

EE021416

**Consulta 1897 de 2013 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Doctora
Gloria Marla Fontecha Rueda
Registradora de Instrumentos Públicos de Velez
ofiregisvelez@supernotariado.gov.co

Asunto: Registro de hipotecas por documento privado en el "Apéndice del Libro de Anotación de Hipotecas"
Escrito con radicado **SNR2013ER022559**
CR-005 Inscripciones

Doctora Gloria Maria:

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia e efecto de que se le indique el procedimiento y soporte legal para iniciar la Actuación Administrativa tendiente a la exclusión del registro en complementación de un documento de fecha 17 de diciembre de 1975, registrada el 20 de diciembre del mismo año en el apéndice del libro de anotación de hipoteca número dos, donde el señor Segundo Gabriel Peña González, constituye hipoteca a la Caja Agraria hasta por la suma de \$10.000, gravamen que se halla vigente.

El registro fue tomado de la matricula de antiguo sistema 2681 tomo 10 de Barbosa, que actualmente corresponde al folio de matricula inmobiliaria 324-19480, y que en el libro respectivo de hipotecas de 1975 no aparece inscripción alguna referente a dicho documento según el Decreto ley 1250 de 1970 y artículo 4 de la Ley 1579 de 2012, pues en ese año ya existían los registros de las escrituras de constitución de hipotecas y no de documentos.

Marco Jurídico

- Decreto 818 de 1940
- Decreto 1369 de 1942
- Decreto Ley 960 de 1970
- Código Civil

Pag. No. 1



- 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.

Consultada la legislación colombianos tenemos que mediante Ley 54 de 1939 se confieren facultades extraordinarias al Presidente de la República para la regulación del crédito bancario y la modificación de la legislación bancaria vigente en cuanto fuere necesario para la defensa y fomento de la producción nacional. Con fundamento en ello el Presidente de la República mediante Decreto 818 de fecha 25 de abril de 1940 dictó medidas relacionadas con el crédito para la construcción de viviendas rurales, para lo cual estableció:

"Artículo 1º. Las hipotecas que otorguen los campesinos pobres, a favor del Instituto de Crédito Territorial o de las entidades previstas en la Ley 46 de 1939, para garantizar los préstamos que se les concedan con destino a la construcción o mejora de sus viviendas, **se constituirán por documento privado** con las formalidades siguientes:

(a). La firma del deudor será reconocida ante el Notario del respectivo municipio, y si en éste no funcionare ninguna Notaria, ante el Juez Municipal y su Secretario.

(b). Dicho documento será protocolizado en una de las Notarias del respectivo círculo, y la escritura de protocolización se registrará en el Registro de Instrumentos Públicos, tal como está previsto en las leyes para el registro de las hipotecas que se constituyan en la forma ordinaria. Pero el Registrador de Instrumentos Públicos se abstendrá de llevar a cabo el registro, no sólo cuando sobre la finca pesen embargos o

Pag. No. 2

EE021416

demanda civil vigentes sino cuando con anterioridad se haya registrado una hipoteca constituida en la forma ordinaria. Es entendido que en este último caso se llevará a cabo el registro cuando el representante autorizado del Instituto de Crédito Territorial o de la entidad acreedora, advertido por el Registrador de la existencia de una hipoteca, insistiere en la inscripción del nuevo gravamen.
(...)

Artículo 3º. La hipoteca constituida a favor del Instituto de Crédito Territorial o de cualquiera de las entidades previstas en la ley 46 de 1939, en las condiciones establecidas por el artículo anterior, conservará plena validez aun en el caso de que quien la constituyó o su sucesores fueren evictos en juicio de reivindicación sobre la parcela hipotecada.(...)”. Negrilla y Subrayado fuera de texto.

El Gobierno Nacional en su momento, considero conveniente activar y simplificar en lo posible el perfeccionamiento de las operaciones de crédito hipotecario con el Instituto de Crédito Territorial para el desarrollo de los programas económicos de construcción de viviendas campesinas, para lo cual profirió el Decreto 1369 de fecha 9 de junio de 1942 mediante el cual dispuso:

“Artículo 1º. Para **la plena validez y mérito del documento privado de hipoteca**, de que trata el artículo 1º del Decreto numero 818 de 1940, **no se requiere su protocolización notarial; basta con que se otorgue debidamente por duplicado, y sea reconocido en forma legal ante un Juez o un Notario, y se registre como se determina en el artículo siguiente.** A

Artículo 2º. El registro del documento a que se refiere el artículo anterior se hará formando en la respectiva oficina el Registro del Circuito de la ubicación del inmueble, un protocolo o legajo que se denominará **“Apéndice del Libro de Anotación de Hipotecas”** integrado por un ejemplar original de cada uno de los documentos que ordena extender por duplicado el artículo que precede.

Así, al Registrador se le presentarán los dos ejemplares de dicho documento; a los dos les pondrá una nota, suscrita por él, en que hará constar la fecha, y día y hora de su presentación, el numero de orden y folio que le viene a corresponder en el legajo o protocolo constitutivo del

Pag. No. 3

EE021416

referido "Apéndice", agregará a éste uno de los ejemplares y devolverá el otro con destino a la cartera del Instituto de Crédito Territorial.

Incorporado en esa forma el ejemplar del documento en el "Apéndice del libro Anotador de Hipotecas", se considerará debidamente registrado para todos los efectos legales.

Artículo 3º. Al recibir el Registrador el documento de que trata los artículos precedentes, para los efectos de la segunda parte del inciso b) art. 1º del decreto 818 de 1940, previo examen de los libros n. 1º, de Anotación de Hipotecas, del Apéndice del Libro de Anotación de Hipotecas, del de Embargos y Demandas, expedirá un certificado, extensivo a veinte años, en el cual relacionará las demandas, embargos y gravámenes que pesen sobre la finca, haciendo constar también si la propiedad está o no inscrita, y en caso afirmativo, a favor de quién.(...)".
Negrilla y Subrayado fuera de texto.

Con fundamento a lo expuesto en los Decretos 818 de 1940 y 1369 de 1942, podemos establecer que el registro del documento de hipoteca del 17 de diciembre de 1975, registrada el 20 de diciembre del mismo año, goza de plena validez, en atención a los Principios Registrales de legalidad¹ y legitimación², razón por la cual no resultaría procedente su exclusión del folio de matrícula inmobiliaria.

Al gozar la anotación de constitución de hipoteca de plena validez, la cancelación del gravamen por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se debe realizar de la forma establecida en los artículos 61 y siguientes de la Ley 1579 de 2012. Ahora, que la cancelación puede ser, o bien por voluntad de las partes conforme lo establece el Decreto Ley 960 de 1970³, o por la declaración de la extinción hipotecaria conforme lo establece el Código Civil⁴.

¹ **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción (literal d) art. 3 Ley 1579/2012).

² **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario; (literal e) art. 3 Ley 1579/2012).

³ **ARTICULO 49. <CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES O LIMITACIONES>.** La cancelación de gravámenes o limitaciones o condiciones que aparezcan en una escritura pública, se hará por el titular del derecho, en otra escritura.

EE021416

Es de tenerse en cuenta que en el caso de la declaración de extinción del gravamen hipotecario, dicha escritura de cancelación se otorga con fundamento en la providencia judicial.

Con fundamento en todo lo anteriormente expuesto, esta Oficina considera que no hay lugar a Actuación Administrativa tendiente a la exclusión de la anotación de constitución de hipoteca, dado que la forma de cancelación es la dispuesta en la Ley 1579 de 2012.

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: María Esperanza Venegas Espiña
Revisó: Carlina Gomez Duran
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral

a

ARTICULO 50. <CANCELACIÓN DE HIPOTECAS>. Cuando se trate de cancelación de hipotecas, bastará la declaración del acreedor de ser él el actual titular del crédito. Quien actúe como causahabiente en el crédito o como representante del acreedor deberá comprobar su calidad de tal con los documentos pertinentes, de los cuales se hará mención en el mismo instrumento, bajo la fe del Notario.

⁴ "Artículo 2457. La hipoteca se extingue junto con la obligación principal. Se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida. Y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva". *Negrilla fuera de texto.*

Pag. No. 5