

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 1 de 8

LA FALSA TRADICION Y EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS COLOMBIANO

DIANA MARCELA URREA MINOTA
durrea17@gmail.com

RESUMEN

La constitución política de 1991 consagró el registro de instrumentos públicos como un servicio público, organizado por círculos registrales, con finalidades publicitarias sobre los bienes inmuebles, efectivizando así, la condición *erga omnes* de los derechos reales, propia de estos.

El carácter procesal-registral de la falsa tradición, tiene implicaciones sustanciales, en tanto su registro, pese a carecer de idoneidad para la radicación de derechos reales, sirve como mecanismo probatorio apto para tal fin.

Esta institución del mundo registral frecuentemente es reducida en su aplicación a uno solo de los actos susceptibles de llevarse a la sexta columna del folio de matrícula inmobiliaria, como lo es la posesión con antecedente registral.

Como no solo la posesión con antecedente registral tiene relación con esta institución, observamos que la inscripción de inmuebles en el Registro de Instrumentos Públicos en estas condiciones, solo opera para la falsa tradición en sus tres casos, a saber:

1. Venta de cosa ajena.
2. Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.
3. Posesión con antecedente registral.

Palabras claves:

Registro de instrumentos públicos, matrícula inmobiliaria, título, modo, derecho real, falsa tradición, venta de cosa ajena, posesión inscrita.

 INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 2 de 8

Abstract:

The constitution of 1991 established the registration of public as a public service, organized by registration circles, with advertising purposes on real estate, effectively thus erga omnes status of property rights, their own.

The procedural-registration of false tradition, has substantial implications, as his record, despite his lack of suitability for the establishment of real rights, evidence serves as a mechanism suitable to do so.

This registration institution in the world, is often limited in their application to one of the acts likely to be the sixth column of folio real estate registration, such as possession with registration record.

As not only the possession registration record, is related to this institution, we note that registration in the Register of Public Documents in these conditions, only for the false tradition operates in three cases, namely:

1. Selling something stolen.
2. Transfer of right incomplete or no history of its own.
3. Possession with registration record.

Key words: Registration of public, real estate registration, title, style, property right, false tradition, sale of another's property, registered office

1. INTRODUCCIÓN

La institución registral de instrumentos públicos es una de las funciones públicas más importantes del Estado, pues en ésta depositan los asociados su confianza sobre el manejo de la situación jurídica de sus propiedades, asumiendo fundamentalmente que se hará de

manera adecuada, ajustada a la ley y con toda la rigurosidad, correspondiente a las actuaciones administrativas.

Sin embargo, esta actuación del estado es esencialmente problemática, pues en su desarrollo no escapa al análisis jurídico que debe hacer el funcionario sobre los requisitos del documento que se

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 3 de 8

somete a examen y la viabilidad de su registro, encontrando que algunos de ellos (pese a no transferir dominio, ni limitarlo, gravarlo, etc) son susceptibles de inscribirse en la sexta columna, fenómeno sui generis del mundo registral, que comprende los negocios de venta de cosa ajena, venta de derechos hereditarios y la posesión inscrita. De allí surge la necesidad de aclarar el manejo registral de los negocios jurídicos susceptibles de inscribirse en la columna de la falsa tradición.

A través del rastreo bibliográfico de autores nacionales y de la experiencia obtenida de las ORIP (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos), se consiguió una descripción de cada uno de los casos registrables en la sexta columna del folio de matrícula inmobiliaria.

La propuesta de este artículo, siguiendo la planteada en el trabajo de grado del mismo nombre, es analizar la sexta columna consagrada por el artículo 7 del decreto 1250 de 1970, así como los negocios que devendrían en falsa tradición.

A partir de las descripciones de los negocios susceptibles de inscribirse en falsa tradición y de las consecuencias que se derivan de su registro; se brindaran herramientas al

lector para identificar el manejo dado a la falsa tradición y los actos que la comprenden, desde los conceptos dados por la doctrina, la jurisprudencia y las directrices de la Superintendencia de Notariado y Registro.

La estructura entonces, guiará al lector, desde la conceptualización de lo que se ha tenido genéricamente por falsa tradición, hasta el abarcamiento de cada acto específico que la compone.

2. LA FALSA TRADICION

“Corresponde esta categoría, a los actos o contratos que se deben relacionar en la columna sexta del certificado de tradición y se inscriben allí los títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia del derecho incompleto o sin antecedente propio, tal y como lo señala el artículo 7° del decreto 1250 de 1970.” [BOA 89]

Uno de los mayores problemas para la comprensión de esta institución, lo presenta su nominación, pues como se verá en el desarrollo del artículo, ni es falsa ni es tradición. No es más ni menos que una inscripción –sin vocación

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 4 de 8

traslaticia de dominio- hecha por una persona que pretende transferir, pues nadie transfiere lo que no tiene, a favor de otra que, para inscribirse en el Registro de II.PP, se debe ajustar a lo exigido por el Decreto-Ley 1250 de 1970.

Esta figura fue creada por el Legislador para responder a la necesidad de respetar las posesiones inscritas que con anterioridad a 1.970 se hallaban en las oficinas de II.PP del país; pues por un error en la técnica legislativa del momento, se matriculaban los predios cuya tradición no se hacía conforme lo exige nuestra tradición jurídica, que, en el Código Civil, acoge la teoría del título y el modo.

Pero no puede entenderse que sólo los casos de posesión tabular o inscrita son susceptibles de tener asiento en la sexta columna del folio de matrícula inmobiliaria, hay otros dos casos cuya anotación es admisible de efectuarse allí.

Éstos son la venta de cosa ajena y la venta de derechos herenciales, cuya consagración normativa se encuentra en los artículos 1871 y 752 para la primera y en el artículo 1857 inc. 2°, para la segunda, de nuestro Código Civil.

Igualmente, con la creación de la sexta columna se pretendió garantizar la función social de que goza la propiedad privada en Colombia, según expresa determinación de nuestra actual carta política en su artículo 58 que dispone: “Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.” [INTERNET]

Durante la investigación, se produjo un conocimiento propio, apoyado en las posiciones de nuestros doctrinantes y de la jurisprudencia existente sobre el tema, que se comparte bajo las siguientes definiciones, en donde se destaca que, en ningún caso se podrá confundir el modo (la causa próxima de adquisición) al cual le antecede el título, que en últimas es el que se registra; en consecuencia, la tradición, así sea falsa, es subsecuente al acto jurídico que le antecede, y ambos tienen autonomía como categorías jurídicas.

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 5 de 8

2.1 Venta de cosa ajena:

La legislación colombiana acoge en el artículo 1871 la validez de la venta de cosa ajena sin despojar de sus derechos al verdadero dueño, mientras no se le extingan por el paso del tiempo. Estas negociaciones podrán hacerse a título oneroso o gratuito.

Según lo define el doctor Raúl Ochoa: "(...) La venta de cosa ajena es válida porque la venta es solo un título y el vendedor de cosa ajena se compromete a traditar y puede hacer la tradición si posteriormente a la venta se hace dueño, en cuyo caso cumpliría cabalmente sus obligaciones. Ahora, en el caso de que no adquiera el dominio, no puede cumplir con la tradición y lo van a demandar por incumplimiento del contrato. Por ello, el Código autoriza la venta de cosa ajena en el artículo 1871, haciendo la salvedad de que se respetan los derechos del verdadero dueño." [OCH 06]

En este punto es necesario diferenciar la venta de cosa ajena, que se refiere solo al título y por mandato del legislador es válida, cuya entrega material sólo genera una posesión; y la tradición de cosa ajena referente al modo, que será necesariamente inválida, pues esta

obligación de traditar el dominio es exclusiva del propietario

Consecuente con lo anterior, el verdadero dueño no es despojado de su derecho de dominio por la existencia del título, pues aquel no le es oponible; conservando en su patrimonio la propiedad y todas las acciones que lo amparan.

Para el comprador de la cosa ajena, se genera entonces un derecho personal de crédito derivado del contrato, y que le permite exigir de su vendedor el cumplimiento de la tradición.

Así las cosas, la transferencia del dominio, es un acto complejo que se inicia con la celebración de un contrato de compraventa, fuente obligacional, y la tradición, que se configura al efectuarse la respectiva inscripción en el registro de instrumentos públicos por parte de quien es verdadero dueño, so pena de anotarse en la columna de la falsa tradición.

2.2. Venta de derechos hereditarios:

En sentencia de casación de junio 10 de 1919, la Corte Suprema de Justicia, dijo: "La venta de los derechos y acciones en general que

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 6 de 8

al vendedor le correspondan en una sucesión, sin vincularlos en inmueble alguno especial, no es venta de bienes raíces que deba registrarse en la oficina de la ubicación de éstos. Ella queda debidamente registrada en el lugar del otorgamiento de la escritura pública”

Esta venta opera sobre el derecho real de herencia que comprende una universalidad de bienes, cuya expectativa es su concreción a través de la partición y adjudicación.

Dicho derecho es que el que tiene el heredero a partir del momento del fallecimiento del de cujus y que se radica en su patrimonio de pleno derecho. Igualmente, se entienden comprendidos los derechos de gananciales, que puede también enajenar el cónyuge supérstite.

Su venta o transferencia, significa la cesión a cualquier título de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión, y es la que puede hacer cualquier heredero antes de producirse la partición judicial de los bienes del causante.

En ningún caso la venta de estos derechos y acciones podrá constituir venta de inmueble. Su radicación en un determinado bien raíz, tiene el propósito de facilitar su inscripción en

el folio de matrícula respectiva para efectos publicitarios ante terceros. Se debe resaltar que solo en este caso (la venta de los derechos herenciales se hace con respecto a bienes determinados) opera la inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos en la sexta columna del folio de matrícula inmobiliaria de los respectivos inmuebles, de no ser así no operaría el registro.

Su perfeccionamiento, conforme lo preceptúa el inciso 2 del artículo 1857, opera al momento de otorgarse la escritura pública.

Es necesario recalcar que el registro de la escritura de venta de una especie o cuerpo cierto perteneciente a la comunidad herencial hecha por un heredero antes de que se haya registrado el decreto de posesión efectiva o la respectiva partición, no transfiere el dominio, conforme las formalidades previstas en el artículo 757 del Código Civil; sin que esto quiera decir que la venta adolezca de nulidad.

2.3 Posesión con antecedente registral

"La posesión es la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por si

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 7 de 8

mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él...”
Art. 762 C.C. –inc 1º.-

La posesión está considerada como un hecho protegido por el derecho, que se asemeja a un derecho con características de derecho real, si se trata de bienes raíces, en tanto por su inscripción en el registro de instrumentos públicos exige la inscripción del título con vocación traslativa, para facilitar su adquisición (la posesión) la cual permite además la constitución de limitaciones propias del dominio como la afectación a vivienda familiar o constituir patrimonio de familia inembargable.

Otra característica de presunción dominal, es la prohibición legal de prescribir adquisitivamente bienes o derechos reales constituidos en éstos, contra un título ya inscrito, sino en virtud de otro título inscrito, una vez se tenga la respectiva sentencia que ordena la cancelación del primero y la consecuente inscripción del segundo, toda vez que la verdadera posesión es la material y no la tabular o inscrita. Así lo ha entendido la doctrina nacional: “(...) La posesión regular de un inmueble se prueba con el título inscrito; y mientras la inscripción subsista no es viable la prueba de otra posesión regular sobre el mismo inmueble. (...)” [CAI 01]

En virtud de dicha calidad (de asemejarla al derecho real de dominio) otorgada a este fenómeno, se ha dado un trato a la posesión como hecho protegido por el derecho, no como un derecho real, al tenor de lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto Ley 1250 de 1970, que excluye la nueva inscripción de la posesión material, por lo que no es susceptible de registro, cuando no encuentre su antecedente en los libros del viejo sistema y su traslado al folio de cartulina o real no se haya efectuado antes de lo dispuesto por la instrucción administrativa número 01-33 de 2001. Sin embargo, los actos sobre posesión inscrita, esto es, los que cuentan con el antecedente registral en los libros del viejo sistema, se continuarán asentando bajo la misma nominación en el folio de matrícula, en la sexta columna del folio real.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La falsa tradición no es en sí misma la tradición o generación de un derecho real, es una inscripción hecha a favor del comprador por quien pretende traidar el dominio, pero no tiene facultad para hacerlo.

Pese a que nuestro ordenamiento jurídico acoge la teoría del título y el modo para la transferencia del

	ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 8 de 8

dominio con el registro público como requisito sine quanon, no implica esto que la constancia de registro de un negocio enmarcado como de falsa tradición, constituya derecho de dominio.

La falta de cátedras universitarias y la poca información de que se dispone en la materia para el común de las personas, dificulta la comprensión de los certificados de tradición y libertad, generando mala interpretación de este documento y desgastes de la jurisdicción.

Pese a que la posesión con antecedente registral es un hecho y no un derecho, se encuentra amparada con las acciones posesorias que dispuso el legislador para proteger al poseedor.

La permisión de la afectación a vivienda familiar sobre mejoras, acoge la premisa de la propiedad como función social otorgada por el constituyente de 1991 en la Constitución Política.

La variación de conceptos de la Oficina Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, trajo como consecuencia la duplicidad de folios. El registro de la posesión que se hacía en los libros del viejo sistema no fue siempre

congruente con el nuevo sistema, pues tras las adjudicaciones por parte los municipios, se abrían nuevos folios para los predios que ya contaban con matrícula en el viejo sistema sin cancelar la anterior. Esto encontró solución con la instructiva número 01-33 de 2001, donde se impartió como regla general la improcedencia del registro en los casos de posesión con las salvedades del caso.

BIBLIOGRAFÍA

BOADA GARCÍA, Luis Fernando. El Certificado de Tradición y su Interpretación. Pereira: Papiro, 1989. p.p 162.

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/cp/constitucion_politica_1991_pr001.html
visitada el 04/10/2011

OCHOA CARVAJAL, Raúl Humberto. Bienes. Bogotá: Temis, 2006 p.p 110

CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral-Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica. Bogotá: Temis, 2001. p.p 299.