

Ejercicio de la función registral

Consulta No. 1121 de 29 de julio de 2009

Consulta

El artículo 1886 del Código Civil dispone:

“Pueden venderse todas las cosas corporales, o incorporales, cuya enajenación no este prohibida por la ley”.

De otra parte, el inciso primero del artículo 1518 del Código Civil, preceptúa:

“No sólo las cosas que existen pueden ser objeto de una declaración de voluntad, sino las que se espera que existan; pero es menester que las unas y las otras sean comerciales y que estén determinadas a lo menos, en cuanto a su género.”.

Las disposiciones anteriores nos indican con claridad que es permitido vender las cosas que existen y las que no existen, es decir, que en relación con la cosa objeto del negocio jurídico consideramos que no existe vicio que invalide el contrato de compraventa; cosa diferente sucede con el cumplimiento de las obligaciones derivadas del cumplimiento del contrato que en términos del artículo 1880 del Código Civil se reducen a la entrega o tradición de la cosas y al saneamiento de la cosa vendida.

Así las cosas, la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida, no es otra que colocar al comprador en la

posibilidad física de explotar la cosa vendida, si ello no ocurre, se presenta el incumplimiento del contrato hecho ante el cual el comprador puede demandar el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo por incumplimiento o la de demandar el saneamiento de la cosa vendida.

En todo caso, debe tenerse claridad en el sentido que demandar la resolución o el cumplimiento del contrato, al igual que las acciones de saneamiento deben ser ejercidas por el contratante cumplido dentro de los términos que confieren las leyes para el ejercicio de las mismas.

Frente al caso concreto objeto de la consulta, no existe la posibilidad de aclarar la escritura de compraventa por parte de los contratantes toda vez que tendrían que cambiar el inmueble objeto del negocio jurídico, aclaración que no está permitida por la ley, conforme a lo dispuesto por inciso primero del artículo 48 del Decreto 2148 de 1983, el cual preceptúa. “Cuando se pretenda cambiar el inmueble objeto del negocio jurídico no podrá autorizarse escritura de corrección ni aclaratoria. En este caso los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la anterior, por medio de una nueva de la cual se tomará nota de referencia”.

Desde el punto de vista notarial y registral, consideramos que es legalmente viable el otorgamiento e inscripción en el Registro de una o varias escrituras de declaración de construcción sobre un mismo inmueble, siempre y cuando la declaración de la misma se haga por quien figure inscrito como actual titular de derecho de dominio en el folio de matrícula inmobiliaria que identifica el inmueble.

Cosa diferente y que no es competencia de esta Superintendencia, son los requisitos y procedimiento de

postulación, asignación y cobro de un subsidio de vivienda para construcción en sitio propio.

De conformidad con el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, este concepto no compromete la responsabilidad de esta Superintendencia, ni es de obligatorio cumplimiento.