

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS SECCIONAL  
DE MALAGA SANTANDER**

**NOTIFICACION POR AVISO**

Señores

**REPRESENTANTE LEGAL DEL INTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS,  
GUTIERREZ DUARTE LUIS ENRIQUE, GUTIERREZ JAIMES EFRAIN.**

Dirección desconocida.

**REF: RESOLUCION Nº. 212 DE FECHA 06-11-2015, POR MEDIO DEL CUAL  
SE DECIDE LA ACTUACION ADMINISTRATIVA No. 312-A.A.2015-83.**

Por intermedio de éste **AVISO** se les notifica la Resolución número doscientos doce (212) de fecha 06 de Noviembre de dos mil quince (2.015) proferido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, por medio de la cual se decide la **ACTUACION ADMINISTRATIVA 312-A.A.2015-83**, advirtiendo que contra esta decisión procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos y apelación ante el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

La presente notificación tiene un término de fijación y publicación de cinco (5) días, se entiende surtida al finalizar el día siguiente de la fecha de desfijación de este aviso.

Lo anterior en cumplimiento de lo establecido por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Art. 69 Ley 1437 de 2011).

**La Registradora**

  
**BELCY BURGOS SANCHEZ**

Proyecto y elaboró: LSCR.

**RESOLUCION No. 212****(NOVIEMBRE 06 de 2015)**

Por medio de la cual se decide una actuación administrativa

**LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE  
MALAGA (SANTANDER),**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la ley 1437 de 2011 y Ley 1579 de 2012, procede a decidir la actuación administrativa No. **312-A.A.2015-83**.

**ANTECEDENTES:**

Con fecha 24-07-2015 se dictó auto de apertura de la presente actuación administrativa, para efectos de clarificar la situación jurídica del inmueble identificado con el folio de **matrícula No. 312-5966**.

En dicho auto se ordenó notificar a los señores **GUTIERREZ DUARTE LUIS ENRIQUE, GUTIERREZ JAIMES EFRAIN, AL REPRESENTANTE LEGAL DEL INSTITUO NACIONAL DE VIAS- INVIAS** y a los terceros indeterminados que puedan estar interesados o resultar afectados con la decisión de la actuación.

Efectuadas las comunicaciones del caso y valoradas las pruebas que se encuentran en la carpeta de antecedentes del folio de matrícula, ha llegado el momento para que esta Oficina profiera su decisión.

**CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DE LA REGISTRADORA**

En la legislación Colombiana el registro de la propiedad cumple con varias finalidades; una de ellas, es la que se identifica con el origen y la razón de ser de la institución y que está consagrada como elemento común a todos los ordenamientos en el derecho comparado: servir de medio para publicitar la situación jurídica de los inmuebles inscritos, finalidad que permite brindar seguridad y certeza a la comunidad por medio del conocimiento de la titularidad de los derechos reales, las limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y demás circunstancias que ameriten ser evaluadas previamente para tomar decisiones tan trascendentales como la adquisición de derechos.

Bajo dichos parámetros se entra a estudiar el caso que nos ocupa, en los siguientes términos:

Del estudio de la tradición del folio de **matrícula No. 312-5966**, se tiene que como anotación 01, 02 y 03, se encuentra inscrita la escritura No. 306 de fecha 20-06-1983 notaría 2ª de Málaga; anotación 04, la escritura No. 106 de fecha 15-03-1988 notaría 1ª de Málaga; anotación 05, el oficio No. 255 de fecha 18-06-1997 del Juzgado Civil del Circuito de Málaga y anotación 06, el oficio No. 63971 de fecha 10-12-2012 de Invias.

-2-

### Continuación decisión EXPEDIENTE 312-A.A.2015-83

Planteada de esta forma la situación jurídica del predio, se entra a estudiar el contenido de los títulos escriturarios, de lo cual se infiere:

Del contenido de la escritura pública No. 306 de fecha 20-06-1983 notaría 2ª de Málaga, se tiene que el señor **GUTIERREZ JAIMES EFRAIN** transfiere a título de compraventa a favor de **GUTIERREZ DUARTE LUIS ENRIQUE**, el **derecho de dominio**, propiedad y posesión sobre un lote de terreno que se **segrega** del de mayor extensión denominado "**SITIO NUEVO**", identificado con el folio de matrícula No. 312-1798, ubicado en la fracción Quebrada de Vera del municipio de Capitanejo, con extensión superficiaria de 4-1000 Mts2 y que se denomina "**EL POTRERO**" y cuyos linderos se encuentran consignados allí.

En la cláusula **QUINTA** del precitado documento público, se tiene que el vendedor se **RESERVA PARA SI MISMO Y PARA SU SEÑORA ESPOSA ELVIRA DUARTE DE GUTIERREZ, EL DERECHO AL USUFRUCTO O ADMINISTRACION** del inmueble descrito y alinderado en la clausula PRIMERA, de por vida y sólo hasta cuando falte el último de los beneficiarios podrá el comprador entrar en posesión del inmueble que adquiere.

En cuanto a la procedencia de la **RESERVA DE USUFRUCTO Y ADMINISTRACION** contenida en la cláusula **QUINTA** de la escritura pública No. 306 de fecha 20-06-1983 notaría 2ª de Málaga, se tiene lo siguiente:

El derecho de dominio puede verse limitado por el usufructo el cual genera dos derechos: el del nudo propietario que se separa de la facultad de gozo y el del usufructuario con cargo de conservar su forma y sustancia y de restituirla a su dueño si la cosa no es fungible. Tiene por lo tanto una duración limitada al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolida con el dominio. Igualmente puede el usufructuario comprar o adquirir por cualquier modo la propiedad de la cosa dejada en usufructo; es decir, es la reunión en una misma persona de las dos calidades de usufructuario y propietario (Arts. 824, 830 y 865 C.C.).

El **artículo 825 del Código Civil**, establece las formas o modos de constituir el derecho de usufructo y entre ellos están:

- a) Por la ley, como el del padre de familia, sobre ciertos bienes.
- b) Por testamento
- c) Por donación, venta u otro acto entre vivos.
- d) Por prescripción.

El usufructo constituido por acto entre vivos generalmente es a título gratuito, pues supone una donación de la cual no se deriva ninguna contraprestación por parte del donatario; pero aunque raro, puede ser también a título oneroso (compraventa, permuta, transacción).

-3-

### Continuación decisión EXPEDIENTE 312-A.A.2015-83

El usufructo puede constituirse por contrato. La creación del usufructo por esta vía puede hacerse de dos maneras diferentes, por vía de enajenación y de retención. En el primer caso, el usufructo es directamente el objeto del contrato, se crea a favor de una persona que antes no tenía el goce de la cosa, produciéndose un desplazamiento del goce o mejor su ejercicio. En el segundo caso, la constitución del usufructo es el resultado indirecto del contrato, el propietario enajena la nuda propiedad, reservándose el usufructo; si el ejercicio no se desplaza queda en poder de la persona que anteriormente lo tenía, sólo que a partir de ese momento lo ejerce a título de usufructuario.

Como se puede ver, el usufructo constituido por acto entre vivos puede ser gratuito como en el caso de la donación, o a título oneroso.

En el caso que nos ocupa, el usufructo o administración que se pretende reservar por medio de la escritura pública No. 306 de fecha 20-06-1983 notaria 2ª de Málaga, a favor de **DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA** no podemos decir a ciencia cierta, que se trata de un usufructo a título gratuito o a título oneroso, toda vez que, esta no es vendedora del predio, como para que opere la **retención o reserva del usufructo o administración**. Al no existir título de transferencia del usufructo a favor de **DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA**, es claro, que al sentar la inscripción el registro no debe publicitar su nombre.

Revisada la calificación registral dada a la escritura No. 306 de fecha 20-06-1983 notaria 2ª de Málaga, se tiene que ciertamente se incurrió en error al publicitar el nombre de **DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA**, como persona que se reservaba el usufructo o la administración.

Dicho error publicitado, permitió que en la escritura No. 106 de fecha 15-03-1988 notaria 1ª de Málaga, compareciera la señora **DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA**, en la constitución del gravamen hipotecario a favor de la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero. Igualmente al publicitar dicho nombre, el Invias comunicó la oferta de compra determinando a la señora **DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA**, como si tuviera derecho real alguno en la tradición del folio de matrícula. De igual manera, no se señaló en el folio que la descripción del predio se encuentra consignada en la escritura No. 306 de fecha 20-06-1983 notaria 2ª de Málaga.

Conforme a lo expuesto, se hace necesario corregir el folio de **matrícula No. 312-5966**, en el sentido de señalar en descripción que los linderos del predio se encuentran consignados en la escritura No. 306 de fecha 20-06-1983 notaria 2ª de Málaga; suprimir el nombre de **DUARTE DE GONZALEZ ELVIRA** en las anotaciones Nos. 03, 04 y 06 y determinar el **folio matriz No. 312-1798**.

Conforme a las consideraciones antes expuestas, es procedente ordenar las correcciones enunciadas, a fin de que el predio refleje la veracidad de su situación jurídica acorde con los fundamentos legales expuestos.

-4-

**Continuación decisión EXPEDIENTE 312-A.A.2015-83**

Por las consideraciones anteriores, se

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: CORREGIR** el folio de **matrícula No. 312-5966**, en el sentido de señalar que la descripción del predio se encuentra contenida en la escritura pública No. 306 de fecha 20-06-1983 notaria 2ª de Málaga.

**ARTICULO SEGUNDO: CORREGIR** el folio de **matrícula No. 312-5966**, en el sentido de señalar como **folio matriz el No. 312-1798**.

**ARTICULO TERCERO: CORREGIR** el folio de **matrícula No. 312-5966**, en el sentido de **SUPRIMIR** en las anotaciones Nos. 03, 04 y 06, el nombre de **DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

**ARTICULO CUARTO: CORREGIR** el folio de **matrícula No. 312-5966**, **ANOTACIÓN 04**, en el sentido de adicionar la **X** de propiedad en calidad de **administrador y usufructuario** al señor **GUTIERREZ JAIMES EFRAIN** y **en la anotación 06, adicionar la X** que indica propiedad a los señores **GUTIERREZ DUARTE LUIS ENRIQUE Y GUTIERREZ JAIMES EFRAIN**.

**ARTICULO QUINTO:** Hacer las salvedades correspondientes dejando constancia de la fecha y número de la presente resolución.

**ARTICULO SEXTO: NOTIFICAR** la presente decisión a **GUTIERREZ DUARTE LUIS ENRIQUE, GUTIERREZ JAIMES EFRAIN, AL REPRESENTANTE LEGAL DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS- INVIAS** y a los terceros indeterminados que puedan estar interesados o resultar afectados con la decisión de la actuación, advirtiéndoles que contra esta decisión procede el recurso de reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos y apelación ante el Director de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro del término de diez días (10) contados a partir de la notificación de la presente decisión.

**ARTICULO SEPTIMO:** Archivar copia de la presente decisión en la carpeta del folio de matrícula No. 312-5966.

**ARTICULO OCTAVO:** Esta resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

**COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**

Dada en Málaga, a los seis (06) días del mes de Noviembre del año Dos Mil Quince (2015).

  
**BELCY BURGOS SANCHEZ**  
Registradora Seccional de I. P.