

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
DE BOGOTA, ZONA NORTE**

RESOLUCIÓN No. **000130** de 2024 **15 MAR 2024**

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 817 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 74 de la Ley 1579 de 2012 ss de la Ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO

- **ANTECEDENTES**

Mediante el turno de certificado de pertenencia 2023-593685 del 14 de noviembre de 2023, la señora SANDRA LILIANA PLAZAS CEPEDA, en calidad de apoderada de la señora PATRICIA HOYOS ANGULO solicitó la expedición de un Certificado Especial con relación al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20214284 como se muestra a continuación: (fls 3 al 14)

SANDRA LILIANA PLAZAS CEPEDA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.069.303.857 de Guasca y tarjeta profesional No. 336.071 del C.S. de la J., de conformidad al poder otorgado por la señora **PATRICIA HOYOS ANGULO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.694.356. Por medio del presente solicito lo siguiente.

La **AMPLIACIÓN DE LA TRADICIÓN** del bien inmueble denominado EL DEDAL, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20214284, ubicado en la vereda Santa Isabel de Potosí del municipio de Guasca Cundinamarca. (Con búsqueda en el antiguo sistema)

Ampliación de tradición en la cual quede la escritura pública No. 2414 de 1926 de la Notaría Segunda del Circulo de Bogotá, instrumento público base de lo que fue un predio de mayor extensión del cual se segrego jurídicamente el predio EL DEDAL.

Posteriormente, mediante oficio con número de consecutivo 50N2023IE00230 del 12 de diciembre de 2023, el Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral remitió al área de actuaciones administrativas el turno de certificado de pertenencia 2023-593685 del 14 de noviembre de 2023 informando lo siguiente: (fl 1)

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 - 05 - 2023

RESOLUCIÓN No. **000130** de 2024

15 MAR 2024

Pág. 2 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 817 DE 2023.

Respetuosamente se remite el turno físico de solicitud de certificado de pertenencia del asunto con todos sus anexos, en tanto, luego de verificar el sistema interno FOLIO MAGNETICO y hacer el estudio por parte de la funcionaria encargada del área de Antiguo Sistema, se evidencia que actualmente sus antecedentes registrales corresponden a falsa tradición.

- LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante Auto 000004 del 02 de febrero de 2024, se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20214284 (fls 20 al 22).

Con oficio con número de consecutivo 50N2024EE01489 del 7 de febrero de 2024 le fue comunicado a la señora SANDRA LILIANA PLAZAS CEPEDA, en calidad de apoderada de la señora PATRICIA HOYOS ANGULO.

Con relación a la señora ANA JULIA GONZALEZ DE MARTINEZ la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral emitió constancia de fecha 7 de febrero de 2024, que revisados los documentos y los folios de matrícula inmobiliaria que integra la actuación administrativa contenida en el expediente 817 de 2023, y precisando que las consultas a través de internet se encuentran restringidas por la Superintendencia de Notariado y Registro no fue posible establecer dirección de la mencionada persona (fl 23).

Adicionalmente fue publicado en la página web de la Superintendencia el día 20 de febrero de 2024 (fls 27 al 30).

El Auto No.000004 de 2024 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. (fls 31 al 37).

- INTERVENCION DE TERCEROS

En curso la actuación administrativa, no hubo intervención de las partes ni de terceros.

- PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio, los siguientes documentos:

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

Código: 001 - ONEA - CO - 01 - FR - 02
Versión: 01
Fecha: 20 - 05 - 2023

RESOLUCIÓN No. de 2024

000130

15 MAR 2024

Pág. 3 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 817
DE 2023.

1. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2023IE00230 del 12 de diciembre de 2023 suscrito por el Coordinador del Grupo de Gestión Jurídica Registral y dirigido al área de Abogados Especializados.
2. Copia del RIP20 elaborado por el funcionario del área Antiguo Sistema de fecha 05 de diciembre de 2023.
3. Copia del turno de certificado 2023-593685 de fecha 14 de noviembre de 2023 radicado en esta oficina por la señora SANDRA LILIANA PLAZAS CEPEDA, en calidad de apoderada de la señora PATRICIA HOYOS ANGULO.
4. Copia simple del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20214284.
5. Copia del correo electrónico de fecha 27 de diciembre de 2023 suscrito por el abogado especializado y dirigido al funcionario encargado del área de Microfilmación de esta oficina.
6. Copia del correo electrónico de fecha 28 de diciembre de 2023 suscrito por el funcionario encargado del área de Microfilmación de esta oficina y dirigido al abogado especializado.
7. Copia de la Escritura Pública No.195 del 11 de agosto de 1970 de la Notaria de Guatavita la cual reposa en el área de Antiguo Sistema.
8. Copia del Auto No.000004 del 02 de febrero de 2024, proferido por la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral de Bogotá Zona Norte.
9. Copia de la constancia de fecha 7 de febrero de 2024, emitida por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral de Bogotá Zona Norte.
10. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2024EE01489 del 07 de febrero de 2024, suscrito por el Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a la señora SANDRA LILIANA PLAZAS CEPEDA, en calidad de apoderada de la señora PATRICIA HOYOS ANGULO.
11. Copia de la constancia de envío y de entrega al correo electrónico de la señora Sandra Liliana Plazas Cepeda del oficio con número de consecutivo 50N2024EE01489 de 2024 enviado por parte de esta oficina.
12. Copia de la Publicación del Auto No.000004 de 2024 en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 20 de febrero de 2024.
13. Copia del Comunicado de fecha 27-06-2019 proferido por el Director Técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.
14. Copia de la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y Registro.
15. Copia del correo electrónico de fecha 09 de enero de 2024 suscrito por el abogado especializado y dirigido al funcionario encargado del área de Antiguo Sistema.
16. Copia del correo electrónico de fecha 12 de enero de 2024 suscrito por el funcionario encargado del área de Antiguo Sistema y dirigido al abogado especializado.
17. Copia del turno de radicación 2022-83433 del 02-12-2022, Escritura Pública No.2263 del 28-10-2022 de la Notaria 49 de Bogotá.

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 No. de 2024 15 MAR 2024

000130

Pág. 4 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 817 DE 2023.

- CONSIDERACIONES DE LA ORIP

Estudiada la documentación remitida por parte del área de Antiguo Sistema y revisado el sistema registral como Iris Documental se encuentra lo siguiente:

Por medio de la Escritura Pública No. 195 del 11 de agosto de 1970 de la Notaría de Guatavita, el señor AURELIO GOMEZ LEON vende al señor RUBEN BELISARIO MARTINEZ RAMOS un lote de terreno denominado "EL DEDAL" ubicado en la vereda de Santa Isabel de Potosí jurisdicción del municipio de Guasca alinderado de la siguiente manera:

"ORIENTE UNA PARTE CON TERRENO DEL ACTUAL COMPRADOR Y OTRA CON PREDIOS DE PEDRO EMILIO LEON, CAMINO PUBLICO Y CERCA DE ALAMBRE DE POR MEDIO ; NORTE CON LA HACIENDA SANTA ISABEL QUEBRADA DE POR MEDIO ; OCCIDENTE CON TERRENOS QUE LE QUEDA AL VENDEDOR POR CERCA DE ALAMBRE ; SUR CON PROPIEDAD DE JOSE FELICIANO ROZO POR CERCA DE ALAMBRE Y ENCIERRA." (fl 19)

Los citados linderos se encuentran debidamente registrados en el campo de descripción, cabida y linderos del folio de matrícula 50N-20214284 (fl 15).

Dentro del texto de la Escritura Pública No.195 del 11 de agosto de 1970 de la Notaría de Guatavita, quedó plenamente establecida la siguiente TRADICION:

(...)

... que el señor RUBEN BELISARIO MARTINEZ RAMOS adquirió el lote de terreno denominado "EL DEDAL" ubicado en la vereda de Santa Isabel de Potosí jurisdicción del municipio de Guasca alinderado de la siguiente manera: "ORIENTE UNA PARTE CON TERRENO DEL ACTUAL COMPRADOR Y OTRA CON PREDIOS DE PEDRO EMILIO LEON, CAMINO PUBLICO Y CERCA DE ALAMBRE DE POR MEDIO ; NORTE CON LA HACIENDA SANTA ISABEL QUEBRADA DE POR MEDIO ; OCCIDENTE CON TERRENOS QUE LE QUEDA AL VENDEDOR POR CERCA DE ALAMBRE ; SUR CON PROPIEDAD DE JOSE FELICIANO ROZO POR CERCA DE ALAMBRE Y ENCIERRA." (fl 19)

(...)

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

Modelo: MP-INFA-PO-02-TR-23
Version: 19
Fecha: 2024-03-15

RESOLUCIÓN No. **000130** de 2024

15 MAR 2024

Pág. 5 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 817 DE 2023.

Es pertinente indicar que dentro de la escritura No.195 de 1970 no se mencionó la matrícula inmobiliaria del bien inmueble objeto de venta, no obstante lo anterior, registralmente este inmueble se encuentra identificado con el folio de matrícula 50N-20214284 y en la descripción de cabida y linderos quedaron registrados los linderos anteriormente mencionados de conformidad con el título antecedente.

Por otro lado, se observa que el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20214284 objeto de estudio no registra complementación alguna, sin embargo, el área de Antiguo Sistema a través del RIP20 de fecha 05 de diciembre de 2023 informa que la complementación que le corresponde a dicho folio es la siguiente:

(...)

HOJA DE RUTA - INSCRIPCIÓN - LINDEROS									
SIN TURNO ALGUNO.		OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS				FOLIO 50N-20214284			
		CÍRCULO DE		BOGOTÁ ZONA NORTE					
URBANO	X	DIRECCIÓN:				CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS:			
RURAL		NOMBRE:		EL DEDAL		DE LA:		A LA:	
ANOTA C. N°	FECHA	DESCRIPCIÓN INMUEBLE	TRADICIÓN	NATURALEZA JURÍDICA					
				CALIFICACIÓN	ESPECIFICACIÓN	CÓDIGO	PRO A	CLASE DE REGISTRO	
		COMPLEMENTACIÓN							
		<p>AURELIO GOMEZ LEÓN ADQUIRIÓ LOS DERECHOS QUE VENDE POR COMPA EN MAYOR EXTENSION QUE HIZO A CONCEPCIÓN GALVIS VIUDA DE ROZO, JOSÉ HILARIO ROZO GALVIS Y MARÍA EULALIA ROZO GALVIS CONFORME A ESCRITURA PÚBLICA 3873 DEL 07/10/1968 NOTARIA 2DA DE BOBOTA LIBRO PRIMERO, PAGINA 13 NUMERO 187-B. CONCEPCIÓN GALVIS VIUDA DE ROZO, JOSÉ HILARIO ROZO GALVIS Y MARÍA EULALIA ROZO GALVIS ADQUIRIERON POR SUCESIÓN DEL SEÑOR JOSÉ FELICIANO ROZO Y ESTE A SU VEZ POR DIVISIÓN MATERIAL QUE HIZO CON SUS HERMANOS SEBASTIAN, ILDEFONSO Y NIEVES ROZO DE ACUERDO CON LA ESCRITURA 2414 DEL 04/10/1926 NOTARIA 2DA DE BOGOTÁ, LIBRO SEGUNDO PAGINA 333 PARTIDA 3470. SEBASTIAN, ILDEFONSO Y JOSÉ FELICIANO ROZO Y NIEVES ROZO EXPUSIERON QUE TIENEN EN COMUN Y PRONOVISO Y COMO ÚNICOS DUEÑOS EL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE ADQUIRIDO POR SUCESIÓN ILÍQUIDA DE SU PADRE LUIS ROZO</p> <p>VERIFICADOS LOS ÍNDICES DE PREDIOS RURALES DE GUASCA NO SE ENCONTRARON TITULARES DE DOMINIO DEL PREDIO EN MENCIÓN. NO CONSTA MAS TÍTULOS</p>							
<p>OBSERVACIONES: VERIFICADO LOS LIBROS E ÍNDICES QUE REPOSAN EN EL ANTIGUO SISTEMA, SE ENCONTRO FALSA TRADICIÓN MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 2414 DEL 15/10/1926 sucesión POR CUANTO SE SUGIERE ENVIAR AL ÁREA DE ESPECIALIZADOS</p> <p>1. INCLUIR LA COMPLEMENTACIÓN</p> <p>2. EL FOLIO PASA DE PLENO DOMINIO A FALSA TRADICIÓN CONFORME A LA ESCRITURA PÚBLICA 2414 DEL 15/10/1926 SUCESIÓN ILÍQUIDA DEL SEÑOR LUIS ROZO</p> <p>ELABORADO POR DIANA MARÍA MONTAÑEZ VARGAS 05 DE DICIEMBRE DE 2023</p>									

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 - 05 - 2023

RESOLUCIÓN No. de 2024

000130

15 MAR 2024

Pág. 6 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 817
DE 2023.

(...)

La citada escritura fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20214284, anotación No.1 con el código registral "COMPRAVENTA", y en la sección de personas de la anotación No.1 se marcó la letra "X" que denomina derecho completo cuando de conformidad con la complementación que le corresponde al folio se observa que este folio se originó en falsa tradición, por cuanto verificados los índices de predios rurales de Guasca no se encontraron titulares de dominio y no constan más títulos.

Como consecuencia, a través de la presente resolución se ordena adecuar la especificación del acto jurídico de la anotación No.1 del folio 50N-20214284, insertando 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 por ende suprimir la "X" de propietario de la casilla de personas de esta anotación marcada al señor RUBEN BELISARIO MARTINEZ RAMOS,

En la anotación No.2 fue registrado el oficio No.0857 del 19-05-1997 proferido por el Juzgado 43 Civil Municipal de Bogotá, quien ordenaba a esta oficina la inscripción de la medida cautelar de Embargo Ejecutivo en contra del señor RUBEN BELISARIO MARTINEZ RAMOS, marcándose la X de propietario al señor RUBEN BELISARIO MARTINEZ RAMOS y en la anotación número 3 fue registrada su respectiva cancelación sin marcarse la X de propietario al señor MARTINEZ RAMOS.

Como consecuencia, a través de la presente resolución se ordenará excluir la X de propietario marcada en la sección de personas de la anotación No.2 del folio 50N-20214284 al señor RUBEN BELISARIO MARTINEZ RAMOS.

Finalmente, en la anotación No.4 fue registrada la Escritura Pública No.2263 del 28 de octubre de 2022 de la Notaría 49 de Bogotá, contentiva del acto de ADJUDICACION EN SUCESION del causante RUBEN BELISARIO MARTINEZ RAMOS a favor de los herederos ANA JULIA GONZALEZ DE MARTINEZ y PATRICIA HOYOS ANGULO, con relación al bien inmueble 50N-20214284, comprendido dentro de los siguientes linderos:

Lote de terreno de menor extensión denominado como EL DEDAL y con un área y extensión superficial de MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (1700 M2) que hace parte de un globo de terreno de mayor extensión y ubicado en la vereda de SANTA ISABEL DE POTOSI, jurisdicción del municipio de GUASCA.

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

Código: NP - OFICINA - REGISTRAL - FR - 03
Versión: 03
Fecha: 20/03/2023

RESOLUCIÓN No. de 2024

000130

15 MAR 2024

Pág. 7 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 817
DE 2023.

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, cuyo terreno se demarca por los siguientes
linderos generales y especiales:

POR EL ORIENTE - con terrenos de propiedad del señor PEDRO EMILIO LEÓN,
camino público y cerca de alambre de por medio - POR EL NORTE - con la hacienda
SANTA ISABEL y quebrada de por medio - POR EL OCCIDENTE - con terrenos
de propiedad de los señores JOSE HILARIO ROZO GALVIS y MARIA GILMA SIERRA
DE ROZO y por cerca de alambre - POR EL SUR - con propiedad del señor JOSE
FELICIANO ROZO y por cerca de alambre y encierra.

(...)

Dentro del texto de la escritura 2263 de 2022 quedó establecido que dicho bien inmueble tenía una cabida aproximada de 1700m², cuando de conformidad con su título antecedente "Escritura Pública No.195 del 11 de agosto de 1970 de la Notaria de Guatavita", este bien inmueble se originó sin área.

Así mismo, dentro de la citada escritura quedó establecido que dicho bien inmueble fue adquirido por el causante en vigencia de la sociedad conyugal con la señora ANA JULIA GONZALEZ DE MARTINEZ mediante Escritura Pública No.195 del 11 de agosto de 1970 de la Notaria de Guatavita.

La citada escritura fue registrada con el código registral "ADJUDICACION EN SUCESION", y en la sección de personas de la anotación No.4 se marcó la letra "X" que denomina derecho completo a las señoras ANA JULIA GONZALEZ DE MARTINEZ y PATRICIA HOYOS ANGULO, cuando de conformidad con la complementación que le corresponde al folio 50N-20214284 y a la tradición citada en dicho instrumento público se observa que este folio se originó en falsa tradición, por cuanto no se encontraron titulares de dominio y no constan más títulos.

Como consecuencia, se ordenará a través de la presente resolución, adecuar la especificación del acto jurídico de la anotación No.4 del folio 50N-20214284, insertando 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 por ende suprimir la "X" de propietario de la casilla de personas de esta anotación.

De conformidad con lo anterior, podemos afirmar que, desde sus orígenes, el inmueble identificado con folio **50N-20214284** carece de evidencia de haberse adquirido el derecho real de dominio sobre él, por medio de alguno de sus modos de adquisición, es decir, por medio de la tradición o la sucesión por causa de muerte o la prescripción, pues como lo expresa el área de Antiguo Sistema

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 - PD - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 06 - 2022

RESOLUCIÓN No. de 2024

000130

15 MAR 2024

Pág. 8 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 817
DE 2023.

de esta oficina a través del RIP20 de fecha 05 de diciembre de 2023 no se encontraron titulares de dominio y no constan más títulos.

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 él; (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

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

Código: 000130 - CNFA - P01 - 02 - 10 - 20
Versión: 01
Fecha: 2019-06-20

RESOLUCIÓN No. 000130 de 2024 15 MAR 2024

Pág. 9 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 817 DE 2023.

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 (...)

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.*

RESOLUCIÓN No. 000130 de 2024 15 MAR 2024

Pág. 10 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 817 DE 2023.

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".

De acuerdo con 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.

En mérito de lo anteriormente expuesto este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: ADECUAR en la anotación número 1 y 4 del folio 50N-20214284 la especificación del acto jurídico, insertando 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 por ende suprimir la "X" de propietario de la casilla de personas de estas anotaciones de conformidad con la parte motiva de esta providencia. Efectúense las salvedades de ley.

SEGUNDO: SUPRIMIR la "X" de propietario de la sección de personas de la anotación número 2 del folio 50N-20214284 e incluir la I de dominio incompleto siempre y cuando el sistema lo permita, de conformidad con la parte motiva de esta providencia. Efectúense las salvedades de ley.

TERCERO: Notificar esta Resolución a:

1. SANDRA LILIANA PLAZAS CEPEDA, en calidad de apoderada de la señora PATRICIA HOYOS ANGULO en la dirección que reposa dentro del expediente plazass001@hotmail.com y en la carrera 4 No.4-78 oficina 5 del municipio de Guasca.
2. ANA JULIA GONZALEZ DE MARTINEZ no reposa dirección dentro del expediente.

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

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

CP-01 VP-ONEA-PO-02-171-20
Versión 01
Fecha: 2024-03-15 10:00

RESOLUCIÓN No. **000130** de 2024

15 MAR 2024

Pág. 11 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 817 DE 2023.

página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde es competente quien expide esta decisión. (Artículo 73 ibidem).

CUARTO: Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona norte, y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los **10 días** siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Art. 76 Ibídem).

QUINTO: Esta providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a, 15 MAR 2024


AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal.


LÓRENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
Coordinadora Grupo Gestión Jurídica Registral.

Proyectó: PAMB – Abogado Especializado.

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