

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

27 OCT 2017

RESOLUCION N° 000413 DE 2017

"Por la cual se decide una actuación administrativa de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-449194 y 50N-20139455. Expediente 443 de 2016.

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE (ENCARGADA)**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los Artículos 59 de la Ley 1579 de 2012, 42, 43 de la ley 1437 de 2011 y Artículo 22 del Decreto 2723 de 2014.

CONSIDERANDO

Que el 21 de noviembre de 2016, se remite por parte del grupo de correcciones el turno C2016-5543 de fecha 10 de junio de 2016, teniendo en cuenta que del folio 50N-449194 se dio apertura al folio 50N-20139455 con una compraventa de derechos y acciones (sobre una parte) mediante escritura 183 del 09 de mayo de 1963 otorgada en la Notaría de Chía, de la que el señor CARLOS EDUARDO TORRES RUBIANO, solicita su inscripción y que según estudio del Antiguo Sistema, procede haciendo los respectivos ajustes en los dos folios a estudio, por cuanto solo se tienen derechos y acciones y no el pleno dominio del folio de mayor extensión 50N-449194 y del folio segregado 50N-20139455.

Una vez realizado el estudio de los documentos allegados por el grupo de correcciones, que incluyen el RIP de correcciones para los folios 50N-449194 y 50N-20139455 del área de Antiguo Sistema, se evidencia que los mismos no reflejan su real situación jurídica y se inicia actuación administrativa para lograr que los folios de matrícula inmobiliaria 50N-449194 y 50N-20139455 exhiban su real situación jurídica.

Mediante Auto N. 000026 de fecha 18 de mayo de 2017, se inicia la respectiva actuación administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios a estudio, comunicándose dicha decisión, a los siguientes terceros determinados: NICOLAS DEAZA BENAVIDEZ, EVA GIL DE DEAZA y al señor CARLOS EDUARDO TORRES RUBIANO, a los indeterminados y a quienes no fue posible darla a conocer se les comunicó con la publicación en Diario Oficial en su edición 50.243 de fecha 24 de mayo de 2017 y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, según constancia del Grupo de Divulgación, de fecha 30 de mayo de 2017, de conformidad con el artículo 37 de la ley 1437 de 2011.



23 OCT 2017

RESOLUCION N° 000413 DE 2017

Pág. 2. Por la cual se decide una actuación administrativa de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-449194 y 50N-20139455. Expediente 443 de 2016.

INTERVENCION DE TERCEROS

En curso la actuación administrativa, no hay intervención de terceras.

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio, las siguientes documentas:

1. Impresión simple de los folios 50N-449194 y 50N-20139455.
2. Turna de corrección C2016-5543 de fecha 10 de junio de 2016, con el que se le da apertura al expediente.
3. Radicado con el número 50N2016AS-200, que contiene RIP de corrección para los folios 50N-449194 y 50N-20139455 y copias de los libros correspondientes.
4. Comunicaciones del Auto N. 000026 de fecha 18 de mayo de 2017, realizadas a los interesados.

CONSIDERACIONES

Una vez realizada el estudio de los folios 50N-449194 y 50N-20139455, se infiere que la titularidad del derecho de dominio la ostenta RAFAEL OSPINA PINZÓN, sin que a la fecha se haya registrada su sucesión, por ende los actos jurídicos inscritos de la anotación 01 en adelante, corresponden a la transferencia de derechos hereditales o derechos y acciones en sucesión ilíquida.

Al respecto la jurisprudencia ha sostenido que la venta de derechos y acciones no tiene la eficacia suficiente para transmitir los bienes identificados como cuerpo cierto que se determinen en la escritura de venta, porque esta determinación sólo se puede hacer en la partición. (Casación, septiembre de 1958).

Las enajenaciones de bienes hereditarios hechas antes de hacerse la partición de la herencia, sin llenar las prescripciones exigidas en el artículo 757 del C.C., producen los efectos de ventas de cosa ajena, y debe procederse respecto de ellos como el caso del artículo 1871 Ibídem.

Lo Compraventa de Derechos y Acciones sobre cuerpo cierto 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 transmisibles 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 a quiere enajenar, sino aquel que por la tradición es capaz de transferir y



Pág. 3. Por la cual se decide una actuación administrativa de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-449194 y 50N-20139455. Expediente 443 de 2016.

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 1930).

Según el artículo 669 del Código Civil, "el dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno..."

Adicionalmente y en concordancia con los principios que rigen al registro, contemplados en la Ley 1579 de 2012, más específicamente el de la especialidad, que contempla que a cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz, y atendiendo la finalidad del folio de matrícula, contemplado en el artículo 49 del estatuto registral así: "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", se puede evidenciar que el folio de matrícula inmobiliaria puede ser abierto incluso tratándose de derechos y acciones, pero no con la "X" de propietario, sino con la "I" que denota, la titularidad incompleta, pues tienen solo la mera expectativa de hacerse dueños, cumpliendo con los requisitos establecidos en la ley.

El artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, contempla con respecto a la matrícula inmobiliaria, lo siguiente: "En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada una de las actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otras.

(...) *Parágrafo 2º. La inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispengan.*

(...) *06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo 2 de este artículo".*

De acuerdo con las normas antes mencionadas, a la disposición del derecho de dominio efectuada por escritura pública 183 del 09 de mayo de 1963 otorgada en la Nataría de Chía, la cual recaía sobre derechos sucesorales adquiridas por NICOLAS DEAZA BENAVIDEZ y EVA GIL DE DEAZA, no debió incluirse la "X" de propietario; por la anteriormente expuesto, y de conformidad con lo establecida en el artículo 59 que faculta al registrador para corregir errores cometidos en el proceso registral se procederá de la siguiente forma:

Para el folio **50N-20139455**, al cual se le dio apertura mediante el registro de la escritura pública 183 del 09 de mayo de 1963 otorgada en la Nataría de Chía que contiene la compraventa de MIGUEL PLATA CLAVIJO a NICOLAS DEAZA BENAVIDEZ y EVA GIL DE DEAZA, que como se evidencia versa sobre derechos y acciones se procederá a trasladar su única anotación al folio **50N-449194** en orden cronológico,



Pág. 4. Por la cual se decide una actuación administrativa de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-449194 y 50N-20139455. Expediente 443 de 2016.

corrigiendo dicha anotación, en el sentido de indicar que la compraventa parcial se hace sobre derechos y acciones, ajustando el código registral a "0607", es decir, "COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES" y en el comentario se incluirá la siguiente: "PARCIAL SOBRE 2500 V2".

Para el folio **50N-449194** se suprimirá la "X" de propietario inscrita en la sección personas de las actuales anotaciones 2 (que corresponde a la escritura 411 de fecha 01 de octubre de 1963 otorgada en la Notaría Única de Chía) y 3 del folio (que corresponde a la escritura 5203 de fecha 13 de octubre de 1976 otorgada en la Notaría 9 de Bogotá), una vez realizada el traslado de la única anotación del folio 50N-20139455, se procederá a cerrarlo por indebida apertura, ya que la compraventa de derechos y acciones sobre cuerpo cierto está enmarcada en el artículo 752 del Código, 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 otras derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada".

Al respecta la Jurisprudencia de la Corte Supremo 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).

Según el artículo 669 del Código Civil, "el dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno..."

De acuerdo con las normas antes mencionadas, a lo disposición del derecho de dominio efectuadas en las anotación 2, 3 y 4 (incluyendo la escritura 183 del 09 de mayo de 1963 otorgada en la Notaría de Chía), las cuales recaían sobre Derechos y Acciones, no debieron ser inscritas en la primera columna "Modo de Adquisición" con plena dominio y para la escritura 183 del 09 de mayo de 1963 otorgada en la Notaría de Chía, no debió abrirse folio por las razones expuestas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Para el folio **50N-20139455**, se deberá trasladar su única anotación al folio **50N-449194** en orden cronológico, corrigiendo la anotación a trasladar que corresponde a la escritura 183 del 09 de mayo de 1963 otorgada en la Notaría de



Pág. 5. Por la cual se decide una actuación administrativa de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-449194 y 50N-20139455. Expediente 443 de 2016.

Chía, en el sentido de indicar que la compraventa parcial se hace sobre derechos y acciones, ajustando el código registral a "0607", es decir, "COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES" y en el comentario se incluirá lo siguiente: "PARCIAL SOBRE 2500 V2" de conformidad con la parte considerativa de esta providencia. Efectuar las salvedades de ley.

SEGUNDO: Suprimir la "X" de propietario inscrita en la sección personas del folio **50N-449194**, para las actuales anotaciones 2 (que corresponde a la escritura 411 de fecha 01 de octubre de 1963 otorgada en la Notaría Única de Chía), anotación 3 (que corresponde a la escritura 5203 de fecha 13 de octubre de 1976 otorgada en la Notaría 9 de Bogotá) y para la anotación trasladada del folio **50N-20139455**, que corresponde a la escritura 183 del 09 de mayo de 1963 otorgada en la Notaría de Chía, de conformidad con la parte considerativa de esta providencia. Efectúense las salvedades de ley.

TERCERO: Incluir en el folio **50N-449194** en las actuales anotaciones 2 (que corresponde a la escritura 411 de fecha 01 de octubre de 1963 otorgada en la Notaría Única de Chía), anotación 3 (que corresponde a la escritura 5203 de fecha 13 de octubre de 1976 otorgada en la Notaría 9 de Bogotá) y para la anotación trasladada del folio **50N-20139455**, que corresponde a la escritura 183 del 09 de mayo de 1963 otorgada en la Notaría de Chía, la "I" de titular incompleto en la sección de personas, de conformidad con la parte motiva del presente proveído. Efectúense las salvedades de ley.

CUARTO: Cerrar el folio de matrícula 50N-20139455 por indebida apertura, de conformidad con la parte motiva del presente proveído; realizar las salvedades de ley.

QUINTO: Notificar personalmente el contenido de esta resolución a NICOLAS DEAZA BENAVIDEZ, EVA GIL DE DEAZA y al señor CARLOS EDUARDO TORRES RUBIANO, 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 el Diario Oficial. (Artículo 73 ibidem).

SEXTO: Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante la Registradara de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona norte, y/o el de Apelación ante la Dirección de Registro 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 ibidem).



23 OCT 2017

Pág. 6. Por la cual se decide una actuación administrativa de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-449194 y 50N-20139455. Expediente 443 de 2016.

SÉPTIMO: Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a 23 OCT 2017


AMALIA TIRADO VARGAS
Registradora Principal Encargada

Proyectó: PFAI – Abogado
Revisó: ATV

