscripción uno del folio, del 7-9-1968; **2.2)** A su turno, la referida señora MORA, le vendió el inmueble a JORGE ENRIQUE FLÓREZ RESTREPO, por escritura 3449 autorizada el 8-9-1975 en la Notaría Tercera de Bogotá, acto de transferencia de derechos reales, registrado como anotación dos del folio, con el turno 1975-79614 del «29-7-1905»; por último, **2.3)** La anotación tres del folio, turno 2012-66254 del 19-7-2012, da cuenta de una «compraventa de cosa ajena», de JOSÉ VICENTE BALLESTEROS SOLER, a DENICE SALAZAR SÁENZ, por escritura 672 del 23-3-2012, Notaría 61 de Bogotá, con el comentario «área 132 mts²»

3. Así pues, en el folio de matrícula inmobiliaria no se le da publicidad a ninguna limitación al derecho real de dominio sobre ese inmueble, actualmente en cabeza del referido señor JORGE ENRIQUE FLÓREZ RESTREPO; ni a ningún tipo de gravamen, ni a medida cautelar alguna sobre el mismo.

4. Revisada la escritura 672 otorgada el 23-3-2012 en la Notaría 61 de Bogotá (fls. 10-23), se encontró lo siguiente, entre otras cosas: **4.1)** Fue otorgada por JOSÉ VICENTE BALLESTEROS SOLER, quien obraba en nombre propio, y en calidad de vendedor, y por DENICE SALAZAR SÁNCHEZ, quien también obraba en nombre propio, pero en calidad de compradora (Comparecencia); **4.2)** El objeto de venta se pactó así: «EL VENDEDOR transfiere a favor de LA COMPRADORA, y esta acepta, la posesión que tiene y ejerce en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde el once (11) de Mayo de dos mil ocho (2008) y que recae sobre el inmueble CASALOTE, con un área de ciento treinta y dos (132 mts²) metros cuadrados, con Cédula Catastral **FB D3 T69 41**, lote número doce (12) de la manzana K-ocho (K-8) y distinguido en la nomenclatura urbana con el número tres – quince (3-15) de la Carrera sesenta y nueve Bis (69 Bis) de esta ciudad... inmueble con matrícula inmobiliaria número **50C-291082**» (Cláusula primera; fl. 13), por un precio de \$10.000.000,00 que el vendedor declaró recibidos a satisfacción (Cláusula segunda; fl. 13); En cuanto al título antecedente, el vendedor declaró que: «adquirió la posesión material del bien por compra que hizo al señor JORGE ENRIQUE FLÓREZ RESTREPO, mediante promesa de compraventa que celebraron a fecha once (11) de Mayo de dos mil ocho (2008), posesión que se suma a la que tenía el señor JORGE ENRIQUE FLÓREZ RESTREPO, desde el ocho (08) de Septiembre de mil novecientos setenta y cinco (1975)» (Cláusula tercera; fl. 13); a su turno la compradora, aceptó la venta de posesión que le hizo JOSÉ VICENTE BALLESTEROS SOLER, y declaró encontrarse en posesión del inmueble desde la fecha de firma de la escritura (Aceptación, literales a y b; fl. 14.) **4.3)** Al final del clausulado, y la aceptación por parte de la compradora, pero antes de la indagación sobre afectación del inmueble a vivienda familiar, el notario insertó una advertencia, en mayúsculas sostenidas, del siguiente tenor: «NOTA: LA VENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN Y MEJORAS NO ESTÁ SUJETA A REGISTRO» (fl. 14.)

5. De otra parte, se encontró que durante el trámite de esta actuación administrativa se había radicado para registro en ese folio de matrícula inmobiliaria, primero con el turno 2013-1205 del 8-1-2013, y luego con el turno 2013-53248 del 18-6-2013, la escritura 2659 otorgada el 29-11-2012 en la Notaría 14 de Bogotá, contentiva de la sucesión de JORGE ENRIQUE FLÓREZ RESTREPO; pero dicha escritura fue devuelta al público sin registrar, es decir, su inscripción se consideró inadmisibles, en ambos casos, por cuanto «folio 291082 bloqueado coradm26 J-86/12», nota devolutiva 2013-1205 del 11-1-2013; y, «el folio 291082 tiene expediente J 086 de 2012 (coradm 26)», de acuerdo con la nota devolutiva 2013-53248 del 8-8-2013.

6. Así mismo, se encuentra pendiente de registro en el folio **50C-291082**, con el turno 2013-73712 del 13-8-2013, el oficio secretarial 1751 del 2-8-2013, proferido por el secretario del Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso ordinario 11001310302320120035100, de DENICE SALAZAR SÁENZ, contra herederos indeterminados de JORGE ENRIQUE FLÓREZ RESTREPO y BLANCA MARÍA RIVEROS BAQUERO como heredera determinada; pieza procesal con la cual se le comunica a esta Oficina de Registro que, dentro de ese proceso, el juez de instancia, mediante auto del 4-7-2013, ordenó la inscripción de la demanda correspondiente, en ese folio de matrícula inmobiliaria.

RESOLUCIÓN

DE 2016

(000477)

21 NOV 2016

"Por medio del cual se decide la actuación administrativa expediente 37 de 2013"

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. La solicitud contenida en el turno de corrección C2012-19164 del 7-11-2012, referida *supra* (Antecedentes 1; fl. 2), y el material probatorio referido en el capítulo de pruebas de este acto administrativo, le plantea al Despacho dos problemas jurídicos distintos, a saber, de una parte, la procedencia o no de la actual inscripción tres del folio de matrícula inmobiliaria **50C-291082**, como «0604 compraventa de cosa ajena», por tanto en cuanto lo que las partes pactaron en la escritura con base en cuyas estipulaciones se hizo esa anotación, no refiere en absoluto una venta de cosa ajena, sino una compraventa de posesión, sin título antecedente registral alguno (Pruebas, 4; cláusula tercera, fl. 13); y, de la otra, si las notas devolutivas o actos administrativos de no inscripción 2013-1205 del 11-1-2013, y 2013-53248 del 8-8-2013 referidas *ante* (Pruebas, 5), fueron bien motivadas o no, y si, en consecuencia, procede o no la restitución del turno, 2013-1205 del 8-1-2013, a tenor de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 1579 de 2012.
2. El acto administrativo de registro, obedece a la activación del principio de rogación por parte del interesado, ya que el registro de instrumentos públicos se presta a ruego. El principio de rogación registral se activa, cuando el interesado lleva a la Oficina de Registro, un título o un documento contentivo de actos sujetos a registro, para que se lleve a cabo la formalidad de anotar tales actos en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Para tal fin, el interesado debe pagar los derechos de registro correspondientes, y el impuesto de beneficencia, si a ello hay lugar. Así pues, lo primero que se de hacer cuando se quiere obtener la publicidad derivada del registro de instrumentos públicos, es someter a consideración el registro, en el círculo registral correspondiente, y pagar los derechos a que haya lugar, salvo que se trate de una entidad exenta.
3. El legislador definió expresamente qué actos deben registrarse (art. 4º de la Ley 1579 de 2012, y demás normas concordantes, antiguamente, artículo 2º, Decreto 1250 de 1970); y previó que el proceso de registro consta de al menos cuatro etapas (arts. 13 y ss., Ley 1579 de 2012): radicación, calificación, inscripción, y constancia de haberse realizado la anotación correspondiente.
4. La etapa de **radicación**, regulada en los artículos 14-15 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, es aquella en que se activa el principio de rogación registral, y se pagan los derechos de registro. Acto seguido, el documento o título contentivo del (de los) acto(s) sujeto(s) a registro, pasa a la etapa de **calificación** jurídica (art. 16), en la que se verifican los requisitos de idoneidad legal, o dicho de otro modo, se efectúa un control de legalidad del documento o título, y se evalúa qué actos sujetos a registro, hay allí. También se verifica que se hayan realizado los pagos correspondientes a derechos de registro, e impuesto de beneficencia. Si del examen de legalidad, se sigue que el documento es idóneo, se pasa a la siguiente etapa, es decir, a la **calificación** propiamente dicha (arts. 17-20), en la cual se hacen las anotaciones correspondientes ya sea que se trate de actos de transferencia de derechos reales, limitaciones, gravámenes, etc.; y, hecho lo anterior, se pasa a la última etapa del registro, o expedición de la **constancia de inscripción**, en la que se consigna qué anotaciones se hicieron con cada turno, y con cargo a qué documentos, quienes son los intervinientes, etc. (art. 21 del Estatuto Registral). Así pues, el registro, es un acto administrativo complejo, que consta de varias etapas.
5. Ahora bien, si durante la etapa de **calificación** jurídica se advierte que el documento o título no es idóneo, y en consecuencia, el registro solicitado resulta inadmisibile, el documento se devuelve al público sin registrar, mediante nota devolutiva, o acto administrativo de no inscripción, en la cual se enuncias las razones por las cuales, a la luz del principio de legalidad, se considera que el registro solicitado es inadmisibile (art. 22, Ley 1579 de 2012.)
6. Ambos, el acto administrativo de registro, y la nota devolutiva, por su naturaleza jurídica, pueden ser objeto de impugnación, y en consecuencia, están sujetos a los recursos de reposición y apelación, de acuerdo con las reglas previstas en el CPACA, Ley 1437 de 2011, antes CCA, Decreto 1 de 1984.)
7. De otra parte, el Legislador previó que pueden acaecer inconsistencias durante las diversas etapas del proceso de registro, y en consecuencia, los Registradores de Instrumentos Públicos, pueden emprender legítimamente la labor de corregir y/o adecuar la información grabada en los folios de matrícula inmobiliaria, y/o las inscripciones allí publicitadas. Dicha actividad, tiene como fundamento legal, de

RESOLUCIÓN

DE 2016

21 NOV 2016

(000477)

“Por medio del cual se decide la actuación administrativa expediente 37 de 2013”

una parte, la obligación impuesta a los Registradores, de abrir y llevar los folios, de tal manera que reflejen la real situación jurídica de los inmuebles, es decir, logrando la mayor concordancia posible entre lo que dicen los documentos que contienen los actos objeto de registro, y lo efectivamente anotado o inscrito en el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria correspondiente(s), a tenor de las prescripciones contenidas en el artículo 82 del anterior Estatuto Registral (Decreto 1250 de 1970), hoy recogidas en el artículo 49 del Estatuto actual (Ley 1579 de 2012); y de otra parte, las facultades expresas de corrección y o adecuación de los registros, precisamente a fin de que se ajusten al principio de legalidad registral y a lo que dicen los documentos contentivos de los actos publicitados por ese medio —y pueda así cumplirse la obligación anteriormente aludida—, facultades otorgadas a dichos servidores públicos, por el artículo 35 del Estatuto anterior, artículos 59 y 60 del actual.

8. Así mismo, dos de los objetivos del registro inmobiliario, son dar publicidad a los instrumentos contentivos de los actos sujetos a esa formalidad (art. 2º, literal b, Ley 1579 de 2012), y revestir de mérito probatorio a los mismos (literal c, art. 2º, ibídem), de tal suerte que, los títulos o documentos contentivos de los actos objeto de registro, carecen de mérito probatorio si no han sido registrados (Art. 46 de esa Ley); y, no son oponibles a terceros, sino a partir de la fecha de su registro o inscripción (art. 47, ibídem.)

9. En el presente caso, está probado que la escritura 672 otorgada el 23-2-2012 en la Notaría 61 de Bogotá, contiene una compraventa de la posesión, de JOSÉ VICENTE BALLESTEROS SOLER, a DENICE SALAZAR SÁENZ, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-291082**. También está probado que esta escritura no contiene ninguna compraventa de cosa ajena, puesto que las estipulaciones expresas de las partes, en cuanto al objeto de compraventa, en ningún momento refieren falsa tradición en forma de compraventa de cosa ajena, sino simplemente compraventa de posesión. Así mismo, está probado que, de una parte, el notario dejó constancia en el texto de la escritura, de la improcedencia del registro de la venta de posesión; y, de la otra, que, no obstante lo anterior, la escritura 672/2012 de la Notaría 61 de Bogotá, fue radicada para registro en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-291082**, con el turno 2012-66254 del 19-7-2012.

10. En el folio de matrícula inmobiliaria **50C-291082**, en la anotación tres, turno 2012-66254 del 19-7-2012, inscripción hecha bajo la vigencia del Decreto 1250 de 1970, se le da publicidad a una compraventa de cosa ajena sobre ese inmueble, de JOSÉ VICENTE BALLESTEROS SOLER, a DENICE SALAZAR SÁENZ, con cargo a la mencionada escritura 672/2012 de la Notaría 61 de Bogotá, inscripción que ostenta el comentario: «área 132 mts²»

11. Cabe entonces preguntarse, si la venta de cosa ajena es lo mismo que la venta de la posesión, y de otra parte, si la venta de la posesión es un acto sujeto a registro.

12. En respuesta al primer interrogante, la venta de cosa ajena ni es lo mismo, ni es equiparable a la venta de la posesión. La venta de cosa ajena está regulada en el artículo 1871 del Código Civil, dentro del capítulo IV «de la cosa vendida», del Título XXIII «de la compraventa», del Libro Cuarto, «de las obligaciones en general y de los contratos». El texto del mencionado artículo dice: «La venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo»; por su parte, la posesión está regulada en el Título VII «de la posesión», del Libro Segundo «de los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce», artículos 762 y ss. del Código Civil.

13. La venta de cosa ajena es una de las formas que adopta la llamada falsa tradición, provisto que si nadie puede transferir más derechos que aquellos de los que es titular, lo que se adquiere en estos casos, no es el derecho real de dominio, sino una expectativa, que puede mudar en derecho, si por ejemplo, luego de haber vendido la cosa ajena, el vendedor llegare a adquirirla, se entenderá que en verdad transfirió el derecho real a quien le compró tal cosa ajena (art. 1875 del C.C.), o, cuando el dueño de la cosa, ratifica su venta (art. 1874 C.C.), concordante con el artículo 752 del mismo, de acuerdo con el cual: «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. Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición.» [Espacio entre párrafos, omitido] Nótese, en todo caso, que la venta de cosa ajena, puede sanearse y mutar en transferencia de derecho real de dominio, en las condiciones

RESOLUCIÓN

DE 2016

(000477)

21 NOV 2016

“Por medio del cual se decide la actuación administrativa expediente 37 de 2013”

aludidas, cosa que no ocurre con la denominada venta de la posesión. Ahora, la venta de cosa ajena es susceptible de ser registrada, siempre y cuando tenga antecedente en lo que se denomina antiguo sistema, es decir, si hay inscripciones de venta de cosa ajena sobre ese inmueble, anteriores a la vigencia del Decreto Ley 1250 de 1970, es decir, antes de la creación de los folios de cartulina y las matrículas inmobiliarias.

14. La posesión no es un derecho, sino un hecho, consistente en la «tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él» (art. 762 C.C.) Sólo por sentencia judicial, podrá dicho hecho mutar en derecho real, por vía de prescripción, la cual, en ese caso, será un título constitutivo (art. 765 C.C., inciso 1º.)

15. Quien adquiere la cosa ajena, queda en posesión de la misma, y podrá adquirirla, eventualmente, alegando la prescripción.

16. De acuerdo con lo dispuesto en los numerales primero y cuarto del artículo segundo del Decreto 1250 de 1970, sólo son objeto de registro inmobiliario, actos que versen sobre derechos reales principales o accesorios, y/o los que dispongan su cancelación. De acuerdo con el legislador de emergencia:

Artículo 2. Están sujetos a registro:

1. Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario.

[...]

4. Los actos, contratos y providencias que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones.

17. El Decreto 1250 de 1970 estuvo vigente hasta el 30 de septiembre de 2012, habiendo sido derogado por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012, la cual constituye el nuevo estatuto registral, fue publicada en la edición 48.570 del 1-10-2012, y de acuerdo con ese mismo artículo, rige a partir de su promulgación.

18. El artículo 4º del nuevo estatuto, recoge las nuevas prescripciones en cuanto a qué actos son susceptibles de inscripción en el registro inmobiliario:

Artículo 4º, Actos; títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

19. Así pues, la nueva normativa recoge la prescripción aludida en el sentido de que son registrables actos y/o contratos que versen sobre derechos reales principales o accesorios, y/o la cancelación de dichos actos o contratos.

20. La anterior constatación es importante, puesto que, de allí se sigue que no son objeto de registro los hechos, por ejemplo, la posesión, sino actos o contratos que versen sobre derechos reales principales o accesorios, así como los que disponen la cancelación de los anteriores. Pero se insiste, no la posesión,

RESOLUCIÓN

DE 2016

(000477)

21 NOV 2016

“Por medio del cual se decide la actuación administrativa expediente 37 de 2013”

puesto que esta no es equiparable al derecho real de dominio, ni a ningún derecho real principal o accesorio.

21. Sobre las posibles similitudes y/o diferencias entre las instituciones de venta de cosa ajena y al venta de posesión, el tratadista LUIS GUILLERMO VELÁSQUEZ JARAMILLO, en su obra *Bienes*, Editorial Temis, Bogotá, 1998, se cita por la séptima edición, dice lo siguiente, decantándose expresamente por la tesis de que son dos fenómenos diferentes, incomparables, incommensurables, páginas 134 y 135:

12.2 Venta de la posesión y venta de cosa ajena

Estos dos fenómenos jurídicos son inconfundibles por las siguientes razones: 1) En la venta de cosa ajena existe un título atributivo de dominio; en la venta de la posesión no. Al respecto sostuvo la Corte Suprema de Justicia en sentencia de marzo 7 de 1989, refiriéndose a la expresión título atributivo de dominio como justo título: «Luego carecen de esta calidad y de la idoneidad para ser justo título aquellos títulos de mera tenencia, puesto que desvirtúan la adquisición de la posesión que con ellos se pretende, así como aquellos que simplemente persiguen otorgar la posesión. Con relación a estos últimos se observa que, por ser la posesión un hecho, no puede transferirse sino constituirse y principiar con hecho o acto entre vivos que se refiere directamente a la posesión o a las mejoras que ella materializa, aunque, que es otra cosa, se tenga la facultad de agregar a la posesión propia las posesiones precedentes conforme a los artículos 778 y 779 del Código Civil. Más aún esta supuesta transferencia no es traslativa de dominio porque con ella ni se traslada ni se pretende trasladar dominio alguno, aunque es lo exigido por el inciso 4º del artículo 764 del Código Civil, como requisito para que haya justo título, tal como ocurre igualmente con los declarativos de dominio»

2) La venta de cosa ajena, es un justo título (C.C., art. 1871); la denominada venta de la posesión no lo es.

3) La venta de cosa ajena, cuando se trata de inmuebles, es registrable en la sexta columna (decr. 1250 de 1970. Art. 7º, inc. 7º); en tanto que la venta de la posesión, con la sola excepción anteriormente comentada, no es registrable por tratarse de un hecho. Si fueran conceptos asimilables tendrían que inscribirse, y según nuestro estatuto registral, solo se inscribe la posesión cuando tiene un antecedente registral. [Itálicas, en el original; Notas de pie de página, omitidas; entre corchetes, añadido.]

22. A su turno, EDUARDO CAICEDO ESCOBAR, en su texto *Derecho inmobiliario registral. Registro de la propiedad y seguridad jurídica*, Editorial Temis, Bogotá 2001, refiere, en su segunda edición, página 308, §171, lo siguiente:

El precitado artículo 7º [del Decreto 1250 de 1970] establece que la sexta columna del folio de matrícula inmobiliaria se utiliza «... para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio». Los presupuestos de la norma no sirven de fundamento para inscribir la posesión, pero sí para inscribir los actos que pretendan vender un inmueble ajeno, o vender la totalidad o parte de él cuando se tiene un simple derecho de cuota o vender los derechos y acciones que puedan corresponder a una sucesión vinculada a un inmueble.

En ese orden de ideas, al celebrar un negocio jurídico sujeto a registro como los indicados en el párrafo anterior, no es extraño que el adquirente entre en posesión del bien porque así lo acordaron las partes, pero lo que no es registrable es la «venta de la posesión», en razón de ser un hecho y no un derecho real [...]

En el evento de que un notario autorice una escritura contentiva de negocio jurídico sobre la posesión, debe advertir a los otorgantes que tales actos no se encuentran sujetos a registro, a menos que tenga antecedentes registrados. La Superintendencia de Notariado y Registro a

“Por medio del cual se decide la actuación administrativa expediente 37 de 2013”

través de la circular 041 de 1983 impartió instrucciones en ese sentido. [Entre corchetes, añadido.]

23. Así pues, hablar de venta de posesión es desacertado, puesto que esta no puede transferirse, sino constituirse por los hechos mismos que dan cuenta de ella, puesto que, recuérdese, es un hecho, algo que acaece, y, aunque no puede transferirse, es decir, venderse, puede agregarse, que es otra cosa.

24. Cabe concluir, entonces, que la llamada «venta de la posesión», no es equiparable a la venta de cosa ajena; y que, de todas formas, la «venta de la posesión», no es ni puede ser objeto de inscripción en el registro inmobiliario, ya que, la posesión es un hecho, y no un derecho real principal o accesorio. Ahora bien, como se dijo *supra* (Consideraciones del Despacho, 15), quien adquiere la cosa ajena, queda en posesión de la misma, de tal suerte que, como ha señalado la Corte Constitucional en su Sentencia C-174 de 2001, que juzgó la constitucionalidad del artículo 1871 del C.C., con ponencia del magistrado ALVARO TAFUR GALVIS:

Asimismo, aunque las disposiciones que así lo preceptúan no sean objeto de juicio de constitucionalidad, tal como lo afirma el académico interviniente si el vendedor pone al comprador en posesión pacífica de la cosa vendida, aunque no le transfiera el derecho, éste puede acceder a él por medio de la prescripción, alegando la existencia de un título válido –artículos 762, 764 y 765 C.C.,- y, si lo desea, podrá sumar su posesión a la de su antecesor –artículo 778 C.C.-. Posibilidades que se verían truncadas de aceptar los planteamientos de la demanda, debido a que lo ilícito no puede producir efectos favorables en el ordenamiento –artículo 766 C.C.- porque de producirlos vulneraría el orden justo –artículo 2 C. P.- (Consideraciones y fundamentos, 4 «Asignar al contrato la posibilidad de generar únicamente obligaciones concuerda con el postulado de la justicia, brinda seguridad jurídica y garantiza los derechos de las partes y terceros»)

25. Resumiendo, toda vez que ni es lo mismo venta de cosa ajena que venta de posesión; y, de otra parte, la posesión no es un derecho real principal ni accesorio, ni puede transferirse, un contrato de «venta de posesión», como el contenido en la escritura 672 otorgada el 23-3-2012 en la Notaría 61 de Bogotá, no puede ni debe ser objeto de inscripción en el registro inmobiliario, máxime cuando en la escritura aludida consta una nota advirtiendo tal situación a los otorgantes, así allí se use desacertadamente la expresión «derechos de posesión» (Pruebas, 4.3; fl. 14) y, en consecuencia, en caso de que un contrato tal sea sometido a registro, durante la etapa de calificación, tal inscripción debe considerarse inadmisibile, por no ser uno de aquellos actos, contratos, órdenes judiciales y/o administrativos sujetos a registro, a tenor de lo dispuesto en el artículo segundo del anterior estatuto de Registro vigente al momento en que se hizo la actual anotación tercera y última del folio de matrícula inmobiliaria **50C-291082**—, y cuarto del actual Ley 1579 de 2012, por tanto y en cuanto que no versa sobre derechos reales de ningún tipo; de tal suerte que, en fin, el Despacho debe excluir esa inscripción, por no corresponder y ser contraria a la Ley (artículos 48, 59 y 60, Ley 1579 de 2012; y 93, numeral 1º, ley 1437 de 2011.)

26. En cuanto a los actos administrativos de no inscripción, de los actos registrables contenidos en la escritura 2659 otorgada el 29-11-2012 en la Notaría 14 de Bogotá, es decir, las notas devolutivas 2013-1205 del 11-1-2013, cuyo fundamento fue: «folio 291082 bloqueado coradm26 J-086/12», y 2013-53248 del 8-8-2013, en la cual se adujo que el registros de lo allí pactado se consideraba inadmisibile por cuanto: «el folio 291082 tiene expediente J 086 de 2012 (coradm 26)», cabe resaltar que, el hecho de que una matrícula inmobiliaria vinculada a una actuación preliminar, o a una actuación administrativa se encuentre bloqueada con cargo a tal actuación preliminar o administrativa, no constituye una causal válida de no inscripción del documento, ya que tal bloqueo no hace inadmisibile el registro, sino que significa que el proceso de registro de (de los) actos allí contenido(s) debe suspenderse hasta la culminación de la actuación preliminar/administrativa respectiva, ya que la matrícula se bloquea por seguridad registral, a efectos de que durante el estudio de la actuación correspondiente, la historia registral allí publicitada no sea modificada por todo tipo de anotaciones y/o correcciones.

27. El artículo 37 del anterior estatuto de registro, Decreto 1250 de 1970, disponía lo siguiente en cuanto a la inadmisibilidat de un registro:



RESOLUCIÓN

DE 2016

(000477)

21 NOV 2016

“Por medio del cual se decide la actuación administrativa expediente 37 de 2013”

Artículo 37. Si la inscripción del título no fuera legalmente admisible, así se indicará en la columna sexta del Libro Radicador, se dejará copia del título en el archivo de la oficina y el ejemplar correspondiente se devolverá al interesado bajo recibo.

28. Debe entenderse que la inadmisibilidad obedece a una consideración de tipo legal que impide el registro, como cuando se pretende registrar una compraventa de un inmueble que se encuentra por fuera del comercio, en virtud de una anotación de medida cautelar de embargo, sin que se haya aportado el consentimiento del acreedor, y la constancia del juez de instancia, en el sentido de que no hay remanentes. Si el derecho real de dominio sobre ese inmueble se encuentra por fuera del comercio, por cuenta de un embargo, no puede hacerse la inscripción de una transferencia a título de compraventa, o dicho de otro modo, el registro de esa venta, es inadmisibile.

29. Ahora, el caso de que un inmueble en el que se ha solicitado un registro, se encuentre previamente vinculado a una actuación administrativa, o a unas actuaciones preliminares, no constituye causal de no inscripción, de tal suerte que, tal circunstancia no puede invocarse como justificación para considerar inadmisibile el registro. Que se esté adelantando una actuación de esas naturales no impide, sino que tan solo difiere, como ya se apuntó, la continuación de las etapas registrales de calificación, anotación propiamente dicha y expedición de la constancia correspondiente, o inadmisión del registro, al momento en que haya quedado en firme el acto administrativo que decida esa actuación, se haya dado cumplimiento a lo allí ordenado, y en consecuencia, la matrícula inmobiliaria quede desbloqueada, con lo cual se podrá reanudar el trámite suspendido.

30. Dicho brevemente, que sobre esta matrícula inmobiliaria **50C-291082**, se esté adelantando la presente actuación administrativa expediente 37 de 2013, antes, actuación preliminar J-86 de 2012, no puede ni podía considerarse una causal legítima de inadmisión del registro del (de los) acto(s) susceptibles de ser inscriptos en el folio de matrícula inmobiliaria mencionado, turnos 2013-1205 del 8-1-2013; y, 2013-53248 del 18-6-2013, de tal suerte que, las notas devolutivas 2013-1205 del 11-1-2013, y 2013-53248 del 8-8-2013, mediante las cuales se denegó tal registro, aduciendo que «folio 291082 bloqueado coradm26 j-085/12»/«el folio 291082 tiene expediente J 086 de 2012 (coradm 26)», respectivamente, fueron indebidamente motivadas, pues el efecto jurídico de una actuación, no es el de impedir anotaciones, sino el de diferir la posible inscripción o rechazo de las mismas, al momento en que la matrícula sea debidamente desbloqueada por hallarse en firme el acto administrativo que resuelva de fondo la actuación.

31. Ahora bien, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 30 de la Ley 1579 de 2012, un turno podrá restituirse, si la nota devolutiva ha sido mal motivada, previa expedición de un acto administrativo motivado que dé cuenta de tal situación.

32. El Despacho advierte que, las notas devolutivas 2013-1205 del 11-1-2013, y 2013-53248 del 8-8-2013, fueron mal motivadas, por lo que se debe ordenar la revocación integral ambas, y la restitución inmediata del turno 2013-1205 del 8-1-2013, a fin de reanudar el proceso de registro y o inadmisión del mismo, en lo que atañe a actos sujetos a registro contenidos en la escritura 2659 otorgada el 29-11-2012 en la Notaría 14 de Bogotá.

Por las anteriores consideraciones, el Despacho

RESUELVE

PRIMERO.- CONCEDER la pretensión de la señora ZULMA FLÓREZ RIVEROS, en el sentido de que el acto registrado como anotación tres del folio de matrícula inmobiliaria **50C-291082**, de que trata la escritura 672 otorgada el 23-3-2012 en la Notaría 61 de Bogotá, no corresponde a la especificación «0604 compraventa de cosa ajena»; Todo lo anterior, con fundamento en las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución (arts. 48, 59 y 60, Ley 1579 de 2012.)

SEGUNDO.-ORDENAR las siguientes correcciones en la tradición publicitada en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-291082**: **1)** ELIMINAR el comentario a la actual anotación tres del folio, turno 2012-66254 del 19-7-2012; y, **2)** EXCLUIR, por no corresponder, la actual anotación tres del folio, turno 2012-66254 del 19-7-2012; déjese en ambos casos la salvedad correspondiente, en el sentido de que las

RESOLUCIÓN

DE 2016

(000477)

21 NOV 2016

“Por medio del cual se decide la actuación administrativa expediente 37 de 2013”

correcciones obedecen a que se trata de una venta de posesión, no sujeta a registro (arts. 4º, 48, 59 y 60, Ley 1579 de 2012, concordantes, con art. 93, numeral 1º, Ley 1437 de 2011, CPACA)

TERCERO.- REVOCAR íntegramente los actos administrativos de no inscripción, notas devolutivas 2013-1205 del 11-1-2013, y 2013-53248 del 8-8-2013, por indebida motivación (art. 30, Ley 1579 de 2012.)

CUARTO. RESTITUIR, en consecuencia, el turno 2013-1205 del 8-1-2013, y retomar el proceso de registro de los actos susceptibles de inscripción contenidas en la escritura 2659 del 29-11-2012, Notaría 14 de Bogotá, desde la etapa de calificación jurídica (Cap. V. Ley 1579 de 2012). Déjese constancia de la presente restitución en el sistema

QUINTO.- NOTIFICAR la presente Resolución a las peticionarias BLANCA MARIA RIVEROS y ZULMA FLÓREZ RIVEROS, así como a los terceros JOSÉ VICENTE BALLESTEROS SOLER, y DENICE SALAZAR SÁENZ, informándoles que, contra lo aquí decidido, proceden los recursos, de reposición, para ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y en subsidio, o, de forma autónoma, de apelación, para ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, de la Superintendencia Delegada para el Registro, de la Superintendencia de Notariado y Registro (arts. 74 y ss., Ley 1437 de 2011, CPACA.)

SEXTO.- COMUNICAR este acto administrativo a la Superintendencia Delegada para el Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, oficio SNR2013EE002971 del 7-2-2013.

SÉPTIMO.- Este acto administrativo, rige a partir de la fecha de su expedición, y surte efecto una vez se encuentre en firme.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C., a los

21 NOV 2016


JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registradora Principal


MAGDA NAYIBETH VARGAS BERMÚDEZ
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyecto: RNN.
V2. 10-11-2016