

SNR**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

AVISO DE NOTIFICACIÓN

LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA INFORMA A LA DOCTORA **LUCIA PINEDA SANCHEZ**, QUE SE PROFIRIO LA RESOLUCION No. 024 DE FECHA 23/01/2017 EMITIDA POR LA OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA.

LA NOTIFICACION SE CONSIDERA SURTIDA AL FINALIZAR EL DIA SIGUIENTE DE DESFIJACION DEL PRESENTE AVISO.

NOTA: SE PUBLICA CON COPIA INTEGRAL DEL ACTO ADMINISTRATIVO REFERIDO EN 3 FOLIOS (ART. 69 LEY 1437 DE 2011).

MARCELA TORRES HERNANDEZ**COORDINADORA JURÍDICA OFICINA DE REGISTRO DE TUNJA
ANEXO LO ANUNCIADO EN (3) FOLIOS**

ELABORÓ: William José Becerra Correa – Profesional Especializado. ✓

Fecha de fijación del aviso: 22 MAR 2017

Fecha de desfijación del aviso: _____

RESOLUCION

024 23 ENE 2017.

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la (s) nota (s) devolutiva (s) con radicación 2016-070-6-19607. Expediente 070-ND-2016-122.

LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

en ejercicio de sus facultades legales establecidas en la Ley 1579 de 2012, 1437 de 2011 y Decretos 2163 y 6128 de 2011, y

I. CONSIDERANDO**ANTECEDENTES**

1-Con turno de radicación 2016-070-6-19607 ingresó para su registro la escritura pública 3462 de 07/12/2016 de la Notaria Cuarta de Tunja, contentiva de los actos de compraventa e hipoteca, involucrando al predio identificado con folio de matrícula 070-743.

2- El 15 de Diciembre de 2016 en el proceso de calificación, se determinó que no era viable su inscripción y se profirió nota devolutiva, notificando personalmente la decisión el día 22 de Diciembre de 2016.

3- El 26 de Diciembre de 2016, la señora LUCIA PINEDA SANCHEZ, quien se reconoce en la actuación por cuanto figura como otorgante de la escritura pública 3642 de 2016 de la Notaria 4 de Tunja, en Calidad de apoderada especial del Banco Bancolombia S.A, presenta ante este despacho recurso de reposición y en subsidio apelación contra el acto administrativo proferido bajo el turno de registro 2016-070-6-19607.

FUNDAMENTOS DE LA NOTA DEVOLUTIVA

“SEÑOR USUARIO NO PROCEDE EL REGISTRO DE LA PRESENTE ESCRITURA POR CUANTO LO QUE SE PRETENDE ENAJENAR ES UNA CASA DE HABITACION Y EN EL FOLIO DE MATRUCULA INMOBILIARIA ESTA REGISTRADO UNICAMENTE EL LOTE. DEBE UD., MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA DECLARAR LA CONSTRUCCION O VERIFICAR EN ANTECEDENTES REGISTRRALES SI YA EXISTE PARA POR CORRECCION INCLUIR LA CASA DE HABITACION”

ARGUMENTOS DE IMPUGNACIÓN

La recurrente manifiesta en su escrito, que, la tradición del inmueble con matrícula 070-743 aparece registrada en la escritura 2616 del 14/11/2007 otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja por el señor

Jairo Pérez García en su calidad de comprador y deudor hipotecario del Banco Davivienda. Así en dicha escritura se precisa la descripción de los actos notariales que dan cuenta de la existencia de la casa de habitación y no solo el lote, por lo cual refiere que la devolución carece de fundamento jurídico.

Adjunta al escrito una copia de la escritura antecedente 2616 de 14/11/2007, donde aparece el antecedente registral de la existencia de vivienda al ser objeto de hipoteca en el año 2007.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Dentro de los principios que rigen la función registral está el principio de legalidad, el cual comporta el que solo son inscribibles los títulos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes, es decir que todas las anotaciones existentes en el Folio de Matrícula fueron sometidas previamente a un examen del instrumento y de los antecedentes jurídicos que se encuentren en el Folio.

La calificación es el examen que hace el calificador no sólo de los títulos presentados en el registro de la propiedad para comprobar si reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez y registrabilidad sino también de la historia registral del inmueble para decidir finalmente si éstos son inscribibles o no, es por ello que se presume que las inscripciones existentes en un folio de matrícula cumplen a cabalidad con las formalidades exigidas por la ley y que no se contravienen con ellas ninguna prohibición legal.

El artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 establece que sólo serán inscritos los títulos que sean legalmente admisibles y el 22 ibidem señala que si no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción se procederá a su inadmisión.

Que del caso sub examine se pudo establecer que, al verificar la tradición del predio identificado con matrícula 070-743, no se evidencia anotación alguna que refleje el registro del acto de "declaración de construcción" y en la descripción del inmueble se habla de un Lote mas no de una casa razón por la cual a través de la calificación se hizo tal indicación.

Ahora bien, ante la indicación hecha en esa nota devolutiva de solicitar a los interesados que si era el caso se verificaran los antecedentes registrales respecto a existencia de la declaración, y solicitar corrección en caso de existir la declaración; se evidencia que en la escritura anexa al escrito de reposición antecedente (2616 de 14/11/2007); tal como lo indica la recurrente en el escrito, ésta contiene dos actos: compraventa e hipoteca, y, en la descripción o identificación del predio involucrado en esos dos actos, se habla de casa de habitación pero en ningún momento se evidencia en dicho instrumento, o en alguno otro de los que hacen parte de la tradición de dicho predio, que se haya efectuado específicamente el acto de declaración de construcción donde se determine el área construida, el valor de la construcción y en sí la manifestación de la voluntad del propietario de declarar la existencia de la construcción, luego de haberse autorizado la correspondiente licencia de construcción que constituye una autorización previa para desarrollar edificación conforme a lo previsto en el respectivo plan de ordenamiento territorial, o en su defecto el

reconocimiento de las edificaciones existentes ello de conformidad con el Decreto 1469 de 2010 y demás normas urbanísticas que regulan la materia.

Por lo anterior, no se evidencia que para el predio en cuestión se haya efectuado la declaración de construcción que permita su reconocimiento y en consecuencia publicitarlo como casa y no como lote.

En mérito de lo expuesto, y en ejercicio de sus atribuciones legales la Registradora de Instrumentos Públicos,

III. RESUELVE

PRIMERO: Confirmar la negativa de registro de la escritura 3462 de 07/12/2016 de la Notaria Cuarta de Tunja, de acuerdo con lo indicado en la parte considerativa de este proveído.

SEGUNDO: Conceder el recurso de apelación interpuesto por el recurrente y remitir el expediente a la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro para lo de su competencia.

TERCERO: Enviar copia de la presente providencia al grupo de Gestión Documental para lo de su competencia.

CUARTO: Notificar esta Resolución a la señora LUCIA PINEDA SANCHEZ, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011.

QUINTO. Contra el presente acto no procede recurso alguno.

SEXTO. Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Tunja, a



MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
Registradora de Instrumentos Públicos de Tunja

Proyectó: Diana Naranjo. Profesional Especializado.
Revisó: Marcela Torres Hernandez. Coordinadora Jurídica.

