

**RESOLUCIÓN NÚMERO 011
(28 DE FEBRERO 2024)**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN
Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

EXPEDIENTE ND-420-003-2024

**LA REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS DE FLORENCIA-CAQUETA**

En uso de sus facultades legales y constitucionales y, en especial las conferidas por la Ley 1579 de 2012, ley 1437 de 2011 y el decreto 2163 de 2011, y de acuerdo con los siguientes,

I. ANTECEDENTES

El día 22 de noviembre del año 2023, se genera por parte de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA CAQUETÁ** (en adelante ORIP) la **NOTA DEVOLUTIVA** dentro del **TURNO DE RADICACIÓN DE DOCUMENTO N° 2023-420-6-13427**, la misma que fue notificada el día cinco (05) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), dado que dentro del trámite Registral se resolvió inadmitir y por lo tanto se ordenó la **DEVOLUCIÓN SIN REGISTRO** del **TRANSACCIÓN JUDICIAL PARCIAL - AUTO INTERLOCUTORIO N°0617 DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 20233, EMITIDO POR EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FLORENCIA CAQUETÁ**, teniendo como fundamento la siguiente,

“EL DOCUMENTO SOMETIDO A REGISTRO CONTIENE UN ACTO CUYA NATURALEZA JURÍDICA NO ES SUSCEPTIBLE DE INSCRIPCIÓN (ART. 4 DE LA LEY 1579 DE 2012)”.

Por tal razón, la señora **ALBA LUZ MUÑOZ PEREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No.40.776.362 de Florencia Caquetá, actuando en calidad de **CESIONARIA DEL CRÉDITO JUDICIAL** que recae sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria **40-51214**, reconocida mediante Auto Interlocutorio N°0617 de fecha 22 de septiembre de 2023; en forma respetuosa mediante escrito radicado con CRO-1740, el día trece (13) de diciembre de 2023, interpone recurso de reposición y en subsidio apelación, frente a la **NOTA DEVOLUTIVA** proferida dentro del **TURNO DE RADICACIÓN N° 2023-420-6-13427** de fecha **16 DE**

NOVIEMBRE DE 2023, expedida por esta ORIP, mediante la cual se inadmite y se devuelve sin registrar la **AUTO INTERLOCUTORIO N°0617 DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 20233, EMITIDO POR EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FLORENCIA CAQUETÁ**, por considerarla no acorde con las disposiciones normativas que gobiernan el **REGISTRO PUBLICO INMOBILIARIO EN COLOMBIA**.

II. ARGUMENTOS DEL RECORRENTE

Solicita que se **REPONGA** la **NOTA DEVOLUTIVA** proferida dentro del **TURNO DE RADICACIÓN N° 2023-420-6-13427** de fecha **22 DE noviembre DE 2023**, por medio de la cual se negó el Registro del **AUTO INTERLOCUTORIO N°0617 DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 20233, EMITIDO POR EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FLORENCIA CAQUETÁ**; argumentando las siguientes razones:

Los señores **YULITHE ANDREA MORENO MUÑOZ** y **ANDRÉS MAURICIO ORTIZ TORRES**, suscribieron y aceptaron siete 7 letras de cambio por el valor de doscientos cinco millones de pesos (\$205.000.000), pagadera el día 9 de abril de 2020, ciento cincuenta millones de pesos (\$150.000.000) pagadera el día 9 de abril de 2020, ciento treinta y un millón de pesos (\$131.000.000), pagadera el día 9 de mayo de 2020, ciento diez millones de pesos (110.000.000) pagadera el día 13 de octubre de 2020, treinta y seis millones quinientos mil pesos (\$36.500.00) pagadera el día 9 de mayo de 2020, veintisiete millones de pesos (\$27.000.000), pagadera el día 9 de mayo de 2020 y viento millones de pesos (\$20.000.000) el día 13 de agosto de 2020, a favor del señor **ANDRÉS GASCA MENESES**.

La deudora **YULITHE ANDREA MORENO MUÑOZ**, para garantizar el pago, además de comprometer su responsabilidad persona, constituyo hipoteca a favor de mi mandante, por medio de las escritura públicas N°1261 del 21 de mayo de 2018, 2571 del 27 de septiembre de 2018, 109 del 2 de mayo de 2018, corridas ante la Notaria Primera del circulo Notarial de Florencia Caquetá, en cuantía indeterminada sobre los siguientes bienes inmuebles: a) **Garaje sótano (G19)**, con matricula inmobiliaria **420-116395**, identificado con cedula catastral N°180010101000002070013901980019. (...).

b) **Garaje sótano veinte (G20)**, con matricula inmobiliaria **420-116396**, identificado con cedula catastral N°180010101000002070013901980020. (...).

c) Apartamento 904, con matrícula inmobiliaria **420-116376**, identificado con cedula catastral N°18001010300000052002200000000. (...).

d) Lote de terreno junto con casa construida, con matrícula inmobiliaria **420-51214**, identificado con cedula catastral N°180010101000002070013901980020. (...).

Llegado el día de pagar las obligaciones dinerarias, los demandantes incumplieron con su obligación para lo cual el señor **Andrés Gasca Meneses**, se vio en la necesidad de presentar demanda ejecutiva mixta de mayor cuantía contra los demandados, la cual se radico el día 12 de noviembre de 2021, y mediante acta de reparto correspondió al Juzgado Primero Civil del Circuito de Florencia Caquetá, quien libro mandamiento ejecutivo el día 25 de noviembre de 2021, el cual fue notificado a las partes los días 25 de julio de 2022 y ordeno la inscripción de la medida cautelar denominada embargo y secuestro sobre los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria **420-116395**, **420-116396**, **420-116376** y **420-51214**, los cuales se encuentran debidamente registrados ante los respectivos folios.

El señor **ANDRÉS GASCA MENESES**, en su calidad de acreedor vendió los derechos litigiosos que le correspondía a favor de la **SOCIEDAD JURÍDICA ASESORÍA Y CONSULTORÍAS JURÍDICAS FAJARDO & ABOGADOS ASOCIADOS LIMITADA**, y fue reconocida dicha cesión por el Juzgado Primero Civil de Florencia Caquetá y mediante documento privado la **SOCIEDAD JURÍDICA ASESORÍA Y CONSULTORÍAS JURÍDICAS FAJARDO & ABOGADOS ASOCIADOS LIMITADA**, enajenó los derechos que le correspondían dentro del presente proceso a favor de la señora **ALBA LUZ MUÑOZ PEREZ**, y mediante Auto el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad reconoció la cesión de dichos derechos.

El artículo 312 del Código General del Proceso, consagra la figura jurídica denominada transacción judicial, en la cual se estipula que en cualquier estado del proceso podrán las partes transigir la Litis, también podrán transigir las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia. Para que la transacción produzca efectos procesales deberá solicitar por quienes la hayan celebrado, dirigida al Juez o Tribunal que conozca del proceso o la respectiva actuación posterior a esta, precisando sus alcances o acompañando el documento que la contenga. Dicha solicitud podrá presentarla también cualquiera de las partes

acompañando el documento de transacción, en este caso se dará traslado del escrito a las otras partes por tres días.

Partiendo de ello la demandada **YULITHE ANDREA MORENO MUÑOZ**, en su calidad de propietaria de los bienes inmuebles y la cesionaria del crédito esto es la señora **ALBA LUZ MUÑOZ PEREZ**, llegaron a una transacción parcial como pago parcial a la obligación por la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$56.000.000)**, el siguiente inmueble descrito en la siguiente forma: lote de terreno urbano junto con casa construida con matrícula inmobiliaria **420-51214** (descripción del inmueble en el escrito de recurso), y dicho valor se imputa como pago parcial a la obligación, una vez realizada esta transacción parcial se solicita al Juzgado Primero Civil del Circuito de Florencia, que la apruebe por estar conforme a los requisitos consagrados en el artículo 312 CGP, por lo cual el Juez Primero Civil del Circuito de Florencia, expidió Auto Interlocutorio N°0617 de fecha 22/09/2023, por el cual acepto la transacción parcial por la cual la demandada **YULITHE ANDREA MORENO MUÑOZ**, propietaria inscrita del bien inmueble con matrícula inmobiliaria **420-51214** dio en **DACIÓN EN PAGO** dicho predio a la señora **ALBA LUZ MUÑOZ PEREZ**, por el valor de \$56.000.000 y se ordenó se inscriba dicha transacción judicial parcial en el folio de matrícula inmobiliaria **420-5114**.

Sale de su despacho con acto administrativo denominado nota devolutiva, indicando con el argumento que el documento sometido a registro contiene un acto cuya naturaleza jurídica no es susceptible de inscripción (art. 4 de la Ley 1579 de 2012).

El artículo 4 de la Ley 1579 de 2012, consagra los actos, títulos y documentos sujetos a registro y nos encontramos en el **LITERAL A** están sujetos a registro: Todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral...

Como indica este artículo y numeral a) se registra toda decisión judicial que implique aceptación de dación de pago que conlleve una transacción de dominio de la propiedad y si revisamos en forma cuidadosa la transacción parcial se dio sobre un bien inmueble lo que conlleva una traslación de dominio y sale de la propiedad de la señora **YULITHE ANDREA MORENO MUÑOZ** y pasa a nombre de la señora **ALBA LUZ MUÑOZ PEREZ**, por tanto si es susceptible de inscripción registral porque hay cambio de propietario al darse en pago mediante la figura jurídica de transacción judicial parcial.

III. PETICION

El recurrente solicita, **REPONER** la **NOTA DEVOLUTIVA** proferida dentro del **TURNO DE RADICACIÓN N° 2023-420-6-13427** de fecha **22 DE NOVIEMBRE DE 2023**, por medio de la cual se negó el Registro de la **TRANSACCIÓN JUDICIAL PARCIAL - AUTO INTERLOCUTORIO N°0617 DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2023**, **EMITIDO POR EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FLORENCIA CAQUETÁ**, y en su lugar, ordenar a quien corresponda el registro del citado instrumento Público.

IV. PRUEBAS

Téngase como pruebas para decidir el presente asunto, todos y cada uno de los antecedentes asociados al **TURNO DE RADICACIÓN NO INSCRITO N° 2023-420-6-13427** de fecha **16 DE NOVIEMBRE DE 2023**, asociado al **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-51214**, los cuales se encuentran en custodia del **GRUPO DE DIGITALIZACIÓN** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**, por corresponder al Archivo Digital de la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**, además de ello valórense también las siguientes pruebas:

- A. Todos y cada uno de los **ANTECEDENTES TRADITIVOS Y REGISTRALES** del **TURNO DE RADICACIÓN 2023-420-6-13427** de fecha 16 de noviembre de 2023, asociado al **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-13427**.

V. CONSIDERACIONES JURÍDICAS DE LA ORIP

Como quiera que el escrito de impugnación reúna los requisitos exigidos y además de ello fue presentado dentro del término procesal establecido en la Ley 1437 de 2011, el Despacho avocara su conocimiento, y para tal efecto, resulta necesario efectuar algunas precisiones sobre los fundamentos que sustentan la negativa del Registro, la normatividad vigente y los argumentos del recurrente.

En primer lugar, resulta importante recordar que, el Registro Público de la propiedad inmueble en Colombia está orientado por reglas o directrices que facilitan la prestación del servicio registral y generan seguridad jurídica y confianza legítima en el acto administrativo del Estado materializado a través de las decisiones de los registradores de instrumentos públicos.

Entre los principios registrales se destaca de manera importante el principio de legalidad, según el cual el Registrador solo puede Inscribir los títulos de propiedad y los instrumentos públicos que después de haber sido sometidos a Calificación sean legalmente admisibles. (Art. 3 literal D y 22 de la Ley 1579 de 2012).

Cuando el Registrador de instrumentos públicos y el funcionario de Calificación ejercen el control de legalidad de los documentos que son objeto de registro conforme al artículo 4° de la ley 1579 de 2012, debe verificar que la inscripción sea procedente, conforme a las leyes generales y/o especiales que regulan caso en particular. Si no se cumple con este presupuesto lo correcto es inadmitir el documento y generar la nota devolutiva en tal sentido.

Realizado el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación en el Folio de matrícula inmobiliaria o en su defecto si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos de Ley para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva (artículos 13, 16, 20 y 22 de la Ley 1579 de 2012).

La calificación es pues, donde se aplica el derecho y se vigila el cumplimiento de los requisitos de fondo. Es el examen jurídico mediante el cual se ordenan las inscripciones a que haya lugar en el Folio de matrícula inmobiliaria que involucra el título, señalándolas específicamente con su orden de inscripción, el número de radicación, la clase de título a registrar, fecha y oficina de origen, e indicando a que se refiere el acto y las personas que intervienen en él.

La función calificadora actúa para que solo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. Es en esta etapa donde tiene mayor aplicación el **PRINCIPIO DE LEGALIDAD**, según el cual solo se puede inscribir en el Registro, los títulos de propiedad y los instrumentos públicos que después de haber sido sometidos a Calificación sean legalmente admisibles conforme a las Leyes vigentes. (Art. 3 literal D y 22 de la Ley 1579 de 2012).

Es preciso manifestar además, que la ley 1437 de 2011 en su capítulo sexto, establece las reglas pertinentes para el ejercicio de los diferentes recursos que proceden contra los actos administrativos, por tanto es allí donde se establece específicamente una serie de requisitos, oportunidades y el trámite respectivo para la validez y eficacia de los mismos.

El artículo 76 de la ley 1437 de 2011, establece el termino para la oportunidad y presentación de los recursos, dicho lapso se establece para el caso del recurso de reposición, bajo las exigencias legales de presentarse por escrito y dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del acto que se recurre según sea el caso, dichas exigencias afloran de nuevo como requisitos sine qua non para la procedencia del mismo tal como lo perceptual el numeral primero del artículo 77 de la mencionada ley.

En el presente asunto objeto de recurso se logra establecer que no es procedente el registro de la **TRANSACCIÓN JUDICIAL PARCIAL - AUTO INTERLOCUTORIO N°0617 DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2023, EMITIDO POR EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FLORENCIA CAQUETÁ**, en virtud que la cesión del crédito hipotecario es un ACTO JURÍDICO por el cual un acreedor, que toma el nombre de cedente, transfiere voluntariamente el crédito o derecho personal que tiene contra su deudor a un tercero que acepta y que toma el nombre de cesionario, por lo anterior la cesión de crédito no es objeto de registro. **(Art.4 de la Ley 1579 de 2012).**

Por otro lado, este **DESPACHO**, considera **COMPLEMENTAR LA NOTA DEVOLUTIVA**, y en consecuencia indicar las siguientes **CAUSALES DE DEVOLUCIÓN**, que se encuentran implícitas en el documento a registrar, como lo son:

- **FALTA PAGO DE DERECHOS DE REGISTRO (PARÁGRAFO 1 DEL ART. 16 Y ART. 74 LEY 1579 DE 2012 Y DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO A TRAVÉS DE LA RESOLUCIÓN N° 00773 DEL 26/01/2024).**

No se evidencia el pago de los derechos de registro para la cancelación de la medida cautelar de embargo.

- **FALTA CITAR DATOS QUE PERMITA IDENTIFICAR LA MEDIDA CAUTELAR QUE SE PRETENDE CANCELAR (Art. 31 y 62 de la Ley 1579 de 2012).**

Para podrecer a la cancelación de una medida cautelar, se deberán citar los datos registrados mediante los cuales se ordenó en principio la inscripción de la misma.

Esta causal se fundamenta en la seguridad que debe existir en que el documento a inscribir se refiera a la medida que se va a cancelar.

• Para efectuar la **CANCELACIÓN DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO**, se debe dar aplicación al artículo 47 del Decreto 960 de 1970 – Estatuto del Notariado: “La cancelación decretada judicialmente se comunicará al Notario que conserva el original de la escritura cancelada mediante exhorto, que ha de contener la transcripción textual del encabezamiento, fecha y parte resolutoria pertinente de la providencia, y que será protocolizado directamente por el interesado”.

Como consecuencia del análisis efectuado de acuerdo a los argumentos expuestos por parte del recurrente en su Recurso de Reposición, aunado a las consideraciones de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA CAQUETÁ** respecto de las razones tenidas en cuenta por el funcionario calificador para negar el Registro de la **TRANSACCIÓN JUDICIAL PARCIAL - AUTO INTERLOCUTORIO N°0617 DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2023, EMITIDO POR EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FLORENCIA CAQUETÁ**, asociada al **TURNO DE RADICACIÓN N° 2023-420-6-13427** de fecha **16 DE NOVIEMBRE DE 2023**, se advierte que, para el presente caso **EFFECTIVAMENTE EL ACTO OBJETO DE INSCRIPCIÓN, NO REÚNE LOS PRESUPUESTOS LEGALES REQUERIDOS** por la **LEY 1579 DE 2012**, por no ajustarse al procedimiento establecido por la **LEY 2079 DE 2021**, en tal sentido se hace necesario **ACLARAR** esta situación, a fin de eliminar cualquier tipo de incertidumbre o duda alguna que se suscite a la hora de efectuarse su inscripción en el Registro Público.

En merito a lo expuesto,

VI. RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR Y COMPLEMENTAR LA NOTA DEVOLUTIVA proferida dentro del **TURNO DE RADICACIÓN N° 2023-420-6-13427** de fecha **22 DE NOVIEMBRE DE 2023**, asociada al Folio de la Matricula Inmobiliaria **420-51214**, en consecuencia de ello denegar las pretensiones formuladas por la parte recurrente, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia

ARTICULO SEGUNDO: CONCEDER en el efecto suspensivo, el recurso de **APELACIÓN** ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la

Superintendencia de Notariado y Registro. Para tal efecto remítase copia del expediente junto con copia de esta resolución a dicha dependencia.

ARTICULO TERCERO: BLOQUEAR preventivamente el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **420-51214**, a través del **TURNO DE CORRECCIÓN 2023-420-3-1735**, de conformidad con Circular 139 del 9 de julio de 2010 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR DE MANERA ELECTRÓNICA, la presente providencia, en los términos de los **ARTÍCULOS 37 Y 56 DE LA LEY 1437 DE 2011**, a los siguientes sujetos procesales:

- **ALBA LUZ MUÑOZ PEREZ**, al correo electrónico swthlana@hotmail.com

De no ser posible su notificación, procédase de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del C.P.A.C.A.

ARTÍCULO QUINTO: PUBLICAR la presente decisión en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro

ARTÍCULO SEXTO: VIGENCIA, La presente rige a partir de la fecha de expedición y contra ella no procede Recurso alguno, en vía administrativa.

PUBLÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Florencia, a los veintiocho (28) días del mes de febrero de 2024.

FANORY CERQUERA CEDEÑO

Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Florencia – Caquetá (E)

Proyectó: Yoldy Clariza Cortés Puentes – Profesional Universitaria.

Revisó y aprobó: Dr. Fanory Cerquera Cedeño – Registrador Principal Florencia Caquetá.