Resolución No. *04355* **DE** *04-05-2023*

Por la cual se resuelve un Recurso de Apelación

Expediente SAJ 432-2022

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el artículo 21 del Decreto 2723 de 2014; y en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Según se desprende del material probatorio aportado por la primera instancia, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, se da inicio a actuación administrativa en virtud de lo siguiente:

Mediante turno de radicación 2020-060-6-11571 de fecha 1 de septiembre de 2020, se allegó proveniente de la Fiscalía Seccional Diecisiete de Cartagena el oficio No. 305-FS17 de fecha 30 de julio de 2020, en el cual se solicita realizar inscripción de la posesión de los derechos reales a SAXXON GROUP S.A.S, la cual se protocolizó mediante escritura pública No. 1836 del 15 de julio de 2014 de la Notaria Cuarta de Cartagena.

En el oficio en comento también se menciona a la ORIP que con fecha 3 de enero de 2020, se allegó a la Agencia Fiscal copia de la Cesión de Derechos de la posesión material de los señores ROBERTO SAER DACARETT (CC 73107536) a favor de ELIAS YAMHURE DACARETT, la cual trata sobre el mismo predio.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, analizando el documento sometido a registro, advirtió varias inconsistencias, tales como:

a) Que el documento sometido a registro no cita título antecedente y/o adquisitivo de dominio según lo que ordena el art. 29 de la Ley 1579 de 2012.
b) Que no cita número de matrícula inmobiliaria u otros datos del sistema registral antiguo que identifique el predio en nuestros archivos según lo que ordena el artículo 8 y parágrafo 1 del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012.
c) Que el documento sometido a registro contiene un acto cuya naturaleza jurídica no es susceptible de inscripción toda vez que se trata de una posesión sin antecedente registral, art. 4 de la Ley 1579 de 2012.

Mediante Auto No. 084 del 2020, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena da inicio a actuación administrativa, con el fin de que el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-214365, refleje su verdadera situación jurídica toda vez que se publicita en la anotación No. 03 la cancelación de la anotación No. 01 correspondiente a una sentencia de declaración de

pertenencia, título de propiedad con el que se apertura el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-214365.

La Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena, mediante Resolución No.038 de fecha 02 de marzo 2022, decide la actuación administrativa resolviendo:

> "***ARTÍCULO PRIMERO:*** *Ordénese el cierre del folio de matrícula inmobiliaria No.060-214365. Por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.*
>
> ***ARTICULO SEGUNDO****: Notificar personalmente la presente resolución a Fiscalía Seccional Diecisiete de Cartagena, Saer Dacarett Roberto y Saxxon Group S.A.S. De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo) y como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación , y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutiva de esta acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad.*
>
> ***ARTICULO TERCERO****: Comuníquese la presente resolución a la Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y formalización y a la Agencia Nacional de Tierra.*
>
> ***ARTICULO CUARTO:*** *Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Cartagena y el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o de la notificación por aviso, o al vencimiento del termino de publicación, según el caso, de conformidad con los artículo 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.*
>
> ***ARTICULO QUINTO:*** *El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria."*

El anterior acto administrativo se notifica mediante los siguientes oficios:

- Oficio de notificación con radicado No.0602022EE01673 de fecha 04 de marzo de 2022 de la Resolución 038 del 02 de marzo de 2022 dirigido a la Fiscalía General de la Nación, delegada 17 Seccional de Cartagena, enviado mediante correo electrónico.

- Oficio de notificación con radicado No.0602022EE01672 de fecha 04 de marzo de 2022 de la Resolución 038 del 02 de marzo de 2022 dirigido a la sociedad Saxxon Group S.A.S, enviado mediante correo electrónico.

Mediante escrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el señor Elpidio Robledo Cuesta identificado con cedula No.11.793.301 de Quibdó con tarjeta profesional No.110571 del CSJ obrando en nombre y representación del señor Medardo Alberto Romero Rivero, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No.038 del 02 de marzo de 2022. Se adjunta al documento poder otorgado por el señor Medardo Alberto Romero Rivero al abogado Elpidio Robledo Cuesta.

La Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena, mediante Resolución No.157 de 7 de julio de 2022, resolvió el recurso de reposición decidiendo no reponer y en consecuencia confirmar la Resolución No.038 de 02 de marzo de 2022, proferida en la actuación administrativa y, concedió ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, el recurso de apelación impetrado.

Mediante Oficio de correo electrónico del 12 de julio del 2022, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, remite el expediente a la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, el cual se allegó mediante radicado SNR2022ER086509 de fecha 13 de julio de 2022.

II. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

De manera sintética, los fundamentos esgrimidos por el señor Elpidio Robledo Cuesta identificado con cedula No.11.793.301 de Quibdo con tarjeta profesional No.110571 del CSJ obrando en nombre y representación del señor Medardo Alberto Romero Rivero representante legal de la sociedad Saxxon Group S.A.S, son los siguientes:

(…)

PRIMERO: El predio, denominado con referencia catastral 00010031145000, Es un predio que nació a la vida jurídica en el año 2004 por una demanda de pertenencia cual fue ANULADA por referirse a unos predios de ARROYO GRANDE, que acertadamente la FISCALIA GENERAL DE LA NACION ANULO.

SEGUNDO: LA FISCALIA GENERAL DE LA NACION con las pruebas recopiladas y allegadas al proceso, encontró que este predio tiene una tradición de POSESION que venía ejerciendo por el señor ARGEMIRO ZAFRA CC.NO.9.064.703 de un lote mayor extensión, que ante su fallecimiento este POSESION fue vendido por la señora ARGELINA LEAL DE ZAFRA a mi poderdante señor MEDARDO ALBERTO ROMERO RIVERO quien hoy tiene la posesión quieta y pacífica.

TERCERO: Este no es Baldío, ni ha hecho parte de bienes fiscales, que lo pondrían en calidad de ser imprescriptible, RAZON que le da fuerza a mi representando que tenga el derecho que fue investigado en cuanto a su tradición licita de posesión y ordenado s entrega por medio de la INSPECCION DE POLICIA DE BAYUNCA ante una PERTURBACION DE POSESION que fue instaurada en su momento por mi patrocinado y verificado por la autoridad local de su posesión quieta y pacífica a través de los años.

CUARTO: Revisado la tradición de los predios colindantes, tenemos que este tiene una tradición desde el año 1957, por un predio de mayor extensión que se ha venido segregando y legalizando los terrenos por sus poseedores que hoy son TITULARES colindan con el predio de mi poderdante señor MEDARDO ALBERTO ROMERO RIVERO colida con los inmuebles.

- ***INMUEBLE CON FOLIO DE MATRÍCULA – 060-295586-*** *Este predio tiene una TRADICION 68 AÑOS VENTA desde el año de 1954 y perteneció a la SOCIEDAD LABORATORIOS ROMAN según consta en Escritura 1040 DEL 10 DE JUNIO DE 1954.*
- ***INMUEBLE CON FOLIO DE MATRÍCULA -060-146967-*** *TRADICION 67 años VENTA-predio tiene una tradición que viene dada desde el año 1994 según escritura pública No.1144 de fecha 12-12-1994 de la notaría quinta de Cartagena y SU TRADICION SE BASO DE OTROS DE FOLIOS DE MATRÍCULA* ***060-95885*** *Escritura Pública 314 de fecha 18-06-57 notaría 3* ***060-146952*** *Escritura Pública 928 de 14-06-55 notaría 1* ***060-118280.***
- ***INMUEBLE CON FOLIO DE MATRÍCULA 060-245840-*** *TRADICION SENTENCIA 13 AÑOS emanada del JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA TITULAREDRADO ALFONSO MONTAÑEZ CELY.*
- ***INMUEBLE CON FOLIO DE MATRÍCULA 060-****236175 TRADICION SENTENCIA 12 AÑOS- emanada del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.*
  Como se podrá verificar sus colindantes quien lo cierran tiene una tradición, de un predio de mayor extensión que ha visto poseyendo de manera quieta y pacífica, del cual hace parte la vendedora a mi poderdante.

QUINTO: Con las anotaciones realizadas su entidad y para salvaguardar el derecho que tiene los ciudadanos sobre todo constitucionales de adquirir la propiedad, son ustedes los llamados a CLARIFICAR ESTDUDIRA y ordenar que se le asigne un folio de matrícula, por tener (todas las entidades que la respaldad a una investigación administrativa.

SEXTO: En la resolución que recurrimos podemos verificar una falta, al precisar entre otros referencias catastrales y titulares QUE NO TIENE NADA QUE VER CON MI PODERDANTE como VEHITRANS POR ESTA RAZON FUNDAMOS NUESTRA NUESTRO REQUERIMIENTO…"

II. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

La Registradora de Instrumentos públicos de Cartagena mediante Resolución No.038 de fecha 02 de marzo de 2022 sustento sus argumentos y decisión que se pueden resumir así:

"(…)

Como se puede evidencia el número de la matrícula inmobiliaria 060-214365, se abrió teniendo como soporte la sentencia Sn del 2 de diciembre de 2044 proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Círculo de Cartagena a favor del señor Carlos Arturo Cano Ortega.

Sin embargo, posteriormente, con el turno No.2019-060-6-10200, se realizaron dos anotaciones los números 4 y 5 la cual se soportan con el oficio 100SF17 de fecha 14 de mayo del 2019 de la Fiscalía Seccional 17 de Cartagena.

En la anotación 4 se registra la cancelación de la anotación 1 del folio de matrícula, así mimo se publicita en el comentario de esta lo siguiente: COMICADA POR OFICIO 100SF17 DEL 09/04/2019-REVOCATORIA PROVISIONAL DE EST ANOTACION ORDENADA POR ESTE DESPACHO EN PROCESO DE RADICADO 240-001 POR EL PRESUNTO PUNIBLE DE FRAUDE PROCESAL Y FALSO TESTIMONIO, EN VIRTUD DEL ART 66 LEY 600 DE 2000.

Con la anotación 5, se registra comentario COMUNICADA POR OFICIO 100SF17 DEL 14/05/2019-REVOCATORIA PROVISIONAL DE ESTA ANOTACION ORDENADA POR ESTE DESPACHO EN PROCESO DE RADICADO 240-001 POR EL PRESUNTO PUNIBLE DE FRAUDE PROCESAL Y FALSO TESTIMONIO, EN VIRTUD DEL ART 66 LEY 600 DE 2000.

Con el turno de calificación No.2020-060-6-7121, se allego el oficio 200FS17 del 19 de marzo del 2020, mediante e cual la fiscalía sección 17 de Cartagena, solicitaba la corrección del oficio 100SF14 y cesión de posesión, donde se expresa lo siguiente: ene atención a la solicitud

Posteriormente mediante el turno 2020-060-6-11571, se radicado oficio No.305-FS17 del 30 de julio del 2020, de la Fiscalía seccional diecisiete de Cartagena, por medio de la cual, expresa: en atención a la nota devolutiva de la fecha 17 de junio de 2020, dirigida a este despacho fiscal, me perito remitir la informacion pertinente, en aras que se proceda con la orden emitida por esta Agencia Fiscal, subsanando y adicionando lo solicitado por usted, en cuanto a la referencia de la matrícula de la matrícula inmobiliaria Nor.060-214365, la cual se solicita para la inscripción de manera definitiva de la posesión de los derechos reales a Saxxon Grop S.A la cual se protocolizo mediante la escritura pública No.1836 del 13 de junio de 2014 Notaría Cuarta de Cartagena.

Como se expresó en inicio de la actuación la oficina procede iniciar la actuación administrativa, con el fin de corregir la situación jurídica del folio de matrícula, en razón a la cancelación de la anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria 060-214365, y posterior inscripción de la escritura pública 1836 del 15 de julio del 2014 de la Notaría Cuarta la cual es una protocolización del derecho de posesión. Nombre del Saxxon Grop S.A.

(…)

Es pertinente indicar que el señor Medardo Alberto Romero, en calidad de representante legal de la sociedad Saxxon Grupo S.A.S radico derecho de petición el día 13 de enero de 2022, bajo el número 0602022ER00078, donde expone como a raíz de la denuncia presentada por la señora Argelina de Zafra, se inicia investigación por el delito de fraude procesal contra el señor Carlos Arturo Cano Ortega, donde la fiscalía diecisiete de Cartagena, mediante la resolución de fecha 01 de septiembre del 2015, toma la decisión de restablecer el derecho de la señora Argelidad de Zafra, según lo narrado esta fue objeto de recursos. El cual fue resuelto por la fiscalía séptima delegada, donde decide que restablece de manera definitiva el derecho de la señora LEAL DE ZAFRA.

Que mediante la presente petición solicita que se dé por terminada la actuación administrativa, y asimismo expide certificado de especial para continuar con los trámites pertinentes a la prescripción.

Además de lo expresado es pertinente tener en cuenta lo siguientes para la decisión a tomar en el presenta, al respecto sobre la de la falsa tradición, El artículo 762 del Código Civil establece la definición de posesión, en los siguientes términos:

> *"**ARTÍCULO 762 – DEFINICION DE POSESION-** La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o 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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo."*

La posesión de bienes raíces que origina la presunción de dominio a que alude el art 762 del C.C. es la posesión material.

Para usucapir no puede alegarse la posesión como reflejo del dominio, sino que es necesario que se inicie y se continue por todo el tiempo legal como un hecho, esto es, se requiere siempre para adquirir el dominio por prescripción de un bien raíz el ejercicio del señorío hecho sobre la cosa durante el lapso legal.

La simple posesión inscrita no es suficiente para usucapir. A este respecto el legislador colombiano ha consagrado con autoridad tal jurisprudencia, puesto que la ha respaldado, como lo demuestran el art 5 de la Ley 120 de 1928 y la Ley 200 de 1936, en lo pertinente (…).

"La posesión y el dominio son instituciones jurídicas distintas, de imposible confusión, no obstante, lo cual aquella es susceptible de presentarse como un reflejo de esta. En tal sentido la posesión es un derecho auxiliar para el dueño de la cosa o es un derecho provisional para el que no es dueño de ella, pero puede estar en vía de serlo." (Casación, mayo 10 de 1939).

La posesión, por ser un hecho y no un derecho real, no es registrable al tenor de los dispuesto por el artículo 4 Ley 1579 de 2012. Solo la inscrita se mantiene dentro del tráfico inmobiliario con efectos únicamente de publicidad.

El artículo 4º del Estatuto, dispone que actos, títulos y documentos están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión de contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique la constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen medida cautelar, traslación o extinción de dominio u otro derecho real o 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"

No se encuentran sujetos a registro los siguientes actos:

a) Los que versen sobre bienes muebles, a excepción de los contenidos en testamentos cerrados o abiertos.
b) Los que versando sobre bienes inmuebles se contengan en documento privado.
c) Los actos de protocolización por cuanto no le dan al original mayor fuerza o firmeza de la que tienen.
d) Los actos de posesión material por tratarse de un hecho y no de un derecho, salvo que algunos tengan antecedente registral que no pueden ser desconocidos por e funcionario respectivo.

e) *Los que versen sobre derechos personales, aunque se refieran a inmuebles, tales como la cesión del crédito hipotecario, la cesión de bienes y subrogación en los derechos del acreedor.*
f) *Las interdicciones judiciales (La Ley le ha señalado un registro especial).*

Si bien antes de expedirse el anterior estatuto de registro de instrumentos públicos (Decreto 1250 de 1970) se permitía la inscripción de actos de falsa tradición, en ningún momento se establecido que fueran actos constitutivos de transferencia de dominio o propiedad de un bien inmueble.

En este orden de ideas, se tiene que no acreditan propiedad privada por ejemplo la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto o sin antecedentes registral, la protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta), ni la protocolización `de declaraciones de terceros ante Juzgados o Notarias sobre informacion de dominio y/o posesión, actos que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a la que se refiere el parágrafo 3º del artículo 8º de la hoy Ley 1579 de 2012, por lo cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones. En otras palabras, tales actos no tienen la eficacia de traditar el dominio de derechos reales como es el correspondiente a la propiedad de un predio, aun cuando los actos o contratos se encuentren inscritos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

(…)

Antes lo expuesto y teniendo en cuenta la respuesta de la Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y formalización, sobre el caso concreto, es claro que a raíz de la anotación 3 donde se canceló la anotación 1, que publicita DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA, soportada en la inscribió la sentencia de pertenencia, debe ordenar el cierre de la matrícula inmobiliaria debido que con el pronunciamiento de la Fiscalía Seccional diecisiete de Cartagena, en razón que el documento que soporta la anotación 1, es fraudulento, por lo cual no debió permanecer activo dicho folio. Cabe aclarar que con esto no se está vulnerando el derecho reestablecido que es el de la posesión, porque como se analizó por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y formalización, el predio por ser de naturaleza rural y presuntamente baldío, debe ser objeto de acreditación de titularidad de derechos reales de por medio de la Agencia Nacional de Tierras, mediante un proceso de adjudicación de baldío, que fueron las conclusión de la consulta y, en este entendido quien ejerza los actos de posesión sobre un determinado bien inmueble, solamente tiene la mera expectativa de adquirir la titularidad de la propiedad a través de los procesos agrarios administrativos contemplados en la Lay 160 de 1992 y debe ser ante la citada autoridad administrativa que debe surtirse la petición y el procedimiento que corresponda.

En mérito de lo expuesto, este despacho:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: *Ordénese el cierre del folio de matrícula inmobiliaria No.060-214365. Por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.*

ARTICULO SEGUNDO*: Notificar personalmente la presente resolución a la Fiscalía Seccional diecisiete de Cartagena, Ser Dacarett Roberto y Saxxon Group S.A.S. De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo) y como quiera*

que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que o han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su dominio, la parte resolutiva de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad.

***ARTICULO TERCERO**: Comuníquese la presente resolución a la Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y Formalización y a la Agencia Nacional de tierra.*

***ARTICULO CUARTO:** Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Cartagena y el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o de la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con los artículo 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo … (…)"**.*

Por la anterior decisión el señor Elpidio Robledo Cuesta en su calidad de apoderado del señor Medardo Alberto Romero Rivero representante legal de la sociedad Saxxon Group S.A.S decide interponer los recursos de reposición y en subsidio el de apelación en contra de la resolución que antecede. Motivo por el cual la Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena argumento mediante la Resolución 157 del 07 de julio de 2022 que decidió el recurso de reposición, los argumentos que se pueden resumir así:

"(…)

Sea lo primero señalar, que la presente actuación administrativa se inició debido que el folio de matrícula 060-214365, debe refleja su verdadera situación jurídica, toda vez porque se publicita en la anotación No.3, la cancelación de la anotación 1, por lo que se entró a analizar el cierre del folio de matrícula decisión que se tomó basado en fundamento legales y jurisprudencia y teniendo en cuenta las evidencias documentales radicadas e inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria, según lo dispone la Ley 1579 de 2012 en su artículo 2

> *"Artículo 2 objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:*
>
> *a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil; b) Dar publicidad a los instrumentos públicos de trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces; e) Revestir de mérito probatorio todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción."*

Así las cosas, se procede a resolver el recurso teniendo en cuenta los argumentos, expresado por el recurrente, como primer punto expresa que : el predio denominado con referencia catastral 0010031145000, es un predio que nación a la vida jurídica en el año 2004, por un demanda de pertenencia cual fue anulada por referirse a unos predios de ARROYO GRANDE, que acertadamente la FISCALIA GENERAL DE LA NACION ANULO.

El estatuto registral expresa en su artículo 48 de la Ley 1579 de 2012, lo siguiente: Apertura de folio de matrícula. El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así:

A solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de registro los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas de registro, y con base en ellos se expiden las certificaciones a que hayan lugar, las cuales servirán de antecedente o medio probatorio para la iniciación de procesos ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley.

De oficio cuando se traslada la tradición del Antiguo Sistema de registro al Sistema vigente de registro.

Considera la oficina lo siguiente: *Como se indicó en la resolución recurrida el folio de matrícula inmobiliaria 060-214365, fue abierto mediante en razón a la sentencia de pertenencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito, con fecha 02 de diciembre de 2004, registrada el 22 de marzo del 2005, a favor de Carlos Arturo Cano Ortega, posteriormente, con el registros de la providencia de la fiscalía seccional diecisiete de Cartagena, comunica por el oficio 100SF17 del 9 de abril de 2019, quien revoca provisionalmente la anotación 1, cancelándose dicha anotación, así la cosa el folio debió el plebiscitarse como está cerrado, porque como se evidencia el título por el cual se adquiere el dominio y se abre la matrícula inmobiliaria fue obtenido fraudulentamente.*

En los numeral segundo y tercero, continua expresando el recurrente que la fiscalía general de la nación, basado en las pruebas allegadas al proceso que adelanto, este predio tiene una tradición de posesión que venía ejerciendo el señor Argemiro Zafra de un lote de mayor extensión, y que este a su vez le vendió al señor Medardo Alberto Romero Rivero. Manifestando que el predio no es baldío y ni ha hecho parte de bienes fiscales, que lo podrían en calidad de imprescriptible, razón que le da fuerza.

Considera la oficina lo siguiente: *Como consecuencia de la cancelación de la anotación 1, es claro que la Genesis del folio de matrícula inmobiliaria, pierde su soporte jurídico para su existencia jurídica, por lo anterior como se expresó en su momento reitera su posición respeto a la restablecimiento de la posesión: Cabe aclarar que con esto no se está vulnerando el derecho reestablecido que es el de la posesión, porque como se analizó por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización, el predio por ser de naturaleza rural y presuntamente baldío, deber ser objeto de acreditación de titularidad de derechos reales de por medio de la Agencia Nacional de Tierras, mediante un proceso de adjudicación de baldío, que fueron las conclusión de la consulta y en este entendido quien ejerza los actos de posesión sobre un determinado bien inmueble, "solamente tiene la mera expectativa de adquirir la titularidad de la propiedad a través de los procesos agrarios administrativos contemplados en la Le 160 de 1994 y debe ser ante la citada autoridad administrativa que debe surtirse la petición y el procedimiento que corresponda", en el mencionado párrafo se deja claramente establecido, que se habla de un predio de naturaleza rural, pero presuntamente baldío, no que es baldío, sino presuntamente …*

(…)

En relación al punto cuarto, expone el recurrente que revisado la tradición de los predios colindantes, tenemos que estos tiene una tradición desde el año 1957, por n predio de mayor extensión que se ha venido segregando y legalizando los terrenos por sus poseedores que hoy son TITULARES colindan con el predio de mi poderdante, para lo cual cita los folio de matrícula inmobiliaria de los predios colindantes que con 060-292586, 060-146967, 060-99885, 060-146952, 060-118280, 060-245840 y 060-263175.

Considera la oficina lo siguiente: *Al citar la tradición de los folio de matrícula colindantes, no está demostrado que el predio que posee el recurrente proviene de la misma tradición de los predio vecinos. Además algunos folio de matrícula fueron aperturados mediante sentencia de pertenencia sin tener antecedente registral. Por lo cual si se quiere demostrar que el predio que posee proviene de un lote de mayor extensión, con antecedente registral, debió aporta un documento que acredite esta situación, porque en la escritura pública de posesión y la venta de las misma, se está evidenciando que estamos ante predio presuntamente baldío, tal como se expresó en la resolución recurrida: el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, indica que la propiedad de las tierras baldías pertenecen a la NACION y solo puede adquirirse mediante título traslaticio de dominio otorgado por el estado, a través de las distintas autoridades que tuvieron competencia para su adjudicación, y "los ocupantes de tierras baldías, por eso solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme el código civil, y frente a la adjudicación por el estado solo existe una mera expectativa."*

Este despacho concluye, que el recurso de reposición no está llamado a prosperar, toda vez que el recurrente no le asiste la razón en sus argumentos, habida consideración que la decisión adoptada por esta Oficina de Registro mediante Resolución No.038 del 2 de marzo del 2022, que decide una actuación administrativa, se encuentra debidamente sustanciada en las pruebas documentales inscritas en el folio de matrícula 060-214365 y las que reposan en el expediente…"

V. PRUEBAS

Con el propósito de resolver el recurso interpuesto, se tendrá como material probatorio cada una de las siguientes pruebas, obrantes en 689 folios, así:

1. Oficio No.100FS17 expedido por la Fiscalía General de la Nación de Cartagena Rad 240-001 de fecha 09 de diciembre de 2019 (Folios 1-3)
2. Resolución expedida por la Fiscalía General de Nación que califico el mérito sumario de la investigación de fecha 01 de septiembre de 2015 con relación a la investigación bajo el radicado No.240-001. (Folios 4-37)
3. Resolución expedida por la Fiscalía General de la Nación de fecha 03 de enero de 2019 por medio de la cual se desato el recurso de apelación interpuesto contra la decisión de fecha 01 de septiembre de 2015 (folios 38-80)
4. Oficio con referencia de segundo requerimiento de fecha 14 de mayo de 2019 expedido por la Fiscalía General de la Nación Rad 240-001 con relación a la inscripción en el folio de matrícula No.060-214365 (folios 81-95)
5. Resolución expedida por la Fiscalía General de la Nación de fecha 03 de abril de 2019 por medio de la cual se desato el recurso de reposición interpuesto contra la decisión de fecha 03 de enero de 2019 (folios 96-103)
6. Escritura Publica No.1014 de fecha 21 de mayo de 2008 otorgada por la Notaria Cuarta del círculo de Cartagena contentiva del Acto de Declaratoria de Posesión.
7. Escritura Pública No.1836 de fecha 15 de julio de 2014 otorgada por la Notaria Cuarta del Círculo de Cartagena contentiva del acto de venta de posesión material. (folios 104-114)
8. Nota devolutiva de fecha 06 de mayo de 2019 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, sobre la inadmisión del oficio No.100FS17 del 09 de abril de 2019. (folios 115 y 116)

9. Auto del 084 del 25 de septiembre de 2020, decidió iniciar actuación administrativa para establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No.060-214365 (folios 117-128)
10. Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No.060-214365 con fecha de impresión el 29 de septiembre de 2020. (folio 127 y 128)
11. Instrucción Administrativa No.14 de fecha 29 de julio de 2020, proferida por la superintendencia de Notariado y Registro. (folios 129-140)
12. Nota devolutiva de fecha 17 de septiembre de 2019 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (folios 141 y 142)
13. Oficio No.252FS17 con relación al radicado 240-001 expedido por la Fiscalía General de la Nación seccional de Cartagena. (Folios 143-145)
14. Nota devolutiva de fecha 14 de mayo de 2020 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. (folios 146 y 147)
15. Oficio No.200FS17 con relación al radicado 240-001 expedido por la Fiscalía General de la Nación seccional 17 de Cartagena (folios 148-162)
16. Nota devolutiva de fecha 17 de junio de 2020 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. (folios 163 y 164)
17. Oficio No.241FS17 con relación al radicado 240-001 expedido por la Fiscalía General de la Nación seccional 17 de Cartagena (folios 165-167)
18. Copia de la Escritura Publica No.1836 de fecha 15 de julio de 2014 otorgada por la Notaria Cuarta de Cartagena contentiva del acto de posesión material y sus anexos.(folios 171-184)
19. Acta de declaración juramentada de la notaría Cuarta del Círculo de Cartagena y anexos (folios 185-208)
20. Copia de la Escritura Publica No.2252 de fecha 17 de diciembre de 2016 otorgada por la Notaria Cuarta de Cartagena contentiva del acto de Aclaratoria de Escritura de Venta de posesión y sus anexos (folios 209-231)
21. Nota devolutiva de fecha 30 de septiembre de 2020 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. (folios 232-235)
22. Oficio No.305FS17 con relación al radicado 240-001 expedido por la Fiscalía General de la Nación seccional 17 de Cartagena. (folios 236-239).
23. Copia escritura pública No.1836 del 15 de julio de 2014 otorgada por la Notaría Cuarta de Cartagena. (folios 240-253)
24. Actas declaraciones juramentadas Nos. 00007, 00008, 00009, 00010, 00011 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cartagena.(folios 257-261)
25. Oficio presentado ante la Fiscalía Seccional 14 de Cartagena, con relación al radicado No.240001 con asunto cesión de derechos litigiosos (folios 262-274)
26. Copia de Escritura Pública No.2252 de fecha 17 de diciembre de 2016 otorgada por la Notaría Cuarta de Cartagena. (folios 275- 297)
27. Oficio No.410 de fecha 06 de septiembre de 2016 con relación al radicado No.240-001 solicitando el cierre del folio No.060-214365 y anexos. (folios 298-330)
28. Solicitud de estudio del caso con relación a la matrícula inmobiliaria No.060-214365 efectuada por parte de la Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena ante la

Superintendente delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras.(folios 331-340)

29. Respuesta por parte de la Superintendente Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras mediante el radicado No.SNR2021EE089545 de fecha 20 de octubre de 2021 dirigida a la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Cartagena.(folios 341-350)
30. Derecho de petición de fecha 15 de marzo de 2021 dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, presentado por el señor Medardo Alberto Romero.(folios 351-357)
31. Oficio No. FS17No.25 de fecha 15 de marzo de 2021 presentado por la Fiscalía General de la Nación Seccional 17.(folio 358)
32. Oficio con radicado No.0602021ER010051 de fecha 13 de diciembre de 2021 expedido por la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cartagena (folios 360-362)
33. Derecho de petición de fecha 13 de enero de 2022 dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, presentado por el señor Medardo Alberto Romero y anexos.(folios 367-371)
34. Oficio de fecha 03 de enero de 2019 mediante el cual La fiscalía General de la Nación procedió a desatar el recurso de apelación interpuesto por el doctor Enrique del Rio González. (folios 407-448)
35. Derecho de petición de fecha 19 de marzo de 2021 dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, presentado por el fiscal Paula Xavier Romero Julio seccional 17 de Cartagena.(folios 463 y 464)
36. Solicitud de cumplimiento de fecha 05 febrero de 2021 presentada por el fiscal Paulo Xavier Romero Julio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.(folio 465)
37. Incidente de Desacato Acción de tutela No.13001333300920210013800 expedido por el Juez Noveno Administrativo del Círculo de Cartagena.(folios 466-471)
38. Acción de tutela No.13001-40-09-013-2020-000215-00 del Juzgado Trece Penal Municipal de Cartagena de fecha 18 de diciembre de 2020.(folios 472-505)
39. Oficio dirigido a la Inspección Rural de Policía de Pontezuela con referencia de Proceso de perturbación a la posesión, como querellante el señor Medardo Alberto Romero Rivero, Querellado Luis Fernando Caro e indeterminados y querellantes el abogado Agustín Carrascal Campillo.(folios 506-513)
40. Acción de Tutela 1º Instancia Radicado No.13001-40-03-005-2018-00676-00 expedida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Cartagena de fecha 18 de octubre de 2018. (folios 514-543)
41. Fallo dentro del proceso policivo solicitud de amparo a la posesión promovido por el señor Medardo Alberto Romero Riveros en contra de Carlos Arturo Cano Ortega y personas indeterminadas. (folios 544-581)
42. Resolución No.038 de fecha 02 de marzo 2022, mediante la cual se decide actuación administrativa. (folios 582-613)
43. Oficio de notificación con radicado No.0602022EE01673 de fecha 04 de marzo de 2022 de la Resolución 038 del 02 de marzo de 2022 dirigido a la Fiscalía General de la Nación Seccional 17 enviado mediante correo electrónico. (folio 614 y 615)

44. Oficio de notificación con radicado No.0602022EE01672 de fecha 04 de marzo de 2022 de la Resolución 038 del 02 de marzo de 2022 dirigido a la sociedad Saxxon Group S.A.S, enviado mediante correo electrónico. (folios 616 y 617)
45. Poder otorgado por el señor Medardo Alberto Romero Rivero al abogado Elpidio Robledo Cuesta para actuar en su defensa y ante registro. (folio 623)
46. Mediante escrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el señor **Elpidio Robledo Cuesta** identificado con cedula No.11.793.301 de Quibdó con tarjeta profesional No.110571 del CSJ obrando en nombre y representación del señor Medardo Alberto Romero Rivero**, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación** contra la Resolución No.038 del 02 de marzo de 2022. (folios 624-630)
47. Oficio Derecho de petición de interés particular presentado por el señor Carlos Arturo Cano Ortega ante la Superintendencia de Notariado y Registro y anexos. (folios 639-653)
48. Respuesta a los radicados Nos.SNR2022ER044902 y SNR2022ER044898 de fecha 02 de mayo de 2022 por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro al señor Carlos Arturo Cano Ortega. (folios 654-661)
49. Oficio con radicado No.0602022ER02516 de fecha 09 de mayo de 2022 dirigido al señor John Jaime Tabares Estrada para la notificación de la Resolución No.038 del 02 de marzo de 2022. (folios 661-664)
50. Respuesta al derecho de petición radicado con el No.0602022ER02018 mediante el radicado No.0602022EE02759 de fecha 19 de mayo de 2022 dirigido al señor Carlos Arturo Cano Ortega por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. (folios 665-674)
51. Resolución No.157 de 7 de julio de 2022, mediante el cual La Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena, resolvió el recurso de reposición y concede el de apelación. (folios 675-683)
52. Constancia de Notificación personal de fecha 18 de julio de 2022 al señor Elpidio Romero Cuesta quien actuó como apoderado del señor Medrano Alberto Romero Rivero quien aporto el respectivo poder para notificarse de la resolución No. 157 de fecha 7 de julio de 2022. (folio 687)

V. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

Entrando en materia, se procederá por parte de este despacho, a realizar el respectivo estudio y análisis de cada uno de los documentos que conforman el acervo probatorio, así como del escrito contentivo del recurso de apelación interpuesto por el señor Elpidio Robledo Cuesta identificado con cedula No.11.793.301 de Quibdo con tarjeta profesional No.110571 del C.S de la Judicatura obrando como apoderado del señor Medardo Alberto Romero Rivero en su calidad de representante legal de la sociedad Saxxon Group S.A.S, con la finalidad de determinar si la Resolución No.038 del 2 de marzo de 2022 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Cartagena se ajusta a nuestro ordenamiento jurídico y en especial, a las normas que regulan el registro de instrumentos públicos.

Término de interposición del recurso de apelación

La Resolución No.038 de 02 de marzo 2022 fue notificada mediante correo electrónico a la sociedad Saxxon Group S.A.S el día 04 de marzo de 2022 y el recurso de reposición en subsidio apelación se interpuso el 18 de marzo de 2022 por medio del señor Elpidio Robledo Cuesta en su calidad de apoderado del señor Medardo Alberto Romero Rivero en su calidad de Representante legal de la sociedad Saxxon Group S.A.S, es decir dentro del término legal (10 días hábiles siguientes a la notificación. Además, los sustentó con la expresión concreta de los motivos de inconformidad y fundamentos legales, indicó su nombre, señaló la dirección donde recibiría notificaciones y firmó el escrito que los contiene. Por esta razón, al cumplirse los requisitos establecidos en la Ley 1437 de 2011 o Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección procede a resolver el recurso de apelación presentado.

Es así como el caso *sub examine* se abordará bajo una serie de puntos que se desarrollarán a continuación, sin olvidar que el tema central de la controversia, el cual radica en la conducencia de realizar los ajustes y correcciones pertinentes al folio de matrícula inmobiliaria No.060-214365.

De la corrección en el registro inmobiliario

La facultad de corrección de los actos administrativos de inscripción de documentos públicos asignada a los Registradores, se fundamenta en los artículos 59 y la parte final del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 en el sentido claro y preciso de que la matrícula inmobiliaria deberá exhibir en todo momento, el verdadero estado jurídico del respectivo bien.

Dispone el artículo 59 y la parte final del artículo 60:

> "***Art. 59.- Procedimiento para corregir errores.*** *Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera: Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.*
> *Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.*
> *Los errores que modifican la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, sólo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley. (…)""*

> ***Art. 60.- Recursos.***
> *(…)*
> *Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."*

En materia registral, los errores pueden ser de forma o de fondo; en principio y por regla general, la corrección de los errores de forma no requiere de actuación administrativa que culmine con resolución; estos podrán corregirse en cualquier tiempo, sin gestión adicional alguna, sustituyendo la información errada por la correcta o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto. Lo corregido debe salvarse en el ítem del folio de matrícula respectivo, denominado "Salvedades".

En este orden, es preciso destacar que los errores de forma o errores mecanográficos o de digitación son los que se comenten al momento de realizar el asiento o anotación respectiva. Puede decirse que son aquellos en los que se incurre al transcribir en el folio de matrícula, cuando se escriba en forma errada un nombre, un número, una fecha, una letra, una palabra, una frase o la naturaleza jurídica del acto y que no modifican o alteran sustancialmente la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria.

Ahora bien, para los casos en que el error modifica la situación jurídica del inmueble y este hubiere sido publicitado o haya surtido efectos entre las partes o ante terceros - como en el caso que nos ocupa - se requiere el trámite de la actuación administrativa bajo el resorte procedimental de la Ley 1437 de 2011, a fin de respetar las garantías procesales dispuestas en la ley.

De otra parte, también se adelantará actuación administrativa en los eventos en que la anotación se realice contraviniendo norma que la prohíbe o sea manifiestamente ilegal, en cuyo caso no se requiere autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro. (Parte final del Art 60 Ley 1579 de 2012). Subrayas.

Así mismo, y teniendo en cuenta una vez más, que el registro de instrumentos públicos se rige por una norma especial como es la Ley 1579 de 2012, debemos precisar que nuestro legislador no preceptuó término de caducidad o prescripción alguna sobre la facultad de corrección que tienen los Registradores sobre las matrículas inmobiliarias, porque el trascurso o paso del tiempo no se puede convertir en un obstáculo que atente contra la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica.

Lo anterior no es más que la manifestación de una premisa fundamental que ha hecho carrera en el derecho registral inmobiliario: *"el error cometido en el registro no crea derecho"*, pues los actos de inscripción que profieren los Registradores, por sí solos, no confieren derechos, porque estos nacen de los actos o negocios celebrados por los particulares o de las

providencias proferidas por las autoridades judiciales o administrativas, autorizados o expedidos conforme a la Ley.

Sobre el objeto y la finalidad de las actuaciones administrativas en el registro de instrumentos públicos.

La actuación administrativa es el conjunto de las decisiones y operaciones que provienen de las autoridades públicas, cuando en el ejercicio de sus funciones cumplen los cometidos estatales, en aras de prestar satisfactoriamente los servicios públicos y hacer efectivos los derechos e intereses reconocidos por la ley a los administrados.[1] Ello quiere decir que a través de la actuación administrativa, el ciudadano tiene la posibilidad de acudir ante la Administración a reclamar un derecho, o a solicitar la corrección o enmendadura de alguna situación que le cause un perjuicio o que sea contraria a la Constitución o la ley.

En este orden, es conveniente reafirmar que nuestro legislador estableció la publicidad de los títulos o documentos inscritos como uno de los objetivos primordiales a cargo de las oficinas de registro de instrumentos públicos, como prestadoras del servicio público registral, no debemos olvidar que dicho objetivo es a la vez un principio de orden constitucional y legal al que se encuentra supeditado el Poder Público y en especial la Administración Pública, a través de las decisiones que profieren los servidores públicos y que permiten alcanzar los fines del Estado Social de Derecho. De tal importancia resulta el principio de publicidad en materia registral, que al mismo se encuentran asociados otros principios de orden constitucional, tal y como sucede con los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe.

En atención a ello, surge la obligación para el Registrador de Instrumentos Públicos de garantizar, con base en los principios de publicidad registral, fidelidad e integridad, que la información reflejada en los folios de matrícula inmobiliaria[2], con relación a un predio determinado, sea lo más fiel y veraz, es decir, que el certificado de tradición exhiba la real situación jurídica del bien inmueble que identifica. Por esta razón, los títulos o documentos llevados para su inscripción en las oficinas de registro de instrumentos públicos deben ser válidos y perfectos para que puedan ser objeto de registro, por consiguiente, es pertinente que sean examinados por el funcionario calificador o por el Registrador basados en el principio de legalidad[3], estudiando y analizando si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales exigidos por la normatividad vigente, para su consecuente inscripción o anotación.

Toda vez que la labor de calificación se trata de una actividad registral realizada por personas, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Pública, ella no está exenta como toda labor humana, que eventualmente se incurra en errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, verbigracia cuando se inscribe en un folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia que no cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del

[1] *El Registro de Instrumentos Públicos. Superintendencia de Notariado y Registro, Cartilla XII. Pag 45, 2005*
[2] Ibíd., art. 49.
[3] Ibíd., Literal d) del artículo 3° y artículo 16.

Registrador o del funcionario calificador, o cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes.

En atención a este tipo de situaciones que suelen ocurrir y con el fin de salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, le asiste al Registrador de Instrumentos Públicos el deber constitucional y legal de corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando ellos adolezcan de inconsistencias que impiden que la información del predio en cuestión refleje de manera real y exacta, su situación jurídica, ello a través de la correspondiente actuación administrativa.

En atención a ello, no le es dable al Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir los actos de inscripción o anotación publicitados indebidamente en las matrículas inmobiliarias, con la finalidad de que estas reflejen la real situación jurídica de un predio y se ajusten al ordenamiento jurídico colombiano, pues con fundamento en el principio registral de legalidad, sólo pueden ser inscritos en el registro de instrumentos públicos aquellos *"títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción."*

Caso concreto

Iniciemos por hacer referencia a las anotaciones relevantes al caso del folio de matrícula inmobiliaria No.060-214365:

- **Anotación 01**. Fecha: 22-3-2005 Radicación:2005-5415
  Documento: Sentencia S/N del 2/12/2004 Juzgado Cuarto Civil del Círculo de Cartagena valor Acto: $0
  Especificación: Modo de Adquisición: 0131 Declaración Judicial de Pertenencia – Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.
  Personas que Intervienen en el Acto (X Titular de derecho real de dominio, I titular de dominio incompleto)
  A: Cano Ortega Carlos Arturo CC 98565990 X

- **Anotación 03**. Fecha: 7-9-2016 Radicación:2016-060-6-17497
  Documento: Oficio 410 del 6/9/2016 Fiscalía Seccional Diecisiete de Cartagena valor Acto: $0
  Especificación: Medida Cautelar: 0494 Prohibición de enajenar Art 97 Ley 906 de 2004 – Por oficio No. 410 de la Fiscalía Seccional Diecisiete Unidad de Ley 600 de 2000.
  Personas que Intervienen en el Acto (X Titular de derecho real de dominio, I titular de dominio incompleto)
  De: Fiscalía General de la Nación

- **Anotación 04**. Fecha: 15-5-2019 Radicación:2019-060-6-10200

Documento: Sentencia S/N del 1/9/2015 Fiscalía Seccional Diecisiete de Cartagena valor Acto: $0
Se cancela anotación No.1
Especificación: Cancelación: 0841 Cancelación Providencia Judicial-Comunicada por Oficio 100SF17 del 9/04/2019- Revocatoria provisional de esta anotación ordenada por este despacho en proceso de Radicado: 240-001 Por el presunto punible de fraude procesal y falso testimonio, en virtud del Art, 66 Ley 600 de 2000
Personas que Intervienen en el Acto (X Titular de derecho real de dominio, I titular de dominio incompleto)
De: Fiscalía Seccional Diecisiete de Cartagena.

- **Anotación 05**. Fecha: 15-5-2019 Radicación:2019-060-6-10200
  Documento: Oficio 100SF17 del 14/5/2019 Fiscalía Seccional Diecisiete de Cartagena valor Acto: $0
  Especificación: Otro: 0900 Otro – Comunicada por oficio 100SF17 del 14/05/2019- Restablecimiento de manera definitiva de Derecho de Posesión a la Señora Argelida Leal de Zafra C.C.22787711 quien trasfirió mediante E.P No. 1836 del 15/07/2017 de la Notaría 4 de Cartagena
  Personas que Intervienen en el Acto (X Titular de derecho real de dominio, I titular de dominio incompleto)
  De: Fiscalía Seccional Diecisiete de Cartagena.
  A: Saer Dacarett Roertp C.C.73107536. I
  A: Saxxon Group S.A.S. I

De lo anterior una vez reflejada la situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria es necesario conocer los antecedentes que originaron las anotaciones bajo los folios anteriormente precitados, así las cosas se evidencia:

Mediante Resolución expedida por la Fiscalía Diecisiete Seccional de Cartagena adscrita a la Unidad de Descongestión Ley 600 de 2000, de fecha 01 de septiembre de 2015, Radicado No.240-001, se procedió a calificar la investigación penal contra el señor Carlos Arturo Cano Ortega, por la presunta conducta punible de fraude procesal y falso testimonio, quien en su momento registraba como propietario del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.060-214365 adquirido por declaración judicial de pertenencia mediante sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena, denuncia que fue impetrada por la abogada Rosario Bueno Buelbas en su calidad de apoderada de la señora Argelida Leal de Zafra, por cuanto en su poderdante regía la figura de la posesión sobre terreno ubicado en el corregimiento de Pontezuela, adquirido a partir del fallecimiento de su esposo Argemiro Zafra Nuñez.

Conforme lo expuesto en la Resolución expedida por la Fiscalía Diecisiete Seccional de Cartagena, la controversia se centra en la presentación de un certificado de folio de matrícula inmobiliaria que no pertenece al lote descrito en la demanda de pertenencia y mucho menos

corresponde al predio que realmente poseía el señor Carlos Cano Ortega, lo que conllevó a una decisión errada, por cuanto se profirió acusación por el delito de fraude procesal contra el señor Carlos Cano Ortega, y por falso testimonio sobre los señores Jorge Bellido González y Marcos González Aguilar, por su participación en las declaraciones realizadas dentro del proceso de pertenencia, y como consecuencia de ello se dispuso restablecer el derecho de la señora Argelida Leal de Zafra.

En virtud de lo anterior, mediante oficio No.100FS17 la Fiscalía Diecisiete Seccional de Cartagena, remitió a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena requerimiento de inscripción de manera definitiva en el folio de matrícula inmobiliaria No.060-214365.

Consecuencia de lo anterior, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena registró bajo la anotación No.4 en el folio de matrícula inmobiliaria No.060-214365 la cancelación de la anotación No.1 e igualmente registró en la anotación No.5 el restablecimiento de manera definitiva del derecho de posesión a la señora Argelida Leal de Zafra quien trasfirió mediante la Escritura Pública No.1836 del 15 de julio de 2014 los derechos posesorios a la sociedad Saxxon Group S.A.S., registrando como titulares de dominio incompleto.

Bajo el turno de radicación No.2020-060-6-11571 de fecha 01 de septiembre de 2020 ingresó para su registro el oficio No.305FS17 de fecha 30 de julio de 2020 expedido por la Fiscalía 17 Seccional de Cartagena, requiriendo a la Oficina de Registro la inscripción definitiva de la posesión de los derechos reales a Saxxon Group S.A.S protocolizado mediante escritura pública No.1836 de fecha 15 de julio de 2014 de la Notaría Cuarta de Cartagena la cual no fue registrada y en virtud de ello devuelta mediante nota devolutiva. No obstante, adicionalmente se informó a la Oficina de registro por parte de la fiscalía seccional diecisiete de Cartagena que se allego a su Agencia Fiscal oficio con fecha 03 de enero de 2020 la cesión de derechos de posesión material del señor Roberto Saer Dacarett a favor del señor Elias Yamhure Cadarett con relación al mismo predio en discusión.

En consecuencia, atendiendo el estudio del turno de radicación No. 2020-060-6-11571 del cual se generó nota devolutiva, la Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena bajo las facultades establecidas en la Ley 1579 de 2012 procedió a estudiar el documento sometido a registro específicamente la escritura pública No.1836 de fecha 15 de julio de 2014 otorgada por la Notaría Cuarta de Cartagena, en la cual según lo establecido por la fiscalía y el sistema Registral se evidencio que la escritura sometida a registro no contenía algunas características necesarias para su registro entre ellas que no fue citado título antecedente y/o adquisito de dominio, no contenía número de matrícula inmobiliaria y que el acto que se pretendía registrar no era susceptible de registro por tratarse de una posesión.

Así las cosas, según las anteriores precisiones la Registradora de Instrumentos públicos de Cartagena decide iniciar actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No.060-214365 de acuerdo a lo establecido en el

artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 decidiendo mediante Resolución No.038 de fecha 02 de marzo de 2022 el cierre del folio de matrícula inmobiliaria No.060-214365.

A causa de la decisión adoptada por la Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena en Resolución No.038 de fecha 02 de marzo de 2022 que decidió Actuación Administrativa, el señor Elpidio Robledo Cuesta en su calidad de apoderado del señor Medardo Alberto Romero Rivero representante legal de la sociedad Saxxon Group S.A.S decide interponer los cursos de reposición y en subsidio el de apelación ante la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cartagena, exponiendo las razones de controversia los cuales mediante resolución No.157 de fecha 7 de julio de 2022 resolvió la Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena el recurso de reposición decidiendo no reponer en consecuencia confirmar la resolución No.038 del 2 de marzo del 2022 que decidió la actuación administrativa.

Aclarada la actuación procedimental adelantada ante la primera instancia, esta Subdirección analizará los puntos de controversia, así:

El señor Elpidio Robledo Cuesta, manifiesta en el escrito de recurso de apelación:

"SEGUNDA: Disponer en su lugar, por haberse obtenido el FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE MANERA ILÍCITA, SE ABRA OTRO FOLIO DE MATRÍCULA POR TENER EL INMUEBLE TRADICIÓN DESDE EL AÑO DE 1957 que tenía la poseedora ARGELINA LEAL ZAFRA y trasferida a mi representado, E INSCRIBIR LA POSESIÓN confirmada por LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN E INSPECCIÓN DE POLICÍA DE BAYUNCA QUE TIENE MI REPRESENTADO."

Al respecto, es preciso indicar al recurrente que conforme lo dispuesto en el artículo 762 del Código Civil, la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño que el poseedor se reputa dueño, mientras otra persona no justifique serlo y que la posesión puede ser regular o irregular. La posesión regular es la que se tiene por un justo título y se posee de buena o mala fe, pero siempre acompañada de un justo título. Lo anterior, permite afirmar que la posesión por regla general es una propiedad aparente, es por ello que por disposición legal expresa, el poseedor se presume dueño mientras que otra persona no justifique serlo.

De otro lado, de conformidad a lo establecido en el artículo 2518 *ibidem*, entendida la posesión como el ejercicio de actos de señor y dueño, solo pueden poseerse los bienes susceptibles de propiedad privada adquiribles por la usucapión, vale decir, las cosas que están en el comercio y por ende, no pueden poseerse los bienes no apropiables por los particulares, como los de uso público.

Sobre este tema, la Registradora de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, en aras de asegurarse sobre la situación del predio que se encontraba bajo el folio de matrícula No.060-214365, solicitó a la Delegada de Tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro concepto sobre el estudio y forma de inscripción del predio que según lo expuesto por la Fiscalía nació de la inscripción de sentencia de prescripción adquisitiva de dominio presuntamente por fraude procesal. No obstante, dentro de la solicitud se refiere que

sea aclarado si procede es el cierre del folio de matrícula inmobiliaria o si se debe cancelar la sentencia y dejar como poseedor a la persona jurídica, o como manifestó la fiscalía cancelar la sentencia de prescripción y dejar como propietario titular de pleno derecho de dominio a la persona jurídica.

Al respecto, la Delegada de tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro mediante radicado No. SNR2021EE089545 de fecha 20 de octubre de 2021 bajo el amparo del artículo 28 de la Ley 1437 del 18 de enero de 2011, responde:

> *"Los documentos y la razón de apertura del folio de matrícula inmobiliaria 060-214365, no lleva a avocar la sentencia T-488 de 2014 proferida por la Corte Constitucional, en la que se sentaron las bases para la procedencia de la figura jurídica de prescripción adquisitiva de dominio por parte de particulares, sobre predios que no cuentan con antecedentes registrales o aquellos en los que las matrículas fueron aperturadas en la llamada FALSA TRADICION.*
>
> *Atendiendo lo establecido por la legislación Agraria con la Ley 160 de 1994 y como el caso en concreto e trata de un bien rural, es necesario establecer la naturales jurídica de los predios baldíos, explicación que se encuentra debidamente sustentada en la instrucción Administrativa conjunta 251/13 INCODER-SNR:*
>
> *"Los baldíos, son inmuebles rurales (baldíos nacionales no solamente son de carácter rural, tambien existen predios baldíos urbanos, cuya administración recae sobre las entidades municipales de acuerdo al artículo 123 de la ley 388 de 1997 sin ser óbice, que quien determina o clarifica la propiedad de esta clase de predios, es el INCODER, por lo que es pertinente omitir la palabra "rurales") que se encuentran dentro del territorio nacional y que le pertenecen al Estado por carecer de dueño, tiene la calidad de bienes fiscales y están destinados a ser adjudicados a las personas en el caso que si lo sean y que cumplan los requisitos exigidos por ley, así, de conformidad con lo establecido en el artículo 150 numeral 18 de la Constitución Política, el Congreso de la república mediante el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, señaló el régimen jurídico de los baldíos, en los siguientes términos:*
>
> > *"La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, solo pueden adquirirse mediante título traslaticio de dominio otorgado por el Estado a través del instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en que delegue esta facultad.*
> >
> > *Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tiene la calidad de poseedores conforme al Código Civil y frente a la adjudicación por el Estado solo existe una mera expectativa" (subrayado fuera del texto)"*
>
> *Lo anterior se pone en contexto, toda vez que independientemente de los instrumentos públicos que tratan de consolidar la propiedad a nombre de ROBERTO SAER*

DACARETT y la compañía SAXXON GROUP S.A.S. por orden y disposición de la Fiscalía 17 Seccional de Cartagena, la providencia primigenia, es decir la Sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena en fecha 02 de diciembre de 2004, es un documento que fue proferido bajo el amparo del delito de FRAUDE PROCESAL, es decir ese documento se acredita como nulo; es así que al considerarse invalido, el predio vuelve a las condiciones iniciales a las que estaba antes de la providencia radicada. Con esto se entiende que el predio antes de contar con una matrícula inmobiliaria, no tenía antecedente registral, solo contaba con cedula catastral.

En ese orden de ideas, si se inició un proceso declarativo de pertenencia, para la fecha en la que fue registrado, éste debía estar bajo el amparo legal del artículo 407 de Código de Procedimiento Civil (ahora artículo 375 del Código General del Proceso), en donde uno de los requisitos exigibles es que la demanda sea dirigida a las personas que aparezcan como titulares del derecho real de dominio, puesto que contra predios imprescriptibles o que pertenezcan al Estado esta no procedería (Bienes presuntamente baldíos); entendiendo que se configura el delito de FRAUDE PROCESAL sobre la providencia del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena, ya que dentro del acervo probatorio presentado para la demanda, fue incluido certificado expedido por la ORIP de Cartagena, sobre un predio totalmente diferente al que se prescribió, acorde a lo demostrado en el proceso penal."

En virtud de lo anterior y en análisis del material probatorio obrante en el expediente, el predio objeto de controversia no cuenta, ni ha contado con antecedentes registrales que permitan establecer la titularidad del derecho real de dominio sobre una persona natural o jurídica. Si bien es cierto, la Fiscalía declara el restablecimiento del derecho a la señora Argelina Leal Zafra, esta persona no tiene ni ha tenido derecho sobre el mencionado predio. En ese sentido, se podría decir que efectivamente al evidenciarse por parte de la Fiscalía el fraude procesal con relación a la sentencia de pertenencia, esta deberá acatarse pero con relación a su decisión en informar a esta oficina que el restablecimiento del derecho debe recaer sobre la señora Argelina Leal Zafra en el ámbito de su competencia, no será acatada, toda vez que sobre quien debe quedar el predio presuntamente baldío al no contar con un título antecedente deberá decidirse mediante el proceso correspondiente para acreditar la titularidad de derechos reales de dominio, cuando se trate sobre los predios que no cuentan con un antecedente y/o tradición registral, deberá ser ante la Agencia Nacional de tierras autoridad competente pues no puede restablecerse un derecho sobre persona que no registra como propietaria de dicho inmueble sin contar con la adjudicación de dominio sobre el mismo.

De ello, la afirmación del recurrente al mencionar que "*por haberse obtenido el FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE MANERA ILÍCITA, SE ABRA OTRO FOLIO DE MATRÍCULA POR TENER EL INMUEBLE TRADICIÓN DESDE EL AÑO DE 1957",* resulta improcedente, toda vez que si en efecto el predio contara con la tradición desde el año de 1957, su registro debería aparecer en los títulos antecedentes o establecida dentro del mismo folio de matrícula Inmobiliaria No.060-214365, por lo que se genera el carecimiento del requisito establecido en el artículo 29 de la ley 1579 de 2012., el cual establece:

> ***"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. "*

Ahora bien, con relación a lo manifestado por el recurrente con relación al acto de posesión de lo cual señala en su memorial de interposición de recursos "*Se tenga por surtido la TRADICION DE POSESION que tiene los vendieron que daba hace más de 60 años por TRADICION QUE TENIA SU ESPOSO EN VIDA ARGEMIRO ZAFRA, que vendieron la posesión a mi representada mediante Escritura pública no.1836 de fecha 15 de julio de 2014 (…)"* es preciso indicar que la venta de cosa ajena y/o transferencia de derechos materiales posesorios, en materia registral, genera la existencia de un derecho incompleto, en este caso aquella que obtuvieron Saer Dacarett Roberto y la sociedad Saxxon Gruop S.A.S como puede evidenciarse en la anotación No.5 del folio de matrícula inmobiliaria objeto de discusión al carecer de antecedente registral para la protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión, como ya se explicó en los acápites anteriores tales hechos no tienen la eficacia de traditar el dominio de derechos reales como en el caso que nos ocupa a la propiedad de un predio pues no son actos constitutivos de transferencia de dominio o propiedad de un bien inmueble.

Así las cosas, las solicitudes de registro de los oficios emitidos por la Fiscalía 17 Seccional de Cartagena a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad, no son susceptibles de registro, por cuanto al tratarse de hechos de tenencia se entienden en principio que los actos que versen sobre posesión material no son susceptibles de registro, exceptuando cuando se trate de la posesión inscrita que cuente con antecedentes registrales y que se realicen mediante título traslaticio de dominio otorgado por el estado; entonces, si bien es cierto la posesión es un hecho, no puede entenderse como un derecho real, como se pretende con el registro de la escritura pública No.1836 del 15 de julio de 2014, pues en dicho documento consta la venta de posesión material, contraria a lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley 1579 de 2012 literal d.

De acuerdo a lo anterior, es dable ratificar lo resuelto en la Resolución No.038 de fecha 2 de marzo de 2022 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, al encontrarse que la anotación 1 surgió a partir de documento fraudulento, lo que genera que dicho folio no se encuentre activo y por consiguiente el estado jurídico del bien inmueble regresaría a su estado inicial, teniendo en cuenta que una vez cerrado el folio este pierde soporte para su existencia jurídica y no se podrán generar anotaciones adicionales respecto al restablecimiento de la posesión por las razones ya expuestas.

Es preciso hacer la salvedad que respecto al restablecimiento de la posesión no está siendo violentado pues según lo manifestado por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización, el predio por ser de naturaleza rural y presuntamente baldío debe

cumplir con la acreditación de la titularidad por medio de la Agencia Nacional de Tierras a través del proceso correspondiente.

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

RESUELVE

ARTICULO 1º: CONFIRMAR la resolución No.038 del 2 de marzo de 2022 proferida por la Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena *"Por la cual se decide actuación administrativa relacionada el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.060-214365"* conforme a lo señalado en la parte considerativa de esta providencia.

ARTICULO 2º: NOTIFICAR personalmente esta decisión al señor Elpidio Robledo Cuesta, identificado con cedula de ciudadanía No.11.793.301 de Quibdo y tarjeta profesional No.110571 del C.S de la J actuando en calidad de apoderado del señor Medardo Alberto Romero Rivero representante legal de la sociedad Saxxon Gruop S.A.S quien recibirá notificaciones en el correo elpidiorobledo@hotmail.com.

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.

ARTICULO 3º: Una vez efectuada la notificación personal o por aviso según corresponda y en firme la decisión, remítase el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de origen, para su archivo y fines legales pertinentes.

ARTICULO 4º: Contra esta Resolución, no procede recurso alguno y rige a partir de su fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE, *04-05-2023*

FERNANDO ALBERTO ACOSTA ARAUJO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó. A.P.S.J - Profesional Especializado - Contratista
Revisó. CRP, Profesional Especializada – Coordinación SAJR
Revisó: JBM, Profesional Especializada