



RESOLUCIÓN N° 00000571 28 OCT 2019

Por la cual se concluye una actuación administrativa y se archiva un expediente folio de Matrícula 50S-40144183, Expediente A.A. 74-2018.

## 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

Mediante solicitud de corrección C2018-2928 de fecha 13 de marzo de 2018, se destaca el hecho de haberse incluido en las anotaciones ocho (8) y subsiguientes del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40144183 las (X) de propietario, cuando el alcance de la resolución 094 de 2005 dejó en falsa tradición; el área de correcciones de esta Oficina de Registro, remite dicha solicitud con el fin de que se estudie la tradición del folio citado, teniendo en cuenta que aparentemente los actos de transferencia de dominio corresponden a derechos y acciones y no a pleno dominio como lo refleja el folio, además de manifestar que mediante la resolución 094 del 11-03-2005 se estableció que las anotaciones anteriores corresponden a falsa tradición (folios 3 y 4).

#### ACTUACION ADMINISTRATIVA

Con fundamento en lo anterior, mediante auto de fecha 19 de junio de 2018 (Folios 22 al 24), se inició la presente actuación administrativa tendiente a Código:

GDE – GD – FR – 23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.

Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71



Certificado N° SC 7000-1

Certificado N° GP 174-1



establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-4014483.

Copia del auto de inicio se envió a los señores JOSE HERALDO MUÑOZ VILLALOBOS, MARIA DEL PILAR PINEDA GARCIA, NELSON YOVANI MUÑOZ GOMEZ y EVANGELINA GOMEZ DE MUÑOZ. , los días 16 de julio de 2018 (folio 25 al 33) y (folios 38 al 48) , quienes figuran registrados según las anotaciones 12 del 24-04-2007, con turno de radicación No. 2007-39735 y 13 del 18-05-2018, radicación 2016-32565, comunicación que fue recibida el 21-07-2018 de acuerdo con la constancia efectuada por parte de la Empresa de Servicios Postales Nacionales 472( folios 26, 28, 30, 32 ).

Al señor SANTIAGO CAMPUZANO, se ordenó comunicar la providencia mediante la publicación en la página WEB, y se realizó el día 06-08-2018 (folio 34). A la señora EDELMIRA BAUTISTA PINILLA, según las constancias emitidas por Servicios Postales Nacionales S.A. No. RA158484821CO del 02-08-2019 y RA158484818CO del 02-08-2019, señalan como causal de devolución: la dirección NO EXISTE (folios 39 y 44). Las anteriores personas, no hacen pronunciamiento alguno, no presenta medios de prueba que pretenda hacer oponible o solicitud de las mismas que pueda ser ordenada.

Con las constancias anteriores y sin intervenir dentro de la presente actuación administrativa aquellos que a la fecha tienen algún derecho real sobre los predios cuyas matrículas son objeto de atención y los terceros interesados en la enmienda a efectuarse por medio de ésta actuación administrativa, los que además fueron plenamente enterados de su inicio a fin de que la decisión que se adopte y con la cual se culmine la respectiva actuación pueda ser objeto de los respectivos recursos de ley, en garantía del derecho fundamental de contradicción y debido proceso.

Código:

GDE – GD – FR – 23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.

Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71



Certificado N° SC 7066-1



Certificado N° GP 174-1



## ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en el expediente los siguientes elementos materiales probatorios:

- I. Formulario de solicitud de corrección C2018-2928 del 13-03-2018, solicitado por el señor NELSON YOVANI MUÑOZ GOMEZ, quien fue propietario según la anotación 13 del folio de matrícula inmobiliaria, en la cual solicita se borren las equis (X) de propietario en las anotaciones 8 a la 13, de acuerdo al alcance de la resolución 094 del 2005 (folio 3).
- II. Fotocopia de la resolución 094 del 11-03-2005 emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Bogotá Zona Sur, en la cual se decidió la Actuación Administrativa y se estableció la real situación jurídica de los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 50S-40087327, 50S-40087328, 50S-40049605, 50S-40094606, 50S-50S-1136101 y 50S-40139047 y todos sus segregados. En su artículo segundo de este Acto Administrativo en su parte RESOLUTIVA se ordenó retirar la equis (X) de propietario de las anotaciones 1 a la 6, tal como lo el correspondiente SALVEDAD, del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40144183, que es segregada del folio matriz No. 50S-40144170 (folios 8 al 21).
- III. Original del Certificado de libertad con matrícula inmobiliaria 50S-40144183, en cual en cual se establece que en las anotaciones de la 01 a la 07, de acuerdo a la resolución 094 del 11-03-2005, se modificó la Naturaleza Jurídica del Acto y se le retiró la equis (X) de propietario a cada una de las personas naturales que comparecieron y se dejó la nota correspondiente "fusión errada entre pleno dominio y derechos y acciones herenciales". De tal forma que cada una de estas anotaciones refleja la falsa tradición (folios 5 a 7).

Código:

GDE - GD - FR - 23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur - Bogotá D.C.

Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

## Descripción del folio de matrícula inmobiliaria involucrado en la actuación.

### Matrícula 50S-40144183.

El Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-40144183, tiene fecha de apertura del 16-06-1993, e identifica el predio ubicado en la carrera 90 No. 54C-22 Sur de las nomenclatura urbana de Bogotá, D. C. (Dirección Catastral), cuya descripción cabida y linderos se determina como: LOTE NO. 14. MANZANA 0. Con área de 72 metros cuadrados. URBANIZACION CALDAS. CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 17667 DEL 17-12-1992, NOTARIA 27 DE SANTA FE DE BOGOTAD.C.. SEGÚN DECRETO 1711 DEL06.07-1984.

A la fecha registra trece (13) anotaciones, de las cuales se destaca el hecho obrante en el cuadro de descripción de salvedades del folio de matrícula que para las anotaciones 1 a 6 se suprimen las equis (X) de propietario como consecuencia de la modificación de la especificación de la naturaleza jurídica a falsa tradición con fundamento en la resolución 094 del 11-\*03-2005, proferida por esta ORIP dentro del expediente 030-04.

Anotación siete (07) registra el acto de constitución de afectación a vivienda familiar según la escritura 3291 del 16-09-2002 de la Notaría 53 de Bogotá, a favor de EDELMIRA BAUTISTA PINILLA, inscripción cancelada en la anotación 8.

Anotación nueve (09) registra el acto de adjudicación de la liquidación de la Sociedad Conyugal según la escritura 1937 del 23-12-2006 de la Notaría 68 de Bogotá, de EDELMIRA BAUTISTA PINILLA y JOSE HERALDO MUÑOZ VILLALOBOS a EDELMIRA BAUTISTA PINILLA.

Código:

GDE – GD – FR – 23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.

Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71



Certificado N° SC 7055-1

Certificado N° GP 174-1



Anotación diez (10) registra el acto de actualización de nomenclatura según escritura 197 del 01-02-2007 otorgada en la notaria 68 de Bogotá, a cargo de EDELMIRA BAUTISTA PINILLA.

Anotación once (11) registra el acto de compraventa según el anterior instrumento público descrito, de EDELMIRA BAUTISTA PINILLA, a favor de JOSE HERALDO MUÑOZ VILLALOBOS.

Anotación doce (12) registra el acto de compraventa según escritura No. 856 del 13-04-2007 otorgada en la Notaria 68 de Bogotá, de JOSE HERALDO MUÑOZ VILLALOBOS a favor de MARIA DEL PILAR PINEDA GARCIA y NELSON YOVANI MUÑOZ GOMEZ.

Anotación trece (13) registra el acto de compraventa según escritura 2180 del 25-04-2016 Notaría 68 de Bogotá, D. C. de MARIA DEL PILAR PINEDA GARCIA y NELSON YOVANI MUÑOZ GOMEZ, a favor de EVANGELINA GOMEZ DE MUÑOZ.

Las anotaciones de la ocho (8) a la trece (13), se les incluyó la equis (X) de propietario a las personas que intervinieron en dichos registros como adquirentes en los actos de registro de transferencia.

## 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;

[...]

Código:

GDE – GD – FR – 23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.

Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71



Certificado N° IC 7086-1

Certificado N° GP 174-1



**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;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

[...]

**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.

[...]

**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

Código:

GDE – GD – FR – 23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.

Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71



Certificado N° IC 7086-1



Certificado N° GP 174-1



corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.

**ARTÍCULO 61. DEFINICIÓN.** La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción.

**ARTÍCULO 62. PROCEDENCIA DE LA CANCELACIÓN.** El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación.

**ARTÍCULO 63. EFECTOS DE LA CANCELACIÓN.** El registro o inscripción que hubiere sido cancelado carece de fuerza legal y no recuperará su eficacia sino en virtud de decisión judicial o administrativa en firme. (Negrilla y subrayado fuera de texto original)

## CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Como quiera que la resolución 094 del 11-03-2005 emitido por esta Oficina de Registro, ordenó retirar la equis (X) de propietario a las personas que intervinieron en los correspondientes actos de registro efectuados en las anotaciones 1 a la 6 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40144183, y se expresó en la correspondiente salvedad que la naturaleza jurídica de los actos quedan sobre FALSA TRADICION (FUSION ERRADA ENTRE PLENO DOMINIO Y DERECHOS Y ACCIONES HERENCIALES), los siguientes registros inmobiliarios efectuados en las anotaciones siete (7) a la trece (13) se debieron efectuar siguiendo la cadena traslaticia de dominio, que para nuestro caso, corresponden a los actos jurídicos de falsa tradición.

En consecuencia, y a fin de que el folio de matrícula inmobiliaria 50S-

Código:

GDE - GD - FR - 23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur - Bogotá D.C.

Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71



Certificado N° SC 7385-1

Certificado N° GP 174-1



40144183, exhiba el real estado jurídico del bien que identifica, es jurídicamente necesario retirar la equis (X) de propietario a las personas que intervienen como titulares de derechos de dominio en las anotaciones ocho (8) a la trece (13) y en su lugar incluir la i (I) de título incompleto.

Así mismo, se debe cambiar el respectivo código de naturaleza jurídica en las anotaciones nueve (09) de 0112, adjudicación de liquidación de sociedad conyugal, por el 0615, Adjudicación de Sociedad Conyugal de Derechos y acciones. En las anotaciones once (11) y doce (12) de 0125, COMPRAVENTA, por el de 0607, COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES, y la anotación 13, el código 0307, COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA, por el de 0607, COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES, dejando en la parte de comentario "derechos de cuota".

De lo anterior, téngase en cuenta que la denominada falsa tradición, o el ser titulares de derechos y acciones les da a quienes como en el presente caso la ostentan, una categoría incompleta del derecho de dominio sobre el bien inmueble, pues tan sólo detentan una expectativa de propiedad.

A grandes rasgos resaltamos algunos aspectos que determinan un derecho de dominio incompleto:

Falsa tradición: Es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho. Entre otros, los siguientes: compraventa de derechos y acciones; adjudicación en sucesión ilíquida (partición amigable); mejoras; posesión; declaración de construcción sobre suelo ajeno; enajenación de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota; venta de cosa ajena, remate de derechos y acciones.

Entre sus características se encuentra el que no se transfiere la propiedad, y no permite ejecutar actos de señor y dueño tales como enajenar el derecho real de dominio, englobar, constituir servidumbres, propiedad horizontal, entre otros. Para su saneamiento requiere de escritura pública, decisión

Código:

GDE – GD – FR – 23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.

Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71



Certificado N° SC 7059-1

Certificado N° GP 174-1



28 OCT 2019

judicial o administrativa en los términos legalmente establecidos, según el caso.

En tratándose de los actos o negocios jurídicos originados en falsa tradición así lo reflejará el folio cuando se determine que se trata de un derecho incompleto. Así las cosas, adelantada como se encuentra la presente actuación administrativa, se evidencia el yerro en el folio de matrícula 50S-40144183, y a fin de que el citado folio exhiba el real estado jurídico del bien que identifica, es jurídicamente necesario excluir las equis (X) de dominio pleno reflejadas en las anotaciones siete (7) a la trece (13), e incluir en la casillas de comentario de la anotación trece (13) la nota "sobre derechos cuota" con fundamento en los argumentos aquí expresados y efectuando las salvedades de ley, por estar inmersos dentro de una cadena traditicia de dominio incurra dentro de la denominada falsa tradición, por tratarse de actos jurídicos de venta de derechos y acciones y que por lo tanto, sobre quienes recaen las inscripciones no son titulares de dominio del predio, sino únicamente de una parte de derechos y acciones o dominio incompleto.

En mérito de lo anteriormente expuesto este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Retirar la equis (X) de propietario a las personas que intervienen como titulares de derechos de dominio en las anotaciones ocho (8) a la trece (13) y en su lugar incluir la i (I) de título incompleto, en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40144183. Efectúense las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Cambiar el respectivo código de naturaleza jurídica en las anotaciones nueve (09) de 0112, adjudicación de liquidación de sociedad conyugal, por el 0615, Adjudicación de Sociedad Conyugal de

Código:

GDE – GD – FR – 23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.

Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71



Certificado N° SC 7085-1

Certificado N° GP 174-1



Derechos y acciones. En las anotaciones once (11) y doce (12) de 0125, COMPRAVENTA, por el de 0607, COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES, y la anotación 13, el código 0307, COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA, por el de 0607, COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES, del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40144183. Efectúese la salvedad de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Inclúyanse, acorde con la parte motiva de esta providencia, en las casillas de comentario de la anotación trece (13) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40144183 la nota: "sobre derechos de cuota". Efectúese la salvedad de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

**ARTÍCULO CUARTO.-** Notificar la presente resolución a los señores EDELMIRA BAUTISTA PINILLA, JOSE HERALDO MUÑOZ VILLALOBOS, MARIA DEL PILAR PINEDA GARCIA, NELSON YOVANI MUÑOZ GOMEZ y EVANGELINA GOMEZ DE MUÑOZ. 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 Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO QUINTO.-** Una vez en firme la presente providencia, **Enviar** a la División Jurídica de esta oficina los turnos de radicación de documento, 2018-51941 y 2018-51945, contentivos a los actos jurídicos de oferta de compra y de intensión de saneamiento automático, respectivamente, enviados por el IDU, para que le sean asignados nuevamente al Calificador y surtan así el trámite de calificación.

Código:

GDE – GD – FR – 23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.

Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1



28 OCT 2019

**ARTÍCULO SEXTO.-** Contra la presente providencia 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).

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los

28 OCT 2019

**EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB**

Registrador Principal

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá Zona Sur

Proyecto: Yamaeth Cruz Moreno -03-09-2019  
Profesional Especializado  
ORIP Bogotá - Zona Sur

Reviso: 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

Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.

Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71



Certificado N° IC 7005-1

Certificado N° GP 174-1