

RESOLUCION 009

18 ENE 2019

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la (s) nota (s) devolutiva (s) con radicación 2018-070-6-17567 Expediente 070-ND-2019-04

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 2018-070-6-17567 ingresó para su registro la escritura 842 del 13 de diciembre de 2018 de la notaria de Paipa, contentiva de División material y compraventa de derechos de cuota, el citado documento que atañe al folio No. 070 – 71002.

2- El 21 de diciembre de 2018 en el proceso de calificación, se determinó que no era viable su inscripción y se profirió nota devolutiva, notificada personalmente la decisión el 11 de 01 de 2019 a la señora ANA LUCIA RODRIGUEZ

3- El 18 de enero de 2019, los señores ANA LUCIA RODRIGUEZ CASTRO, ROSA DELIA RODRIGUEZ DE CORREDOR; CARMELINA RODRIGUEZ CASTRO y JOSE IGNACIO RODRIGUEZ CASTRO, radicaron el escrito de recurso de reposición contra la nota devolutiva del 21-12-2018, este documento se radico con número 0702019ER00073.

FUNDAMENTOS DE LA NOTA DEVOLUTIVA

"NO SE ESTABLECE EL VALOR DE LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE PARA EFECTOS DEL COBRO DE DERECHOS DE REGISTRO (PARÁGRAFO 5 ARTICULO 1 DECRETO 2280 DE 2008). NI SE ESTABLECE CUAL ES EL PREDIO SIRVIENTE Y DOMINANTE PARA LAS DOS SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y TRANSITO"

ARGUMENTOS DE IMPUGNACIÓN

El (la) recurrente manifiesta que en la clusula tercera de la División Material se manifiesta que le lote 1 resultante de la división quedaba afectado por una servidumbre privada de 4 metros para dar acceso a los dos lotes resultantes de la subdivisión en la colindancia con predio propiedad de JOSE IGNACIO RODRIGUEZ CASTRO y se dijo de donde partía; igualmente manifiestan que

el lote 2 quedaba con derecho a la entrada por la misma; tal y como aparecía en el plano adjunto. Manifiestan además que señalo que el lote 2 quedaba afectado por una servidumbre de abrevadero para el lote colindante denominado EL RECUERDO.

Afirma el apelante que el notario, advirtió que las manifestaciones al respecto de la servidumbre, no serían tenidas en cuenta en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como constitución de servidumbre, lo cual fue aceptado por ellos, ya que lo único que pretenden es que se publicite la división del predio, razón por la cual no se le dio valor en pesos, ni se estableció cuál sería el predio sirviente y dominante para las dos servidumbre de acueducto y tránsito.

Reiteran que en ninguna de las cláusulas que conforman la escritura se anotó que se otorgaba con la finalidad de constituir servidumbre, solo buscan que exista un antecedente por escrito de los usos y costumbres de los que gozarán los inmuebles resultantes de la división material.

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.

La negativa de inscripción se hace mediante una nota devolutiva, la cual debe encontrarse debidamente fundamentada en las normas legales que correspondan a la circunstancia que impide el registro.

Pues bien, en el caso en concreto se tiene que en la nota devolutiva el argumento de la Oficina de Registro para negar la inscripción es que no se establece el valor de la constitución de servidumbre del cobro de derechos de registro, ni que tampoco se determina el predio sirviente y el dominante.

Teniendo en cuenta lo manifestado por los apelantes, es claro que pese a que en la escritura manifiestan la constitución de servidumbres, no es su interés que las mismas sean inscritas, por lo que se entendería este escrito como una solicitud de registro parcial, a la luz del artículo 17 de la Ley 1579 de 2012, teniendo en cuenta que el escrito presentado ante esta Oficina está suscrito por todos los otorgantes de la escritura No. 842 del 13 de diciembre de 2018 de la Notaría de Paipa.

Ahora bien, la solicitud de registro parcial, implica, el nuevo ingreso del documento al que se le dará un turno y se calificará nuevamente, omitiendo el acto que las partes, solicitan no tenerse en cuenta.

En el contenido de la escritura devuelta, contrario a lo afirmado por los apelantes, si se encuentra en las páginas tercera, quinta, séptima, párrafos destinados a la constitución de servidumbres.

En este orden de ideas, no se requiere de mayor elucubración para establecer que en la escritura si se constituyen servidumbres, igualmente se aprecia que en dicho documento el Notario no consigna que la voluntad de las partes es que dichas servidumbres NO sean registradas, motivo por el cual al hacerse la calificación del documento, se exige que los actos contenidos en dicha escritura cumplan con los requisitos legales para su inscripción, entre los que se encuentran el valor de las servidumbres y la denominación del predio sirviente y dominante.

Es claro pues, que la Oficina de Registro calificó correctamente este documento y devolvió sin registrarlo, por cuanto uno de sus actos no cumplió con los requisitos legales para su inscripción.

Si las partes consideran que no quieren la inscripción de las servidumbres, deben solicitarlo por escrito e ingresar nuevamente el documento para que sea calificado parcialmente de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1579 de 2012.

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

III. RESUELVE

PRIMERO Confirmar la Nota Devolutiva del 21 de diciembre de 2018 Turno No. 2018-070-6-17567 por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.

SEGUNDO.- Notificar Personalmente a ANA LUCIA RODRIGUEZ CASTRO, CELULAR 3204108094; ROSA DELIA RODRIGUEZ DE CORREDOR celular 3208747819; CARMELINA RODRIGUEZ CASTRO Carrera 22 No. 22-14 de Paipa y JOSE IGNACIO RODRIGUEZ CASTRO, celular 3138536037, conforme a los Art. 67 y ss de la ley 1437 de 2011.

TERCERO.- Contra este Acto No procede recurso alguno.


CUARTO.- Enviar copia de la presente providencia al grupo de gestión documental, para lo de su competencia.

QUINTO.- Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Tunja, a

COMUNIQUESE NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Tunja, a



MARÍA PATRICIA PALMA BERNAL
Registradora de Instrumentos Públicos de Tunja

Proyecto Marcela Torres Hernández