

1100



**El futuro
es de todos**

**Gobierno
de Colombia**

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

RESOLUCIÓN NO. 00111

DE 2019

01 ABR 2019

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. 069 DE 2017.

**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, 41 y 42 de la Ley 1437 de 2011 y 22 del Decreto 2723 de 2014 y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Mediante escrito radicado bajo consecutivo 50N2017ER02440 de 3 de febrero de 2017, el profesional del derecho FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR, actuando en calidad de apoderado judicial de la señora MARÍA DICEIRA GALVIS CÁRDENAS¹, solicitó a esta Oficina lo siguiente:

“...se de apertura a una actuación administrativa con el objeto de por su despacho se sirva ordenar la corrección de la anotación No 34 de fecha 10 de junio de 2014 radicación 2014-40107 en el sentido de excluir la X (titular de derecho real de dominio) del señor CARLOS ROBERTO ÁNGEL QUINTERO cesionario y adjudicatario de los derechos sucesorales (falsa tradición) de que eran titulares los causantes PEDRO CARLOS LEAÑO LEAÑO y CECILIA LUQUE DE LEAÑO, dentro del proceso de sucesión que termino con sentencia sin número, del Juzgado de Familia del Circuito de Funza Cundinamarca en fecha 6 de febrero de 2014; y de otra parte se cancele la anotación No 35 mediante la cual se inscribe hipoteca de primer grado con cuantía determinada de CARLOS ROBERTO ÁNGEL QUINTERO a: LUZ MERY CARDOZO SIERRA, mediante escritura 589 del 30 de diciembre de 2014 de la notaría Única de Tenjo...”

Posteriormente el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TENJO CUNDINAMARCA, a través de oficios No. 0217-017 de 27 de febrero y 0625-017 de 10 de mayo de 2017, radicados en esta Oficina el 10 de marzo y el 11 de mayo de 2017 bajo consecutivos 50N2017ER05810 y 50N2017ER10927 respectivamente, expedidos ambos dentro del proceso verbal No. 2016-151 seguido por Carlos Roberto Ángel Quintero contra María Diceira Galvis Cárdenas, solicitó a esta ORIP certificar si el señor Carlos

¹ Se allegó como prueba copia del poder otorgado con destino al Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo para actuar dentro del proceso verbal de menor cuantía No. 2016-151.



Certificado N° IC 7206-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

01 ABR 2019

PÁG. 2 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 069 DE 2017.

Roberto Ángel Quintero es titular de derecho real de dominio o titular de derechos y acciones sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-149125 y si existe registrada persona determinada titular de derecho real de dominio.

LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con auto No. 042 de 29 de agosto de 2017 se inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-149125.

Este acto administrativo fue comunicado a CARLOS ROBERTO ÁNGEL QUINTERO y al JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TENJO para el proceso No. 2579940890011201600151 DE CARLOS ROBERTO ÁNGEL QUINTERO contra MARÍA DICEIRA GALVIS CÁRDENAS.

Dado que no fue posible comunicar el auto de inicio a JOSÉ HERNÁN JIMÉNEZ FERNÁNDEZ, SANDRA TERESA YAZO RODRIGUEZ y LUZ MERY CARDOZO SIERRA, en razón a que de los dos primeros no se encontró dirección de contacto y de la última citada la empresa de correo 4-72 reportó como causal de devolución del envío "no reclamado", a ellos y a los terceros indeterminados se les comunicó con la publicación del acto administrativo en la página web de esta Superintendencia el día 5 de diciembre de 2017 y en la edición No. 50.757 de 25 de octubre de 2018 del Diario Oficial.

Durante el trámite no se presentó la intervención de terceros.

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

1. Copia de la escritura pública No. 12 de 10 de enero de 1943 de la Notaría de Chía
2. Copia de la escritura pública No. 1544 de 29 de octubre de 1976 de la Notaría de Zipaquirá
3. Copia de la escritura pública No. 452 de 8 de mayo de 1973 de la Notaría de Zipaquirá
4. Copia de la escritura pública No. 120 de 9 de abril de 2008 de la Notaría Única de Tenjo
5. Copia de la sentencia de sucesión de los señores Pedro Carlos Leaño Leaño y Cecilia Luque de Leaño de 6 de febrero de 2014 del Juzgado de Familia del Circuito de Funza y su respectivo trabajo de partición
6. Copia del poder otorgado por María Diceira Galvis Cárdenas a favor del profesional del derecho Fabio Hernando Pastor Pastor, para actuar dentro del proceso verbal de menor cuantía No. 2016-151 del Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo
7. Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria 50N-149125
8. Oficio 50N2017AS-179 de 2 de junio de 2017
9. RIP de corrección del folio de matrícula inmobiliaria 50N-149125
10. Copia del registro de la escritura pública No. 56 de 27 de enero 27 de 1924 de la Notaria de Chía



Certificado N° SC 7026-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 -PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia

ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

PÁG. 3 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 069 DE 2017.

11. Copia del registro de la escritura pública No. 12 de 10 de enero de 1943 de la Notaría de Chía
12. Poder otorgado por Carlos Roberto Ángel Quintero a favor del profesional del derecho Mario Murcia Montoya
13. Copia de la escritura pública No. 589 de 30 de diciembre de 2014 de la Notaría Única de Tenjo

CONSIDERACIONES

Revisado el contenido del folio de matrícula inmobiliaria 50N-149125 de cara a la información remitida por el Área de Antiguo Sistema, las copias de los registros, las escrituras públicas y la providencia judicial que obran como prueba dentro del expediente, se encontró lo siguiente:

1. El día 14 de abril de 1943 se inscribió en el Libro Primero, Página 170 No. 3091 de 1943, la escritura pública No. 12 de 10 de enero de 1943 de la Notaría de Chía, contentiva del acto de PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL con beneficio de inventario de los bienes dejados por los causantes ESTEBAN VARGAS y BERNARDA CAMPOS, documento otorgado por sus once hijos.

A través de dicho acto se adjudicó en común y proindiviso a las hermanas María de Jesús, María Derly y Bernarda Vargas, lo que en la escritura se describió como partida sexta, esto es:

"Unas casas construidas de bahareque y paja con un solar anexo edificada dentro del área de población de Tenjo, denominadas "Las Delicias" marcada en su portón de entrada con el número 3-49, que las hubo el causante Esteban Vargas durante la sociedad conyugal anteriormente expresada por compra hecha a la señorita Amelia Castro y a la señora Otilia Castro de Matallana según la escritura pública número cincuenta y seis (56) de fecha veintisiete de enero de mil novecientos veinticuatro (1924) otorgada en la Notaría de Chía..." (Subraya fuera del texto)

La inscripción en los libros de la escritura número 12 de 1943 constituyó el soporte jurídico de la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 50N-149125 para identificar al predio adjudicado a las tres hermanas Vargas y este publicita en su anotación No. 1 el acto "ENAJENACIÓN DERECHOS SUCESORALES CUERPO CIERTO" con el código de naturaleza jurídica 610.

2. El Área de Antiguo Sistema en el estudio sobre los antecedentes del predio en cuestión determinó que el día 30 de marzo de 1924 fue inscrita en el Libro Primero de Chía, Página 93, Partida 120, la escritura pública No. 56 de 27 de enero de 1924 otorgada en la Notaría de Chía, por medio de la cual el causante Esteban Vargas adquirió el inmueble (no mencionó el tipo de derecho que se transfirió sobre el predio) de la señorita Amelia Castro y de la señora Otilia Castro de Matallana.

La copia del registro de la escritura pública No. 56 de 27 de enero 27 de 1924 de la Notaria de Chía da cuenta de que Amelia Castro y Otilia Castro de Matallana adquirieron el bien raíz por compra al señor Lucas Castro pero no se encontró el título ni los datos de registro.



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 -PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

fu

Lo anterior significa que el derecho que se ejerce sobre el predio "Las Delicias" desde su origen no se trata de pleno dominio y por ende la naturaleza jurídica del acto registrado en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-149125 es la llamada falsa tradición a la que se refiere el artículo 8 parágrafo 3 ordinal 6 de la Ley 1579 de 2012.

Es decir, el derecho que originó la apertura del folio de matrícula no fue dominio completo sino incompleto, por lo tanto toda la tradición del inmueble se ciñe al mismo tipo de derecho a excepción de los tres inmuebles derivados del predio original que a la fecha cuentan con pleno dominio en razón al saneamiento del título y las pertenencias adelantadas por sus propietarios que se publicitan en las anotaciones 20, 30 y 33.

3. No obstante el historial del predio no refleja la existencia de derecho de propiedad sobre el mismo, los días 10 de junio de 2014 y 20 de enero de 2015 fueron inscritas como anotaciones No. 34 y 35 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-149125 los siguientes documentos:

- 3.1. Bajo **anotación No. 34** se registró la sentencia de sucesión de los señores Pedro Carlos Leaña Leaña y Cecilia Luque de Leaña proferida por el Juzgado de Familia del Circuito de Funza el 6 de febrero de 2014, donde figura como adjudicatario de la única partida inventariada el señor Carlos Roberto Ángel Quintero. Este documento se inscribió con el código y naturaleza jurídica 0109 ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN, como si tratase de pleno dominio.

Revisado el trabajo de adjudicación se halló que mencionó como activo de los causantes el derecho de dominio sobre el lote junto con la casa identificado con folio 50N-149125, siendo esto contrario a la realidad del bien por lo arriba expuesto.

- 3.2. Bajo **anotación No. 35** se registró la escritura pública No. 589 de 30 de diciembre de 2014 de la Notaría Única de Tenjo, contentiva del contrato de hipoteca celebrado por Carlos Roberto Ángel Quintero a favor de Luz Mery Cardozo Sierra. Este documento se inscribió con el código y naturaleza jurídica 0203 HIPOTECA, como si tratase de pleno dominio.

Resulta pertinente precisar que el señor Carlos Roberto Ángel Quintero, antes de ser adjudicatario en la sucesión de Pedro Carlos Leaña Leaña y Cecilia Luque de Leaña, adquirió de Juan Carlos, María Esperanza y María Consuelo Leaña Luque mediante escritura pública No. 120 de 9 de abril de 2008 de la Notaría Única de Tenjo, inscrita en la **anotación No. 28**, los derechos y acciones que pudieran corresponderles en el proceso de sucesión del causante Pedro Carlos Leaña Leaña, derechos vinculados al predio de folio 50N-149125.



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 -PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

PÁG. 5 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 069 DE 2017.

A su vez, los señores Pedro Carlos Leaño Leaño y Cecilia Luque de Leaño adquirieron por escritura pública No. 1544 de 29 de octubre de 1976 de la Notaría de Zipaquirá de Ángel María Martínez Triviño, documento inscrito en **anotación No. 6** del folio que nos ocupa; este último señor adquirió de José Joaquín Nemocón Forero por escritura pública No. 452 de 8 de mayo de 1973 de la Notaría de Zipaquirá registrada en **anotación No. 4**; el señor Nemocón Forero adquirió de María de Jesús y Bernarda Vargas por escritura pública No. 4763 de 30 de octubre de 1964 de la Notaría 2 de Bogotá registrada en **anotación No. 3**; hermanas que adquirieron la cuota parte de María Derly Vargas con la escritura pública No. 5743 de 15 de diciembre de 1947 de la Notaría 4 de Bogotá inscrita en **anotación No. 2**.

Lo detallado demuestra que en la cadena de transferencias originada por las hermanas María de Jesús, María Derly y Bernarda Vargas hasta llegar al señor Carlos Roberto Ángel Quintero NO ha existido pleno derecho de dominio, por ende la sucesión contenida en la sentencia de 6 de febrero de 2014 del Juzgado de Familia del Circuito de Funza no tiene la virtud de transmitir el derecho real de dominio del bien, ya que solo fue posible suceder a los causantes en los derechos de los que eran dueños en tanto el artículo 752 del Código Civil determina que una persona no puede transferir más derechos de los que tiene.

Vale traer a colación lo consignado en los artículos 740 y 752 del Código Civil, en el entendido de que solo le es dable al tradente transferir los derechos de los que es dueño, que para el caso que nos ocupa, se trata de derechos y acciones a pesar de que los títulos manifiestan que lo transferido era el derecho real de dominio.

"ARTÍCULO 740. DEFINICIÓN DE TRADICIÓN. *La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y 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."*

"ARTÍCULO 752. TRADICIÓN DE COSA AJENA. *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.*

Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición."

La Corte Suprema de Justicia se ha manifestado frente a este tema en el siguiente sentido:

"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



Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 -PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Ar

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).

La Sala de Casación Civil también dijo en sentencia de 2 de septiembre de 1970:

"5º) Si quien dice enajenar el dominio pleno de un inmueble solo es dueño de la nuda propiedad o del usufructo, o solamente tiene derechos hereditarios que pueden estar o no vinculados a él, por el registro competente del respectivo título de enajenación, aunque expresamente se haya consignado en éste que se transfiere el dominio pleno, solo transfiere los derechos que tenga sobre la cosa entregada, (art. 752 C.C.), pues nadie puede dar lo que no tiene."

En virtud de lo expuesto, en cumplimiento a lo ordenado por el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012 y las facultades de corrección conferidas al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 ejusdem, se ordenará corregir las anotaciones No. 34 y 35 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-149125 en el sentido de i) incluir en el campo comentario de cada una de ellas lo siguiente "*Falsa tradición transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio. Art. 8 parágrafo 3 ordinal 6 Ley 1579/12*" y ii) suprimir de la sección personas la letra "X" de propietario marcada en ambas anotaciones al señor Carlos Roberto Ángel Quintero.

Las anteriores correcciones permitirán que el folio de matrícula inmobiliaria publicite la real situación jurídica del predio que identifica.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: INCLUIR en el campo comentario de la anotación No. 34 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-149125 lo siguiente:

"Falsa tradición transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio. Art. 8 parágrafo 3 ordinal 6 Ley 1579/12"

Insertar la salvedad de ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: SUPRIMIR en la sección personas de la anotación No. 34 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-149125, la letra "X" de propietario marcada al señor Carlos Roberto Ángel Quintero. Incluir la salvedad de ley.



Certificado N° SC 7026-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 -PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

0103 104 17

RESOLUCIÓN NO. 00111


DE 2019 01 ABR 2019

PÁG. 8 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 069 DE 2017.

ARTÍCULO OCTAVO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFICAR, COMUNICAR, PUBLICAR Y CUMPLIR

Dado en de Bogotá, a los 01 ABR 2019


AURA ROGIO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal


AMALIA TIRADO VARGAS
Coordinadora Grupo Gestión Jurídico Registral

PROYECTÓ: Sofía A. Benavides (Profesional Especializado)



Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 -PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co