

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

NOTIFICACION POR AVISO

Señores

**REPRESENTANTE LEGAL DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS –INVIAS,
DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA, GUTIERREZ JAIMES EFRAIN.**
Dirección desconocida.

**REF: RESOLUCION N°. 225 DE FECHA 11-11-2015, POR MEDIO DEL CUAL
SE DECIDE LA ACTUACION ADMINISTRATIVA No. 312-A.A.2015-84.**

Por intermedio de éste **AVISO** se les notifica la Resolución número doscientos veinticinco (225) de fecha 11 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.2015-84**, 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. 225**(NOVIEMBRE 11 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.2015-84**.

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 **matricula No. 312-5967**.

En dicho auto se ordenó notificar a **DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA, GUTIERREZ JAIMES EFRAIN, AL REPRESENTANTE LEGAL DE 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:

-2-

Continuación decisión EXPEDIENTE 312-A.A.2015-84

Del estudio de la tradición del folio de matrícula No. 312-5967, se tiene que como anotación 01 y 02, se encuentra inscrita la escritura No.307 de fecha 20-06-1983 notaría 2ª de Málaga y anotación 03, el oficio No. 12439 de fecha 14-03-2013 de Inviás.

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

Mediante escritura pública No. 1005 de fecha 21-04-1966 notaría 3ª de Bucaramanga, inscrita en el folio de matrícula No. 312-1798, se tiene que **CHAPARRO NAVAS ESTEBAN, CHAPARRO NAVAS CARLOS JULIO, CHAPARRO NAVAS REINALDO** transfirieron a título de compraventa a favor de **GUTIERREZ JAIMES EFRAIN**, el derecho de dominio, propiedad y posesión de un lote de terreno denominado "**SITIO NUEVO**", ubicado en la vereda Quebrada de Vera del municipio de Capitanejo.

Mediante escritura pública No. 307 de fecha 20-06-1983 notaría 2ª de Málaga, el señor **GUTIERREZ JAIMES EFRAIN** constituyó **FIDEICOMISO** a favor de **CUEVAS GILMA**, siendo tenedora fiduciaria **DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA**, sobre un lote de terreno que se **SEGREGA** del globo de mayor extensión denominado "**SITIO NUEVO**".

El lote de terreno objeto del **FIDEICOMISO**, se denomina "**CAÑAFISTULO**", tiene un área de 5-8000 Has y sus linderos se encuentran consignados en dicho instrumento público. A dicho lote de terreno se asignó el folio de matrícula No. 312-5967.

Al formar el folio de matrícula precitado, se incurrió en varias inconsistencias, respecto a los propietarios del predio, omisión de complementación, entre otras.

Como bien se dejó puntualizado, el lote de terreno sobre el cual el fideicomitente **GUTIERREZ JAIMES EFRAIN** se segrega del folio de matrícula correspondiente al globo de mayor extensión denominado "**SITIO NUEVO**", esto es, el No. 312-1798.

El título de adquisición del globo de mayor extensión correspondiente al señor **GUTIERREZ JAIMES EFRAIN**, es la escritura pública No. 1005 de fecha 21-04-1966 notaría 3ª de Bucaramanga, el cual debe ir en la complementación del folio de matrícula correspondiente al predio segregado.

De otra parte, no se señaló el folio matriz del cual se segregó el lote sobre el cual se constituyó **FIDEICOMISO**.

Conforme al contenido del instrumento público mediante el cual se constituye el fideicomiso, se tiene que se nombró como tenedora fiduciaria a la señora **DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA**.

-3-

Continuación decisión EXPEDIENTE 312-A.A.2015-84

En cuanto a la procedencia de la **RESERVA DE USUFRUCTO Y ADMINISTRACION** contenida en la cláusula **SEPTIMA** de la escritura pública No. 307 de fecha 20-06-1983 notaria 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).

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. 307 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.

-4-

Continuación decisión EXPEDIENTE 312-A.A.2015-84

Revisada la calificación registral dada a la escritura No. 307 de fecha 20-06-1983 notaría 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.

De igual manera, en la oferta de compra se publicitó el nombre de **CUEVAS GILMA**, cuando en realidad de verdad no ha operado la restitución a favor de esta, por parte de la tenedora fiduciaria, por tanto no es titular del derecho de dominio.

En este orden de ideas, se hace necesario subsanar los errores que presenta el folio, a fin de que el predio refleje la veracidad de su situación jurídica.

En cumplimiento a lo ordenado en el **artículo 49 de la ley 1579 de 2012** y conforme a las consideraciones antes expuestas, se

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-1798**, en el sentido de señalar como folio segregado en virtud de la inscripción de la anotación 09, correspondiente a la escritura pública No. 307 de fecha 20-06-1983 notaría 2ª de Málaga, el folio No. **312-5967**.

ARTICULO SEGUNDO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-5967**, en el sentido de señalar en la casilla de Descripción-Cabida y linderos, que estos se encuentran consignados en la escritura pública No. 307 de fecha 20-06-1983 notaría 2ª de Málaga.

ARTICULO TERCERO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-5967**, en el sentido de señalar en la parte de la "**Complementación**", la escritura No. 1005 de fecha 21-04-1966 notaría 3ª de Bucaramanga, mediante la cual **CHAPARRO NAVAS ESTEBAN, CHAPARRO NAVAS CARLOS JULIO, CHAPARRO NAVAS REINALDO** transfirieron a título de compraventa a favor de **GUTIERREZ JAIMES EFRAIN** el globo de mayor extensión, del cual se segrega el lote objeto del fideicomiso.

ARTICULO CUARTO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-5967**, en el sentido de señalar como **FOLIO MATRIZ** el No. **312-1798**.

ARTICULO QUINTO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-5967**, **ANOTACIÓN 01**, en el sentido de suprimir la X que indica propiedad a la tenedora fiduciaria **DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA**.

ARTICULO SEXTO: CORREGIR el folio de **matrícula No. 312-5967**, **anotación 02**, en el sentido de **SUPRIMIR** de la casilla de intervinientes los nombres de **DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA** y "**DE: GUTIERREZ JAIMES EFRAIN**", quedando sólo "**A: Gutiérrez Jaimes Efrain**".

-5-

Continuación decisión EXPEDIENTE 312-A.A.2015-84

ARTICULO SEPTIMO: CORREGIR el folio de matrícula No. 312-5967, anotación 03, en el sentido de suprimir los nombres de CUEVAS GILMA, DUARTE DE GUTIERREZ O GONZALEZ ELVIRA, DUARTE GUTIERREZ ELVIRA y señalar a GUTIERREZ JAIMES EFRAIN, con la X que indica propiedad, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

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

ARTICULO NOVENO: NOTIFICAR la presente decisión a DUARTE DE GUTIERREZ ELVIRA, GUTIERREZ JAIMES EFRAIN, AL REPRESENTANTE LEGAL DE 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 DECIMO: Archivar copia de la presente decisión en la carpeta de los folios de matrícula Nos. 312-5967.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: Esta resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Málaga, a los once (11) días del mes de Noviembre del año Dos Mil Quince (2015).


BELCY BURGOS SANCHEZ
Registradora Seccional de I. P.