

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

RESOLUCIÓN N. **000106** DE 2024 **29 FEB 2024**

**POR MEDIO DEL CUAL SE DECIDE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-206923". EXPEDIENTE AA505 DE 2023.**

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los artículos 59 de la Ley 1579 de 2012, 45 de la Ley 1437 de 2011 y 22 del Decreto 2723 de 2014 y

**CONSIDERANDO**

**- ANTECEDENTES**

Mediante turno de Certificado de Pertenencia 2023-410374 de fecha 27 de julio de 2023, el señor ADOLFO GOMEZ RUSINKE, solicitó a esta Oficina expedición del Certificado de Pertenencia con relación al folio de matrícula inmobiliaria 50N-206923, en los siguientes términos:

ADOLFO GOMEZ RUSINKE, identificado con Cédula de Ciudadanía No 79.122.368 de Fontibón (Bogotá), Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No 110.477 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de las demandantes en el proceso especial de saneamiento de la falsa tradición, que actualmente cursa en el juzgado Promiscuo Municipal de Guatavita, propietarias del bien del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria 50N-50N-206923, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte. Descrito con la **CÉDULA CATASTRAL**: 25-326-00000000-006-00172-0-00000000, ubicado en el municipio de Guatavita (Cundinamarca), comedidamente me permito solicitar a la oficina de registro de instrumentos públicos Zona Norte, me sea expedido el certificado especial de pertenencia, con forme al Art. 11 de la Ley 1561 de 2012, en concordancia con el Art. 375 numeral 5 del Código de General del Proceso.

El funcionario encargado de dar trámite a los Certificados Especiales de Pertenencia remitió el turno 2023-410374 mediante Oficio de radicado 50N2023IE00145 de fecha 14 de agosto de 2023, al área de actuaciones administrativas, en dónde se le asigna el Expediente 505 de 2023 y se entrega para estudio del abogado sustanciador el día 23 de agosto de 2023, en los siguientes términos:

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23  
Versión: 03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN N. DE 2024

000106

29 FEB 2024

**PÁG. 2 - POR MEDIO DEL CUAL SE DECIDE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-206923". EXPEDIENTE AA505 DE 2023.**

Respetuosamente se remite el turno de solicitud de certificado de pertenencia del asunto con todos sus anexos, en tanto, luego de hacer el estudio por parte de esta área, se considera pertinente revisar la viabilidad de realizar las adecuaciones pertinentes en el folio de matrícula 50N-206923, toda vez se evidencian anotaciones con antecedente de falsa tradición, pero que no reflejan el acto apropiado.

Así mismo, existen anotaciones de falsa tradición con "x" de pleno dominio.

Una vez estudiado lo expuesto por el funcionario encargado de expedir los certificados especiales de pertenencia y realizado el estudio correspondiente al folio de matrícula 50N-206923, al consultar los archivos de microfilmación, así como copia de los archivos que sustentan la cadena traditicia inscrita, se evidencia que el folio de matrícula posiblemente está incurso en la denominada falsa tradición.

#### **- LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

Con Auto No. 000097 de fecha 31 de octubre de 2023, se inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-206923.

Este acto administrativo fue comunicado a ADOLFO GOMEZ RUSINKE, ORJUELA DE DEEB NORMA, GAITAN DE ORJUELA MARIA TERESA y ORJUELA DE HUSSERL MYRIAM ESPERANZA mediante constancia de no encontrarse direcciones físicas o electrónicas en la carpeta del expediente ni en los archivos de la Oficina de fecha 15 de noviembre de 2023.

Adicionalmente el Auto 000097 de fecha 31 de octubre de 2023 fue publicado en la página web de la Superintendencia el 05 de diciembre de 2023.

El Auto No. 000097 de fecha 31 de octubre de 2023 no fue publicado en el Diario Oficial siguiendo las directrices señaladas en el Comunicado de fecha 27-06-2019 proferido por el Director Técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro y en la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y Registro.

#### **- INTERVENCION DE TERCEROS**

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PG - 02 - FR - 23  
Versión:03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN N. **000106** DE 2024 29 FEB 2024

**PÁG. 3 - POR MEDIO DEL CUAL SE DECIDE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-206923". EXPEDIENTE AA505 DE 2023.**

En curso la actuación administrativa se recibe radicación 50N2023ER11124 de fecha 27 de diciembre de 2023, en el que RICARDO ANTONIO DEEB PAEZ, solicita información a la Oficina sobre el bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria 50N-206923.

Adicionalmente, se recibe solicitud de copias por parte de NORMA ORJUELA DE DEEB mediante radicación 50N2023ER00523 de fecha 30 de enero de 2024; las cuales ya fueron tramitadas por el funcionario encargado.

**- ACERVO PROBATORIO**

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

1. Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria 50N-206923. Folios 28 a 30.
2. Copia del Auto No. 000097 de fecha 31 de octubre de 2023 proferido por la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte encargada. Folios 31 a 32.
3. Oficio remisorio de fecha 14 de agosto de 2023 suscrito por el funcionario encargado de tramitar los certificados de pertenencias y dirigido al Área Jurídica de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte a través del cual remite el turno de certificado 2023-410374, junto con el turno. Folios 1 a 27.
4. Solicitud de información mediante radicación 50N2023ER11124 de fecha 27 de diciembre de 2023, en el que RICARDO ANTONIO DEEB PAEZ. Folio 36.
5. Solicitud de copias por parte de NORMA ORJUELA DE DEEB mediante radicación 50N2023ER00523 de fecha 30 de enero de 2024. 37 a 39.
6. Copia del Comunicado de fecha 27-06-2019 proferido por el Director Técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.
7. Copia de la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y Registro.
8. Copia de la Publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 05 de diciembre de 2023. Folios 40 a 42.

**- ANÁLISIS DEL CASO**

Una vez estudiado lo expuesto por el funcionario encargado de expedir los certificados especiales de pertenencia y realizado el estudio correspondiente al folio de matrícula 50N-206923, al consultar los archivos de microfilmación, así como copia de los archivos que sustentan la cadena tradición inscrita, se evidencia que el folio de matrícula posiblemente está incurso en la denominada falsa tradición.

En el presente caso, y de acuerdo con la cadena tradición inscrita, se evidencia que los títulos que

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23  
Versión:03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN N. **000106** DE 2024 29 FEB 2024

**PÁG. 4 - POR MEDIO DEL CUAL SE DECIDE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-206923". EXPEDIENTE AA505 DE 2023.**

reposan desde la primera anotación devienen de la denominada falsa tradición, más exactamente de las sucesiones ilíquidas de MARIA AMELIA UCHUVO y MARIA FUQUEN DE MARTINEZ razón por la que la anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-206923 exhibe código registral y especificación en ese sentido; sin embargo, en la sección participación en el campo personas se observan las X que identifican la plena propiedad en cabeza de PEÑUELA GARZON JOSE DEL CARMEN y GARZON GARZON ADAN; lo mismo sucede con la anotación 2 del folio de matrícula inmobiliaria en la que se observa que la inscripción tiene código registral y especificación de falsa tradición pero reporta la X de propietario en la participación de PEÑUELA GARZON JOSE DEL CARMEN.

En la anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-206923 se observa que la inscripción tiene código registral y especificación de falsa tradición pero reporta la X de propietario en las participaciones de VELANDIA RODRIGUEZ GERARDO y MONTOYA DE CAMACHO FANNY MAGDALENA.

En las anotaciones 4, 5, 6 y 7 revisada la documentación en el aplicativo Iris Documental, se observa que se habla de pleno dominio en cada uno de los actos, cuando se evidencia que no se ha saneado la tradición del inmueble y adicionalmente, se reportan X de propietario cuando las mismas no corresponden.

Por lo anterior, los actos jurídicos que obran inscritos en las anotaciones 1 a la 7 del referido folio de matrícula inmobiliaria, reflejan erróneamente la X que denomina derecho de dominio completo de propietario, cuando según se observa desde la complementación del inmueble 50N-206923 y en la primera anotación corresponde a una falsa tradición; situación que no permite que el folio de matrícula exhiba su real situación jurídica.

Como consecuencia, teniendo en cuenta que el folio de matrícula inmobiliaria 50N-206923 se originó en falsa tradición se ordenará a través de la presente resolución adecuar en las anotaciones 4, 5, 6 y 7, respetando en cada caso los comentarios ya inscritos e incluyendo en la casilla de comentario la palabra "*Falsa Tradición*", transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, Artículo 8 Parágrafo 3º, ordinal 6º de la Ley 1579 de 2012.

Y para las anotaciones 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 se suprimirán la X de propietario de la sección personas del folio de matrícula inmobiliaria 50N-206923 siempre que el aplicativo folio lo permita.

Al respecto la jurisprudencia ha sostenido que las enajenaciones de bienes hereditarios hechas antes de hacerse la partición de la herencia, sin llenar las prescripciones exigidas en el artículo 757 del CC, producen los efectos de ventas de cosa ajena, y debe procederse respecto de ellas como el caso del artículo 1871 ibidem.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: NP - CNEA - PO - 02 - FR - 23  
Versión:00  
Fecha: 26 --06 - 2023

RESOLUCIÓN N. **000106** DE 2024 29 FEB 2024

**PÁG. 5 - POR MEDIO DEL CUAL SE DECIDE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-206923". EXPEDIENTE AA505 DE 2023.**

Con relación a la Compraventa de Derechos y Acciones sobre cuerpo cierto debe tenerse en cuenta que está enmarcada en el artículo 752 del Código Civil, que dice: *"Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los trasmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada."*

Al respecto la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, ha dicho:

*"Para que el modo de adquirir por tradición el dominio de la cosa produzca el efecto de transferir la propiedad, es necesario que ocurran ciertas condiciones subjetivas, que miradas en la persona del tradente, consisten en ser dueño de la cosa, en tener la facultad de enajenarla y en abrigar la intención de hacer la transferencia. No es tradente la persona que dice enajenar o quiere enajenar, sino aquel que por la tradición es capaz de transferir y transfiere el dominio de la cosa entregada, es decir el sujeto provisto de dominio, facultad e intención (...). Lo cual significa que la tradición no puede ser hecha válidamente sino por el dueño de la cosa, hábil para disponer de ella y dispuesto a enajenarla...". (Casación, mayo 20 de 1936; auto diciembre 18 de 1950). Así mismo lo dispone el Código Civil.*

En este punto es pertinente traer a colación la sentencia SC3671-2019, Radicación 11001-31-03-005-1996-12325-01, del 11-09-2019; Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa:

*La Corte en esa oportunidad expuso claramente los rasgos constitutivos de la "Falsa Tradición":*

*"(...) (i) la enajenación de cosa ajena; (ii) la transferencia de derecho incompleto, por tenerlo otra persona o porque no se tiene la totalidad de el; (iii) la transmisión de derechos herenciales o enajenaciones sobre cuerpo cierto, teniendo únicamente derecho de cuota..."*

*"(...) 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 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)"*

*Así mismo agregó: "(...) El registro o inscripción de instrumentos públicos tiene principalmente tres objetivos: servir de medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constitutivos 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 (...)*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23  
Versión: 03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN N. DE 2024

000106

29 FEB 2024

PÁG. 6 - POR MEDIO DEL CUAL SE DECIDE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-206923". EXPEDIENTE AA505 DE 2023.

Bajo esa línea argumentativa, enfatiza la Corte que:

*La falsa tradición de la inscripción o registro en el folio de matrícula inmobiliaria a favor de una persona que carece de 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.*

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

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.
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 situaciones tales como:
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.
4. La enajenación de derechos sucesorales realizados sobre una universalidad jurídica, sin haberse liquidado la causa sucesoral respectiva.
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 consecuentemente no puede realizar una tradición del derecho completo.
6. Inscripciones sin antecedente registral o antecedente propio. Corresponden a las ausencias de antecedentes 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 real de dominio o los antecedentes de que consta el título. Siendo la 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.
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".

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - PR - 23  
Version: 02  
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN N. **000106** DE 2024 29 FEB 2024

**PÁG. 7 - POR MEDIO DEL CUAL SE DECIDE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-206923". EXPEDIENTE AA505 DE 2023.**

*De acuerdo a lo anterior, quienes así se encuentran y como lo concluye la Corte, 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 como sucede en el caso que nos ocupa.*

Así las cosas, en virtud de las facultades de corrección conferidas al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, se ordenarán las siguientes modificaciones.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Adecuar en las anotaciones 4, 5, 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-206923 la especificación del acto jurídico, incluyendo en la casilla de comentario la palabra "*Falsa Tradición*", transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, Artículo 8 Parágrafo 3º, ordinal 6º de la Ley 1579 de 2012, respetando en cada caso los comentarios ya inscritos, de conformidad con la parte motiva del presente proveído y efectuando las salvedades de ley.

**SEGUNDO:** Suprimir las "X" de propietario de la sección personas de las anotaciones 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-206923 siempre que el aplicativo folio lo permita de conformidad con la parte motiva del presente proveído y efectuando las salvedades de ley.

**TERCERO:** NOTIFICAR personalmente la presente decisión a:

1. A ADOLFO GOMEZ RUSINKE GAITAN DE ORJUELA MARIA TERESA y ORJUELA DE HUSSERL MYRIAM ESPERANZA cuya dirección física o electrónica no consta en la carpeta del expediente ni en los archivos de la Oficina.
2. A ORJUELA DE DEEB NORMA, al correo electrónico [ljgaona19@gmail.com](mailto:ljgaona19@gmail.com)

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 resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde es competente quien expide esta decisión. (Artículo 73 ibídem).

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
[ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co)

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23  
Versión:03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN N. 000106 DE 2024

29 FEB 2024

PÁG. 8 - POR MEDIO DEL CUAL SE DECIDE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-206923". EXPEDIENTE AA505 DE 2023.

**TERCERO:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y en subsidio el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, recurso que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los 10 días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso (art. 76 Ley 1437 de 2011).

**CUARTO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C, a

29 FEB 2024

  
**AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA**  
Registradora Principal

  
**LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA**  
Coordinadora Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: PFAI – Abogada Grupo Actuaciones Administrativas ORIP Bogotá Zona Norte

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PG - 02 - FR - 23  
Versión: 03  
Fecha: 20 - 06 - 2023