República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO–**Pretendida por poseedor irregular respecto de bien inmueble rural que hace parte de resguardo indígena. Falsa tradición. Demanda de reconvención. Elementos axiológicos de la acción reivindicatoria. Reiteración sentencia del 30 de julio de 1996. Obligación del reivindicante de acreditar el modo de la tradición, la existencia del título, su inscripción en registro y su idoneidad, descartando cualquier rasgo de falsa tradición. Aplicación articulo 756 Código Civil. Reiteración sentencia de 18 de agosto de 1948 y de 18 de agosto de 2015. Finalidad del título antecedente y del testimonio del título en el registro público Colombiano. (SC3671-2019; 11/09/2019)

**Fuente formal:**
Artículo 756 del Código Civil.

**Fuente jurisprudencial:**
Sentencia CSJ SC de 30 de julio de 1996, CCXLIII, pág. 154 ss.
Sentencia CSJ SC de 15 de agosto de 2001, rad. 6219.
Sentencia CSJ SC de 12 de septiembre de 1994.
Sentencia CSJ SC de 28 de febrero de 2011, rad. 1994-09601-01.
Sentencia CSJ SC de 18 de agosto de 1948, G.J. XLIV, págs. 714 a 718.
Sentencia CSJ SC10882 de 18 de agosto de 2015.

**TRADICIÓN-**De bienes inmuebles provenientes del non dómine o dominio incompleto. Falsa tradición respecto de inmueble perteneciente a resguardo indígena. Aplicación artículo 756 del Código Civil, parágrafo 3° del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, artículo 7 del Decreto 1250 de 1970 y artículo 65 de la Ley 160 de 1994. Clasificación o causas de la falsa tradición. La pseudotradición o tradición medio tan solo constituye titulares aparentes con calidad de simples o eventuales poseedores. (SC3671-2019; 11/09/2019)

**Fuente formal:**
Artículo 756 del Código Civil.
Parágrafo 3° del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012.
Artículo 7 del Decreto 1250 de 1970.
Artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

**Fuente doctrinal:**
Concepto número 14636 de agosto 24 de 2004, Superintendencia de Notariado y Registro.
Concepto número 11 de 2017, Superintendencia de Notariado y Registro.
Angarita Gómez, Jorge. “Lecciones de Derecho Civil”, Tomo II: Bienes, Editorial Temis, Bogotá, 2004. Págs.185 a 190.
Infante, G. (2007). “Integración de arquitecturas heterogéneas para la implementación de la interrelación catastro registro”. Revista Análisis Geográficos. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Bogotá´, Colombia.

**REGISTRO PÚBLICO-**Título antecedente y testimonio del título como causa de adquisición del dóminus. Aplicación artículo 52 del Decreto 1250 de 1970, artículo 29 de la Ley 1579 de 2012 y artículo 2667 del Código Civil. Finalidad del registro o de la inscripción de instrumentos públicos. Reiteración sentencia del 28 de julio de 1937. Aplicación Decreto 1250 de 1970, Ley 1579 de 2012 y artículo 756 del Código Civil. Evolución normativa. Corrección de asiento registral ante título antecedente de Resguardo Indígena. Principios esenciales del sistema de registro inmobiliario. Principio de legalidad administrativa y fe pública registral. Aplicación artículo 69 a 74 del Código Contencioso Administrativo, 93 a 97 de Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y artículo 3 de la Ley 1579 de 2012. Reiteración de la sentencia de 19 de diciembre de 2011. (SC3671-2019; 11/09/2019)

**Fuente formal:**

Artículos 29, 50, 35 y 36 del Decreto 1250 de 1970.
Artículo 59 y 61 de la Ley 1579 de 2012.
Código Civil de Cundinamarca de 1859.
Código Civil de los Estados Unidos de Colombia.
Ley 84 de 1873.
Ley 57 de 1887.
Ley 40 de 1932.
Artículo 3 de la Ley 1579 de 2012.

**Fuente jurisprudencial:**

Sentencia CSJ SC de 28 de julio de 1937, G.J. XLV, págs. 334 a 337.
Sentencia CSJ SC de 19 de diciembre de 2011, rad. 2002-00329-01.
Sentencia CSJ SC de 1 de febrero de 2006, rad. 1997-01813-01.
Sentencia CSJ de 19 de diciembre de 2011, rad. 2002-00329-01.

**Fuente doctrinal:**

Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz and Nebengesetzen, 12, neubearbeitete Auflage. Drittes Buch, Sachenrecht, 1989.
Dancur Baldovino, Miguel (1986). "El registro de la propiedad inmueble en Colombia". Bogotá. Legis Editores.
Pérez Lasala, J. L. (1965). "Derecho inmobiliario registral; su desarrollo en los países latinoamericanos". Buenos Aires: Ediciones Depalma.
Informe Nacional de Desarrollo Humano 2011. Bogotá: INDH PNUD, septiembre. Páginas 187-189. Consultado en http://www.pnud.org.co/sitio.shtml?apc=i1-----&x=65970&s=j#.U59gg_ldW1Q el 30 de julio de 2018.
Díez-Picazo, Luis (1995) "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial", III, 4ª, Ed. Madrid, pág. 450.
Berrocal Guerrero Luis Enrique, 2009 "Manual del Acto Administrativo". Librería Ediciones del Profesional, Bogotá, pág. 213.
Claro Solar, Luis. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, t. VI, páginas. 490 a 492.

**RESGUARDO INDIGENA**-Falsa tradición como consecuencia de la enajenación de terreno perteneciente a resguardo indígena. Reiteración sentencia 31 de agosto de 2015 del Consejo de Estado. Protección constitucional reforzada. Carácter inalienable, imprescriptible e inembargable. Aplicación artículos 63 y 329 de la Constitución Política de Colombia. (SC3671-2019; 11/09/2019)

**Fuente formal:**

Artículos 63 y 329 de la Constitución Política de Colombia.

**Fuente jurisprudencial:**

Sentencia de 31 de agosto de 2015, rad. 25000-23-26-000-2000-02473-01(28165), Sección Tercera del Consejo de Estado.

**PRUEBA TESTIMONIAL–**Como elemento demostrativo para la transferencia del derecho de propiedad en el sistema registral Colombiano. El simple testimonio del título bastaba en su momento para acceder a la inscripción en el registro de instrumentos públicos. Aplicación artículos 2667, 2637 a 2682 del Código Civil. (SC3671-2019; 11/09/2019)

**Fuente formal:**
Artículos 2667, 2637 a 2682 del Código Civil.

**TRÁNSITO DE LA LEY-**Aplicación del Código General del Proceso, por ser el estatuto procesal vigente al momento de la interposición del recurso extraordinario. Artículos 624 y 625 del Código General del Proceso y Acuerdo No. PSAA15-10392 de 2016. (SC3671-2019; 11/09/2019)

**Fuente formal:**
Artículos 624 y 625 del Código General del Proceso.
Acuerdo nº PSAA15-10392 del 1 de enero de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

**Asunto:**
Pretenden la demandante, se declare que adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria dos bienes inmuebles rurales. Los demandados, adjudicatarios por sucesión del derecho de posesión sobre tierras de resguardo indígena, excepcionaron la inexistencia del derecho y la falta del tiempo para ganar la propiedad por posesión. De igual manera, formularon demanda de reconvención, solicitando se declarare el domino absoluto de uno de los bienes inmuebles, el cual fue adquirido por sucesión de su padre, por cuanto el demandado en reconvención lo invadió de manera clandestina y de mala fe. El convocado inicial alegó la ineficacia del título, por ser incompleto el derecho de dominio de los reivindicante. El juez de primera instancia desestimó las súplicas relativas al libelo de pertenencia, por no demostrarse el tiempo de ejercicio de la posesión previsto en el artículo 1 de la Ley 50 de 1936 y acogió las pretensiones de la reconvención. El Tribunal confirmó la negativa de la usucapión y, revocó lo atinente a la acción de dominio, por cuanto el demandante de la reivindicación ostentaba de manera irregular el derecho de propiedad, el cual estaba en cabeza de un resguardo indígena. La sentencia fue acusada por violación directa de la norma sustancial frente a la falta de aplicación de normas, toda vez que el Tribunal acogiéndose bajo el axioma de la fe pública registral declaró la falsa tradición. De igual forma fue acusada por violación indirecta de la ley sustancial frente al error de hecho en la apreciación de las resoluciones expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pues no establecieron de manera contundente, las razones por las cuales era incompleto el derecho de dominio de la reivindicante. La Corte NO CASA la sentencia por cuanto considera que el Tribunal no incurrió en los yeros esbozados por el demandante en reconvención, toda vez que no acreditó de manera plena el modo de la tradición, evidenciándose un dominio incompleto sobre el bien inmueble al ser adjudicatarios por sucesión de la mera posesión y determinarse la falsa tradición respecto de terrenos que eran parte de resguardo indígena.

**LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**

Magistrado Ponente

**SC3671-2019**

**Radicación: 11001-31-03-005-1996-12325-01**

Aprobado en Sala de doce de septiembre de dos mil dieciocho

Bogotá, D. C., once (11) de septiembre de dos mil diecinueve (2019)

Se decide el recurso de casación interpuesto por Luz Helena Yepes Maya, respecto de la sentencia de 14 de noviembre de 2014, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, en el proceso ordinario de pertenencia incoado por Pedro Pablo Gómez Díaz contra personas indeterminadas, Luis Alejandro y Manuel Dionisio Samudio Chaparro, Leonardo Fabio Samudio Barbosa, Carlos Arturo, Constanza, Guillermo Hernando Yepes Maya, y la recurrente, a su vez ésta demandante en reconvención.

## 1. ANTECEDENTES

1.1. **El *petitum***. La convocante solicitó se declarara que adquirió, por el modo de la prescripción extraordinaria, el derecho de dominio de los inmuebles denominados "*La Mirada*" y "*El Mirador*", ubicados en esta ciudad, con matrícula inmobiliaria 50N-797965 y 50N-20005592, los cuales identifica.

1.2. **La causa *petendi***. Ha poseído los predios con ánimo de señor y dueño de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida durante "*más de veinte años*", contados a partir de 1976.

Sobre las heredades realizó actos positivos, como cultivos, cercados, y la construcción de una casa de habitación.

1.3. **El escrito de réplica**. Los convocados, resistieron las súplicas, proponiendo, entre otras excepciones, "*inexistencia del derecho temerariamente pretendido*" y *"falta del tiempo para ganar la propiedad por posesión*".

1.4. **La demanda de reconvención.** Planteada por Luz Helena Yepes Maya.

1.4.1. **El *petitum***. Exigió se declarara que le pertenece el dominio absoluto del bien raíz denominado "*La Mirada*", pidiendo conminar al demandante en pertenencia a restituirlo, condenándolo a pagar perjuicios por "*ser poseedor de mala fe*".

1.4.2. **Causa *petendi.*** Apoya su reclamo, aduciendo que adquirió, junto a sus hermanos, la propiedad en "*común y proindiviso*" del señalado feudo por sucesión de su progenitor, según adjudicación realizada mediante Escritura Pública nº 214 de 31 de enero de 1992, otorgada en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Bogotá D.C.

Afirma que perdió la posesión del terreno en febrero de 1996, pues en esa fecha, el demandado en reconvención lo invadió "*clandestina*[mente] *y de mala fe*".

1.4.3. **La contestación.** El convocado inicial alegó "*ineficacia del título"*, por ser incompleto el derecho de dominio de la reivindicante.

1.5. **El fallo de primer grado**. El Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, el 31 de marzo de 2014, desestimó las súplicas relativas al libelo de pertenencia, por no demostrarse el tiempo de ejercicio de la posesión previsto en el artículo 1 de la Ley 50 de 1936.

En cambio, acogió la reconvención, al hallar acreditados los elementos axiológicos de la acción reivindicatoria, en particular, el derecho de propiedad en cabeza de Luz Helena Yepes Maya, por cuanto el instrumento notarial contentivo de la sucesión, demostraba que el terreno "*La Mirada*" le había sido transferido en comunidad junto a sus hermanos.

Así mismo, en relación con el anotado título, señaló que la calificación de "*falsa tradición*" otorgada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, resultaba ineficaz, pues la misma tenía consecuencias relativas, vale decir, su carencia jurídica no impedía, en todo caso, "(…) *que produ*[jera] *efectos solamente frente al poseedor*".

1.6. **La decisión de segundo grado**. Confirmó la negativa de la *usucapión* y, revocó lo atinente a la acción de dominio, al resolver la apelación del convocante inicial.

## 2. LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

2.1. Según el tribunal, en punto a la reconvención, la demandante no podía reivindicar porque ostentaba de manera irregular el derecho de propiedad.

2.1.1. Al respecto, aludió a la actuación administrativa realizada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, iniciada y culminada por las resoluciones 000039 de 5 de junio y 001039 de 20 de octubre de 1998, la cual estableció, de un lado, unificar "*la tradición*" de varios folios que habían sido segregados originariamente del matriz, entre ellos, el 50N-797965, concerniente al predio "*La Mirada*", para luego cerrarlos y agruparlos en la matricula inmobiliaria 50N-273495.

Y de otro, resaltó el sentenciador, dispuso corregir la anotación nº 25, en el sentido de declarar "*falsa tradición*" la adjudicación del dominio por sucesión de Jesús Yepes Restrepo a Carlos Arturo, Jesús Hernando, Constanza, Guillermo Hernán y Luz Helena Yepes Maya, realizada mediante Escritura Pública nº 0214 de 31 de enero de 1992, otorgada en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Bogotá D.C.

2.1.2. En ese orden, para el *ad-quem*, la anterior determinación oficial daba cuenta que la reivindicante junto a sus hermanos, si bien inicialmente figuraron por causa de la sucesión como propietarios del predio "*La Mirada*", lo heredado en realidad correspondía a la "*mera posesión*", por tal razón, el anotado derecho real se traducía incompleto.

2.1.3. Subrayó que en virtud del principio de la "*fe pública registral*", edificante de la presunción de exactitud del registro inmobiliario, imponía aceptar, sin reparos, la decisión adoptada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2.2. En suma, para el juzgador, la existencia de la anotada falsa tradición implicaba un dominio irregular de la reivindicante, impidiéndole la restitución del terreno, pues la adjudicación sucesoral del mismo, según lo publicitó el asiento registral, se hallaba viciada con tal calidad.

## 3. EL RECURSO DE CASACIÓN

Los dos cargos formulados por la recurrente demandante en reconvención, se fundaron en la violación de la ley sustancial, el primero por la comisión de yerros fácticos, y el segundo por vía directa, los cuales fueron replicados por su contraparte.

La Corte los resolverá conjuntamente teniendo en cuenta que ambos se desarrollan alrededor de unos mismos preceptos legales, y porque se encuentran articulados, al compartir temas relacionados con la falsa tradición y el

principio de la fe pública registral, lo cual amerita consideraciones comunes.

## 4. CARGO PRIMERO

4.1. Denuncia la transgresión de los artículos 2, 3, 13, 29, 53, 83, 228 y 230 de la Constitución Política; 762, 764, 765, 946, 947, 949, 950, 961, 962, 964, incisos 1º y 2º del Código Civil; 5, 43 y 44 del Decreto 1250 de 1970; y 305 del Código de Procedimiento Civil, como consecuencia de la comisión de errores de hecho cometidos por el Tribunal al apreciar las pruebas. En efecto:

4.1.1. Tergiversó el contenido de las resoluciones 000039 de 5 de junio y 001039 de 20 de octubre de 1998, expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pues no establecieron de manera contundente, las razones por las cuales era incompleto el derecho de dominio de la reivindicante.

Lo anterior, dice, por cuanto la actuación administrativa, amén de adelantarse por petición de un tercero ajeno a la historia de la tradición del predio "*La Mirada*", determinó equivocadamente que éste, junto a otros, integraban el resguardo indígena "*El Cerro*", tiñendo así, de "*falsa tradición*", toda la cadena registral.

Tal conclusión, sostiene, es errada y arbitraria, pues calificó al bien raíz como territorio étnico a partir de la

simple mención que Teodoro, Braulio, Andrés y Peregrina Chisaba, otrora dueños originarios del mismo, hicieron en los albores del siglo XX, esto es, en la venta realizada a Jesús Muñoz, comprendida en la Escritura Pública nº 102 de 23 de febrero de 1903, cuando estipularon haber recibido el *dóminus* "*(…) por adjudicación que se les hizo como indígenas*".

Lo expresado por los enajenantes en el señalado instrumento notarial, destacó la recurrente, no podía, *per sé*, servir de fundamento para emitir un juicio certero sobre la clarificación de la propiedad, máxime, cuando deben ser los jueces ordinarios, y no el funcionario responsable del registro inmobiliario, los competentes para indagar acerca de la validez o eficacia de los negocios jurídicos solemnes, especialmente, los relativos a la compraventa privada de bienes raíces.

4.1.2. Omitió la respuesta del hoy extinto, Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –Incoder, quien dijo no tener conocimiento sobre la constitución del resguardo indígena denominado "*El Cerro*".

Lo antelado, afirma la recurrente, cobra mayor relieve, teniendo en cuenta que esa entidad, para la época de los hechos, era la encargada según el artículo 85 de la Ley 160 de 1994, de concretar la presencia de las propiedades colectivas étnicas, así como la de establecer la vigencia de los títulos que se aleguen en favor de éstas.

4.1.3. Pretirió la diligencia de inspección judicial y el dictamen pericial, demostrativos de la inexistencia de asentamiento o parcialidad indígena en el inmueble "*La Mirada*".

4.2. Para la impugnante, al desfigurar y descartar el *ad-quem* las señaladas pruebas, incidió en la falta de comprobación de su dominio pleno sobre el predio a reivindicar.

4.3. Exige, por lo tanto, casar el fallo atacado y en su lugar reconocer las pretensiones de la demanda de reconvención.

**5. CARGO SEGUNDO**

5.1. Acusa la violación directa de los artículos 756, 946, 947, 949 y 950 del Código Civil; 1, 2, 4, 45, 46, 47, 48, 49, 54 y 59 de la Ley 1579 de 2012, derogatoria de los preceptos 1, 2, 5, 24, 25, 37, 42, 43 y 44 del Decreto 1250 de 1970, por falta de aplicación.

5.1.1. Lo anterior, en sentir de la censura, porque el tribunal, resguardado en el axioma de la "*fe pública registral*", acogió la decisión arbitraria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que declaró la cadena centenaria de transferencias y adquisiciones del dominio sobre el predio "*La Mirada*", como falsa tradición.

5.1.2. Aduce, en esencia, que esa lectura contraviene el verdadero significado del anotado principio, erigido para amparar al tercero adquirente que ha consolidado un derecho real confiado en la certeza de la información ofrecida por el registro inmobiliario. Si se desconoce esa garantía cuando se cambia intempestivamente la situación jurídica de un fundo, la especial protección registral carecería de justificación.

5.2. Señala que de haberse realizado una correcta interpretación de la "*fe pública registral*", no habría lugar a declarar la propiedad incompleta de la reivindicante, por cuanto debieron respetarse las anotaciones históricas contenidas en el folio de matrícula del señalado bien.

5.3. Solicita, en consecuencia, casar la sentencia cuestionada y en sede de instancia, acceder a la reivindicación pretendida.

## 6. CONSIDERACIONES

6.1. Si bien hoy rige la Ley 1564 de 2012, "*por medio de la cual se expide el Código General del Proceso*"[1], para el presente asunto prevalece el Código de Procedimiento Civil, pues la impugnación extraordinaria aquí examinada se formuló bajo su vigor, debiendo resolverse conforme lo allí reglado.

[1] El Acuerdo nº PSAA15-10392 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, le asignó al nuevo Estatuto de Ritos Civiles su pleno imperio a partir del 1 de enero de 2016.

Lo anterior, en cumplimiento de la regla *tempus regit procesum*, contenida en el artículo 625, num. 5º del Código General del Proceso, la cual dispone que "*los recursos interpuestos* (…)*, se regirán por las leyes vigentes cuando se* [instauraron] (…)".

6.2. Los yerros de hecho en el ámbito casacional se asocian cuando se supone un elemento demostrativo que no existe o ignora su presencia física; o al contemplarlo lo deforma, ya sea mediante adición, cercenamiento o alteración. También, cuando aprecia equivocadamente la demanda o su contestación.

Se estructuran, en cualquier hipótesis, si resultan manifiestos, producto de la simple comparación entre lo visto o dejado de observar por el sentenciador y la materialidad u objetividad de los elementos demostrativos. No obstante, deben ser trascendentes, vale decir, que hayan sido determinantes de la decisión final, en una relación necesaria de causa a efecto.

6.3. Con ese propósito pertinente resulta señalar, como es sabido, en casación no valen las especulaciones, ni los subjetivismos, por más argumentados que sean, pues esto sería el producto de reeditar la apreciación probatoria, todo lo cual compete a una actividad propia de las instancias.

En sede extraordinaria, por el contrario, los cargos deben fundamentarse en la certeza y no en la duda. La *ratio legis* estriba en que el recurso debe combatir la presunción de legalidad y acierto de la sentencia impugnada y no el proceso, y en correlación, en el campo de los elementos de convicción, claro está, dentro de los límites de la acusación, verificar si la apreciación probatoria del *ad-quem* es o no equivocada.

6.4. Los errores *iuris in iudicando*, por su parte, se relacionan con la subsunción normativa de los hechos fijados pacíficamente en el proceso, así como aquellos surgidos de las discusiones probatorias planteadas.

Por esto, en el ámbito de la violación directa de la ley sustancial, en doctrina decantada, la Corte "(…) *trabaja con los textos legales sustantivos únicamente, y ante ellos enjuicia el caso; ya sabe si los hechos están probados o no están probados, parte de la base de una u otra cosa, y sólo le falta aplicar la ley a los hechos establecidos*"[2].

En este caso, por consiguiente, todo se reduce a elucidar, polémicas de tipo sustantivo, respecto de la aplicación de los preceptos que crean, modifican o extinguen derechos subjetivos, en cuanto a su pertinencia (aplicación o inaplicación), y a su interpretación o alcance.

[2] CSJ SC, sentencia 040 de 25 de abril de 2000, expediente 5212, citando LXXXVIII-504.

6.5. La acción de dominio, según el artículo 946 del Código Civil, "(…) *es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*".

Acorde con el mencionado precepto, la doctrina invariable de esta Corte[3] ha sostenido como elementos axiológicos, concurrentes e imprescindibles de la reivindicación: (i) el derecho real de propiedad en el demandante; (ii) la posesión del demandado; (iii) versar la demanda sobre bien reivindicable o cuota determinada del mismo y (iv) que exista identidad entre el bien perseguido por el convocante y poseído por el último.

6.5.1. Relativo al primer presupuesto, el actor debe acreditar, no solo la existencia del título y su inscripción en el registro (art. 756, C.C.), debiendo éste ser anterior a la posesión del demandado[4], sino también, su idoneidad, vale decir, que constituya verdadera prueba de la adquisición del dominio del inmueble, descartando cualquier rasgo de falsa tradición, como (i) la enajenación de cosa ajena; (ii) la transferencia de derecho incompleto, por tenerlo otra persona o porque no se tiene la totalidad de él; y (iii) la transmisión de derechos herenciales o enajenaciones sobre cuerpo cierto, teniendo únicamente derechos de cuota[5].

---

[3] CSJ SC, sentencias de 30 de julio de 1996, CCXLIII, pág. 154 ss., 15 de agosto de 2001, expediente nº. 6219, 12 de septiembre de 1994, citada el 28 de febrero de 2011, radicación nº. 1994-09601-01, entre otras.

[4] CSJ SC, sentencia de 18 de agosto de 1948, G.J. XLIV, págs. 714 a 718.

[5] Sobre ese último aspecto, resaltó esta Corte: "(…) *no puede existir derecho de dominio, ni menos justo título sobre un predio objeto de reivindicación cuando un demandante adquiere por adjudicación sucesoral 'derechos y acciones', porque sabe de antemano que no es el dominio*

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

6.5.2. La tradición de bienes raíces se realiza por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Este modo, normado por el Código Civil y el Decreto 1250 de 1970, subrogado por la Ley 1579 del 2012, fuera de demostrar la transferencia de derechos reales conforme al canon 756 del Código Civil, sirve de publicidad a las mutaciones del dominio y de medio probatorio, así como de solemnidad. Por supuesto, igualmente abarca la entrega material.

A propósito, expuso esta Corte:

> "(…) *El registro o inscripción de los instrumentos públicos tiene principalmente tres objetos: servir de medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de éstos y dar mayores garantías de autenticidad y seguridad de los títulos, actos o documentos que deben registrarse* (…)"[6].

Así, bajo la vigencia del Decreto 1250 de 1970, en el folio real o de matrícula inmobiliaria, organizado por

---

*de la cosa misma lo que está recibiendo en el sucesorio, sino una cuestión diferente, 'derechos y acciones sobre la cosa', pues en esa hipótesis, no se está adjudicando el bien, sino cosa diferente* (CSJ SC 10882, sentencia de 18 de agosto de 2015).

[6] CSJ SC, sentencia de 28 de julio de 1937, G.J. XLV, págs. 334 a 337.

columnas, particularmente en la sexta, es en donde se asentó lo relativo a la falsa tradición, a fin de inscribir los títulos provenientes del *"non dómino"*[7], correspondiendo a ventas de inmuebles ajenos, sin antecedentes propios, mejoras en suelo ajeno, cesión de derechos herenciales, adjudicación de derechos y acciones en sucesorio o de un propietario putativo, etc.

En esa misma línea, el inciso séptimo del parágrafo 3° del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, expresa: "*Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro: (…) 06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la* ***enajenación de cosa ajena*** *o* ***la transferencia de derecho incompleto*** *o* ***sin antecedente propio****, de conformidad con el parágrafo 2° de este artículo"* (se destaca).

6.5.2.1. La falsa la tradición de la inscripción o registro en el folio de matrícula inmobiliaria a favor de una persona que carece del derecho de dominio total o parcialmente sobre un bien inmueble porque el título o el modo de adquisición no es el adecuado o autorizado por la ley, sea que falte el título, o que existiendo, falte el modo para adquirirlo.

[7] "Del no dueño".

Entre sus causas, particularmente ligadas a las transferencias provenientes de quien no es el verdadero *dominus*, o la enajenación de derecho incompleto o sin antecedente propio, se hallan:

6.5.2.1.1. Títulos de *non domine*: Los provenientes de quien no tiene el derecho de dominio o de propiedad, como los concernientes a la venta de cosa ajena, circunstancia en la cual, hay título, pero quien lo otorga no tiene la propiedad o el dominio por hallarse en cabeza de otra persona y en consecuencia no puede producir la tradición.

6.5.2.1.2. Dominio incompleto. Es el derecho de propiedad que no se tiene completa o íntegramente, sino parte de él; por ejemplo, la adquisición de una cosa, de manos de quien se halla en expectativa de adquirirla, o en situaciones tales como:

6.5.2.1.3. La enajenación de derechos sucesorales realizada en cuerpo cierto, porque un heredero los transfiere sobre determinado bien, sin haberse realizado el trámite notarial o judicial de la sucesión para liquidarla. Se incluyen aquí los remates de derechos y acciones en sucesión ilíquida que versen sobre bien inmueble.

6.5.2.1.4. La enajenación de derechos sucesorales realizados sobre una universalidad jurídica, sin haberse liquidado la causa sucesoral respectiva.

6.5.2.1.5. Enajenación de cuerpo cierto teniendo el tradente únicamente derechos de cuota, sea por venta, permuta, donación sobre cuerpo cierto. En este caso el transmisor del derecho de dominio no posee el todo, sino apenas una parte o cuota del mismo, de tal modo que no posee la integridad del derecho o del todo, y consecuencialmente no puede realizar una tradición del derecho completo.

6.5.2.1.6. Inscripciones sin antecedente registral o antecedente propio. Corresponden a las ausencia de antecedente registrales o de tradición de un inmueble, en los folios de matrícula inmobiliaria, o cuando se registra el título sin haberse identificado la procedencia o fuente del título o del modo del derecho real de dominio o los antecedentes de que consta el título. Siendo obligación del registrador y del notario, en el control material o formal del instrumento, no se incluyó esa génesis, la causa o el título, habiéndose registrado de esa manera.

6.5.2.1.7. La mal denominada posesión inscrita prevista en algunos textos del Código Civil. Al respecto, la Superintendencia de Notariado y Registro, en un acto administrativo no muy reciente, en referencia a la falsa tradición, añade las hipótesis de posesión inscrita señalando, como factores de falsa tradición: "2. *Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente*

*propio, como es la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita"*[8].

Quienes así se encuentran, son aparentes titulares del derecho de dominio, y no pasan de ser simples o eventuales poseedores, porque en la falsa tradición no hay verdadera tradición, sino como se viene señalando, *pseudotradición o tradición medio*[9].

6.5.2.2. En Colombia, las primigenias normas relacionadas con el registro público inmobiliario[10] se adoptaron en la colonia y durante la incipiente República, como las Reales Cédulas de 9 de marzo de 1778 y 16 de abril de 1783, así como la Ley de 1 de junio de 1844 expedida por el Congreso de la Nueva Granada.

No obstante, la primera codificación registral se implementó con el Código Civil de Cundinamarca de 1859[11], acogido luego por los demás Estados del país con la Ley 84 de 1873[12], y luego como legislación permanente mediante la Ley 57 de 1887. Dicho plexo, en el título LXIII, consagraba varias disposiciones "(…) *sobre los documentos públicos escritos"*, determinando, entre otros asuntos, la forma de llevarse a cabo el registro en los libros de inscripción.

---

[8] Por supuesto, que la señalada posesión no es objeto de inscripción (Ver concepto número 14636 de agosto 24 de 2004, recientemente reiterado en Instrucción número 11 de 2017).
[9] "Verdadero dueño".
[10] La práctica registral de los inmuebles tuvo su origen en la edad media, cuando los señores feudales con el fin de facilitar el recaudo de los tributos por el uso de sus dominios, llevaban un registro de las propiedades que entregaban a sus vasallos. Acabado el Feudalismo, dicha institución fue acogida por el Estado para llevar control del cobro de impuestos por la posesión y trasferencia de bienes raíces (ANGARITA GÓMEZ, Jorge. "*Lecciones de Derecho Civil*", Tomo II: Bienes, Editorial Temis, Bogotá, 2004. Págs.185 a 190).
[11] Expedido en vigencia de la Constitución de la Confederación Granadina de 1858, la cual dividía la República en Estados federales.
[12] Código Civil de los Estados Unidos de Colombia.

De ese modo, bajo la vigencia del anotado estatuto, el registrador debía llevar tres libros: uno para inscribir los títulos que trasladaban, modificaban o imponían una limitación al dominio de bienes inmuebles; el segundo para la inscripción de títulos que no afectaran la situación jurídica de las heredades, y el último para anotar gravámenes, tales como las hipotecas. Luego, con la Ley 57 de 1887 se introdujo el libro de causas mortuorias, autos de embargo y demandas civiles, y posteriormente se establecieron los libros de registro de documentos privados y de contratos de prenda.

Por su complejidad, dicho sistema resultaba ineficaz, pues para conocer la realidad jurídica de un predio, los usuarios debían examinar todos y cada uno de esos seis libros, teniendo en cuenta que su registro se realizaba por orden cronológico y solamente en el ejemplar correspondiente al acto a registrar.

En 1932 se profirió la Ley 40, la cual estableció un sistema de matrícula inmobiliaria paralelo con el régimen previsto por el Código Civil, específicamente, en sus otrora vigentes cánones 2637 a 2682. Aquélla normatividad, en el artículo 20, fijó la necesidad de adoptar un libro que llevara doble página, dividida en seis columnas, en las cuales se inscribían todos los derechos reales y situaciones jurídicas que afectaran al feudo matriculado.

Debido a la dificultad que generaba la duplicidad normativa, se simplificó el método registral con la expedición del Decreto 1250 de 1970, el cual introdujo, entre otros avances, (i) la unificación registral, determinando la existencia de un solo folio real para cada inmueble, (ii) la calificación legal antes de llevar a cabo la inscripción de un título, y (iii) el principio de publicidad, bajo el cual se garantizaba, no solo el acceso al archivo, sino dotar a dicha información con efectos vinculantes respecto a terceros.

El Decreto 1250 de 1970 fue derogado por la Ley 1579 de 2012, hoy imperante, la cual, si bien mantuvo el sistema de registro, implementó cambios para mejorar su funcionamiento con miras a modernizarlo, disponiendo su unificación mediante la utilización de medios magnéticos y digitales a fin de garantizar su calidad, seguridad, celeridad y eficacia.

Creó a su vez tres mecanismos registrales para fortalecer la formalización de los predios agrarios, como (i) la apertura de folios de matrícula inmobiliaria a los bienes baldíos, figurando como propietario inscrito el Incoder, hoy Agencia Nacional de Tierras, o Parques Nacionales Naturales de Colombia, según corresponda; (ii) la conformación de unidades móviles de registro, permitiendo realizar jornadas especiales de servicios registrales en las zonas más apartadas del país; y (iii) la obligación de

transcribir los linderos de los inmuebles, facilitando la identificación precisa de los terrenos rurales.

6.5.2.3. El buen orden del tráfico inmobiliario requiere seguridad; y la publicidad, el instrumento que la sirve, es el medio para obtenerla. Así las cosas, merece protección jurídica quien, para adquirir un derecho real, se deja guiar por la información registral.

Lo anotado exige que el sistema de registro inmobiliario se soporte en dos principios esenciales, de un lado, en la "*fe pública registral*", también llamado de "*legitimidad*"[13], según el cual, los asientos en él efectuados se presumen veraces, al punto que "(…) *el derecho real inscrito existe y pertenece a su titular en la forma* [allí] *determinada"*[14]; y de otro, por el de "*legalidad*", en cuanto los títulos materia de inscripción se someten a una calificación previa para determinar "(…) *si cumple con los recaudos jurídicos necesarios para proceder a su* [registro]"[15].

La inscripción del título genera entonces la "*fe pública*", presumiéndose entonces su exactitud e integridad[16]. De ese modo, los certificados que expide la

---

[13] El literal e) del artículo 3 de la Ley 1579 de 2012, lo denomina "*legitimación*", del cual predica que "(…) *los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario".*

[14] CSJ SC, sentencia de 19 de diciembre de 2011, rad. nº 2002-00329-01.

[15] *Ídem.*

[16] Tal planteamiento es acogido en la doctrina alemana, como puede verse en Staudinger-Gursky (Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz and Nebengesetzen, 12, neubearbeitete Auflage. Drittes Buch, Sachenrecht, 1989).

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos reflejan la realidad jurídica de un determinado fundo, cumpliendo así una función publicitaria con fines de oponibilidad, esto es, "(…) *que a nadie es permitido escapar de sus efectos vinculantes, pues se presume que ha sido de conocimiento general*"[17].

Empero, itérese, para que irradie el principio de "*buena fe registral*" por el cual se sustenta la presunción de veracidad de la información del registro, es punto clave cumplir en rigor con el otro presupuesto básico, el de "*legalidad*".

Para tal efecto, los registradores de instrumentos públicos tienen la facultad de calificar *ex ante*, la rectitud jurídica del título a inscribir (art. 25 del Decreto 1250 de 1970, recogido actualmente por el art. 16 de la Ley 1579 de 2012), verificando si el inmueble sobre el cual recae éste, tiene la aptitud legal de ser objeto de enajenación o adquisición del dominio, o de cualquier tipo de extinción, gravamen, limitación o afectación; así mismo, su coincidencia física (área y linderos) con la ficha catastral; e igualmente, comprobar, tratándose de un documento traslaticio, si el tradente tiene el poder de disposición.

6.5.2.4. La calificación jurídica registral comprende también precisar la existencia de un título antecedente, el cual permita inferir no solo la naturaleza privada del bien,

[17] CSJ SC, sentencia de 1 de febrero de 2006, expediente nº 1997-01813-01.

sino reconocer plenamente a su titular, esto es, el cómo y la causa de adquisición del *dóminus*, a efectos de establecer, se reitera, si puede o no transferirlo[18]. Tal exigencia implica cerciorarse de la procedencia del derecho de propiedad en el documento por medio del cual se transfiere el dominio.

El señalado requisito se halla previsto en el artículo 52 del Decreto 1250 de 1970, (hoy contenido en el canon 29 de la Ley 1579 de 2012[19]), el cual preceptúa:

> "(…) *Para que pueda ser inscrito en el registro cualquier título objeto* ***se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho respectivo, mediante la cita del título antecedente, con los datos de su registro***.
>
> "*Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito".*
>
> *"****A falta de título antecedente, se expresará esta circunstancia con indicación del modo en virtud del cual el enajenante pretende justificar su derecho*** (…)"(se resalta).

De suyo, entonces, según la redacción de la citada disposición, los incisos primero y tercero imponen dos

---

[18] En virtud del principio del respeto a los derechos adquiridos conforme a las leyes existentes en un determinado período histórico, el reconocimiento del derecho de dominio debe hacerse sin importar la estructura política imperante al momento de su consolidación, esto es, que es igual de legítimo si nació en el tiempo de la conquista, la colonia o en tiempos de la República, sin entrañar ello que la condición absoluta y perpetua como era entendida la propiedad, así como su ejercicio y garantía, hoy en día se haya mesurado, al conllevar implícita obligaciones como la función social y ecológica (artículo 58 de la Constitución Política).

[19] A excepción del inciso final del precepto 52 del Decreto 1250 de 1970, el artículo 29 de la Ley 1579 de 2012, recogió el requisito de la existencia del título antecedente, señalando: "(…) *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".*

condiciones que el registrador debe comprobar al momento de la calificación:

La primera consiste en verificar que en el texto a registrar, exprese de dónde proviene el poder dispositivo del tradente, esto es, el título que lo invistió *dóminus*, señalando sus datos registrales, como el número de matrícula inmobiliaria, en el evento de que el predio provenga de uno matriz y/o unificado, la fecha de la inscripción, y el número de anotación en el folio respectivo.

La segunda, supletiva de la anterior, tiene lugar cuando el enajenante desconoce la procedencia de su derecho por ignorar la existencia del título antecedente, o de su asiento en algunos de los libros u archivos, tratándose del viejo método registral; o aun conociéndolo, no sabe las razones por las cuales se prescindió su inscripción. En tal evento, el tradente solo debe expresar el origen que cree tener de su dominio[20].

Esta última condición, hoy suprimida por la regla 29 de la Ley 1579 de 2012, mantuvo lo regulado por el derogado artículo 2667 del Código Civil, vigente desde finales del siglo XIX y hasta 1970, data de su derogación, el cual señalaba: "(…) *Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes registrado, se mencionará el precedente registro en el nuevo.* ***Para facilitar la operación****, el*

[20] DANCUR BALDOVINO, Miguel (1986). "*El registro de la propiedad inmueble en Colombia*". Bogotá. Legis Editores.

*respectivo interesado presentará al registrador la copia o* ***testimonio del título*** *en que deba estar consignada la nota del anterior registro*" (se subraya).

En su momento, haber permitido el legislador que los usuarios inscribieran títulos sin comprobar su correspondencia con documentos preexistentes debidamente registrados, se justificó porque éstos no podían verse afectados en sus transacciones por causa de las deficiencias operativas de las Oficinas de Registro, que no contaban en la época con idóneos y adecuados recursos técnicos para integrar en tiempo real el antiguo y nuevo sistema registral[21], pues aquél se llevaba en libros[22], y el otro en folios (primero en físico y luego en medio magnético), aspecto limitante para migrar y homogenizar rápidamente la información.

De ahí que el propio Decreto 1250 de 1970, en su artículo 7, creara la falsa tradición[23], al permitir inscribir en la "*sexta columna*" títulos que "(…) *conllev*[aran] *la* (…) *enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio*".

---

[21] PÉREZ LASALA, J. L. (1965). "*Derecho inmobiliario registral; su desarrollo en los países latinoamericanos*". Buenos Aires: Ediciones Depalma.

[22] En el antiguo sistema, el asiento registral se realizaba manualmente y no se dejaba copia de la escritura pública que contenía el acto a registrar. Así mismo, la forma de asignación del número de matrícula inmobiliaria para cada inmueble era la siguiente: se tomaba el código interno de cada oficina de registro de instrumentos públicos, posteriormente se apuntaba en un libro dedicado solo a dicho acto, seguido de un orden interno, buscando, no siempre con éxito, evitar duplicidad en cuanto a la asignación de las matriculas inmobiliarias Cardozo Neira, M. R. (2008). "*Aspectos teóricos del derecho registral colombiano*". Bogotá. Grupo Editorial Ibáñez.

[23] La falsa tradición es un tipo de dominio irregular que no permite a su titular el ejercicio íntegro de su derecho, pues la adquisición viciada continúa siéndolo en el nuevo adquiriente y los distintos actos que el segundo realice no sanean dicha anormalidad.

Lo anterior, sin embargo, constituyó un desafío contra la lógica del sistema de registro de la propiedad inmueble, pues la certeza que pregona su información sobre la identidad material y jurídica de predios y propietarios, así como los efectos de su publicidad frente a terceros, corrieron la suerte de ser poco confiables, porque al encasillar a muchos fundos rurales y urbanos con falsa tradición, automáticamente configuró en ellos la presunción de baldíos[24], sin que en algunos casos lo fueran jurídicamente por falta de identificación plena de su registro[25].

Dicha problemática[26] provocó también que la frontera entre baldíos, parques naturales nacionales y sus zonas amortiguadoras, áreas de patrimonio cultural arqueológico y/o de conservación ambiental (reservas forestales y humedales), los territorios étnicos y tierras privadas, fuera

---

[24] Artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

[25] A finales de los años noventa se estimaba que en Colombia existían aproximadamente 10 millones de predios, de los cuales cerca del 70% estaban ubicados en áreas urbanas. Se calculaba igualmente que 1.9 millones de predios urbanos y 1 millón en el área rural no se encontraban formalizados de acuerdo con la Ley (cerca del 30% de los predios a nivel nacional), es decir ocupados por individuos "*que o bien no poseían títulos sobre los mismos, o éstos constitutivos de falsa tradición, o teniéndolos, no se encontraban debidamente registrados*" (Infante, G. (2007). "*Integración de arquitecturas heterogéneas para la implementación de la interrelación catastro registro*". Revista Análisis Geográficos. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Bogotá□, Colombia).

[26] A la dificultad de uniformar y renovar la base registral por causa de la transición entre sus regímenes, se sumó la inexacta identificación espacial de los derechos de dominio establecidos en los títulos donde éstos se desprenden, debido a la precariedad en la identificación de los linderos, de la capacidad tecnológica disponible en cada época para realizar la mensura, y por la desactualización del catastro y su falta de interrelación con el sistema de instrumentos públicos de la propiedad inmueble. Para remediar tal situación, el Gobierno Nacional adoptó una política pública "*para consolidar la interrelación del catastro y el registro*" con la expedición del documento Conpes 3641 de 15 de febrero de 2010. En su exposición de motivos destacó la falta de un sistema de catastro legal que hiciera posible contar con una descripción precisa y única de la propiedad (los sistemas de registro y de catastro han funcionado independientes y no armonizados) causando una situación de inseguridad jurídica de la propiedad raíz que ha venido afectando la posibilidad de consolidar y dinamizar el mercado de tierras y de bienes inmobiliarios en Colombia. Igualmente, se resaltó que a pesar de la extensa tradición del catastro y del registro en el país, como también, de la amplia normatividad producida en estos dos campos, aún no ha sido posible contar con una verdadera correspondencia entre dichos sistemas.

nebulosa, situación idéntica presentada entre las heredades detentadas por poseedores y propietarios, ocasionando disputas en la clarificación y colindancias.

Es por eso que las Oficinas de Registro, obligadas en aclarar la información lo más acertada posible, a partir de la vigencia del Decreto 1250 de 1970 y conforme a las facultades en él conferidas, realizaron de oficio o por solicitud de los interesados, mediante actuaciones administrativas, estudios de la tradición de predios cuyos asientos registrales se elaboraron bajo el vetusto método, pudiendo en algunos eventos ubicar y confirmar la idoneidad de los "*títulos antecedentes*", validando para tal efecto la situación jurídica de un folio específico.

En cambio, otros casos no tuvieron la misma suerte por la imposibilidad de hallar el depósito o referencia de los "(…) *títulos antecedentes en los viejos libros"*[27], rectificando en esos eventos con la anotación de falsa tradición, cada acto registrado en el folio[28].

Con todo, el mencionado ejercicio de corrección no refuta el principio de la buena fe registral, por el contrario,

---

[27] A la fecha son esos mismos libros, del sistema antiguo, los que sirven de elemento probatorio en los casos donde se intente demostrar o aclarar posibles inconsistencias, o determinar si la inscripción con la que se abrió un folio de matrícula, pertenece realmente al documento que aparece registrado (Superintendencia de Notariado y Registro (Colombia). (2004). "*El registro de instrumentos públicos: Principios básicos, la calificación registral*". Bogotá□, D.C.: Superintendencia de Notariado y Registro).

[28] El ejercicio de dicha facultad no implicó *per sé* que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en determinados casos, resultaran condenadas por la justicia contenciosa administrativa a reparar a sus usuarios a causa de desconocer la confianza legítima, esto es, por hacerles creer que tienen un derecho, del cual carecen.

lo reafirma, pues subsiste y cobra fuerza, según se expuso en líneas anteriores, siempre y cuando el otro elemento fundante del registro inmobiliario, el de la legalidad, haya resultado efectivo, y de no ser así, se impone al Estado materializarlo, conminándolo a enmendar los errores registrales del pasado en procura de sanearlos con verdad y acierto, a través una actividad constante, confiable, y precisa.

Tal circunstancia lo habilita para confrontar, dadas las deficiencias endémicas del sistema de registro, originadas por los diligenciamientos artesanales e incompletos llevados a cabo en el viejo régimen, y las dificultades de su transición con el creado por el Decreto 1250 de 1970 y el modificado con la Ley 1579 de 2012, los vigentes asientos registrales con los títulos y documentos otrora inscritos que los sustentan, a fin de evitar su ambigüedad con la ley y la realidad jurídica.

Así las cosas, no depurar cualquier inexactitud de los datos registrales que afecten el derecho constitucional a la propiedad, conduciría al Estado, además de seguir ofreciendo y prolongando una información falible, debilitando la confianza de sus usuarios, a renunciar a cumplir una deuda histórica, como es resolver los problemas de la tenencia de la tierra en Colombia[29].

[29] Al respecto, la Oficina en Colombia del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), en su informe sobre desarrollo humano de 2011, destacó como falencia endémica que ha imposibilitado al Estado colombiano adoptar decisiones efectivas con miras a resolver los problemas de la tenencia de la tierra, la falta o inexactitud de la información, pues "(...) *se carece de estadísticas ciertas y completas sobre el grado de formalidad e informalidad de los*

6.6. Frente a las anteriores directrices, y en punto al estudio de los cargos, se advierte que la recurrente reprocha al tribunal por dos aspectos relacionados con la demostración del derecho de dominio.

El inicial, alusivo a la actuación administrativa adelantada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al conferirle, sin recato, certeza a lo resuelto por esa entidad, quien dijo que la reivindicante era dueña irregular del predio "*La Mirada*", pues el título antecedente de su sedicente derecho real, comprendido en la sucesión de su progenitor, según la Escritura Pública nº 0214 de 31 de enero de 1992, edificaba una falsa tradición.

En rigor, denuncia la recurrente, que el sentenciador debió advertir y desechar el precario argumento de la autoridad registral para calificar al mencionado título y los anteriores a él como "*falsa tradición*", pues se los tildó así porque el inmueble en disputa aparentemente era un resguardo indígena, por la simple razón de que sus propietarios originarios, en 1903, cuando lo vendieron a

---

*derechos de propiedad* (…)*, y son escasos los datos que faciliten el conocimiento de su situación real: quiénes son los dueños de las tierras,* (…) *cuál es la legalidad de los títulos* (…)*. El país no tiene un sistema articulado de administración de la propiedad* (…) *que maneje la información básica para analizar con exactitud la problemática de tierras y en consecuencia diseñar políticas adecuadas"* (Informe Nacional de Desarrollo Humano 2011. Bogotá: INDH PNUD, septiembre. Páginas 187-189. Consultado en *http://www.pnud.org.co/sitio.shtml?apc=i1-----&x=65970&s=j#.U59gg_ldW1Q* el 30 de julio de 2018).

Jesús Muñoz, manifestaron haber recibido el *dóminus* "(…) *por adjudicación que se les hizo como indígenas".*

Igualmente, afirma que compete a los jueces ordinarios, y no al registrador, declarar la ineficacia de los negocios jurídicos relativos a la tradición de bienes raíces. Sostiene además, que el sentenciador prescindió las pruebas con las cuales se demostraba la inexistencia de un resguardo o presencia de población indígena sobre el terreno, como la respuesta del Incoder, la inspección judicial y el dictamen pericial.

Y el final, por desnaturalizar el juzgador el principio de la "*buena fe registral*", al afirmar que éste se reflejaba en la decisión de la Oficina de Instrumentos Públicos, cuando en realidad era todo lo contrario, pues el mismo tiene por objeto proteger al tercero adquirente que consolidó un derecho real confiado en la información registral.

6.7. Con ese propósito, se advierte que para el *ad-quem* el elemento "*dominio en el demandante en reconvención*", el cual precisó como parte esencial de la acción reivindicatoria, no se había acreditado.

En esa dirección, confrontado el certificado inmobiliario allegado para demostrar en el caso el modo de la tradición sobre el predio "*La Mirada*", en los treinta asientos que contiene, se advierte, que en el rótulo de

"*especificación*", seguido del código "*600*", denota "*falsa tradición 'uso y goce'" (se incluye por Res/1039/98)"*.

Ahora, si en la anotación 25, concerniente con la inscripción de la Escritura Pública 214 de 31 de enero de 1992, contentiva de la "*adjudicación por sucesión del derecho de propiedad"* de Jesús Yepes Restrepo a Luz Helena Yepes Maya y sus hermanos, se especificó el acto como "(…) *falsa tradición 'uso y goce' (se incluye por Res/1039/98)*", el juzgador de segundo grado no incurrió en los yerros fácticos que se le imputan, al no hallar demostrado el *verus dóminus*.

La anterior puntualización es trascendental hacerla, para significar que la pretensión reivindicatoria no fue negada sobre la base de haberse demostrado que la inscripción de "*falsa tradición*" estaba ajustada a derecho, sino como lo explicitó el tribunal, porque el modo de la tradición, en la forma prevista por el artículo 756 del Código Civil, no se acreditó de manera plena, por cuanto, a pesar de hallarse inscrito el documento traslaticio esgrimido por la reivindicante, el mismo denotaba un "*dominio incompleto*".

Distinto es que la recurrente, al referirse a otras pruebas, como la resolución 1039 de 1998, la respuesta del Incoder, la inspección judicial y el dictamen pericial, cuestione la idoneidad de la calificación de "*falsa tradición*" dada a su título en el certificado de tradición, pues resultan

del todo impertinentes frente al problema, el cual giraba en torno a la falta de acreditación del modo.

De ahí que la cuestión en casación se circunscribe a establecer, si el *ad-quem* debía o no aceptar sin recelo la información contenida en el registro inmobiliario.

6.7.1. En esa línea, el juzgador de segundo grado, apoyado en el certificado de matrícula del predio disputado, y en las correcciones de sus anotaciones, realizadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, mediante la resolución 1039 de 1998, coligió, según se expuso, que Luz Helena Yepes Maya y sus hermanos, no fueron adjudicatarios por sucesión del derecho de propiedad, sino de la mera posesión, "*pues era en realidad lo que en puridad detentaba su causante*".

Reforzó el antelado análisis, señalando que el principio de la fe pública registral imponía darle credibilidad a la información divulgada en el registro, y a las decisiones adoptadas por la autoridad responsable de llevarlo, presumiéndose correctas, "*sin que obre prueba de* [su] *modificación o anulación*".

6.7.2. El tribunal, por tanto, no incurrió en yerro fáctico ni directo de la ley sustancial, al apreciar y referir de los anotados documentos públicos, que el título traslaticio blandido por la recurrente, no acreditaba de manera plena el modo, por aludir a un dominio incompleto, menos

cuando confió en la exactitud de la información registral, porque precisamente, además de provenir de la entidad competente, revelaba la actual situación jurídica de la heredad.

6.7.2.1. La anterior conclusión, realmente se aferra a dos principios: en la presunción de legalidad administrativa y en la fe pública registral, cuyos contenidos, en esencia distintos, comparten similares efectos.

El primero, de origen constitucional, consiste en la obligación de respetar la decisión de la autoridad administrativa, por creerse ajustada al ordenamiento jurídico, situación solo desvirtuable a través de los jueces competentes[30]; y el segundo, en cambio, como se expuso *ab initio*, condiciona la seguridad y publicidad del tráfico inmobiliario, porque asume, de momento, que el sistema registral es fiable, al grado de transmitir a sus usuarios, "*confianza en lo que* [éste] *divulga*"[31].

6.7.2.1.1. Así, frente al axioma de la presunción de legalidad administrativa, no le era posible al sentenciador de segundo grado enjuiciar, ni restarle validez y eficacia a la

[30] Esta presunción deriva de la circunstancia de que la Administración no ejerce un simple poder de hecho sino un verdadero poder jurídico que define derechos y crea obligaciones de forma unilateral y ejecutoria. De tal modo que sus decisiones resultan inmediatamente eficaces, porque suponen "(…) *que se expidieron conforme a las reglas para su creación, tanto desde el punto de vista material, es decir, en relación con su contenido, como desde lo formal, esto es, en lo concerniente a sus elementos, la competencia, requisitos, trámites, oportunidad y demás aspectos adjetivos para su expedición de cada caso*" (BERROCAL GUERRERO Luis Enrique, (2009) "*Manual del Acto Administrativo*". Librería Ediciones del Profesional, Bogotá, pág. 213). Por tal motivo, la consecuencia es la carga que se impone al administrado de recurrir el acto administrativo ante sus jueces naturales, a fin de que éste se suspenda y no se ejecute, o se invalide.

[31] DÍEZ-PICAZO, Luis (1995) "*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial",* III, 4ª, Ed. Madrid, pág. 450.

corrección registral realizada por la Oficina de Registro al inmueble "*La Mirada*", más aún, cuando esa determinación *prima facie*, tenía ribetes garantistas, pues se adoptó, mediante actuación administrativa, según da cuenta la resolución 1039 de 20 de octubre de 1998, "(…) *surtida la etapa de citaciones, tal como lo dispone el Decreto 01 de 1984*[32]*, la cual culminó con la publicación en el Diario 'Nuevo Siglo', el día 10 de junio de 1998* (…)".

Lo expuesto significa que la censora pudo y no lo hizo, según relatan los antecedentes del mencionado pronunciamiento, comparecer ante el mismo organismo registral, en vía gubernativa, a discutir y aportar pruebas, o inclusive, impugnar la decisión allí adoptada *so pena* de ejecutoria, teniendo en cuenta que el "*artículo sexto*" de su acápite resolutivo, señalaba la procedencia del "(…) *recurso de reposición ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos dentro de los 5 días siguientes a su notificación o a la desfijación del Edicto* (…)".

Tampoco controvirtió el citado acto, o por lo menos, no hay prueba de ello, o en su defecto, haber intentado la revocatoria directa[33].

Como se observa, al desdeñar la recurrente los mecanismos previstos por el legislador para derrumbar la

[32] Código Contencioso Administrativo imperante al momento de adoptarse la decisión.
[33] Arts. 69 a 74 del Código Contencioso Administrativo (Decreto 01 de 1984), vigente para la época de la actuación, hoy previstos en los cánones 93 a 97 de Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contemplado en la Ley 1437 de 2011.

presunción de legalidad que irradiaba el acto administrativo proferido por la autoridad registral, lo mantuvo incólume en sus efectos, no siendo entonces el *ad-quem* el llamado a menospreciarlo ni prescindirlo para convalidar un derecho de dominio precario, con base en unos asientos registrales efectuados sobre un predio, el cual, según concluyó la mencionada entidad, se trataba de un resguardo indígena.

6.7.2.1.2. En relación con la fe pública registral, el tribunal lo concretó cuando expuso, sin necesidad de referir a la calificación de "*resguardo*" atribuida por el Registro al feudo "*La Mirada*", que la información actualizada, vigente y reciente en el sistema registral, presentaba a Luz Helena Yepes Maya como "*titular incompleta del dominio*".

Así, contrario a lo expuesto por la censura, no se inaplicó erróneamente el anotado principio, pues se dieron por ciertos, confiables y exactos los datos registrales cuando fueron consultados, los cuales distaban de revelar la existencia del derecho de propiedad en cabeza de la reivindicante, sino su adquisición a *non dómino* del bien raíz.

Ahora, si bien el señalado presupuesto registral exige amparar al tercero adquiriente que ha consolidado su derecho real confiando en la situación jurídica divulgada en el folio inmobiliario, tal tutela no se refiere, según lo sugiere la recurrente, a respetar el derecho real surgido sin atención a su vicio, mucho menos legalizarlo, sino para

proteger los efectos que conlleva haber tolerado el Estado esa irregularidad, que luego se corrige.

Lo anterior ocurre, verbigracia, en los casos que se ajustan a la hipótesis contenida en inciso segundo del artículo 768 del Código Civil[34], esto es, cuando el poseedor regular alega tener "*buena fe*" al creer que recibe el dominio de su dueño en virtud de "*un justo título cuyos vicios ignora*"[35], es decir, que a pesar de cumplirse el modo de la tradición, este luego se aniquila dado su dislate, ya sea por la corrección o cancelación de la inscripción[36].

Como ejemplo de la relación del principio de la fe pública registral con la buena fe posesoria, esta Corte en la sentencia de 19 de diciembre de 2011, exp. 2002-00329-01, en un pleito reivindicatorio, casó la decisión de segundo grado que había condenado a la demandada a pagarles a los demandantes, "*frutos civiles y naturales causados desde cuando detentaba las heredades*", por cuanto no había probado la "*buena fe*" respecto a la forma como adquirió la posesión de los terrenos, los cuales compró a "*quien el Registro señalaba como propietario*".

---

[34] Señala el inciso segundo del artículo 768 del Código Civil: "(…) *Así, **en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla** y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato* (…)".

[35] CLARO SOLAR, Luis. *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, t. VI, páginas. 490 a 492.

[36] La corrección procede en todos aquellos casos que exista error en la calificación y/o en la inscripción, y le compete realizarlo a la Oficina de Registro (art. 35 y 36 del Decreto 1250 de 1970, hoy previstos en el art. 59 de la Ley 1579 de 2012); y la cancelación, tiene lugar cuando se deja sin efecto una inscripción cuando exista prueba de la anulación del título o acto o la orden judicial o administrativa en tal sentido (arts. 29 y 50 del Decreto 1250 de 1970, hoy recogicos en los art. 61 y 61 de la Ley 1579 de 2012).

Al respecto, señaló esta Sala "(…) *que las anotaciones contenidas en las matrículas inmobiliarias de los predios reivindicados* ***se presumían ajustadas a la realidad****, de ahí que la* [accionada] ***para el momento en que los negoció tenía la convicción de que el dominio le había sido trasferido por su titular****, puesto que era lo que mostraban los folios respectivos, en los que figuraba la vendedora como propietaria y aparecía que ésta derivó su derecho del dueño desposeído en el remate atrás mencionado* (…)" (se resalta).

Así las cosas, en sede de instancia, esta Corporación reconoció a la convocada como "(…) *poseedora de buena fe,* "(…) *en virtud de la cual sólo est*[aba] *obligada a la restitución de los frutos percibidos después de la contestación del escrito genitor del litigio,* (…) *hasta cuando los predios* (…) *sean restituidos a la reivindicante* (…)".

De ese modo, la fe pública registral no tiene el poder de validar un derecho real de dominio inexistente o defectuoso, que debido a los datos contenidos en el sistema registral, los cuales se suponen correctos, se disimula genuino. La protección a terceros adquirentes, en realidad, consiste en presumir que su intención para celebrar cualquier negocio traslaticio sobre un bien, se cimentó en la convicción generada por la información del registro, logrando esa situación de confianza estar a su favor, en lo que pueda depararles su nueva realidad jurídica.

6.7.2.1.3. Con todo, se observa, que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en la resolución 1039 de 20 de octubre de 1998, practicó un estudio de la tradición del predio "*La Mirada*", cuyos primeros asientos registrales se elaboraron en vigencia de los artículos 2637 a 2682 del Código Civil, es decir, bajo el viejo sistema de libros, y no por folios, como luego serían efectuados los actos de inscripción según lo dispuso el Decreto 1250 de 1970 y hoy la Ley 1579 de 2012.

El anterior examen se realizó entonces, porque la cadena de documentos traslaticios registrados, entre ellos, el de la reivindicante, al tener en común un título primigenio como la Escritura Pública de Compraventa nº 102 de 23 de febrero de 1903, en donde sus enajenantes, al expresar como fuente de su dominio, la "*adjudicación que se les hizo como indígenas",* conllevaba corregir todas las anotaciones posteriores con falsa tradición[37].

Lo expuesto tuvo lugar, de un lado, porque según de infiere de la resolución 1039 de 1998, el simple "*testimonio*"[38] en el título a registrar, acerca de la procedencia del derecho de propiedad de quien lo transfiere, bastaba en su momento para acceder a la inscripción, sin

[37] Como la anotación de la falsa tradición nació con la expedición del Decreto 1250 de 1970 (art. 7), las inscripciones realizadas en el anterior sistema y que no transmitían el dominio completo, no se indicaban en el registro, generando inexactitud respecto a la realidad jurídica de un predio. Por tal razón, a partir de la vigencia del estatuto registral *ejúsdem*, se revisaron y corrigieron tales asientos con la indicación de falsa tradición.

[38] En efecto, el artículo 2667 del Código Civil, imperante desde finales del siglo XIX hasta el año 1970, señalaba: "(…) *Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes registrado, se mencionará el precedente registro en el nuevo. Para facilitar la operación, el respectivo interesado presentará al registrador la copia o* ***testimonio del título*** *en que deba estar consignada la nota del anterior registro*" (se resalta).

necesidad de confrontarla o constatarla con el documento antecedente; y de otro, en razón a que el terreno por tratarse de un resguardo indígena, implicaba una protección constitucional reforzada[39], en razón a su condición de inalienable, imprescriptible e inembargable.

6.7.2.1.4. En adición, se advierte que la impugnante en casación acudió a la jurisdicción contenciosa administrativa, mediante la acción de reparación directa, solicitando declarar responsable por "*daño especial*" a la Superintendencia de Notariado y Registro, y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, con ocasión de la actuación registral en cuestión, la cual estableció que el fundo "*La Mirada*" correspondía a un "*resguardo*".

Al respecto, la Sección Tercera del Consejo de Estado, en sentencia de 31 de agosto de 2015, radicado nº 25000-23-26-000-2000-02473-01(28165), accedió a las súplicas, no obstante calificó de correcta la decisión de la autoridad registral, sosteniendo, a partir de la situación fáctica retratada en el libelo de la aquí censora, que allí no se "(…) *pretend*[ía] *que se declar*[ara] *la nulidad de tal decisión administrativa, sino que, por el contrario, se le considera*[ba] *apegada a derecho y correctiva de situaciones que de manera irregular crearon una confianza legítima en la detentación del dominio sobre un inmueble, cuando ello no era posible*".

[39] Arts. 63 y 329 de la Constitución Política.

Fulge claro entonces que la misma recurrente, según lo determinó la mencionada Corporación, consideró ajustada a la ley el análisis registral de la Oficina de Instrumentos Públicos, de modo que también por esta otra razón, resultan inexistentes los errores imputados al fallo censurado, por cuanto al haber presentado la demanda en sede contencioso administrativa, de suyo aceptó la naturaleza étnica de la heredad materia de reivindicación, así como su carácter intransferible e imprescriptible.

6.8. Así las cosas, el tribunal no se equivocó ostensiblemente al concluir que el demandante en reivindicación, no tenía la calidad de propietaria plena del inmueble "*La Mirada*", porque como quedó explicado, el modo del título esgrimido era irregular, por tratarse de una falsa tradición.

6.9. En ese orden de ideas, ninguna de las acusaciones se abre paso.

## 7. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **NO CASA** la sentencia de 14 de noviembre de 2014, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, en el proceso ordinario de pertenencia incoado por Pedro Pablo Gómez Díaz contra personas

indeterminadas, Luis Alejandro y Manuel Dionisio Samudio Chaparro, Leonardo Fabio Samudio Barbosa, Carlos Arturo, Constanza, Guillermo Hernando Yepes Maya, y la recurrente Luz Helena Yepes Maya, a su vez ésta demandante en reconvención.

Las costas en casación corren a cargo de la demandante recurrente. En la liquidación, inclúyase la suma de seis millones de pesos ($6'000.000), por concepto de agencias en derecho, teniendo en cuenta que el libelo de casación fue replicado.

**Cópiese, notifíquese y cumplido lo anterior, devuélvase el expediente a la oficina de origen.**

**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**
Presidente de Sala

**MARGARITA CABELLO BLANCO**

**ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**Con aclaración de voto**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**ARIEL SALAZAR RAMÍREZ**

**LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**