

**Consulta 2110 de 2013 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señora
María Marina Mora Mora
Euler206@gmail.com
Calle 2 No. 4-14
Samaniego - Nariño

Asunto: Reserva de Usufructo sobre derechos y acciones
Escrito con radicado **SNR2013ER024820**
CR-005 Inscripciones

Señora Maria Marina:

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia mediante el cual solicita a esta Superintendencia emita concepto instructivo o informativo acerca de la viabilidad si mediante oficio dirigido al Registrador de Instrumentos Públicos de Samaniego, pueda mediante acto administrativo hacer la corrección, cancelación o anulación de la anotación 12 (constitución de usufructo) en la matricula inmobiliaria 250-12346.

Marco Jurídico

- Código Civil
- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matricula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos

Pag. No. 1



Certificado N° SC 1090

Certificado N° CP 1741

en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de merito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción, función que se ejerce por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y que se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012.

El Decreto 2163 de 2011 establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro, le compete la inspección y vigilancia en la prestación de los servicios públicos de registro y de notariado; así como la segunda instancia ante la Dirección de Registro, respecto de los actos administrativos expedidos por los Registradores de Instrumentos Públicos. (Agotamiento de Vía Gubernativa).

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero **autónomas en su función registral**, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2163 de 2011, que en su artículo 30 dispone:

"(..) Artículo 30. Registradores de Instrumentos Públicos. Los registradores de instrumentos públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas oficinas.

Además de las funciones que les señale la ley, cumplirán las que establezca el Gobierno Nacional, con arreglo a lo dispuesto en este decreto. Los registradores principales ejercerán la coordinación técnica y administrativa de las oficinas seccionales que de él dependan, de conformidad con los reglamentos que se expidan."

Fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012) que consagra:

*"Artículo 1º. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado **por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos**, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes."* Negrilla fuera de texto.

Así las cosas frente a la solicitud que nos ocupa me permito manifestarle que esta Oficina carece de competencia para emitir órdenes a los Registradores de Instrumentos Públicos respecto de la función registral que ejercen, razón por la cual, en caso de existir fundamento legal que le permita establecer que un acto publicitado en un folio de matrícula inmobiliaria no se ajusta en derecho o a la realidad jurídica del bien inmueble, puede elevar la solicitud de corrección correspondiente al Registrador de Instrumentos Públicos.

Q

No obstante lo anterior procederemos a emitir nuestra posición jurídica sobre la viabilidad de inscripción de actos de constitución de usufructo sobre derechos de falsa tradición o dominio incompleto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 14 del Decreto 2163 de 2011.

El PLENO DOMINIO hace referencia a la forma de adquirir los derechos reales sobre bienes inmuebles en la forma y términos prevista por los artículos 665 y 669 del Código Civil, y como modos de adquirir encontramos la tradición, la prescripción, la accesión, la sucesión y la Ocupación.

Como características del pleno dominio encontramos que permite a su titular el uso, goce y disposición del inmueble, que el derecho es divisible, transferible, embargable, sobre él se puede constituir patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar, entre otros.

El título del pleno dominio lo constituye una escritura pública (compraventa), o una resolución administrativa (baldíos), o una sentencia judicial (declaratoria de prescripción).

El DOMINIO INCOMPLETO se puede determinar por varios aspectos, dentro de los cuales encontramos la falsa tradición y la posesión inscrita.

La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

Existen varios actos dentro de la falsa tradición, dentro de los cuales se destacan la compraventa de derechos y acciones, adjudicación en sucesión ilíquida (partición amigable); mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota, venta de cosa ajena, remate de derechos y acciones, entre otros.

La falsa tradición tiene como características, que no se transfiere la propiedad y no permite ejecutar actos de señor y dueño tales como: enajenar el derecho real de dominio, englobar, construir servidumbres, propiedad horizontal, entre otros.

El dominio es en principio un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, que confiere a su titular las tres facultades de usar, gozar y disponer de la cosa o bien sobre que recae. Dicho derecho es, sin embargo, susceptible de sufrir limitaciones en la duración, extensión o ejercicio de los atributos que lo integran. Tales restricciones pueden ser legales o voluntarias, en el sentido de ser impuestas por la ley o por un acto jurídico del propio titular del dominio. Entre estas limitaciones figura la constitución de un usufructo, o sea del derecho de usar y gozar de la cosa, con independencia de la facultad de disponer del mismo bien sobre el que se ejerce dicho usufructo. Cuando el dominio se halla separado del uso y goce, se lo llama mera o nuda propiedad. (C.C. art. 669).

Q

El usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de usar y gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia y de restituirla a su dueño, supone necesariamente la coexistencia de dos derechos, el del nudo propietario y el del usufructuario, y tiene una duración limitada (C.C. arts. 823 y 824).

Así las cosas, la constitución de un usufructo se realiza por parte del titular del derecho real de dominio, por cualquiera de las formas dispuestas en el artículo 825 del C.C..

De los hechos presentados en el escrito de consulta se indica que el señor Segundo Guillermo Mora Mora, era titular de unos derechos y acciones respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula número 250-12346, frente a lo cual observamos que los derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión se conocen con el nombre de derechos hereditarios; su enajenación es la que hace el heredero antes de producirse la partición judicial de los bienes del causante.

Dentro de estos derechos se entienden comprendidos los derechos de gananciales que puede también enajenar el cónyuge supérstite antes de hacerse la partición de la herencia.

La venta de estos derechos y acciones no es venta de inmueble, mas si dicha enajenación se radica en un determinado bien raíz, es con el fin de facilitar su inscripción en el folio de matrícula respectivo para efectos de publicidad ante terceros.

Por todo lo antes expuesto, esta Oficina considera que no es procedente la constitución de un usufructo por parte de quien solo tiene derechos y acciones, y por ende la inscripción por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dado que el usufructo representa una desmembración de la propiedad; el titular de derechos y acciones solo tiene una mera expectativa frente al bien inmueble que se reflejará en la sucesión del causante quien si es el titular del derecho real de dominio.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Maria Esperanza Venegas Espitia
Profesional Universitario
Revisó: Carlina Gomez Duran
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral



Certificado N° SC 1086-1

Certificado N° GP 174-1