



RESOLUCIÓN No. 00000122

28 FEB 2024

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-1102134. Expediente A.A. 220 de 2018.

LA REGISTRADORA (E) PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA SUR

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 1579 de 2012

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Por solicitud de corrección del 29 de agosto de 2018 con radicación C2018-10271, se traslada al área de actuaciones administrativa de esta oficina, requerimiento efectuado por la señora BLANCA MARIELA CRUZ LEAL en calidad de usufruituaria, para que se modifique la inscripción en el folio 50S-1102134, de la escritura pública No. 821 del 30 de abril de 2018 de la Notaría 8ª de Bogotá (anotación 13), la cual contiene una cancelación de usufructo del señor OTONIEL GOMEZ VESGA (fallecido y quien también era usufructuario) cuando lo que se buscaba realmente era que el usufructo parcialmente cancelado (no en su totalidad como equivocadamente se efectuó), se configurara en su totalidad en favor de la señora BLANCA MARIELA CRUZ LEAL.

Por ello y mediante Auto del 17 de diciembre de 2018, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-1102134, comunicándose a las señoras JESSICA VIVIANA GOMEZ CRUZ y BLANCA MARIELA CRUZ LEAL y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 15 de abril de 2019, de conformidad con lo de establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

La señora BLANCA MARIELA CRUZ LEAL recibe copia del auto de inicio en diligencia personal del 21 de marzo de 2019 según consta en el expediente, sin que se hubiese manifestado al respecto.

Dado lo anterior, y al no hacerse parte ningún otro interesado y teniendo que se efectuaron las debidas comunicaciones y publicaciones en la página web de la



00000122
28 FEB 2024



Superintendencia de Notariado y Registro como medio más eficaz de comunicación a los interesados según el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 se procederá a dar trámite decisorio a la presente actuación.

ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio, los siguientes documentos contenidos en el expediente:

- *Oficio remitario del 24 de septiembre de 2018 (folio 01)*
- *Solicitud de corrección C2018-10271 del 29 de agosto de 2018 (folio 02)*
- *Copia autentica de la escritura pública No. 821 del 30 de abril de 2018 de la Notaria 8ª de Bogotá (folio 6)*
- *Auto del 17 de diciembre de 2018 (folio 11)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2019EE10873 del 10 de abril de 2019 (folio 13)*
- *Constancia de publicación, página web Superintendencia de Notariado y Registro del 15 de abril de 2019 (folio 16)*
- *Copia turno de documento No. 2018-33018 del 31 de mayo de 2018 contentivo de la escritura pública No. 821 del 30 de abril de 2018, Notaria 8ª de Bogotá (folio 17)*
- *Copia turno de documento No. 2003-14648 del 28 de febrero de 2003 contentivo de la escritura pública No. 3938 del 27 de diciembre de 2002, Notaria 8ª de Bogotá (folio 21)*
- *Impresión simple folio No 50S-50S-1102134.*

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No 50S-1102134.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 18, 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) y demás normas concordantes.

LA DECISIÓN

Llegada la oportunidad para decidir luego de agotado el trámite de instancia y cumplida las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, se procede por parte de este Despacho a emitir el pronunciamiento de fondo



00000122
28 FEB 2024



adscrito a su competencia, respecto del mérito de la Actuación Administrativa emprendida.

Según lo revisado en nuestros archivos, el folio de matrícula inmobiliaria 50S-1102134, cuya ubicación del predio señala la KR 24C 48-94 SUR LC 2-127 (DIRECCION CATASTRAL), identifica el inmueble como "LOCAL SITUADO EN EL SEGUNDO PISO CENTRO COMERCIAL "CIUDAD TUNAL". CON AREA PRIVADA DE 48.53 MTS2 Y COEFICIENTE DE 0.26%, DETERMINADO POR PLANTA UNO.CON AREA DE 38.03 MTS2 Y PLANTA DOS: 10.50 MTS2.", folio que posee a la fecha siete (7) anotaciones; y para el caso, se deberá verificar la situación de las anotaciones 07, 08 y 13 del citado folio.

Sobre la anotación 07 y 08 se encuentra la inscripción de la escritura pública No. 3938 del 27 de diciembre de 2002, Notaria 8ª de Bogotá, cuyos acto son los de compraventa de nuda propiedad efectuada por los señores JAIME ROJAS SANCHEZ y MARTHA ANA ISABEL ROJAS DE VELEZ en favor de JESSICA VIVIANA GOMEZ CRUZ, mientras que la compraventa de usufructo la hacen los mismos vendedores (JAIME ROJAS SANCHEZ y MARTHA ANA ISABEL ROJAS DE VELEZ) en favor de BLANCA MARIELA CRUZ LEAL y OTONIEL GOMEZ VESGA.

Dado el fallecimiento del señor OTONIEL GOMEZ VESGA en calidad de usufructuario del inmueble ya descrito, se procede a otorgar la escritura pública No. 821 del 30 de abril de 2018 en Notaria 8ª de Bogotá, en la que se efectúa una cancelación de usufructo en los siguientes términos:

"TÉRCERO: Qué el usufructuario señor OTONIEL GOMEZ VESGA, falleció el día diez (10) de Abril de dos mil cuatro (2004) en el municipio del Líbano (Tolima), como se acredita con el Registro Civil de Defunción que se protocoliza con esta escritura pública.

CUARTO: Que la señora BLANCA MARIELA CRUZ LEAL es también usufructuaria, por tanto, se configura el derecho de acrecer.

QUINTO: Que a partir de la fecha la señora BLANCA MARIELA CRUZ LEAL, queda con el ciento por ciento (100%) del Usufructo sobre el mencionado inmueble."

El derecho de usufructo es aquel que comprende el uso y goce de un bien en favor del usufructuario, con obligación de su conservación y de su restitución en la forma correspondiente de conformidad con la calidad del bien a su dueño, a este respecto señala el artículo 823 del Código Civil que:

"Artículo 823. Concepto de usufructo



00000122
28 FEB 2024



El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible."

A tenor literal del artículo 826 ibidem, el usufructo sobre bienes inmuebles por acto entre vivos, para efectos de su validez deberá elevarse por escritura pública.

Sobre lo anterior, el acto registrado en la anotación 13 y que se basa en lo anteriormente citado, figura como "cancelación por voluntad de la partes de usufructo" cuando sobre lo anterior esta claro que ni es una cancelación, ni media voluntad del usufructuario pues este falleció, aquí lo que se configura es la acrecencia de derechos usufructuarios en favor del co-usufructuario que le sobrevive al fallecido, para ello nos adentramos en lo señalado por el artículo 839 del Código Civil que señala:

"Artículo 839. Derecho de acrecer. Siendo dos o más los usufructuarios, habrá entre ellos el derecho de acrecer, y durará la totalidad del usufructo hasta la expiración del derecho del último de los usufructuarios.

Lo cual se entiende si el constituyente no hubiere dispuesto que, terminado un usufructo parcial, se consolide con la propiedad."

Visto lo citado en la escritura por la cual se constituye tal usufructo (escritura pública No. 3938 del 27 de diciembre de 2002, Notaria 8ª de Bogotá), allí no se establece ningún compromiso legal específico frente a esta eventualidad en particular; razón por la cual es aplicable el aquí citado artículo, es decir se hace necesaria la corrección de la naturaleza jurídica sustituyendo la de "cancelación por voluntad de las partes", por la de "acrecimiento del usufructo" (código registral 0383) insertando en el campo comentario la frase "por fallecimiento de uno de los usufructuarios, artículo 839 C. Civil" y en sección personas se insertara DE: GOMEZ VESGA OTONIEL, A: CRUZ LEAL BLANCA MARIELA, y no se deberá traer a ninguno de ellos la "X" de propietario, por no tener tales calidades ninguna de las personas acá citadas.

Además de ello, se encuentra necesario que a la anotación 12, en donde figura la señora JESSICA VIVIANA GOMEZ CRUZ se inserte una "I" de dominio incompleto, en virtud de ser adjudicada a ella de marras la nuda propiedad, que significa que, siendo ella propietaria no tiene el uso y goce del bien, pues este derecho esta en cabeza de la usufructuaria, conforme lo señalado en el artículo 669 del Código Civil que indica:

"Artículo 669. Concepto de dominio



00000122
28 FEB 2024



El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

Como fundamentos legales para efectuar estas modificaciones, se estima pertinente señalar que según 1o del Estatuto Registral (Ley 1579 de 2012), el registro de instrumentos públicos es un servicio del Estado, que se prestará por funcionarios públicos, en la forma aquí establecida, y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes. Resuena en este texto legal una entidad de carácter público del servicio y la sujeción a las formas establecidas en el estatuto tendiente a lograr los efectos que para el Registro de Instrumentos Públicos consagran las leyes.

El artículo 2 de la citada norma, contempla que la función registral se fundamenta en tres pilares, como lo son: servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, dar publicidad a los instrumentos públicos referentes a actos y contratos que trasladan o mutan el dominio de los bienes raíces, así como a la imposición de gravámenes o limitaciones al dominio de éstos, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble y, revestir de mérito probatorio a los instrumentos sujetos a registro.

Por su parte, el artículo 4º de la misma normatividad establece que son documentos sujetos al registro:

"a). Todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley."

Dicho esto, es pertinente agregar que los actos de registro no son actos administrativos constitutivos, sino de simple atestación; en esa condición, consolidan la tradición como modo, historian una realidad conformada por actos y



00000122
28 FEB 2024



hechos ajenos a la actividad administrativa, que son los que se originan en la voluntad de las personas como fuente de los negocios privados. De ahí que jurisprudencialmente se haya sostenido en diversas oportunidades, que la certificación como medio de materializar la publicidad que informan al servicio registral constituye constancia sobre la situación jurídica de los bienes sujetos a registro; y si bien esa certificación es un documento público, es el título la causa de adquisición del derecho real, cuyo ingreso al patrimonio se produce por el modo. Su alcance probatorio, de acuerdo con el artículo 264 del Código de Procedimiento Civil, se contrae a la fecha de su otorgamiento y a las declaraciones que haga el funcionario que los autoriza.

Tenemos, además, que el artículo 7° de la citada Ley 1579 de 2012 establece: "el archivo de registro se compone de la matrícula inmobiliaria, los radicadores de documentos y certificados, los índices de inmuebles y propietarios, el archivo de documentos antecedentes, el libro de testamentos y el libro de actas de visita."

A su vez, el artículo 8° señala: "La matrícula inmobiliaria: es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionadas en el artículo 4° referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando."

En este orden de ideas, y tratando de establecer la coherencia que debe concurrir entre el servicio público del registro de instrumentos públicos, los efectos del acto registral y su reconocimiento con los objetivos del servicio, se encuentra que la Ley 1579 de 2012 en su artículo 3° señala una serie de principios que sirven como herramientas legales para tener en cuenta en el momento de efectuar la calificación de un documento que haya sido sometido a registro, que robustecen tal proceso y permiten discernir con mayor rigurosidad situaciones que se presentan en el momento de evaluar la calificación de un documento.

Por todo lo anteriormente, y con base además en la facultad correctora dada al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 del Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral), que lo autoriza para subsanar los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, y en concordancia con lo ordenado por el artículo 49 de la misma normatividad, indicante del modo de abrir y llevar la matrícula inmobiliaria de manera que exhiba en todo momento el real estado jurídico del respectivo bien, se procederá a efectuar la correspondiente corrección de las anotaciones Nos. 12 y 13 del folio de matrícula 50S-1102134, en donde reposa la escritura pública No 821 del 30 de abril de 2018, Notaria 8° de Bogotá (turno de documento No. 2018-33018) modificando la naturaleza jurídica del acto inscrito en anotación 13 por la de "acrecimiento del usufructo" (código registral 0383) insertando en el campo comentario la frase "POR FALLECIMIENTO DE



00000122
28 FEB 2024



UNO DE LOS USUFRUCTUARIOS, ARTICULO 839 C. CIVIL” y en sección personas se insertará DE: GOMEZ VESGA OTONIEL, A: CRUZ LEAL BLANCA MARIELA, sin que ninguno de ellos se les deba asignar la “X” de propietario.

A este respecto, y sobre la anotación 12 en donde figura la señora JESSICA VIVIANA GOMEZ CRUZ si se deberá insertar una “I” de dominio incompleto, en su calidad de nuda propietaria.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar la naturaleza jurídica de los actos inscritos en las anotaciones Nos. 13 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-1102134 por la de “acrecimiento del usufructo” (código registral 0383) insertando en el campo comentario la frase “POR FALLECIMIENTO DE UNO DE LOS USUFRUCTUARIOS, ARTICULO 839 C. CIVIL” y en sección personas se insertará DE: GOMEZ VESGA OTONIEL, A: CRUZ LEAL BLANCA MARIELA, sin que ninguno de ellos se les deba asignar la “X” de propietario, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución y realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO SEGUNDO: Asignar la “I” de dominio incompleto a la señora JESSICA VIVIANA GOMEZ CRUZ en la anotación No. 12 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-1102134, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia y háganse las respectivas salvedades conforme lo indica la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente esta Resolución a las señoras JESSICA VIVIANA GOMEZ CRUZ y BLANCA MARIELA CRUZ LEAL en la calle 25 # 68 B – 30, (interior 2, apartamento 102) de Bogotá y al correo electrónico jessica_viviana3@hotmail.com; y de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación y que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación de la presente providencia, por una sola vez, en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art.67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación para ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y



00000122
28 FEB 2024

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Registro, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el Registrador principal de esta oficina (Art. 74, 76 Ley 1437 de 2011.).

ARTÍCULO QUINTO: La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a,

28 FEB 2024

GLADYS URIBE ALDANA

Registradora Principal (e) Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá Zona Sur

Proyectó:
Revisó:

Jhon Alejandro Martínez E. (05-02-2024)
Dr. Gabriel Arturo Hurtado Arias (Coordinador Grupo Gestión jurídico registral)

¹ Artículo 8°. **Matrícula inmobiliaria.** Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando (...)

Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

Artículo 59. Procedimiento para corregir errores. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:
(...)

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.