



RESOLUCIÓN No. 00000377 26 AGO 2020

Por el cual se establece la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40220711** y su segregado No. **50S-1038826**

Expediente No. **A.A. 146 de 2019**

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

A raíz de petición presentada por la señora Luz Esmeralda Terreros, mediante el documento con radicado 50S2019ER06228 del 06/03/2019, en que solicita se restituyan los turnos 2017-58145, 2017-201985 y 2017-146446, para que se inscriba la escritura 2631 del 12 de Julio de 1960, en la matrícula inmobiliaria **50S-40220711**, requerimiento en que la coordinación jurídica de esta oficina evidencia que con el registro de la escritura 2631 del 12/07/1960 y según lo señalado por la dependencia de antiguo sistema, se abrió la matrícula **50S-1038826**, lo que no resulta procedente puesto que se trataba de adjudicación de derechos y acciones (Folios 1 a 15 del expediente)

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con auto del 10 de septiembre de 2020, se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de las matrículas inmobiliarias antes indicadas, la cual fue radicada con el No. AA-146-2019 (Véanse folios 16 a 20 del expediente)

Notificación personal del inicio de actuación administrativa a LUZ ESMERALDA TERREROS (Véase folio 21 del expediente)



00000377
26 AGO 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Comunicación con oficio 50S2019EE32579, octubre 31 de 2019, a ZOILO LEON MORA DAZA, ARMANDO MORA VANEGAS, YOLANDA CAMPOS VDA DE ACOSTA y ALBA NELLY GARCIA PALACIOS, por el que se les hace saber del inicio de actuación administrativa, obrando guía de la empresa de mensajería 4/72, indicando la entrega a los destinatarios (Folios 22 a 23 del expediente)

Comunicación con oficio 50S2019EE32578, de octubre 31 de 2019, a JOSEFA VANEGAS, MARIA ISABEL CELIS DE VANEGAS, BLANCA ERNESTINA GARZON ROMERO y VICTOR MANUEL VANEGAS MORENO, por el que se les hace saber del inicio de actuación administrativa, obrando guía de la empresa de mensajería 4/72, indicando la entrega a los destinatarios (Folios 24 a 25 del expediente)

Comunicación con oficio 50S2019EE32577, de octubre 31 de 2019, a TERESA VANEGAS, HERMINIA VANEGAS, MARIA ENCARNACIÓN VENEGAS, SANTOS VENEGAS y LUIS FELIPE VENGAS, por el que se les hace saber del inicio de actuación administrativa, obrando guía de la empresa de mensajería 4/72, refiriendo la devolución del documento teniendo como causa cerrado y no contactado (Folios 26 a 27 del expediente)

Oficio No. 50S2019EE32576 del 31/10/2019, en que se informa al Juzgado 31 Civil Municipal, del inicio de actuación administrativa, obrando guía de la empresa de mensajería 4/72, que indica la entrega al destinatario (Folios 28 a 29 del expediente)

Oficio del 30 de octubre de 2019, con destino al grupo divulgación solicitando publicación en la página web de esta entidad, el inicio de actuación administrativa, con la correspondiente publicación de la misma (Folios 30 a 31 del expediente)

PARTES INTERVINIENTES

Una vez efectuadas las comunicaciones a las partes interesadas, al momento de la presente decisión no han intervenido en la actuación.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

A la actuación administrativa objeto de la presente decisión, fueron allegados los siguientes:

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

PÀGINA 3 DE 18 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE DECIDE LA ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA AA-146 DE 2019.



00000377
26 AGO 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

- I. Fotocopia libro del antiguo sistema en que aparece inscrita la escritura 4452 de la notaria 3 del círculo de Bogotá, respecto de la matrícula inmobiliaria No. 50S-40220711 (Folios 8 a 15 del expediente).
- II. Fotocopia de la escritura 2631 del 12/07/1960, correspondiente a la compraventa de derechos y acciones de la sucesión del causante JESUS CRUZ VANEGAS (Folios 33 a 67 del expediente).
- III. Fotocopia del oficio 97-2597 del 31/07/97, del juzgado 32 Civil del Circuito, demanda sobre cuerpo cierto, inscrito en la matrícula inmobiliaria No. 50S-40220711 (Folios 70 a 71 del expediente).
- IV. Fotocopia de la escritura 00401 del 22/02/2000, de la notaria 5 de Bogotá, inscrito en la anotación 3 de la matrícula inmobiliaria No. 50S-1038826 (Folios 73 a 79 del expediente).
- V. Fotocopia del oficio 2967 del 25/10/2002, del juzgado 31 Civil Municipal, inscritos en la anotación 4 de la matrícula inmobiliaria No. 50S-1038826 (Folios 80 del expediente).

Al momento de la presente decisión, el dossier de la misma contiene ochenta y cuatro (84) folios

Descripción de las matrículas inmobiliarias involucradas en la actuación.

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40220711

- **Estado actual:** Activo
- **Fecha apertura:** 01/08/1995
- **Ubicación:** "CL 13 SUR 18A 81 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)"
- **Identificación:** "lote de terreno ue tiene 6 mts de frente con 50 cmts, norte y por el sur en 17 varas con calle rodriguez (17 mts) (sic) y hacia parte del globo de terreno denominado "el carmen" ubicado en el paraje de san cristobal barrio de las cruces de esta ciudad sobre el camino que conduce a ubaque. el lote esta señalado con el # 13 e 09 y linda: por la cabecera, con propiedad de ivo pinzon y jose arias; por el lado derecho, camino de ubaque; por el pie, con propiedad de abraham daza y mojonés b y c; por el costado izquierdo, de la calle rodriguez." (Sic)

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregibogotasur@supernotariado.gov.co



La matrícula en alusión con respecto al motivo de la presente, muestra las siguientes anotaciones:

Anotación 5: Escritura 2631 del 12/07/1960, notaria 3 de Bogotá, adjudicación división material sobre derechos y acciones, inscrito sin número de turno.

DE: Vanegas Teresa
DE: Vanegas Herminia
DE: Vanegas María Encarnación
DE: Vanegas Santos
DE: Vanegas Luis Felipe
DE: Vanegas Josefa
DE: Celis de Vanegas María Israel
A: Vanegas Encarnación

Anotación 6: Escritura 2631 del 12/07/1960, notaria 3 de Bogotá, adjudicación división material sobre derechos y acciones, inscrito sin número de turno.

DE: Vanegas Teresa
DE: Vanegas Herminia
DE: Vanegas María Encarnación
DE: Vanegas Santos
DE: Vanegas Luis Felipe
DE: Vanegas Josefa
DE: Celis de Vanegas María Israel
A: Vanegas Teresa

Anotación 7: Escritura 2631 del 12/07/1960, notaria 3 de Bogotá, adjudicación división material sobre derechos y acciones, inscrito sin número de turno.

DE: Vanegas Teresa
DE: Vanegas Herminia
DE: Vanegas María Encarnación
DE: Vanegas Santos
DE: Vanegas Luis Felipe
DE: Vanegas Josefa
DE: Celis de Vanegas María Israel
A: Vanegas Herminia



00000377
26 AGO 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Anotación 8: Escritura 2631 del 12/07/1960, notaria 3 de Bogotá, adjudicación división material sobre derechos y acciones, inscrito sin número de turno.

DE: Vanegas Teresa
DE: Vanegas Herminia
DE: Vanegas María Encarnación
DE: Vanegas Santos
DE: Vanegas Luis Felipe
DE: Garibelo Fonseca Alvaro
DE: Celis de Vanegas María Israel
A: Vanegas Santos

Anotación 9: Escritura 2631 del 12/07/1960, notaria 3 de Bogotá, adjudicación división material sobre derechos y acciones, inscrito sin número de turno.

DE: Vanegas Teresa
DE: Vanegas Herminia
DE: Vanegas María Encarnación
DE: Vanegas Santos
DE: Vanegas Luis Felipe
DE: Vanegas Josefa
DE: Celis de Vanegas María Israel
A: Vanegas Luis Felipe

Anotación 10: Escritura 2631 del 12/07/1960, notaria 3 de Bogotá, adjudicación división material sobre derechos y acciones, inscrito sin número de turno.

DE: Vanegas Teresa
DE: Vanegas Herminia
DE: Vanegas María Encarnación
DE: Vanegas Santos
DE: Vanegas Luis Felipe
DE: Vanegas Josefa
DE: Celis de Vanegas María Israel
A: Vanegas Josefa

Anotación 11: Escritura 2631 del 12/07/1960, notaria 3 de Bogotá, adjudicación división material sobre derechos y acciones, inscrito sin número de turno.

DE: Vanegas Teresa
DE: Vanegas Herminia

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.

Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281

E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



00000377
26 AGO 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

DE: Vanegas María Encarnación
DE: Vanegas Santos
DE: Vanegas Luis Felipe
DE: Vanegas Josefa
DE: Celis de Vanegas María Israel
A: Vanegas Celi Israel

Anotación 12: Escritura 4452 del 13/10/1964, notaria 3 de Bogotá, enajenación derechos sucesorales cuerpo cierto venta derechos y acciones, inscrito sin número de turno.

DE: Vanegas Mosa Santos
A: Vanegas Mora María Herminia

Anotación 13: Oficio 97-5297 del 31/07/1997, del juzgado 32 civil del circuito, demanda sobre cuerpo cierto, inscrito con turno 1998-3416

DE: Garzón Romero Blanca Ernestina
DE Vanegas Moreno Víctor Manuel
A: Cruz Vanegas Jesús

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1038826

- **Estado actual:** Activo
- **Fecha apertura:** 25/02/1987
- **Ubicación:** "CL 13 SUR 18A 73 ESTE (DIRECCION CATASTRAL) "
- **Identificación:** "Lote de terreno, con una extension de 66.71 varas cuadradas, y linda: oriente, en 9.75 mts .con lotes #2 adjudicado a teresa vanegas, por el sur, con extension de 4.50 mts. con el lote #4 adjudicado a santos vanegas; occidente con extension de 10.68 mts.con lotes de argemiro gaitan y olegario rodriguez,y por el norte,en extension de 3.80 mts. Con el camino ubaque." (Sic)

La matrícula en alusión con respecto al motivo de la presente, muestra las siguientes anotaciones:

Anotación 1: Escritura 2631 del 12/07/1960, notaria 3 de Bogotá, adjudicación división material sobre derechos y acciones en la sucesión ilíquida de Jose Cruz Vanegas, inscrito sin número de turno.

DE: Vanegas Herminia

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co



00000377
26 AGO 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

DE: Vanegas Teresa
DE: Vanegas María Encarnación
DE: Vanegas Santos
DE: Vanegas Luis Felipe
DE: Vanegas Josefa
DE: Celis de Vanegas María Israel
A: Vanegas Encarnación (X) Propietaria

Anotación 2: Escritura 20902 del 31/12/1986, notaria 5 de Bogotá, compraventa derechos y acciones, inscrito con turno 16554.

DE: Mora Daza Zoilo León
DE: Mora Vanegas Armando
A: Campos Vda, de Acosta Yolanda (X) Propietaria

Anotación 3: Escritura 00401 del 22/02/2000, notaria 5 de Bogotá, compraventa derechos y acciones, inscrito con turno 2000-52373.

DE: Campos Vda, de Acosta Yolanda
A: Garcia Palacios Alba Nelly (X) Propietaria

Anotación 4: Oficio 2967 del 25/10/2002, juzgado 31 civil municipal, Embargo ejecutivo derechos de cuota derechos y acciones 2967, inscrito con turno 2002-85759.

DE: Finvivir S.A.
A: Garcia Palacios Alba Nelly (X) Propietaria
A: Carrillo Camargo Jose Omar

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones, establece:

“ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:
[...].

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;



[...].

**ARTÍCULO 4°. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS
AL REGISTRO.** Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

(...)

ARTÍCULO 8°. MATRÍCULA INMOBILIARIA. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

[...].

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

[...]

ARTÍCULO 49. FINALIDAD DEL FOLIO DE MATRÍCULA. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

[...].



26 AGO 2020

ARTÍCULO 52. APERTURA DE MATRÍCULA EN REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregadas del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.

[...].

ARTÍCULO 59. PROCEDIMIENTO PARA CORREGIR ERRORES. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

[...]

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

[...]

ARTÍCULO 60. RECURSOS. [...].



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

(Negrilla y subrayado fuera de texto original).

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Cumplido el trámite procesal de la presente actuación administrativa, en la que se elevaron las comunicaciones a las personas que podrían tener interés en el asunto origen del presente expediente, al igual que se hicieron las notificaciones y publicaciones, como también se aportó el material probatorio necesario para emitir la decisión que en derecho corresponda y al no advertirse diligencias que invaliden la actuación, para lo cual se tendrá en cuenta los siguientes aspectos.

Es de recordar que el artículo 2 de la ley 1579 del primero de octubre de 2012 “**Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones**”, que establece:

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Dentro de dicho entendido la labor de las oficinas de registro tiene como función la de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de



00000377
26 AGO 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - *claro está* - de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano; en ese orden de ideas, el ejercicio del "*principio de publicidad*", impone a la oficina de registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador, por tal razón no es una actividad caprichosa sino que en todo momento debe ceñirse al orden legal.

La función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello, propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario, implica que si algún dato altera la normalidad del contenido porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a corregir el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la realidad jurídica.

Lo anterior permite concluir que es el registrador de instrumentos públicos o el funcionario calificador designado para ello, a quienes les compete ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro, el cual se realiza en la etapa de calificación que se puede definir como:

"(. ..) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro. La función calificadora actúa para que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinnúmero de litigios.



00000377
26 AGO 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro. (..) La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo¹.”

No obstante lo anterior, es menester reconocer que en dicha actividad de registro, la entidad puede ser inducida al error por la conducta reprochable de quien tiene interés de obtener un resultado o simplemente porque al momento de estudiar el documento a inscribir se desconocieron parámetros legales dispuesto por la ley vigente, ante lo cual es evidente reconocer que por lo tanto no es una entidad infalible ya que diversas circunstancias puedan llevar a que el registro que refleja en dado caso no necesariamente corresponda a la realidad jurídica que debe presentar el mismo, por lo cual es que la norma que consagra la labor de registro también permiten que los errores en que se haya incurrido puedan ser corregidos, en atención al siguiente análisis.

Para el presente caso se encuentra que en matrícula inmobiliaria No. **50S-40220711**, en sus anotaciones **5, 6, 7, 8, 9, 10** y **11**, se inscribió la escritura 2631 del 12/07/1960 de la notaria 3 de Bogotá, contentiva del acto de la compraventa de derechos y acciones, de la sucesión del causante CRUZ VANEGAS JESUS, a raíz del cual se dio apertura a la matrícula inmobiliaria No. **50S-1038826**.

La anterior situación muestra sin mayor esfuerzo que al proceder a la apertura de la matrícula inmobiliaria No. **50S-1038826**, a partir del registro de una escritura que contiene la venta de derechos y acciones, es errada, como quiera que los vendedores de los derechos objeto de registro no tiene más que una expectativa

¹ CAICEDO ESCOBAR Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral - Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Bogotá D.C. Editorial Temis S.A. 2001, págs. 199-200



de lo que les pueda corresponder de la adjudicación en la sucesión que se adelantara del causante JESUS CRUZ VANEGAS, siendo importante en primer lugar, definir lo que se entiende sobre el dominio o la propiedad, que se encuentra claramente consagrado en el artículo 669 del Código Civil, en donde se dice: "...el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. (...)", cuyos modos de adquisición son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción, y permite al titular del bien su uso, goce y disposición. Todo esto es conocido como dominio completo o pleno, siendo la regla general.

De otra parte la Superintendencia de Notariado y Registro, frente al tema de dominio incompleto ha conceptuado en la Consulta 1477 de 2014 que:

"El DOMINIO INCOMPLETO se puede determinar por varios aspectos, dentro de los cuales encontramos la falsa tradición y la posesión inscrita (sic).

La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

Existen varios actos dentro de la falsa tradición, dentro de los cuales se destacan la **compraventa de derechos y acciones**, adjudicación en sucesión ilíquida (partición amigable); mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota, venta de cosa ajena, remate de derechos y acciones, entre otros. **La falsa tradición tiene como características, que no se transfiere la propiedad y no permite ejecutar actos de señor y dueño tales como;** enajenar el derecho real de dominio, englobar, construir servidumbres, propiedad horizontal, entre otros. (Subrayado fuera de texto)

La posesión inscrita (sic) se encuentra definida en el artículo 762 del C.C. como "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 sí mismo, o por otra persona que la tenga en su



lugar y a nombre de él, el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serio”.

Como bien señala la Superintendencia de Notariado y Registro, una de las causas de dominio incompleto es lo que se ha denominado falsa tradición.

La tradición, como forma de adquirir el dominio conforme al artículo 740 del Código Civil, “...consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”. Cuando el tradente carece del dominio, nos encontramos ante un dominio incompleto, que da lugar a la falsa tradición como concepto registral para dejar constancia de ello.

Sobre este concepto en la normativa debemos remontarnos al Decreto 1250 de 1970 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) el cual establecía en su artículo 7 que el folio de matrícula inmobiliaria constaría de seis columnas, la última de las cuales estaría destinada 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”.

La anterior norma fue derogada por la Ley 1579 de 2012, que pasó a ser el nuevo Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se dispuso que la inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan y determinó que en la matrícula inmobiliaria se emplearía la calificación “...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”.

Todo lo anterior nos lleva entonces a considerar, que ante el dominio incompleto que tenía los vendedores en la escritura 2631 del 12/07/1960, conllevaba a que no era posible llevar a cabo la apertura de una matrícula inmobiliaria como lo fue la No. **50S-1038826**, como se hiciera con la anotación **5** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40220711**, ya que con ello se le concedía la adquisición del derecho real sobre un bien del que se no tenían, puesto que como ya se dijo se trataba era de la venta que realizaban sobre expectativas de adquirir la porción del bien que no tenía, ante la carencia de la sucesión que les hubiese determinado como dueños,



por lo que entonces, resulta alejado de la realidad jurídica que se haya abierto una matrícula inmobiliaria sobre la adquisición de derechos y acciones, situación que nos debe llevar en consecuencia a la corrección del error, procediendo al cierre de la matrícula inmobiliaria No. **50S-1038826**.

Sin embargo, respecto del cierre que se debe hacer de la matrícula inmobiliaria No. **50S-1038826**, se debe definir lo que ocurra con las anotaciones que se encuentran registradas en la misma, como son:

En cuanto a la anotación 1 de la matrícula inmobiliaria **50S-1038826**, que contiene la escritura 2631 del 12/07/1960 de la notaria 3 de Bogotá, al tratarse de la venta de derechos y acciones, que se encuentran inscritos en la anotación 5 de la matrícula inmobiliaria **50S-40220711**, su registro solamente permanecerá en esta, dejándose sin valor ni efecto jurídico en la anotación 1 de la matrícula inmobiliaria **50S-1038826**.

Ahora bien, en lo que concierne a la anotación 2, en que se encuentra inscrita la escritura 12902 del 31/12/1986, de la notaria 5 de Bogotá, como la anotación 3, contentiva de la escritura 401 del 22/02/2000 de la notaria 5 de Bogotá, inscrita con turno 2000-52373 (Véanse folios 73 a 77 del expediente), que corresponde de la misma manera a la venta de derechos y acciones que se realiza respecto del predio con matrícula inmobiliaria No. **50S-1038826**, del que ya se dijera debe ser cerrado, por lo tanto, las anotaciones 2 y 3, serán trasladadas en el correspondiente orden cronológico que corresponda, a la matrícula inmobiliaria **50S-40220711**, realizando la modificación del orden de las anotaciones según lo determine la fecha en que fueron presentadas para registro.

Seguidamente se tiene que en la anotación 4 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-1038826**, se registró erradamente el embargo ejecutivo sobre derechos de cuota, derechos y acciones, lo que resulta abiertamente contradictorio, como quiera que la persona contra quien se dispone la medida, no tenía propiedad sobre derechos de cuota como lo alude el oficio 2967 del 25/10/2002 del Juzgado 31 Civil Municipal (Véase folio 80 del expediente) de FINVIVIR S.A. contra ALBA NELLY GARCIA PALACIO y JOSE OMAR CARRILLO CAMARGO, lo que generaba que fuera improcedente inscribir, en la medida que no correspondía a la realidad jurídica que nos presenta el inmueble, cuando lo que tenía la persona contra quien se impone la medida, era la propiedad sobre derechos y acciones, lo que no la hace



propietaria del predio y por lo tanto, tal situación no remite al contenido del artículo 681 del código de procedimiento civil vigente para la fecha en que se realiza la anotación, el cual señalaba:

ARTÍCULO 681. Modificado por el art. 67, Ley 794 de 2003 Embargos.
Para efectuar los embargos se procederá así:

1. El de bienes sujetos a registro se comunicará al respectivo registrador, por oficio que contendrá los datos necesarios para el registro; si aquéllos pertenecieren al ejecutado, lo inscribirá y expedirá a costa del solicitante un certificado sobre su situación jurídica en un periodo de veinte años, si fuere posible. Una vez inscrito, el oficio de embargo se remitirá por el registrador directamente al juez junto con dicho certificado.

Si algún bien no pertenece al ejecutado, el registrador se abstendrá de inscribir el embargo y lo comunicará al juez; si lo registra, éste de oficio o a petición de parte ordenará la cancelación del embargo.

Por lo tanto, como fuera analizado anteriormente, en donde se ha establecido que lo adquirido no ha sido más que derechos y acciones, lo que nos indica que no se tiene derechos reales sobre el inmueble sino solamente una expectativa sobre los mismos, lo que lleva a considerar entonces que ALBA NELLY GARCIA PALACIO, contra quien se dispone el embargo, no tiene derecho real sobre el bien raíz, por lo tanto, la anotación número **4**, de la matrícula inmobiliaria No. **50S-1038826**, de la que se ha dispuesto el cierre, debe ser dejada sin valor ni efecto jurídico al no pertenecer a la persona contra quien se dispone la medida cautelar.

Sin más preámbulos y en mérito de los expuesto, este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación **1** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-1038826**, por la que se dio apertura al citado folio, por las razones esgrimidas en la parte motiva de la presente decisión. (Efectúense las salvedades de ley)



00000377

26 AGO 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se ordena trasladar en el correspondiente orden cronológico y el número de anotación que conlleve, a la matrícula inmobiliaria No. **50S-40220711**, las anotaciones 2 y 3 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-1038826**, en atención a las consideraciones realizadas al respecto. (Efectúense las salvedades de ley)

ARTICULO TERCERO: Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 4, de la matrícula inmobiliaria No. **50S-1038826**, en atención a las consideraciones antes hechas al respecto. (Efectúense las salvedades de ley)

ARTÍCULO CUARTO: Como consecuencia de lo dispuesto en los artículos que preceden, se ordena el CIERRE de la matrícula inmobiliaria **50S-1038826**, por las razones indicadas previamente. (Efectúense las salvedades de ley).

ARTICULO QUINTO.- Notificar la presente resolución a TERESA VANEGAS, HERMINIA VANEGAS, MARIA ENCARNACIÓN VANEGAS, SANTOS VANEGAS, LUIS FELIPE VANEGAS, JOSEFA VANEGAS, MARIA ISABEL CELIS DE VANEGAS, BLANCA ERNESTINA GARZÓN RÓMERO, VICTOR MANUEL VANEGAS MORENO, ZOILO LEON MORA DAZA, ARMANDO MORA VANEGAS, YOLANDA VDA DE ACOSTA y ALBA NELLY GARCÍA PALACIOS; De no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación y que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación de la presente providencia, por una sola vez, en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art.67, 69 y 73, 74 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO SEXTO.- Enviar copia de la presente decisión, ante el juzgado 31 Civil Municipal de Bogotá, para que se corra traslado de la misma a los interesados en el proceso ejecutivo de FINVIVIR S.A. contra ALBA NELLY GARCIA PALACIO y JOSE OMAR CARRILLO CAMARGO, en atención al oficio 2967 del 25/10/2002, para que de igual manera puedan ejercer los derechos previsto en la norma que enmarca la actual determinación (Art.67, 69, 73 y 74 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO SÉPTIMO.- En firme la presente, comunicar enviando copia de esta Resolución, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de la Alcaldía

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

PÀGINA 18 DE 18 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE DECIDE LA ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA AA-146 DE 2019.



00000377



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

26 AGO 2020

Mayor de Bogotá D.C, para su conocimiento y fines pertinentes. (Ley 1579 de 2012 Artículo 50)

ARTÍCULO OCTAVO.- Remitir copia de esta resolución al grupo de gestión tecnológica y administrativa; y al centro de cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO NOVENO.- Contra la presente resolución proceden los recursos de Reposición ante esta Oficina de Registro y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Artículo 21 numeral 2 Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO DÉCIMO.- La presente rige a partir de la fecha de su ejecución.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los 26 AGO 2020

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB

Registrador Principal

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur

Proyecto: Pedro José Patarroyo García
(04/08/2020) Profesional Universitario
ORIP Bogotá - Zona Sur

Revisó: Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral
ORIP Bogotá - Zona Sur

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co