

RESOLUCIÓN No. 026 DE 2024
(29/02/2024)

POR LA CUAL SE RESTITUYEN DOS TURNOS DE DOCUMENTO

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS DE LA MESA CUNDINAMARCA**

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, el decreto 2723 de 2014 del Ministerio de Justicia y del Derecho, y

CONSIDERANDO QUE:

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito de restitución de turno presentado ante esta Oficina Seccional de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca, bajo la radicación con número consecutivo **No.1662024ER0046** del día ocho (08) de febrero de 2024, el señor **SAMIR EDUARDO ZABALETA BARROS**, identificado con la cedula de ciudadanía número **1.136.882.000**, interesado en la inscripción de la escritura pública **No. 94** de fecha seis (06) de febrero de 2023, y la escritura pública No.2012 del 27 de diciembre de 2023, emanadas ambas por la notaria Treinta y Cinco (35) del circulo notarial de Bogotá D.C, solicita la restitución de los turnos **No.2023-166-6-1371**, de fecha 21/02/2023, y **No.2024-166-6-203**, que fueran inadmitidos con las notas devolutivas de fechas 29/03/2023 y 08/02/2024

Para sustentar la restitución de los mencionados turnos, el interesado presenta escrito de solicitud de restitución de los turnos en un folio (01) folio y adicionalmente ochenta y seis (86) folios que corresponden a la copia autentica de la escritura pública **No. 94 de fecha 06/02/2023**, , y adicionalmente setecientos cincuenta (750) folios que corresponden a la copia autentica de escritura pública 2012 de fecha 27/12/2023, ambas emanadas por la Notaria Treinta y Cinco (35) del Circulo Notarial de Bogotá D.C, mediante las cuales se protocoliza la modificación de la constitución de la parcelación Kubik Aqua y la cesión obligatoria a título gratuito de las zonas de uso público de la misma parcelación y adicionalmente se aclara la escritura pública No. 94, y se protocoliza una insinuación de una donación, la donación y se hace reforma parcial al reglamento de propiedad horizontal de la agrupación Condominio Kubik- Aqua.

Hoja No.2 Resolución 02 del 29/02/2024, resuelve restitución de los turnos Nos. 2023-166-6-1371 y 2024-166-6-203

Esta Oficina con notas devolutiva de fecha 29/03/2023, correspondientes al turno de radicación No.2023-166-6-10307 y la nota devolutiva de fecha 08/02/2024, correspondiente al turno de radicación No.2024-166-6-203, niega el registro de los documentos, bajo las siguientes causales y fundamentos de derecho:

SEÑOR USUARIO NO PROCEDE EL REGISTRO:

- 1. PARA EFECTUAR ACTOS DE DISPOSICIÓN SOBRE LOS BIENES INMUEBLES SE DEBE OSTENAR EL DEECHO DE COMINIO (ART. 689 Y 740 C.C) literal f de art 3 t art.29 de la ley 1579 de 2012) EN EL FOLIO DE MATRICULA 166-83688. NO SON TITULARES DEL DERECHO REAL DE DOMINIO. FAVOR ACLARAR (ART. 102 DECRETO 960 DE 1970)*
- 2. SE OMITE PROTOCOLIZAR EL ACTA DE COPROPIETARIOS QUE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (NUMRAL 6 DEL ART. 38 DE LA LEY 675 DE 2001)*
- 3. LA SUMATORIA TOTAL DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEBE SER IGUAL AL 100% (ART.5 Y CAPITULO VII DE LA LEY 675 DE 2001)*
- 4. NO SE CUMPLE CON LA TOTALIDAD DE LOS REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN , REFORMA O MODIFICACIÓN , EXTINCIÓN Y/O ADICIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (ART.5, 6Y SUBSIGUIENTES DE LA LEY 675 DE 2001)*
- 5. EL DOCUMENTO QUE PRETENDE ACLARAR NO HA SIDO REGISTRADO (ART.29 DE LA LEY 1579 DE 2012)*

II. MEDIOS DE PRUEBA.

Con el propósito de resolver la restitución del turno interpuesto, se tendrán como material probatorio, los documentos que forman el expediente en ochocientos treinta y siete (837) folios, que hacen parte de las escrituras públicas No. 94 de fecha seis (06) de febrero de 2023, y la No. 2012 de fecha 27/12/2023, emanadas por la notaria Treinta y Cinco (35) del Circulo Notarial de Bogotá D.C, junto con sus notas devolutivas y los recibos de pago.

III. ARGUMENTOS DEL PETICIONARIO

El interesado relata en suma, que en la escritura pública No. 94 de fecha 06/02/2023, y la escritura pública 2012 de fecha 27/12/2023, emanadas juntas por la notaria Treinta y Cinco (35) del Circulo Notarial de Bogotá D.C, donde se protocoliza la modificación de la constitución de la parcelación Kubik Aqua y la cesión obligatoria a título gratuito de las zonas de uso público de la parcelación Kubik Aqua y adicionalmente se aclara la escritura pública No. 94, y se protocoliza una insinuación de una donación, la donación y se hace una reforma parcial al reglamento de propiedad horizontal de la agrupación condominio Kubik- Aqua.

Hoja No. 3 Resolución 026 del 29/02/2024, resuelve una restitución de los turnos Nos. 2023-166-6-1371 y 2024-166-6-203

El interesado manifiesta que la matrícula inmobiliaria que figura en la nota devolutiva de fecha 29/03/2024, es decir la matrícula No.166-83688, es de un predio de San Antonio del Tequendama, que no tiene relación con el condominio denominado Kubik- Aqua, siendo el folio de matrícula inmobiliaria correcto el 166-83588, y siendo esta una propiedad horizontal, los propietarios del predio son los propietarios de las unidades privadas que manifiestan su voluntad través de los respectivos órganos de administración, esto es la multijunta de la agrupación, quien en virtud del artículo 46 del reglamento de la agrupación, es su órgano máximo de expresión.

IV. CONSIDERACIONES

El Estatuto de Registro Ley 1579 de 2012, en su artículo 3, define las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral, entre los cuales encontramos los principios de:

Rogación. *Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de Autoridad judicial o administrativa. El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice.*

Legalidad. *Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;* Que el proceso de registro de un instrumento, se comprende en tres fases, la fase de radicación, calificación y la constancia de haberse inscrito esta. (Art. 13 de la Ley 1579 de 2012), que el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012 establece cuales son los actos, título que si en la calificación de un título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva

Que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.

SOBRE EL CASO EN CONCRETO:

Hoja No. 4 Resolución 026 del 29/02/2024, resuelve una restitución del turno No. 2023-166-6-1371 y 2024-166-6-203

El marco jurídico aplicable está compuesto por la Ley 1579 de 2012, que en su artículo 4 señala:

Artículo 4°. *Actos, títulos y documentos sujetos al registro.* Están sujetos a registro: Todo acto, contrato, decisión contenido 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. 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; y c. Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley. **Parágrafo 1°.** Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales. **Parágrafo 2°.** El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.”

Ahora bien, para el caso específico nos encontramos que inicialmente se trata de la escritura pública **No.94** del 06/02/2023, otorgada por la notaria Treinta y Cinco (35) del Círculo Notarial de Bogotá, mediante la cual se protocoliza una modificación de la constitución de la parcelación Kubik Aqua y la cesión obligatoria a título gratuito de zonas de uso público de la misma parcelación, que si bien cierto cuando fue presentado el instrumento público para su registro en fecha 21/02/2023, y que fuera devuelto mediante la nota devolutiva de fecha 29/03/2023, también lo es que la matrícula **No.166-83688**, relacionada en la mencionada nota devolutiva es de un predio de San Antonio del Tequendama, que no tiene relación con el condominio denominado Kubik- Aqua, siendo el folio de matrícula inmobiliaria correcto el **166-83588**, adicionalmente siendo este condominio una propiedad horizontal, los propietarios del predio, son los propietarios de las unidades privadas, que manifiestan su voluntad a través de los respectivos órganos de administración, esto es la multijunta de la agrupación, quien en virtud del artículo 46 del reglamento de la agrupación, es su órgano máximo de expresión; ahora bien con respecto a la nota devolutiva de fecha 08/02/2024, allí después de

Hoja No. 5 Resolución 026 del 29/02/2024, resuelve la restitución de los turnos Nos. 2023-166-6-1371 y 2024-166-6-2023

Estudiar el caso se determinó que fue un error humano de esta ORIP, al momento de radicar en ventanilla los instrumentos públicos con el turno No. 2024-166-6-2023, de fecha 17/01/2024, se radicaron dos escrituras públicas distintas, pero asociadas entre sí, por lo que se llevó al funcionario calificador determinar también erróneamente, que el documento que se pretende aclarar no ha sido registrado.

Por lo anterior las notas devolutivas han sido desvirtuadas al carecer de fundamento los argumentos de hecho y de derecho, en que se amparó el acto administrativo de carácter negativo.

En tal sentido y bajo los argumentos jurídicamente planteados, esta Oficina debe restituir los turnos de documento.

DECISION

En mérito de lo expuesto el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca

RESUELVE

Artículo 1. Revocar las notas devolutivas de fechas 29/03/2023 y 08/02/2024 expedidas por esta Oficina, mediante las cuales se inadmitió las solicitudes de registro radicadas bajo los turnos de radicación Nos. 2023-166-6-1371 y 2024-166-6-2023, que corresponden respectivamente a las escrituras públicas No.94 del 06/02/2023, y No. 2012 de fecha 27/12/2023, otorgadas ambas por la notaria Treinta y Cinco (35) del Circulo Notarial de Bogotá,

Artículo 2. Ordenar la restitución de los turnos de radicación números 2023-166-6-1371 del 21/01/2023, y No. 2024-166-6-203 de fecha 17/01/2024 y proceder a la inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria relacionados, dar trámite acorde la Ley 1579 de 2012 y dejar la respectiva constancia en el sistema de información registral.

Artículo 3.- Comunicar la presente providencia al Señor **SAMIR EDUARDO ZABALETA BARROS**, como interesado en la inscripción de los ya mencionados instrumentos públicos, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.136.882.000 en la forma personal de acuerdo a lo contemplado en la ley 1437 de 2011 al correo electrónico: szabaleta@pgplegal.com

Artículo 4.-El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra él no procede ningún recurso.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de La Mesa Cundinamarca, a los 29 días del mes de Febrero de 2024.



Juan Fernando Quintero Ocampo

Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca

Proyectó: RARG