

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

RESOLUCIÓN No. **000348** DE 2016 **19 SEP 2016**

**“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. 041 DE 2014.**

**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, 42 y 43 de la ley 1437 de 2011, 22 del Decreto 2723 de 2014 y

**CONSIDERANDO**

**I. ANTECEDENTES**

Con turno de corrección No. C2014-5886 de 12 de junio de 2014, la señora Myriam Sánchez Acosta solicitó se revisara y corrigiera la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20178936 y No. 1 del folio 50N-44990, argumentando que no existe coherencia en su especificación. También solicitó se revisara y corrigiera el área de cada predio y se cambiara el nombre de Patrocinio a Patrocina.

El 24 de junio de 2014, el Grupo de Correcciones envió al Grupo Jurídico el turno de corrección mencionado para que de ser procedente se iniciara actuación administrativa con el fin de determinar la real situación jurídica de los inmuebles identificados con folio 50N-20178936 y 50N-44990. El 26 de junio del mismo año, el Coordinador del Grupo Jurídico envió al área de Abogados Especializados los documentos remitidos del área de Correcciones para su respectivo estudio.

**II. LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

Con auto No. 53 de 26 de noviembre de 2014 se inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-44990 y 50N-20178936.

Este acto administrativo fue comunicado a la señora Myriam Sánchez Acosta y al señor Jaime Acosta Camacho. Adicionalmente fue publicado en la edición No. 49.576 de 17 de julio de 2015 del Diario Oficial y en la página web de esta Superintendencia el 13 de marzo de 2015.

Durante el trámite no se presentó la intervención de terceros.

**III. PRUEBAS**

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

1. Turno de corrección C2014-5886 de 12 de junio de 2014.
2. Oficio remitido del turno de corrección C2014-5886 a la Coordinación del Grupo Jurídico de 24 de junio de 2014.
3. Oficio remitido del turno de corrección C2014-5886 de la Coordinación del Grupo Jurídico al Área de Abogados Especializados de 26 de junio de 2014.
4. Copia simple de la escritura pública No. 114 de 23 de marzo de 1972 de la Notaría Única de Chía.



## Pág. 2. - "Por la cual se decide una actuación administrativa" Exp. 041 de 2014.

5. Copia simple de la escritura pública No. 100 de 19 de marzo de 1967 de la Notaría Única de Chía.
6. Impresión simple de los folios 50N-44990 y 50N-20178936.
7. Oficios de comunicación del auto de inicio dirigidos a los señores Jaime Acosta Camacho y Myriam Sánchez Acosta.
8. Impresión del correo electrónico remitido por el Grupo de Divulgación de esta Superintendencia donde certifica que el auto de inicio correspondiente a esta actuación administrativa fue publicado en la página web.
9. Copia de la página 26 de la edición No. 49.576 de 17 de julio de 2015 del Diario Oficial.
10. Copia del registro de la escritura pública No. 321 de 31 de octubre de 1942 de la Notaría de Chía que protocolizó la sucesión de los señores Francisco Fagua y Patrocinio Tenjo (SIC) anotada el 16 de julio de 1962 en el libro 2 página 358 No. 4863B.
11. Copia del registro de la sentencia de sucesión de los señores Francisco Fagua y Patrocinio Tenjo (SIC) inscrita el 30 de junio de 1942 en el libro 1 páginas 493 a la 495 partidas de la 4750 a la 4754 pares.

## IV. ANÁLISIS DEL CASO

Realizado el estudio de la tradición de los dos folios mencionados, se encontró lo siguiente:

- a. El folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20178936** nació en virtud de la adjudicación de los derechos y acciones que poseía la causante Patrocinio Tenjo (SIC) sobre el lote de terreno denominado San Pedro, adjudicación hecha en favor de Crisanto, Simón y Leovigilda Salavarieta dentro del juicio de sucesión intestada y acumulada de José Francisco Fagua y Patrocinio Tenjo (SIC), registrado el 30 de junio de 1942 en el libro primero páginas 493 a la 495 partidas de la 4750 a la 4754 pares.

La hijuela correspondiente a Crisanto, Simón y Leovigilda Salavarieta describe la siguiente tradición del bien inmueble adjudicado:

*"...sobre el lote de terreno con una casita de bahareque y paja en el edificada, habido por la causante Patrocinio Tenjo por herencia de sus finados padres quienes a su turno lo adquirieron por herencia de los suyos, cuyas sucesiones no aparecen liquidadas y del cual no se conoce título adquisitivo ninguno, pero que han venido poseyendo de padres a hijos en distintas generaciones desde época inmemorial hasta la fecha..."*

Lo anterior nos indica que los adjudicatarios poseían respecto del bien el dominio incompleto, siendo registralmente técnico marcar frente a su nombre la letra "I" y no la "X", como en efecto se hizo y continuó haciéndose para todas las anotaciones posteriores del folio.

- b. Bajo anotación No. 2 del folio 50N-20178936 se inscribió la escritura No. 100 de 19 de marzo de 1967 de la Notaría Única de Chía que contenía la venta de Simón y Leovigilda Salavarieta a favor de Ana Aguedita Acosta de Sánchez del lote que este folio identifica así: dos terceras partes como cuerpo cierto y la otra tercera parte en calidad de derechos y acciones que los vendedores pudieren tener en la sucesión de su hermano Crisanto Salavarieta. A la compradora también le fue marcada la letra "X" que denomina dominio completo a pesar de que del título antecedente se desprendía claramente que se trataba de derechos y acciones.
- c. En anotación No. 3 del mismo folio, la señora Ana Aguedita Acosta de Sánchez, mediante escritura pública No. 114 del 23 de marzo de 1972 de la Notaría Única de Chía, realizó venta parcial de 1132 metros cuadrados de su lote a favor del Señor Jaime Acosta Camacho. Como consecuencia de la venta parcial se dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-44990**, siendo esto incorrecto dado que a pesar de manifestar en el texto de la escritura que se transfería el derecho de dominio propiedad y posesión del bien, de la correcta lectura de la tradición del inmueble se determina que la tradente Ana Aguedita, solo podía transferir los derechos de los que ella era dueña, es decir, derechos y acciones y no pleno derecho de dominio.



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

*Jr*

## Pág. 3. - "Por la cual se decide una actuación administrativa" Exp. 041 de 2014.

- d. La primera anotación del folio **50N-44990** aparece como si se tratara también de pleno derecho de dominio, estando esto errado porque en ningún momento se había registrado acto jurídico alguno que mutara el dominio de incompleto a completo.
- e. En anotaciones número dos y tres de este último folio también fueron registrados dos actos de compraventa que fueron publicitados como si se tratara de derecho real de dominio y como actual propietario figura el señor Jaime Acosta Camacho.

Podemos afirmar que desde su origen, el inmueble identificado con folio 50N-20178936 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 la sentencia de sucesión arriba citada, la causante Patrocinio Tenjo (SIC) adquirió por herencia de sus finados padres quienes a su turno lo adquirieron por herencia de los suyos, cuyas sucesiones no aparecen liquidadas y del cual no se conoce título adquisitivo ninguno, pero que han venido poseyendo de padres a hijos en distintas generaciones desde época inmemorial hasta la fecha.

Así lo dispone el Código Civil:

**"ARTÍCULO 665. DERECHO REAL.** *Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.*

*Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales."* (Subraya fuera del texto)

**"ARTÍCULO 669. CONCEPTO DE DOMINIO.** *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.*

*La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad."*

NOTA: El texto subrayado fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-598 de 1999.

**"ARTÍCULO 673. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO.** *Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.*

*De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código."* (Subraya fuera del texto)

Lo anterior significa que lo adjudicado en el juicio de sucesión de José Francisco Fagua y Patrocinio Tenjo (SIC) fueron los derechos y acciones que a esta última le pudieran corresponder en las sucesiones de sus padres y sus abuelos, quienes a su vez por no haber adquirido el dominio por ninguna de sus modalidades, sus derechos sobre el bien se limitaban a la posesión del mismo y que en últimas es lo que pudieron dejar como herencia.

Así las cosas, Crisanto, Simón y Leovigilda Salavarieta eran dueños de los derechos y acciones ya mencionados y que de acuerdo a los artículos 740 y 752 del Código Civil, solo tenían la capacidad para transmitir los derechos de los que ellos eran dueños, por ende la señora Ana Aguedita Acosta de Sánchez no adquirió el dominio del inmueble, único derecho que según la ley le permitía gozar y disponer del bien como ella pretendió hacerlo con la venta parcial efectuada a favor del señor Jaime Acosta y con base en la cual se dio apertura a un nuevo folio de matrícula inmobiliaria.



## Pág. 4. - "Por la cual se decide una actuación administrativa" Exp. 041 de 2014.

**"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."*

Podemos ver entonces que la inscripción de los títulos de las anotaciones No. 2 y 3 del folio 50N-20178936 no tienen la capacidad de transferir el dominio del bien pues este modo de adquirirlo supone su existencia en cabeza del tradente, cosa que en el caso bajo estudio no sucede ya que el derecho con base en el cual nació el inmueble se refiere únicamente a la posesión que, como se desprende las normas transcritas, no es un modo de adquirir el dominio.

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 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).*

Sumado a lo dispuesto por el Código Civil y en relación a lo encontrado en los títulos que componen el historial del folio 50N-20178936, también es pertinente reseñar lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia de 2 de septiembre de 1970 así:

*"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."*

Notamos así que los folios no exhiben su real situación jurídica por dos razones, la primera de ellas es porque se marcó en el folio 50N-20178936 la letra "X" en frente de Crisanto, Simón y Leovigilda Salavarieta, Ana Aguedita Acosta de Sánchez y Jaime Acosta Camacho y en el folio 50N-44990 a Jaime Acosta Camacho y a Clemencia de Felipe Bulla.

La segunda consiste en la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 50N-44990 ya que la venta parcial en virtud de la cual se hizo esta segregación es propia únicamente en quien ostenta el derecho de dominio de un bien, cosa que quedó claramente explicada no aplica para quien efectuó este acto.

Como resultado de lo anterior, se hace ineludible corregir las circunstancias descritas para que el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20178936 refleje la real situación jurídica del inmueble que identifica, así, frente a la primera de ellas se ordenará reemplazar todas las letras "X" que denominan propiedad por la



**Pág. 5. - "Por la cual se decide una actuación administrativa" Exp. 041 de 2014.**

letra "I" que figuren en los folios 50N-20178936 y 50N-44990 frente a los nombres de Crisanto, Simón y Leovigilda Salavarieta, Ana Aguedita Acosta de Sánchez, Jaime Acosta Camacho y Clemencia de Felipe Bulla.

En relación con la segunda, se ordenará que se deje sin valor ni efecto la apertura del folio 50N-44990 previo traslado en orden cronológico de sus anotaciones 2 y 3 al folio 50N-20178936.

Adicionalmente, es necesario también ordenar la modificación de los códigos de naturaleza jurídica de los actos registrados en las anotaciones 2 y 3 del folio 50N-20178936 y 1, 2 y 3 del folio 50N-44990 por el número 0607 correspondiente a "compraventa derechos y acciones" y frente al acto inscrito en anotación No. 1 del folio 50N-20178936 cambiar al código 0601 asignado a "adjudicación sucesión derechos y acciones".

Por último se dispondrá incluir la sigla "(SIC)" junto al nombre de Patrocinio Tenjo que aparece registrado en el folio 50N-20178936 en anotación 1 en la sección comentario y partes y en anotación 2 en la sección comentario, toda vez que de los títulos no se desprende de forma diáfana si el nombre correcto es Patrocinio o Patrocinia.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** ORDENAR que se remplacen todas las letras "X" que denominan propiedad por la letra "I" que figuren en los folios 50N-20178936 y 50N-44990 frente a los nombres de Crisanto, Simón y Leovigilda Salavarieta, Ana Aguedita Acosta de Sánchez, Jaime Acosta Camacho y Clemencia de Felipe Bulla de conformidad con la parte motiva de este proveído y efectúense las salvedades de ley.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** ORDENAR la modificación de los códigos de naturaleza jurídica de los actos registrados en las anotaciones 2 y 3 del folio 50N-20178936 y 1, 2 y 3 del folio 50N-44990 por el número 0607 correspondiente a "compraventa derechos y acciones" y frente al acto inscrito en anotación No. 1 del folio 50N-20178936 cambiar al código 0601 asignado a "adjudicación sucesión derechos y acciones". Efectúense las salvedades de ley.

**ARTÍCULO TERCERO:** ORDENAR que se trasladen las anotaciones 2 y 3 del folio 50N-44990 al folio 50N-20178936, adecuando el respectivo orden cronológico e incluyendo las salvedades correspondientes.

**ARTÍCULO CUARTO:** DEJAR sin valor ni efecto jurídico la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 50N-44990.

**ARTÍCULO QUINTO:** ORDENAR incluir la sigla "(SIC)" junto al nombre de Patrocinio Tenjo que aparece registrado en el folio 50N-20178936 en anotación 1 en la sección comentario y partes y en anotación 2 en la sección comentario. Inclúyanse la salvedad pertinente.

**ARTÍCULO SEXTO:** NOTIFICAR personalmente el presente acto administrativo a la señora ANA AGUEDITA ACOSTA DE SANCHEZ y al señor JAIME ACOSTA CAMACHO. 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



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

## Pág. 6. - "Por la cual se decide una actuación administrativa" Exp. 041 de 2014.

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 ibídem).

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y en subsidio el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, recurso 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 Ley 1437 de 2011).

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

## NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá,

19 SEP 2016

  
**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**  
Registradora Principal

  
**AMALIA TIRADO VARGAS**  
Coordinadora Grupo Gestión Jurídico Registral

PROYECTÓ: Sofia Benavides (Profesional Especializado código 2028 grado 12)  
REVISÓ: Amalia Tirado V. (Coordinadora Grupo Gestión Jurídico Registral)



Certificado N° SC 7085

Certificado N° SP 174

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