

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL

CIRCULO DE SINCELEJO

RESOLUCION No. 120

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

El Registrador de Instrumentos Públicos del Circulo de Sincelejo, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012, y

CONSIDERANDO

Mediante Turno de Documento No. 2015-340-6-13188 del 25 de noviembre de 2015, el señor ALVARO MANUEL FONTALVO HERNANDEZ, solicitó el registro de la Escritura Pública No. 1901 del 9 de noviembre de 2015, de la Notaría Segunda de Sincelejo, por medio de la cual BOSQUES DE LA SABANA S.A.S., transfirió a título de venta real y efectiva en su favor el derecho pleno de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el lote de terreno de la manzana H del plan de vivienda BOSQUES DE LA SABANA, denominado LOTE SEIS, ubicado en jurisdicción del Municipio de Sincelejo: NORTE, linda con el lote No. 5 en longitud de 30 metros; SUR, linda con el lote No. 7 en longitud de 30 metros; ESTE, linda con vía común en medida de 16 metros, y por el OESTE, linda con el lote No. 8 en longitud de 16 metros, con un área de 480 M2. y Matrícula Inmobiliaria No. 340-119403.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, a través de la NOTA DEVOLUTIVA del 30 de noviembre de 2015, inadmitió el registro de la Escritura Pública No. 1901 del 9 de noviembre de 2015, de la Notaría Segunda de Sincelejo, conforme el principio de legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), por las siguientes razones y fundamentos de derecho:





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CIRCULO DE SINCELEJO
RESOLUCION No. 120
Septiembre 20 de 2016**

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

***1: OTROS
SE DEVUELVE POR CUANTO:**

1.- SE OBSERVA QUE SOBRE EL INMUEBLE RECAEN DOS SERVIDUMBRES, SIN EMBARGO SOLO SE HIZO MENCION A UNA SERVIDUMBRE Y NO A LA REGISTRADA MEDIANTE ESCRITURA 1784 DEL 21/10/2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

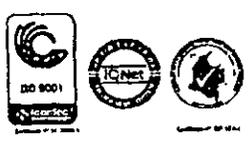
SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA TRAMO DE LA VIA CALLE DEL CLUB DE TIRO EN AREA DE 1.471.45 METROS TRAMO VIA CALLE DEL DEPORTE AREA 837.4 METROS TRAMO VIA CALLE ABAJO AREA 837.3 METROS

DE BOSQUES DE LA SABANA S.A.S.-
A CLUB DE TIRO Y CAZA SABANAS LTDA.-

SI BIEN, EL DISPONENTE ESTA EN EL DEBER DE MANIFESTAR LA EXISTENCIA DE GRAVAMENES, LIMITACIONES Y EN GENERAL, TODA SITUACION QUE PUEDA AFECTAR AL INMUEBLE (ART 33 DEL DECRETO 960 DE 1970)"

La **NOTA DEVOLUTIVA** mencionada, se notificó personalmente el 15 de diciembre de 2015, lo cual significa que el término de diez (10) días previsto en las disposiciones legales para interponer los recursos de reposición y de apelación, venció el 30 de diciembre de 2015, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

El señor **ALVARO MANUEL FONTALVO HERNANDEZ**, dentro del término legal interpuso recursos de reposición y en subsidio de apelación contra la **NOTA DEVOLUTIVA** del 30 de noviembre de 2016, mediante escrito radicado en esta



Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofireqissincelejo.gov.co



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CIRCULO DE SINCELEJO**

RESOLUCION No. 120

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

Oficina con el No. 3402015ER03379 del 17 de diciembre de 2015, a fin que se revoque y se proceda al registro de la Escritura Pública No. 1901 del 9 de noviembre de 2015, de la Notaria Segunda de Sincelejo, con fundamento en los siguientes motivos de inconformidad:

(...)

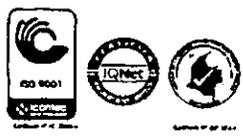
Fundamento esta petición en la claridad que sobre el tema y en concreto a la servidumbre que se constituyó mediante la escritura aludida, cuando esta es citada como antecedente en el cuerpo de la escritura devuelta en su cláusula TERCERA, ya que, esta escritura contiene el reglamento de propiedad Horizontal que es aceptada en su totalidad por mi persona como comprador, circunstancia que se ratifica en la cláusula CUARTA cuando a la letra dice "EL COMPRADOR SE OBLIGA A SOMETERSE AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, al manual de convivencia y, en general, a la normatividad que regula esta materia." No queda duda entonces con base en estas dos cláusulas se deja con precisión la constancia d que mi persona acepta, no solo el gravamen al cual usted se refiere, si no cualquier otro que pueda afectar el inmueble que adquiero por la modalidad de compraventa.

Anotación que esa oficina debe hacer en el folio de matricula N° 340-119403, en las proporciones a que se refiere su nota devolutiva precisando que se trata de una servidumbre de tránsito pasiva a favor del CLUB DE TIRO Y CAZA SABANA.

En señal de aprobación también firma esta solicitud el Representante Legal de la Sociedad Bosques de la Sabana S.A.S., en su condición de vendedora del predio a que se refiere la escritura cuyo registro solicito con base en las razones expuesta.

(...)

No sobra manifestarle que el plan de vivienda BOSQUES DE LA SABANA



Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CIRCULO DE SINCELEJO
RESOLUCION No. 120

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

del cual hace parte dicho inmueble consta de 106 soluciones de vivienda de las cuales se han elaborado 104 y que, frente a la Ley deben recibir el mismo tratamiento por parte de esa oficina ya que, se trata de 104 escrituras montadas sobre la misma literatura, cambiando solamente el comprador y el lote materia del contrato, algunas el área y el precio, por lo demás todas registran los mismos antecedentes jurídicos.

..., en tratándose de unas soluciones de vivienda con las cuales está empeñado el Gobierno Nacional en impulsarlas, no encuentro un verdadero razonamiento jurídico para devolver su registro, basado en un tecnicismo jurídico que se cae frente a los planteamientos formulados".

Al respecto, considera esta Oficina que la Ley 1579 de 2012, en su artículo 60, establece:

"Artículo 60. Recursos. *Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces."*

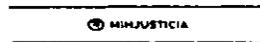
De igual manera, la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en su artículo 74 y 76, establece:

"Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. *Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

1. *El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
2. *El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.*

(...)





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CIRCULO DE SINCELEJO
RESOLUCION No. 120
Septiembre 20 de 2016**

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

3. El de queja, cuando se rechace el de apelación.

(...)"

"Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación 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. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja,...

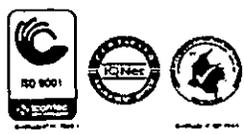
El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios."

"Artículo 77. Requisitos. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.
2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.
3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.
4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CÍRCULO DE SINCELEJO
RESOLUCION No. 120
Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

electrónica si desea ser notificado por este medio.

(...)

"Artículo 78. Rechazo del recurso. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja".

De conformidad con las disposiciones transcritas, el señor **ALVARO MANUEL FONTALVO HERNANDEZ**, mediante escrito radicado en esta Oficina con el No. **3402015ER03379** del 17 de diciembre de 2015, dentro del término legal interpuso recurso de reposición contra la **NOTA DEVOLUTIVA** del 30 de noviembre de 2015; por la cual se inadmitió y devolvió sin registrar la **Escritura Pública No. 1901** del 9 de noviembre de 2015, de la **Notaria Segunda de Sincelejo**, y los sustentó con expresión concreta de los motivos de infirmitad, razón por la cual, reúne los requisitos establecidos en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011.

Respecto a los argumentos del recurrente, cabe señalar que tal como se dijo previamente, esta Oficina a través de la **NOTA DEVOLUTIVA** del 30 de noviembre de 2015, inadmitió el registro de la **Escritura Pública No. 1901** del 9 de noviembre de 2015, de la **Notaria Segunda de Sincelejo**, conforme el principio de legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), por las siguientes razones y fundamentos de derecho:

*1: OTROS
SE DEVUELVE POR CUANTO:



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CIRCULO DE SINCELEJO**

RESOLUCION No. 120

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

1.- SE OBSERVA QUE SOBRE EL INMUEBLE RECAEN DOS SERVIDUMBRES, SIN EMBARGO SOLO SE HIZO MENCION A UNA SERVIDUMBRE Y NO A LA REGISTRADA MEDIANTE ESCRITURA 1784 DEL 21/10/2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA TRAMO DE LA VIA CALLE DEL CLUB DE TIRO EN AREA DE 1.471.45 METROS TRAMO VIA CALLE DEL DEPORTE AREA 837.4 METROS TRAMO VIA CALLE ABAJO AREA 837.3 METROS

DE BOSQUES DE LA SABANA S.A.S.-
A CLUB DE TIRO Y CAZA SABANAS LTDA.-

SI BIEN, EL DISPONENTE ESTA EN EL DEBER DE MANIFESTAR LA EXISTENCIA DE GRAVAMENES, LIMITACIONES Y EN GENERAL, TODA SITUACION QUE PUEDA AFECTAR AL INMUEBLE (ART 33 DEL DECRETO 960 DE 1970)"

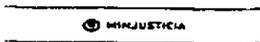
Verificado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-119403, se observa que identifica al Lote 6 de la Manzana H, con un área de 480 M2., y registra las siguientes anotaciones:

Anotación: Nº 1 del Folio #340-119403

Radicación	2014-340-6-4319	Del	26/5/2014
Doc	ESCRITURA 712	Del	10/4/2014
Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	SINCELEJO
Valor		Estado	VALIDA
Especificación	SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA	Naturaleza Jurídica	0343
Comentario	SOBRE 2.439.65METROS		



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelajo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelajo - Sucre
www.ofiregissincelajo.gov.co



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CIRCULO DE SINCELEJO**

RESOLUCION No. 120

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

<input checked="" type="checkbox"/> Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE	BOSQUE DE LA SABANA S.A.S - NIT 900.531.389-2 <input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	CLUB DE TIRO Y CAZA SABANAS LIMITADA - NIT 892.200.014-8 <input type="checkbox"/> Participación

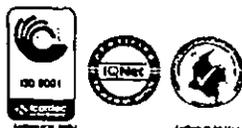
Anotación: N° 2 del Folio #340-119403

<input checked="" type="checkbox"/> Radicación	2014-340-6-8710	Del	24/9/2014
<input checked="" type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 1872	Del	23/9/2014
<input checked="" type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	Oe	SINCELEJO
<input checked="" type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input checked="" type="checkbox"/> Especificación	LOTEO	Naturaleza Jurídica	0920
<input checked="" type="checkbox"/> Comentario			

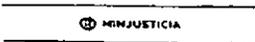
<input checked="" type="checkbox"/> Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
A	BOSQUES DE LA SABANA S.A.S - NIT 900531389-2 <input checked="" type="checkbox"/> Participación

Anotación: N° 3 del Folio #340-119403

<input checked="" type="checkbox"/> Radicación	2015-340-6-11943	Del	22/10/2015
<input checked="" type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 1784	Del	21/10/2015
<input checked="" type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	SINCELEJO
<input checked="" type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input checked="" type="checkbox"/> Especificación	ACLARACION	Naturaleza Jurídica	0901
<input checked="" type="checkbox"/> Comentario	A LA ESCRITURA 1872 DE FECHA 23-09-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO, EN CUANTO A LAS AREAS COMUNES DE PARCELACION ES 21.383.27METROS VIA DE PARQUES 17.583.27, AREA DE EQUIPAMIENTO 3.000METROS, ACLARAR LOS LINDEROS DE LOS LOTES, CON MATRICULAS 119312,119313,119339,119363,119383119384		



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CIRCULO DE SINCELEJO
RESOLUCION No. 120
Septiembre 20 de 2016**

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

<input type="checkbox"/> Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
A	BOSQUES DE LA SABANA S.A.S - NIT 900531389-2 <input checked="" type="checkbox"/> Participación

Anotación: N° 4 del Folio #340-119403

<input type="checkbox"/> Radicación	2015-340-6-11943	Del	22/10/2015
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 1784	Del	21/10/2015
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	SINCELEJO
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA	Naturaleza Jurídica	0344
<input type="checkbox"/> Comentario	TRAMO DE LA VIA CALLE DEL CLUB DE TIRO EN AREA DE 1.471.45METROS TRAMO VIA CALLE DEL DEPORTE AREA 837.4METROS TRAMO VIA CALLE ABAJO AREA 837.3METROS		

<input type="checkbox"/> Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)		
DE	BOSQUES DE LA SABANA S.A.S - NIT 900531389-2	<input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	CLUB DE TIRO Y CAZA SABANAS LTDA. - NIT 892200014-8	<input type="checkbox"/> Participación

Anotación: N° 5 del Folio #340-119403

<input type="checkbox"/> Radicación	2015-340-6-11943	Del	22/10/2015
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 1784	Del	21/10/2015
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	SINCELEJO
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Naturaleza Jurídica	0317
<input type="checkbox"/> Comentario			

<input type="checkbox"/> Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)		
A	BOSQUES DE LA SABANA S.A.S - NIT 900531389-2	<input checked="" type="checkbox"/> Participación



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofireqissincelejo.gov.co






**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CIRCULO DE SINCELEJO
RESOLUCION No. 120**

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

Como se puede observar, en la anotación No. 4 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-119403, se encuentra registrada una SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA constituida por BOSQUES DE LA SABANA S.A.S. a favor del CLUB DE TIRO Y CAZA SABANAS LTDA., por Escritura Pública No. 1784 del 21 de octubre de 2015, de la Notaria Segunda de Sincelejo.

El artículo 33 del Decreto 960 de 1970, establece:

ARTICULO 33. LIMITACIONES DEL DOMINIO. El disponente está en el deber de manifestar la existencia de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, limitaciones o condiciones y embargos o litigios pendientes, y en general, toda situación que pueda afectar al inmueble objeto de su declaración o los derechos constituidos sobre él, y si lo posee materialmente.

Analizada la Escritura Pública No. 1901 del 9 de noviembre de 2015, de la Notaria Segunda de Sincelejo, se evidencia que en la Cláusula QUINTA, dice:

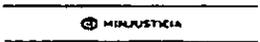
QUINTO.- El VENDEDOR, manifiesta que el inmueble dado en venta se encuentra libre de embargos, trabas judiciales, pignoraciones, anticresis, arrendamientos por escritura pública, pero que en todo caso se compromete a salir al saneamiento de lo vendido, a excepción de una servidumbre de tránsito a favor del Club de Tiro, la cual fue constituida mediante escritura pública 712 del 10 de Abril de 2.014, otorgada por la Notaria Segunda de Sincelejo, debidamente registrada en la oficina de Registros de instrumentos públicos en la matrícula inmobiliaria No. 340-49604.

Nótese que, la Escritura Pública No. 1901 del 9 de noviembre de 2015, de la



Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo - Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co

32



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CIRCULO DE SINCELEJO**

RESOLUCION No. 120

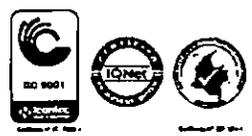
Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

Notaría Segunda de Sincelejo, no cumple lo establecido en el artículo 33 del Decreto 960 de 1970, toda vez que, que la vendedora no manifestó la existencia de la servidumbre de tránsito pasiva, constituida por Escritura Pública No. 1784 del 21 de octubre de 2015, de la Notaría Segunda de Sincelejo, inscrita en la anotación No. 4 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-119403, y la Matrícula 340-49604 que cita en la cláusula quinta de la Escritura No. 1901, es totalmente diferente a la que corresponde al Lote 6 de la Manzana H, transferido.

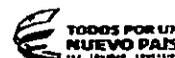
Ahora, respecto al argumento del peticionario que la servidumbre que se constituyó mediante la Escritura 1784 del 21 de octubre de 2015, cuando ésta es citada como antecedente en la cláusula TERCERA de la Escritura Pública No. 1901 del 9 de noviembre de 2015, de la Notaría Segunda de Sincelejo, esa escritura contiene el reglamento de propiedad horizontal que es aceptado en su totalidad por el comprador, circunstancia que se ratifica en la cláusula CUARTA cuando a la letra dice "EL COMPRADOR SE OBLIGA A SOMETERSE AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, al manual de convivencia y, en general, a la normatividad legal vigente", ello no implica que la vendedora haya cumplido el requisito de manifestar la existencia de la servidumbre de tránsito pasiva, constituida por Escritura Pública No. 1784 del 21 de octubre de 2015, de la Notaría Segunda de Sincelejo, toda vez que, Reglamento de Propiedad Horizontal no es sinónimo de Servidumbre, pues legalmente son dos figuras totalmente distintas, tal como se establece de los artículos 879 y 880 del Código Civil, y del artículo 3 de la Ley 675 de 2001, que dicen:

2



Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL

CIRCULO DE SINCELEJO

RESOLUCION No. 120

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

CODIGO CIVIL

ARTICULO 879. CONCEPTO DE SERVIDUMBRE. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

ARTICULO 880. SERVIUMBRES ACTIVAS Y PASIVAS. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante, la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, se llama pasiva.

LEY 675 DE 2001

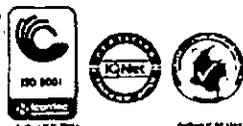
ARTÍCULO 3º. Definiciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

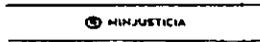
"Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

(...)

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, considera el despacho que la vendedora no manifestó en la Escritura Pública No. 1901 del 9 de noviembre de 2015, de la Notaría Segunda de Sincelejo, la existencia de la servidumbre de tránsito pasiva, constituida por Escritura Pública No. 1784 del 21 de octubre de 2015.



Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL
CIRCULO DE SINCELEJO
RESOLUCION No. 120**

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

2015, de la Notaría Segunda de Sincelejo, inscrita en la anotación No. 4 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-119403, razón por la cual, no cumplió lo establecido en el artículo 33 del Decreto 960 de 1970.

Dicho lo anterior, considera esta Oficina que no incurrió en error en la **NOTA DEVOLUTIVA** del 30 de noviembre de 2015, por medio de la cual inadmitió el registro de la Escritura Pública No. 1951 del 9 de noviembre de 2015, de la Notaría Segunda de Sincelejo, radicada con el No. 2015-340-6-13188 del 25 de noviembre de 2015.

De otro lado, los artículos 3, 16 y 22 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, establece:

"Artículo 3° Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

(...)

d) Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

(...)"

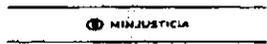
"Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

(...)"

"Artículo 22. Inadmisibilidad del registro. Si en la calificación del título o



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CIRCULO DE SINCELEJO
RESOLUCION No. 120**

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

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 litulo devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro."

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, estima este despacho que con la expedición de la **NOTA DEVOLUTIVA** del 30 de noviembre de 2015, por medio de la cual se inadmitió el registro de la **Escritura Pública No. 1901** del 9 de noviembre de 2015, de la **Notaría Segunda de Sincelejo**, no incurrió en error, sino que dio aplicación a lo establecido en el artículo 33 del Decreto 960 de 1970, en el literal d) del artículo 3 y en los artículos 16 y 22 de la Ley 1579 de 2012, motivo por el cual, no es procedente reponer ni revocar el acto administrativo impugnado.

En cuanto al argumento que frente a la ley se debe recibir el mismo tratamiento por parte de esta Oficina, porque se han elaborado 104 escrituras montadas sobre la misma literatura, cambiando solamente el comprador, el lote materia del contrato, el área y el precio, cabe señalar que la doctrina ha sido clara al manifestar que el principio de igualdad ante la ley no significa la existencia de un imposible derecho a la igualdad en la ilegalidad, de manera que en ningún caso aquel a quien se aplica la ley puede considerar violado el citado principio constitucional por el hecho de que la ley no se aplique a otros que asimismo la han incumplido (CONDE MARTIN DE HIJAS, Vicente: Libertad empresarial y principio



Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co






OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL

CIRCULO DE SINCELEJO

RESOLUCION No. 120

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

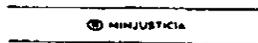
documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento 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."

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, estima este despacho que con la expedición de la **NOTA DEVOLUTIVA** del 30 de noviembre de 2015, por medio de la cual se inadmitió el registro de la Escritura Pública No. 1901 del 9 de noviembre de 2015, de la Notaría Segunda de Sincelejo, no incurrió en error, sino que dio aplicación a lo establecido en el artículo 33 del Decreto 960 de 1970, en el literal d) del artículo 3 y en los artículos 16 y 22 de la Ley 1579 de 2012, motivo por el cual, no es procedente reponer ni revocar el acto administrativo impugnado.

En cuanto al argumento que frente a la ley se debe recibir el mismo tratamiento por parte de esta Oficina, porque se han elaborado 104 escrituras montadas sobre la misma literatura, cambiando solamente el comprador, el lote materia del contrato, el área y el precio, cabe señalar que la doctrina ha sido clara al manifestar que el principio de igualdad ante la ley no significa la existencia de un imposible derecho a la igualdad en la ilegalidad, de manera que en ningún caso aquel a quien se aplica la ley puede considerar violado el citado principio constitucional por el hecho de que la ley no se aplique a otros que asimismo la han incumplido (CONDE MARTIN DE HIJAS, Vicente: Libertad empresarial y principio



Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CIRCULO DE SINCELEJO

RESOLUCION No. 120

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

de igualdad en el ejercicio de las facultades disciplinarias en la empresa).

En el presente caso, el impugnante no señala cuales fueron las 104 escrituras públicas inscritas en las que se omitió indicar que sobre los inmuebles transferidos, se constituyeron varias servidumbres, sin embargo, ello no constituye vulneración del derecho de igualdad, pues en el evento de ser cierto, lo cual no está demostrado, no solo se incumplió la ley (artículo 33 del Decreto 960 de 1970), sino que se indujo a error a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, y conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el error cometido en el registro no crea derecho.

Por consiguiente, tampoco es de recibo el argumento de vulneración del derecho de igualdad, razón por la cual, no es procedente reponer ni revocar la **NOTA DEVOLUTIVA** del 30 de noviembre de 2015, por medio de la cual se inadmitió el registro de la Escritura Pública No. 1901 del 9 de noviembre de 2015, de la Notaría Segunda de Sincelejo, no obstante, es viable conceder ante el superior jerárquico el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente contra dicha **NOTA DEVOLUTIVA**.

En mérito de lo expuesto, este despacho

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: No reponer ni revocar la **NOTA DEVOLUTIVA** del 30 de noviembre de 2015, por la cual la Oficina de Registro de



Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL

CIRCULO DE SINCELEJO

RESOLUCION No. 120

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

Instrumentos Públicos de Sincelejo, inadmitió y por lo tanto devolvió sin registrar la Escritura Pública No. 1901 del 9 de noviembre de 2016, de la Notaria Segunda de Sincelejo, radicada con el No. 2015-340-6-13188 del 25 de noviembre de 2015, de conformidad con lo establecido en la parte considerativa de esta providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: Como consecuencia de la decisión adoptada en el artículo anterior de esta providencia, concédase el recurso de apelación, interpuesto subsidiariamente, para que sea resuelto por el Director de Registro de Instrumentos Públicos y/o Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, para lo cual remitase la documentación pertinente al superior jerárquico, a través de la Coordinación del Grupo de Gestión Jurídica Registral de esta Oficina.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese personalmente este acto administrativo al señor ALVARO MANUEL FONTALVO HERNANDEZ, a través de la Coordinación del Grupo de Gestión Jurídica Registral, conforme a lo previsto en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.



Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co






OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL

CIRCULO DE SINCELEJO

RESOLUCION No. 120

Septiembre 20 de 2016

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo por el cual se inadmitió el registro del documento radicado con el No. 2015-340-6-13188

ARTÍCULO CUARTO: Contra este acto administrativo, no proceden recursos (Artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Sincelajo, Sucre, a los veinte (20) días del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016).



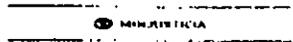
RAFAEL ALFONSO DE LA ESPRIELLA DE LA ESPRIELLA
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica Registral



RODOLFO MACHADO OTALORA
Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Sincelajo



Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelajo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelajo - Sucre
www.ofiregissincelajo.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Sincelejo, Sucre, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011 y demás disposiciones concordantes, procede a realizar la siguiente

NOTIFICACION POR AVISO

FECHA: 7 de marzo de 2017

PROVIDENCIA A NOTIFICAR: Resolución No. 120 del 20 de septiembre de 2016.

AUTORIDAD QUE LA EXPIDIO: Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

CARGO: Registrador Principal

SUJETO A NOTIFICAR: Álvaro Manuel Fontalvo Hernández

DIRECCION DE NOTIFICACION: Sin dirección

RECURSOS AUTORIDADES ANTE QUIENES PROCEDEN Y PLAZOS PARA INTERPONERLOS: No proceden recursos.

ADVERTENCIA: Se allega copia íntegra de la Resolución No. 120 del 20 de septiembre de 2016, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, y se advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Rodolfo Machado O.
RODOLFO MACHADO OTALORA

Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Sincelejo

Proyectó: Katherine Palencia
Grupo Jurídico



Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono. 2750359 Sincelejo – Sucre