

RESOLUCION 18 de 22 de Mayo 2017

Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND-2017-6 154-30972

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CHOCONTA
CUNDINAMARCA.**

En ejercicio de sus facultades legales y especial las conferidas por la Ley 1437 de 2011 y Ley 1579 de 2012. Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho.

CONSIDERANDO**ANTECEDENTES**

Mediante escrito de 24 Marzo d 2017 la Sra. OLGA LUCIA RUBIO MONTENEGRO C.C. No. 20.729.792 de Macheta interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la nota devolutiva 2017-216 se notificó el 09 de marzo de 2017 y presenta escrito de recursos dentro del término el 24 de marzo 2017, por tanto es posible el presente tramite.

"EL DOCUMENTO SOMETIDO A REGISTRO NO ESTABLECE CON CLARIDAD EL ACTO O CONTRATO QUE SE PRETENDE INSCRIBIR (ARTICULO 15 DECRETO LEY 960/70).

QUIEN TRANSFIERE NO ES TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO (ARTICULO 29 LEY 1579 DE 2012 Y 669 DEL CODIGO CIVIL).

SE/OR USUARIO LOS COMPARECIENTES COMPRADORES EN LA

ESCRITURA 249 DE 30 11 2016 NOTARIA MACHETA SON TITULARES

4 DE NUDA PROPIEDAD. POR TAL RAZON LA VENDEDORA SI CANCELA EL
USUFRUCTO SE CONSOLIDA EL DOMINIO O LE TRANSFIERE EL

Hoja dos. RESOLUCION 18 de 22 de Mayo 2017. Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND-2017-6 154-30972.

USUFRUCTO, VER ESCRITURS TITULO ANTECEDENTE Y ACLARAR.
QUEDA COPIA PARA REGISTRO.

MEDIOS DE PRUEBA

Antecedentes registrales carpeta predio matricula inmobiliaria 154-39972.
Escritura 249 de 30 de noviembre de 2016 Notaria Unica de Macheta. Nota devolutiva 2017-216. Escrito recurso.

ARGUMENTOS DEL RECURSO

Sucintamente encontramos los siguientes argumentos:

Aduce que la escritura establece con claridad los actos o contratos que se pretende escribir.

La suscrita es titular de derecho de dominio o propiedad de la casa vendida, puesto que declare su construcción con Escritura 0088 de 18 de Enero de 2007, otorgada en la notaria 326 de Bogotá y ese acto fue registrado por la oficina que usted hoy representa. El usufructo se constituyó a mi favor solo sobre el lote de terreno "VILLA DANIA", con la Escritura 163 de 1998 de la Notaria de Machetá, si establece con CLARIDAD LOS ACTOS O CONTRATOS QUE SE PRETENDE ESCRIBIR.

En primer lugar, la escritura reseña, EN CAPITULO I, si recoge la cancelación del usufructo constituido solo sobre el lote de terreno "VILLA DANIA", con matrícula 154-30972.

Su código notarial es 186 y el código registral es el 0716.

Hice a nombre propio la cancelación porque soy la beneficiaria del mismo, pues se constituyó a mi favor y por causa estoy legitimada al efecto.

b) La misma escritura, en el CAPITULO II, incorpora la compraventa de la casa o vivienda o construcción que levanté sobre el lote "VILLA DANIA", con matrícula 154-30972.

4 El código notarial es el 122.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Chocontá - Cundinamarca
Dirección. Calle 6 No.5-26
Teléfono: 8561222
Email: ofiregischoconta@supernotariado.gov.co

Hoja tres. RESOLUCION 18 de 22 de Mayo 2017. Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND-2017-6 154-30972.

El código registral bien puede ser el 0616 denominado "COMPRAVENTA MEJORAS EN SUELO AJENAO CON ANTECEDENTE REGISTRAL" (Circular 313 e 5 de marzo de 2013 y listado de códigos registrales anexo).

Entonces, la señalada escritura si establece con claridad los actos o contrato a inscribirse ; por demás claros, expresos y concretos y no ofrecen dificultad alguna para su comprensión, dado que incluso están redactados en capítulos individuales para facilitar su adecuación registral.

5-Si soy titular de la propiedad de la casa vendida.

Como ya lo dije , declararé la construcción de esa casa o vivienda con escritura No. 0088 de 18 de enero de 2007, otorgada en la notaria 36 de Bogotá, y ese acto fue registrado por la oficina que usted representa, como aparece en al anotación 4 del folio de matrícula 154-30972.

Por tal razón, la declaración de construcción aparece inscrita a mi nombre, porque yo lo hice, como lo expuse en esa escritura (Mo.88 de 2007).

El señor registrador, con todo respeto, está confundiendo la propiedad del lote de terreno, o , mejor dicho, del puro o solo lote de terreno, que está en cabeza de DANIA KATERINE, EDIXON HUMBERTO, U NIDIA ESPERANZA RAMIREZ RUBIO, con la propiedad de la construcción que está a mi favor y que allí levante 8 años después de ellos adquieran el puro lote, pues a más de haberla hecho por mi propia cuenta, como lo digo en la escritura No.88 de 2007, de la notaria 25 de Bogotá. Fue inscrita o registrad a mi nombre (anotación 4 del folio).

Por eso, en la escritura publica 249 de 30 de noviembre de 2016, de la notaria de Macheta, Capítulo II, solo vendo la casa o vivienda o construcción allí levantada, no el lote, porque este no era mío, y así se puede entender y comprender de todas las cláusulas que rodearon esa venta.

Y no sobra reiterar que el acto de venta de esa casa, vivienda o construcción puede ser calificado como: "COMPRAVENTA MEJORAS EN SUELO AJENO CON ANTECEDNTE

4 REGISTRAL", porque si hay antecedentes registral y está totalmente condensado en la anotación condensado en la anotación 4 del folio 154-30972.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Chocontá - Cundinamarca
Dirección: Calle 6 No.5-26
Teléfono: 8561222
Email: ofiregischoconta@supernotariado.gov.co

Hoja cuatro. RESOLUCION 18 de 22 de Mayo 2017. Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND-2017-6 154-30972.

En ese antecedente registral se dice:

"ESPECIFICACION: OTRO: 0910 DECLARACION DE CONSTRUCCION CON SUBSIDIO FAMILIAR (...).

DE. RUBIO MONTENEGRO OLGA LUCIA. "

Y al lado derecho de mi nombre está mi cédula y la letra "x", que indica "titular de derecho real de dominio".

Esta calificación, que fue hecha con fundamento de radicación 2007-880, de fecha: 24-04-2007, constituye un acto administrativo. Este quedó en firme y por ende se torna de obligatorio cumplimiento y además creó unos efectos y unas consecuencias a mi favor, que usted, señor registrador, no puede desconocer con su negativa.

Además, el mismo acto administrativo goza de presunción de legalidad, según el artículo 88 de Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Cuando Fueren suspendidos, no podrán ejecutarse hasta tanto se resuelva definitivamente sobre su legalidad o se levante dicha medida cautelar".

Y el artículo 89 ibídem dispone: CARÁCTER EJECUTORIO DE LOS ACTOS EXPEDIDO POR LAS AUTORIDADES. Salvo lo dispuesto legal en contrario. Los actos en firme serán suficientes para que las autoridades, por si mismas, puedan ejecutarlos de inmediato. En consecuencia su ejecución material procederá sin mediación de otra autoridad(...)" (SE subrayo).

El señor registrador no tuvo en cuenta que el artículo 669 del código civil define el dominio, que también se llama propiedad, como el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno y que por esa regla, perfectamente era la dueña o propietaria de la casa o vivienda, cuya declaración hice en el mencionado instrumento, por lo cual me asistía el derecho de venderla. La casa es una cosa corporal, como lo dice esa norma, y por ende podía disponer de ella, como lo hice.

6-El usufructo se constituyó a mi favor solo sobre el lote de terreno "VILLA DANIA". con La escritura 163 de 1998 de la notaria de Macheta, porque para esa época aun no había construcción alguna sobre el predio, como se dice en su redacción y como consta en el paz y salvo de impuesto predial adosado a ese instrumento.

4

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Chocontá - Cundinamarca
Dirección: Calle 6 No.5-26
Teléfono: 8561222
Email: ofiregischoconta@supernotariado.gov.co

Hoja cinco. RESOLUCION 18 de 22 de Mayo 2017. Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND-2017-6 154-30972.

Por esa razón, al cancelar el usufructo apenas se consolida el dominio de mero lote o terreno a favor de los señores DANIA KATHERINE, EDIXON HUMBERTO y NIDIA ESPERANZA RAMIREZ RUBIO.

Y es así, porque en la anotación 4 del folio, con posterioridad a la construcción del usufructo, aparece inscrita y registrada mi declaración de construcción.

El levantamiento o la cancelación del usufructo del puro lote o terreno no conlleva a que desprenda de la declaración de construcción que hice a mi nombre y que así fue registrada. Aquel acto deja intacto este y por esa razón fue que hice la venta de dicha Construcción que hice a mi nombre y que así fue registrada. Aquel acto deja intacto éste y por esa razón fue que hice la venta de dicha construcción; de la mera y pura construcción o de la vivienda o de la casa, sin involucrar en esta venta el lote, el cual no me pertenece. No es posible, señor registrador que en aras de acatar su nota devolutiva, bajo su pensamiento, se me desconozcan mis derechos sobre la construcción que levante y que de modo automático, me impida negociarla o venderla, limitando y afectando mis derechos fundamentales, sobretodo el de mi libre desarrollo de la personalidad, por haber cancelado el usufructo.

Son dos cosas diferentes.

El levantamiento del usufructo no traspasa automáticamente la construcción que declaré y que esa oficina califico y registro como un acto independiente, como usted pretende que yo lo haga en su nota devolutiva.

7-Bajo esas circunstancias, se actuó de acuerdo a la ley y no veo razón para la devolución y la negativa de registro, pues si se analiza con gran detalle la escritura mencionada puede observarse que los actos a registra si son claros , que tienen plenamente establecidos códigos registrales y notariales, que solo cancele el usufructo del lote de terreno, sin involucrar la declaración de construcción que vendí y que fue registrada a mi nombre, de modo autónomo e independiente, que por tanto hay un antecedente registral y que soy la titular de derecho de propiedad de esa construcción como fue calificada al registrarse, colocándose la "X" que indica ese atributo.

4 Por lo anterior, señor registrador, le solicito respetuosamente reponer del acto administrativo que inadmitió y denegó el registro de la escritura 249 de 30 de Noviembre

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Chocontá - Cundinamarca
Dirección. Calle 6 No.5-26
Teléfono: 8561222
Email: ofiregischoconta@supernotariado.gov.co

Hoja seis. RESOLUCION 18 de 22 de Mayo 2017. Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND-2017-6 154-30972.

de 2016, de la notaria de Macheta, para que, en su lugar, disponga su inscripción y registro.

8-De no acceder a la reposición, con estas mismas razones dejo sustentado el recurso de apelación para ante el superior.

CONSIDERANDOS

Para obtener el registro de la escritura Dentro de los principios que rigen la función registral está el principio de legalidad, el cual indica que solo los documentos que cumplan los requisitos exigidos por las leyes, obtendrán registro como una anotación en las matriculas inmobiliarias literal D) artículo 3 ley 1579 2012. Así se realizó la devolución del turno 2017-216 en el estudio jurídico que se efectúa en la calificación del documento radicado. Se observa que comparece como usufructuaria y cancela el mismo. Y en segunda comparecencia vende el derecho de dominio y propiedad de la casa descrita, lo cual no es exacto. Ya que al no ser nuda propietaria sino una mera tenedora del predio artículo usufructuaria mal puede estipular compraventa del dominio pleno.

En anotación dos, se observa a los comuneros DANIA KATHERINE RAMIREZ RUBIO c.c.1.072.447.124, EDIXON HUMBERTO RAMIRTEZ RUBIO c.c.1.072.446.899 y NIDIA ESPERANZA RAMIREZ RUBIO c.c.1.072.447.415. ya que conforme el artículo 669 del código civil son propietarios separados del goce de la misma y se llamados, nudos propietarios.

Por tanto si la usufructuaria comparece inicialmente a cancelar el usufructo, todos los atributos de la propiedad recaen en los titulares de la nuda propiedad pasan a ser comuneros DANIA KATHERINE RAMIREZ RUBIO c.c.1.072.447.124, EDIXON HUMBERTO RAMIRTEZ RUBIO c.c.1.072.446.899 y NIDIA ESPERANZA RAMIREZ RUBIO c.c.1.072.447.415 en dominio pleno ya que ostentan el usufructo. Además por el principio de la accesión artículo 713 Código Civil.

4 Es conocido que observando el artículo 823 del código civil se puede indicar que el usufructo es un derecho real consistente en poder disfrutar de un bien sin poseerlo, es un

Hoja siete. RESOLUCION 18 de 22 de Mayo 2017. Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND-2017-6 154-30972.

tenedor del bien y que debe conservarlo su forma y sustancia, de allí que el artículo 824 del mismo código Civil Colombiano, indique que el usufructo supone la existencia del nudo propietario y el del usufructuario. Tiene una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad.

Por tal razón se devolvió al público, ya que en segunda comparecencia afirma que vende pleno dominio, la propiedad y posesión sobre una casa Artículo 669 Código Civil. Por tal motivo es clara la nota devolutiva, ya que no hay que ser redundante y reiterativo para observar que no se ostenta el derecho de dominio y que en efecto es confusa, ya que si cancela el derecho usufructo que ostenta, como pretende en segunda comparecencia fungir como dueña. Además no es posible registrar venta de mejoras en cosa ajena conforme artículo 2 ley 1579 2012 únicamente como medio de tradición contemplado en el artículo 756 del Código Civil.

Así las cosas, no es posible revocar la nota devolutiva 2017-2016 en reposición y se concederá el recurso de apelación.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO: No revocar la nota devolutiva 2017-216, mediante la cual se rechaza el registro de la Escritura 249 de 30 11 2016 Notaria única de Macheta predio 154-30972.

SEGUNDO: Conceder el recurso de Apelación en el efecto suspensivo, ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro solicitado por Sra. OLGA LUCIA RUBIO MONTENEGRO contra la nota devolutiva 2017-2016. En consecuencia remítase los antecedentes de lo actuado a la segunda instancia.

TERCERO: Notifíquese personalmente la presente resolución a Sra. Sra. OLGA LUCIA RUBIO MONTENEGRO. De no ser posible la notificación personal se surtirá por aviso,

4 conforme a lo establecido en el artículo 69 del Código Civil de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Chocontá - Cundinamarca
Dirección: Calle 6 No.5-26
Teléfono: 8561222
Email: ofiregischoconta@supernotariado.gov.co

Hoja ocho. RESOLUCION 18 de 22 de Mayo 2017. Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND-2017-6 154-30972.

CUARTO: Esta providencia rige a partir de su expedición,

4 NOTIFIQUESE, REMITASE Y CUMPLACE.

Dada en Chocontá, 22 de Mayo de 2017


DANIEL ALFONSO GARCIA DAZA
Registrador Seccional I.P. de Choconta.