

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

NOTIFICACION POR AVISO

**Señora
LETICIA PRADA CABALLERO**

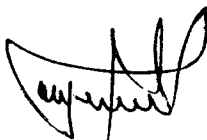
**REF: RESOLUCIÓN N°. 9924 DE FECHA 09-09-2016, POR MEDIO DEL CUAL
SE DECIDE UN RECURSO DE APELACIÓN. Expediente SAJ. N°220-2016.**

Por intermedio de éste **AVISO** se le notifica la Resolución 9924 de fecha nueve (09) de Septiembre de dos mil dieciséis (2016) proferido por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, por medio de la cual se decide un Recurso de Apelación Expediente SAJ. N°220-2016, advirtiéndole que contra esta decisión no procede recurso alguno.

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

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

El Registrador ,



FREDDY ROLANDO JAIMES JAIMES

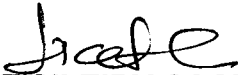
CONSTANCIA DE FIJACION

La presente **NOTIFICACION POR AVISO**, por la cual se notifica la Resolución 9924 de fecha nueve (09) de Septiembre de dos mil dieciséis (2016) proferido por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, por medio de la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ. N°220-2016 se fija a las 7:00 a.m. del día 5 de octubre de 2016.


LICET SILEIDY CACERES RAMIREZ
Secretaria

CONTANCIA DE DESFIJACION

La presente Notificación por Aviso, se desfija hoy once (11) de octubre de dos mil dieciséis (2016), siendo las 03:30 PM, por cuanto ha transcurrido el tiempo necesario para dar por surtida la Notificación de la **RESOLUCION** N°. 9924 de fecha 09-10-2016 emitida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, por la cual se resuelve un Recurso de Apelación Expediente N°. SAJ. N° 220-2016.


LICET SILEIDY CACERES RAMIREZ
Secretaria

RESOLUCIÓN # 9924 09 SEP 2016

POR LA CUAL SE DECIDE UN RECURSO DE APELACIÓN
(Expediente SAJ. No. 220- 2016)

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, artículo 21 Numeral 2o del Decreto 2723 de 2014; y en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, Santander, Profirió la Nota Devolutiva con turno de radicación No. 2016-312-6-90 impresa el 27 de enero de 2016, por medio de la cual se devuelve sin registrar en los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 312-2227, 312-3634 y 312- 22775, la Sentencia dentro del proceso N° 2013/595 de fecha 18 de agosto de 2015 proferida por el Juzgado Tercero de Familia de Bucaramanga, mediante la cual se aprueba el trabajo de partición y adjudicación Sucesión Conjunta intestada de los causantes CARLOS VICENTE PRADA ANAYA Y MERCEDES VELANDIA DE PRADA, por las siguientes causales:

"QUIEN TRANSFIERE NO ES TITULAR DE DERECHO REAL DE DOMINIO (ARTICULO 29 LEY 1579 DE 2012 Y 669 DEL CODIGO CIVIL).

EL CAUSANTE CARLOS VICENTE PRADA ANAYA NO ES PROPIETARIO DEL PREDIO CON MATRICULA N°.312-22775".

La nota devolutiva se notificó el día 10 de febrero de 2016. (fls. 12 y 13)

Mediante escrito presentado el 19 de febrero de 2016 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, la señora LETICIA PRADA CABALLERO identificada con cédula de ciudadanía No. 28.258.700 de Molagavita, interpone recurso de reposición y en subsidio apelación contra la nota devolutiva No. 2016-312-6-90.

Por Resolución No. 16 del 30 de marzo de 2016, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, decide NO ACCEDER lo solicitado por la señora LETICIA PRADA CABALLERO y concedió el recurso de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

II. PRUEBAS

Se tendrá como material probatorio la documentación que conforma el aludido expediente, constituida por treinta y un (31) folios.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de Apelación en el Expediente SAJ. No.220 de 2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, Santander, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

III. ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE

Expone su inconformidad de la manera siguiente:

"(...)

"En dicha sucesión, el inmueble a que alude este Folio de Matricula 312-22775, fue inventariado en la diligencia de "Inventarios y Avalúos" respectiva, e incluido en el Trabajo de Partición que fue debidamente aprobado por el JUZGADO TERCERO DE FAMILIA en la sentencia que le puso punto final a este sucesorio.

Efectivamente, señor Registrador, después de identificar el mencionado inmueble con su nomenclatura, su ubicación, linderos, número predial y el número de Matricula Inmobiliaria, se dijo cuál era su Título de procedencia, y allí se anotó que: "...y cuyos linderos y demás determinaciones de este inmueble aparecen consignados en la escritura pública número 564 del 3 de Octubre de 1.973 de la Notaría Segunda del Circulo de Málaga (Santander), por medio de la cual, el causante. CARLOS VICENTE PRADA ANAYA le compró este inmueble a la señora, MARÍA DEL CARMEN VELANDIA ANAYA".

Es decir, señor registrador, que dicho causante, CARLOS VICENTE PRADA ANAYA si es propietario y titular real de dominio de ese inmueble, por habérselo comprado a la señora, MARÍA DEL CARMEN VELANDIA ANAYA mediante escritura pública número 564 del 3 de Octubre de 1.973 de la Notaría Segunda del Circulo de Málaga (Santander), según el Certificado de Tradición y Libertad que se aportó al proceso en el momento de colocar la respectiva demanda; y fotocopia de dicha escritura que se anexa con este escrito.

Señor Registrador, en caso de no prosperar estos recursos, le ruego a usted, que haga la respectiva REVOCACIÓN DIRECTA de la decisión tomada por usted al negarme dicho registro ya que no le asiste razón porque el causante CARLOS VICENTE PRADA ANAYA SI ES TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO tal y como se demuestra en la escritura pública antes mencionada al comprarle este inmueble a la señora, MARÍA DEL CARMEN VELANDIA ANAYA". (...)

III. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

El señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, decide en la Resolución N° 16 de fecha 30 de marzo de 2016. NO REPONER, por lo siguiente:

"(...)

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

La jurisprudencia en materia registral, ha sostenido de forma reiterada que el registro por sí solo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales,



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de Apelación en el Expediente SAJ. No.220 de 2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, Santander, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ni aún la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro son estrictamente dependientes del acto del Registrador, sino que emanan de la ley que ha consagrado esos efectos.

Valga también señalar lo dicho por la Honorable Corte Constitucional en la Sentencia T-488/14:

"... es necesario precisar que la labor del registrador constituye un auténtico servicio público que demanda un comportamiento sigiloso. En esta medida, corresponde al funcionario realizar un examen del instrumento, tendiente a comprobar si reúne las exigencias formales de ley. Es por esta razón que uno de los principios fundamentales que sirve de base al sistema registral es el de la legalidad, según el cual "solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción"

El propósito del legislador al consagrar con rango de servicio público la función registral, al establecer un concurso de méritos para el nombramiento de los Registradores de Instrumentos Públicos en propiedad, así como diseñar un régimen de responsabilidades ante el proceder sin justa causa, evidentemente no fue el de idear un simple referendario sin juicio. Todo lo contrario, como responsable de la salvaguarda de la fe ciudadana y de la publicidad de los actos jurídicos ante la comunidad, el registrador ejerce un papel activo, calificando los documentos sometidos a registro y determinando su inscripción de acuerdo a la ley, y en el marco de su autonomía."

... con tumo 2016-312-6-90 fue ingresado para su calificación la Sentencia N° 2013/00595 de fecha 22-09-2015 del Juzgado Tercero de Familia de Bucaramanga, mediante la cual se aprueba el Juicio de Sucesión de los causantes CARLOS VICENTE PRADA ANAYA Y MERCEDES VELANDIA DE PRADA, proceso promovido por la señora LETICIA PRADA CABALLERO.

Del estudio de los títulos, que en el caso particular de la tradición del inmueble con matrícula No. 312-22775, revisado se tiene que como anotación 01, se encuentra inscrita la Escritura Publica número 564 del 3 de octubre de 1973 de la Notaría Segunda del círculo de Málaga, por medio de la cual, la señora, MARIA DEL CARMEN VELANDIA ANAYA da en venta real y enajenación perpetua a favor del señor CARLOS VICENTE PRADA ANAYA, el derecho de dominio o propiedad y la posesión plenos que la vendedora tiene sobre la totalidad de una casa de habitación junto con el suelo que ocupa, construida de tapias, madera y teja de barro calcinado ...ubicada al frente de la carrera 5a del plano urbano de la población de Molagavita, marcada en su puerta con el número 6-22. Y cuyos linderos se encuentran insertos allí.

Verificado el instrumento público se señala: "Adquirió la exponente vendedora el inmueble así demarcado en virtud de la posesión extraordinaria que con ánimo de señora y dueña ha ejercitado sobre el mencionado inmueble, en un periodo mayor de veinte años anteriores a esta fecha, sin interrupción, con justo título, buena fe, quieta y pacíficamente a ciencia y paciencia de los vecinos y del público en general y para los efectos legales consiguientes declara que carece de títulos para citar".

Teniendo en cuenta que la vendedora de la Escritura Publica número 564 del 3 de octubre de 1973 de la Notaría Segunda del círculo de Málaga NO TENÍA EL DERECHO REAL DE DOMINIO sobre el predio, sino la MERA POSESIÓN, es claro, que el señor CARLOS VICENTE PRADA ANAYA, eso adquirió y no DERECHO DE DOMINIO.

Conforme a lo expuesto, esta oficina de registro en tal época al elaborar la HOJA DE RUTA TRADICION del folio de matrícula No. 312-22775, el funcionario del registro encasilló la Escritura N° 564 del 3 de octubre de 1973 de la Notaría Segunda del círculo de Málaga, en la llamada "FALSA TRADICION" como hasta la fecha se encuentra reflejado.

En consecuencia no se puede hablar de titular de derecho real al no transferirse el derecho de dominio, al respecto con el fin de ilustrar los conceptos y diferencias de falsa tradición frente a pleno dominio la Oficina Asesora Jurídica De la Superintendencia de Notariado y Registro ha aclarado:

"...El PLENO DOMINIO hace referencia a la forma de adquirir los derechos reales sobre bienes inmuebles en la forma y términos prevista por los artículos 665 y 669 del Código Civil, y como modos de adquirir encontramos la tradición, la prescripción, la accesión, la sucesión y la Ocupación.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de Apelación en el Expediente SAJ. No.220 de 2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Malaga, Santander, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Como características del pleno dominio encontramos que permite a su titular el uso, goce y disposición del inmueble, que el derecho es divisible, transferible, embargable, sobre él se puede constituir patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar, entre otros.

El título del pleno dominio lo constituye una escritura pública (compraventa), o una resolución administrativa (baldíos), o una sentencia judicial (declaratoria de prescripción).

El DOMINIO INCOMPLETO se puede determinar por varios aspectos, dentro de los cuales encontramos la falsa tradición y la posesión inscrita.

La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

Existen varios actos dentro de la falsa tradición, dentro de los cuales se destacan la compraventa de derechos y acciones, adjudicación en sucesión ilíquida (partición amigable); mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota, venta de cosa ajena, ramate de derechos y acciones, entre otros.

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

La posesión inscrita se encuentra definida en el artículo 762 del C. C. como "La tenencia de una cosa determinada con el 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 su lugar y a nombre de él, El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

Para el saneamiento de la falsa tradición se requiere de, escritura pública, decisión judicial o administrativa, en los términos legales establecidos, según el caso...

(Consulta 1477 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica De la Superintendencia de Notariado y Registro)

Del presente caso se percibe que al haber adquirido la mera posesión la vendedora, MARIA DEL CARMEN VELANDIA ANAYA, no cita título antecedente de adquisición, porque no existe.

Es claro que cuando se tiene la mera posesión del predio, así haya sido adquirido por un lapso de veinte (20) años, no adquiere el poseedor derecho de dominio pleno sino hasta cuando haya sentencia en firme que declare la pertenencia de dicho predio.

En el caso que nos ocupa, tampoco existe DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA sobre el predio, que le hubiera dado titularidad de dominio pleno a favor de la señora, MARIA DEL CARMEN VELANDIA ANAYA, toda vez que, en dicha escritura se precisó que el predio había sido adquirido por posesión material.

Es claro, señalar que nadie puede transferir más de lo que tiene y si MARIA DEL CARMEN VELANDIA ANAYA adquirió mera posesión, no podía transferir derecho de dominio, porque no lo tenía.

Como bien se ha puntualizado en esta parte motiva, lo adquirido por MARIA DEL CARMEN VELANDIA ANAYA y lo transmitido a CARLOS VICENTE PRADA ANAYA, fue mera posesión, significando lo anterior, el inmueble al que alude este folio de Matrícula 312-22775, fue inventariado en la diligencia de "inventarios y avalúos" respectiva, e incluido en el Trabajo de Partición que fue debidamente aprobado por el Juzgado Tercero de Familia en la sentencia que le puso punto final a este sucesorio, pero NO es el derecho de dominio de dicho Inmueble sino la posesión, conforme título antecedente.

Por este análisis de los actos registrados se concluyó que el señor CARLOS VICENTE PRADA ANAYA No es propietario del inmueble con folio de Matrícula 312-22775 objeto del acto solicitado para registro razón por la que es una causal de no Inscripción en el



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de Apelación en el Expediente SAJ. No.220 de 2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Malaga, Santander, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Folio de Matricula Inmobiliaria. En consecuencia al tramitarse la respectiva sucesión dicho bien conserva su tradición original de "Falsa tradición" y no de derecho real, tal como fue inscrito y aún se refleja en su folio de matricula.

Bajo el cumplimiento de los deberes como registrador ante la naturaleza jurídica del acto registral tal como lo expresa el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012:

"Finalidad del folio de matricula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquélla exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien".

El legislador previendo esta clase de situaciones, como en el caso concreto de posesión, estableció la llamada "FALSA TRADICION", para efectuar la inscripción de títulos de transferencias de derecho incompleto o aquéllos sin título antecedente propio tal cual reza desde su primera y única inscripción en el folio de Matricula 312-22775 en el año 1973.

Como se demostró están registrados actos de "FALSA TRADICIÓN" y no de propiedad por lo cual a la señora LETICIA PRADA CABALLERO identificada con la cc N° 28.258.700 de Molagavita no le asiste razón en lo esbozado en su escrito de reposición. (fls. 21 a 24)

III. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCION DE APOYO JURIDICO REGISTRAL

Efectuado el análisis de los antecedentes, los argumentos de la recurrente y la decisión de la primera instancia, se precisa:

Es importante iniciar aclarando 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 trasladan o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones, es regulado 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 sucesivo.

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.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de Apelación en el Expediente SAJ. No.220 de 2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Malaga, Santander, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

La función calificadora actúa para que sólo 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 sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinnúmero 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 decreto-ley 1250 de 1970, derogado por el artículo 16 Ley 1579 de 2012, 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 sirvieran de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo. (...)"(Eduardo Caicedo Escobar. Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Temis 2001. Pag. 199)

Verificada la escritura 564 del 03-10-1973 otorgada en la Notaria Segunda de Malaga, inscrita en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 312-22775, se establece que la vendedora María del Carmen Velandia Anaya adquirió este predio (...) en virtud de posesión extraordinaria de dominio que con ánimo de señora y dueña ha ejercitado sobre el mencionado inmueble, en un período de veinte años anteriores a esta fecha, sin interrupción, con justo título, buena fe, quieta y pacíficamente, a ciencia y paciencia de los vecinos en general y que para los efectos legales consiguientes declara que carece de títulos para citar. (...)"

Considerando lo expuesto, la precitada Maria del Carmen NO TENÍA EL DERECHO REAL DE DOMINIO sobre ese predio, sino la MERA POSESIÓN, en consecuencia, lo que enajeno al señor CARLOS VICENTE PRADA ANAYA, fue la POSESIÓN del mismo.

Constatándose entonces que lo adquirido por el señor Carlos Vicente es la POSESION del predio con matrícula inmobiliaria No. 312-22775, situación no planteada en la Sentencia Sucesoral dentro del proceso 2013/00595 de fecha 18 de agosto de 2015 proferida por el Juzgado Tercero de Familia de Bucaramanga.

Significa lo anterior que al no existir pleno dominio, quien transfiere no está facultado para disponer de la propiedad del inmueble, tan sólo podían adjudicar en la referida sentencia, la POSESION del predio con matrícula inmobiliaria No. 312-22775 y no el pleno dominio. Al respecto el ARTICULO 669 preceptúa:

El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de Apelación en el Expediente SAJ. No.220 de 2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Malaga, Santander, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Los causantes CARLOS VICENTE PRADA ANAYA Y MERCEDES VELANDIA DE PRADA no ostentaban el pleno dominio de la cosa que se entrega a su nombre, respecto al inmueble con matrícula tantas veces enunciada y no se adquiere por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada, o en este caso adjudicada.

La falta de propiedad en el vendedor no obsta para que el acto jurídico sea justo, pudiendo el comprador adquirirla por medio de la usucapión ordinaria.

Luego, si el tradente no resultare ser el verdadero dueño de la cosa, ello por sí solo no invalidaría la tradición, la que en ciertos casos puede no transferir la propiedad, aunque sí cualesquiera otros derechos transmisibles del mismo tradente sobre aquella (art. 752 inc. 1º), y, además, habilitar al adquirente para ganar por prescripción el dominio (art. 753)

De donde se establece que nadie puede dar lo que no tiene, es un grado igual incontrovertible que quien con voluntad enajena, se desprende de lo que tiene sobre el mismo inmueble y lo que el señor CARLOS VICENTE PRADA ANAYA adquirió fue la mera posesión sobre el inmueble con matrícula No. 312-22775, de donde se concluye que en cuanto a la tradición del folio de matrícula No. 312-22775 el mismo, presenta una tradición incompleta sin pleno dominio.

Los documentos radicados en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, deben reunir los requisitos formales de fondo exigidos por la ley y la normatividad vigente, para proceder a su registro en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, previo un minucioso estudio de la tradición, valoración y confrontación de los mismos, con los datos existentes y registrados en el folio de matrícula inmobiliaria que identifica el inmueble por el funcionario calificador, bajo el principio de legalidad, procediendo a su registro si cumple con lo establecido en la Ley o negando su inscripción de conformidad con las causales de inadmisión o rechazo del registro.

La Ley 1579 de 2012 contempla en su Artículo 29. *Título antecedente*:

Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.

Verificado el trabajo de partición y la sucesión, no se identifica por su área y linderos los inmuebles que se están adjudicando, no se establece que sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 312-22775 no existe pleno dominio.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de Apelación en el Expediente SAJ. No.220 de 2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, Santander, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Así mismo, no se hace referencia sobre los derechos incompletos del folio de matrícula inmobiliaria No. 312-2227.

Concerniente al tema, dispone el Parágrafo Primero del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), que en materia de transferencia de dominio u otro derecho real, no procederá inscripción alguna de documentos sino está plenamente identificado el inmueble, mencionándose en dicha norma dentro de los elementos de esa plena identificación, los linderos en el sistema métrico decimal y el área, de manera que si existen incongruencias entre los linderos y/o área que obran en los títulos referentes al inmueble y los expresados en el documento a inscribir deberá devolverse este último y subsanarse dichas incongruencias con base en los parámetros establecidos en la Instrucción Administrativa Conjunta 01 y 11 del 20 de Mayo de 2010 del IGAC Y SNR, teniendo en cuenta que el propósito del servicio público que se presta en materia registral es el de dar Fe sobre la situación jurídica de los inmuebles, lo que evidentemente comprende su identificación física.

Es de capital importancia una plena coincidencia en cuanto a la identificación del área y linderos de los predios, puesto que de lo contrario deviene una afectación en la seguridad jurídica del ámbito inmobiliario.

El estatuto Registral (Decreto ley 1579 de 2012) establece el artículo 17 que procederá el registro parcial, una vez constatado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente su procedencia.

La solicitud del registro parcial de un documento debe ser motivada y suscrita por todos los intervinientes y/o comparecientes en el documento objeto de inscripción. Con fundamento en lo antes expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, considerará si procede o no el registro parcial del documento sometido a registro y si está ajustado a los dos eventos expresamente señalados por el artículo 17 del Estatuto Registral.

En mérito de lo expuesto y en ejercicio de sus atribuciones legales, el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la Nota Devolutiva Radicada con turno Nro. . 2016-312-6-90 impresa el 27 de enero de 2016, proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Málaga, por medio de la cual se inadmite el registro de la Sentencia de fecha 18 de agosto de 2015 proferida por el Juzgado Tercero de Familia de Bucaramanga, de acuerdo con la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: Notificar personalmente esta Resolución a la señora LETICIA PRADA CABALLERO a la carrera 24 No. 7 – 19 Barrio Comuneros – Bucaramanga, Santander. Para lo cual se comisionará a la Registradora de Instrumentos



9924

09 SEP 2016

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 9 de 9

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de Apelación en el Expediente SAJ. No.220 de 2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, Santander, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Públicos de Málaga. De no ser posible la notificación personal, ésta se surtirá por aviso, conforme a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

TERCERO: Contra esta decisión, no procede recurso alguno y queda agotada la vía gubernativa.

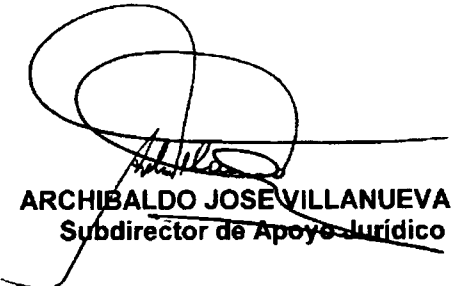
CUARTO: Una vez notificada y ejecutoriada la presente providencia, enviar copia de ésta junto con el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, Santander.

QUINTO: Esta Resolución, rige a partir de la fecha de su expedición

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los

09 SEP 2016


ARCHIBALDO JOSÉ VILLANUEVA PERRUERO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó - elaboró: Myriam R.
Revisó: L. M. S.M.
06-09-2016- 08-09-2016



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>

