

RESOLUCION NRO. 008 DEL 10 DE ABRIL DE 2024

Por medio de la cual se decide el recurso de reposición y en subsidio el de apelación interpuesto contra la nota devolutiva del documento con turno de radicación 2023-2700 de 21/12/2023

LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE SANTO DOMINGO -ANTIOQUIA

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas por la ley 1579 de 2012, ley 1437 del 18 de enero de 2011 y el Decreto 2723 de 2014 del Ministerio de Justicia y del Derecho, y

ANTECEDENTES:

Que mediante nota devolutiva impresa el 28 de diciembre de 2023, esta seccional se abstuvo de registrar la escritura número 581 del 15 de diciembre de 2023 otorgada en la notaria única de San Roque, mediante la cual se extendió el acto de compraventa en la que la señora Clara Inés Palacio Vargas, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 21.810.005, le vende la cuota del 2.7% a los señores Maria Victoria Rivera Ochoa y a Jorge Andrés Osorio Pareja, del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 026-3838.

Inconforme con la decisión tomada por este despacho, el doctor Conrado Botero Betancur, abogado con tarjeta profesional número 19076 CSJ actuando en calidad de apoderado , interpuso el Recurso de Reposición y en Subsidio el de Apelación ante el Superior Jerárquico contra la nota de rechazo.

En el escrito del Recurso el apoderado funda su inconformidad con la inadmisión por cuanto al venderse un derecho de cuota en común y en proindiviso del 2.7% de lo que posee y es titular la demandante no conlleva a que esté vendiendo una parte del inmueble referido en la escritura y que le quedara un resto a la vendedora Clara Inés Palacio Vargas. Esto es por cuanto se devuelve esta porque al considerarse que se vende parte le queda otra parte determinada a la vendedora teniéndose que a esta le queda igualmente un derecho de cuota también en común y en proindiviso. No se vendió una parte determinada del bien ni le quedó un lote determinable por área y linderos a la vendedora.

No estamos frente a una segregación en los términos del art. 8 del Decreto 2157 de 1995, cuando en una escritura se segregan una o más porciones, ni del art 2.2.6.1.2.11.2 del Decreto reglamentario 1069 de 2015 protocolización del plano en caso de segregación. Están normas conllevan a que se identificaran y alinderaran los predios segregados y el de la parte restante. Insisto en esta escritura no hay predio segregado ni parte restante.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Santo Domingo - Antioquia
Dirección: Carrera 16 # 11-09

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 22
03 - 12 - 2020

Teléfono: 6048621268
E-mail: ofiregissantodomingo@supernotariado.gov.co

Ahora bien, se seta devolviendo esta escritura en los términos del art 16 numeral 1 de la Ley 1579 del 2012, esta Norma es expresa de que no podrán registrarse las escrituras sino se cumple con lo ordenado de que “en tratándose de segregaciones o ventas parciales deberá identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante” y la escritura número 581 del 15 de diciembre del 2023 de la notaria única de San Roque por la que transfirió derecho de cuota en común y proindiviso del 2.7% del bien inmueble situado en el municipio de San Roque matrícula número 026-3838 de la ORIP de Santo Domingo, Antioquia a Maria Victoria Rivero CHOA y Jorge Andrés Osorio Pareja no está haciendo ninguna segregación y algo mas donde quisiera hacerse no se podría porque estamos frente a una comunidad donde los propietarios comparten en comunidad y en proindiviso donde se tiene es un porcentaje en el todo y no una parte determinada. Esa comunidad está regida por el art 2322 y siguiente del C.C.

Si bien en la escritura de venta se refiere la venta que se hiciera antes por escritura 222 del 13 de noviembre de 1978 folio de matrícula 026-13187 se tiene que en esta escritura no se hizo declaración de parte restante y ellos porque tal exigencia se vino a dar solo después del 5 Diciembre de 1995 del decreto 2157 de 1995 varias circulares de la Súper Intendencia De Notariado Y Registro se han referido a esta situación por lo que este tipo de escrituras eran válidas.

Al venderse, se atiende lo ordenado por la ley 1679 del 2012 art. 29 que exige que en las escrituras para que puedan ser inscritas se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente. Pues bien la escritura devuelta señala en su cláusula segunda que la vendedora adquirió conforma a escrituras 343 del 25 de septiembre de 2008 y 504 del 3 de noviembre de 2023 y estas fueron inscritas por esta oficina en las anotaciones numero 5 la escritura 343 en la anotación número 17. Estos son los títulos de antecedentes inmediatos con relación a la vendedora Clara Inés Palacio Vargas y estas escrituras refieren los linderos y áreas que se consignan en la escritura que ahora se devuelve, ahora bien respecto a la escritura 222 de 1978, suscrita ante las normas que obligan a declarar lote restante cuando se vende parte se tiene que no es parte de dicho acto mi clienta y me narra que inclusive las partes ya no están.

Si alguna venta se realizará con posterioridad a la de diciembre 5 de 1995 o desde 1983 y lo cobijara esta exigencia vendiendo una parte determinada de un lote de mayor extensión, es a las partes de dichos actos que se debió devolver este tipo de venta. Y si no se devolvieron son estos con sus áreas y linderos los que se tienen como títulos antecedentes. A respecto de la oficina asesora jurídica de la Súper Intendencia De Notariado Y Registro respondiendo consulta 3606 del 2014, explica esta situación señalando entre otros que las partes que omitieran vendiendo parte de un todo deben suscribir escritura aclaratoria para corrección de linderos.

Por las razones expuestas con sumo respeto solicito reponga su decisión de no inscribir la escritura número 581 del 15 de diciembre de 2023 de la Notaria única de San Roque donde mi clienta quien figura ante su oficina inscrita como titular de dominio vende un derecho en común y en proindiviso, ordenando su registro. De no acceder solicito dar curso a recurso de apelación presentado ante usted para su superior.

La nota devolutiva del documento con radicado 2023-2700, fue notificada al interesado, en la taquilla de entrega de documentos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Santo Domingo, el 25 de enero de 2024.

Examinados juiciosamente los argumentos del apoderado a la luz de la normatividad aplicable, consideramos que la nota de rechazo del documento sometido a registro es muy clara y contundente en la especificación de la causal, toda vez que al inscribir el trámite sucesoral en la comentario se dejó plasmado sobre la necesidad de adelantar el trámite de rectificación de área y linderos ante Catastro Departamental. La vendedora adquiere derechos de cuota en la citada sucesión, la cual se inscribió y/o registro, en razón a que es requisito ante la Oficina de Catastro Departamental, para solicitar la rectificación de área y linderos ser titular de derecho real de dominio al momento de solicitar la rectificación de área y linderos, por ello, esta Seccional de Registro, en los casos de adjudicación en sucesión, en los que se evidencia que el causante al realizar venta parcial no declaró en su momento parte restante, procede a registrar dejando claridad en el comentario que antes de proceder a realizar cualquier acto de transferencia, gravamen, segregación y otros que impliquen disposición sobre el predio, deben acudir ante Catastro Departamental a solicitar la rectificación de área y linderos, tal como quedó plasmado al momento del registro de la sucesión en la anotación 17 del folio con matrícula 026-3838. Esta situación se les notifico también en la notaria pero a pesar de esto la vendedora insistió en la extensión de la escritura, omitiendo la declaración de parte restante, pensando que ello se subsanaba con el parágrafo en la escritura 581 del 15/12/2023, donde manifiestan que de dicho lote de terreno anteriormente descrito, se realizó venta parcial de 2 hectáreas sin declarar parte restante, tal y como se relaciona en la escritura No. 222 de 13/11/1978 de la Notaria única de San Roque.

La normativa citada en la nota devolutiva está haciendo referencia a la venta parcial que realizo el causante con la escritura 222 de 13/11/1978 de la Notaria única de San Roque, en la cual no declaro parte restante y que ahora los titulares de derecho real de dominio deben realizar solicitando esta ante Catastro Departamental antes de realizar cualquier acto en esta matrícula 026-3838.

Aunque el recurrente quiere hacer ver que en el proceso de calificación la Oficina de Registro cometió un error al devolver la escritura 581 de 15/12/2023 de la Notaria Único de San Roque, no tiene ninguna razón ya que la devolución se realizó teniendo en cuenta el estudio jurídico del

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Santo Domingo - Antioquia

Dirección: Carrera 16 # 11-09

Teléfono:6048621268

E-mail:ofiregissantodomingo@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020

folio de matrícula inmobiliaria 026-3838 en el que se evidencia que al realizarse una venta parcial por el causante, no se declaró resto y esto nos lleva a que el predio que se le fue adjudicado a la vendedora, no es el mismo predio que nació a la vida jurídica cuando el causante lo adquirió, y por esta razón se debe realizar por todos los propietarios antes de realizar cualquier trámite en el folio con matrícula 026-3838. Además acceder a su pedido sería incurrir en la violación de los Principios de Legalidad, Tracto Sucesivo, Legalidad y Guarda de la Fe Pública;

En virtud de lo expuesto este DESPACHO,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. No reponer la Nota devolutiva emitida el 28 de diciembre de 2023 por medio de la cual se negó el Registro de la escritura 581 del 15/12/2023 otorgada en la Notaria Única de San Roque; mediante la cual se realizó compraventa de cuota del 2.7% de la señora CLARA INES PALACIO VARGAS a MARIA VICTORIA RIVERA OCHOA y JORGE ANDRES OSORIO PAREJA.

ARTICULO 2° Se concede el recurso de Apelación ante la Dirección de Registro de Instrumentos Públicos de la S.N.R., de acuerdo a la solicitud del accionante.

ARTICULO 3° Notifíquese la presente resolución, a el doctor CONRADO BOTERO BETANCUR, identificado con la cédula de ciudadanía N° 70.033.039 y portador de la T.P. 18076 del C.S. de la Judicatura, en la forma establecida por la Ley 1437 de 2011, advirtiéndole que contra la misma, procede el recurso de queja ante la Subdirección de Apoyo Jurídico y Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación, de conformidad con los artículos 74 y 78 de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO 4° Una vez notificada la presente Resolución la actuación y las copias respectivas remítanse a la Dirección Técnica de Registro en la SNR, para lo de su competencia.

Dada en Santo Domingo-Antioquia, a 8 de abril de 2024 (2024)

Atentamente,



MARIA DE JESÚS RENTERÍA MENA
Registradora Seccional de Santo Domingo

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Santo Domingo - Antioquia

Dirección: Carrera 16 # 11-09

Teléfono: 6048621268

E-mail: ofiregissantodomingo@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020

NOTIFICACION PERSONAL

Hoy doce (12) de abril de 2024, siendo las 08:50 horas, se notifica al Doctor **CONRADO BOTERO BETANCURT**, identificado con cédula de ciudadanía número 70.033.039 expedida en Medellín, portador de la T. P. 18.076 del C. S. de la J., quien actúa en nombre y representación de la señora **CLARA INES PALACIO VARGAS**, identificada con la cédula de ciudadanía 21.810.000, según poder especial a él conferido, del contenido de la **Resolución 008 de 10/04/2024 emitida por esta Seccional**, por medio de la cual se Resuelve un Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación contra la nota devolutiva impresa el 28/12/2023 – Escritura 581 de 15/12/2023 de la Notaria única de San Roque, folio de M.I. 026-3838. Se entrega copia de la Resolución.


CONRADO BOTERO BETANCURT
C.c. 70.033.039 de Medellín
T. P. 18.076 del C. S. de la J.

ADRIANA MARÍA MÁRQUEZ
Auxiliar Administrativa