

**RESOLUCIÓN NÚMERO 019  
(ABRIL 16 DE 2024)**

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

**EXPEDIENTE ND-420-005-2024**

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL (E) DE INSTRUMENTOS PUBLICOS 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 20 de diciembre 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° 2023-420-6-14681**, la misma que fue notificada el día veintinueve (29) 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** de la **ESCRITURA N° 3702 DE FECHA 16 DE NOVIEMBRE DE 2023** otorgada por la Notaria Primera de Neiva Huila, la cual es contentiva del acto de **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA – HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTÍA**, teniendo como fundamento y razones las siguiente,

**1. OTROS**

**NO PROCEDE EL REGISTRO DEL DOCUMENTO EN VIRTUD QUE EL CERTIFICADO DE CÁMARA DE COMERCIO ES DE OTRA SOCIEDAD DISTINTA A LA DEL ACREEDOR QUE FIGURA EN EL ACTO ESCRITURARIO.**

**APORTAR CERTIFICADO EXISTENCIA DE REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD ACREEDORA.**

Por tal razón, la señora **DANIELA MARÍA LÓPEZ CUBIDES**, identificada con la cedula de ciudadanía N°1.026.284.083, actuado en su calidad de Representante Legal de **INDUSTRIA NACIONAL DE GASEOSA S.A.**, identificada con NIT. 890.903.858-7, en forma respetuosa mediante escrito radicado con CRO-54, el día veinte (20) de enero de 2024, en esta **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA CAQUETÁ**, se permite formular Recurso de Reposición y en Subsidio Apelación, frente a la **NOTA DEVOLUTIVA** proferida dentro del **TURNO DE RADICACIÓN N° 2023-420-6-14681** de fecha **20 DE DICIEMBRE DE 2023**, expedida por esta ORIP, mediante la cual se inadmite y se devuelve sin registrar la **ESCRITURA PÚBLICA N°3702 DE FECHA 16 DE NOVIEMBRE DE 2023**, otorgado por la Notaría Primera de Neiva Huila, por considerarla no acorde con las disposiciones normativas que gobiernan el **REGISTRO PUBLICO INMOBILIARIO EN COLOMBIA**.

## II. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Solicita que se **REPONGA** la **NOTA DEVOLUTIVA** proferida dentro del **TURNO DE RADICACIÓN N° 2023-420-6-14681** de fecha **20 DE DICIEMBRE DE 2023**, por medio de la cual se negó el Registro de la **ESCRITURA PÚBLICA N°3702 DE FECHA 16 DE NOVIEMBRE DE 2023**, otorgado por la Notaría Primera de Neiva Huila, por las siguientes razones:

La compañía no considera valida la nota devolutiva dado que dentro de escritura pública número 3702 del 16 de noviembre de 2023 de notaria primera de Neiva Huila, en la página 22 a la 56 si se encuentra el certificado de existencia y representación legal de la sociedad industria nacional de gaseosas s.a., quien actúa en calidad de acreedora.

En este sentido reiteramos la posición que en la escritura pública de **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA** si se encuentra el **CERTL** de la parte acreedora y por ese motivo rechazamos la Nota Devolutiva presentada por la entidad, por lo que mediante el presente recurso de reposición y en subsidio de apelación, solicitamos sea inscrita la Hipoteca en el folio de matrícula inmobiliaria **420-45103**.

### III. PETICIÓN

El recurrente solicita, **REPONER** la **NOTA DEVOLUTIVA** proferida dentro del **TURNO DE RADICACIÓN N° 2023-420-6-14681** de fecha **20 DE DICIEMBRE DE 2023**, por medio de la cual se negó el Registro de la **ESCRITURA PÚBLICA N° 3702 DE FECHA 16 DE NOVIEMBRE DE 2023**, otorgado por la Notaría Primera de Neiva Huila 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 INSCRITOS N° 2023-420-6-14681** de fecha 14 de diciembre de 2023, asociado al **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-45103**, 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. Recurso de reposición en subsidio de apelación, con radicado **CRO-54** de fecha 26 de enero del 2024, hora 08:35 am, suscrito por **DANIELA MARÍA LÓPEZ CUBIDES**.
- B. Todos y cada uno de los **ANTECEDENTES TRADITIVOS Y REGISTRALES** del **TURNO DE RADICACIÓN 2023-420-6-14681** de fecha 14 de diciembre de 2023, asociado al **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-45103**.

### 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 el turno de radicación N°2023-420-6-14681 de fecha 14 de diciembre de 2023, mediante **ESCRITURA PÚBLICA N°3702 DE FECHA 16 DE NOVIEMBRE DE 2023**, otorgado por la Notaría Primera de Neiva Huila, la cual es contentiva de un gravamen - **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTÍA**, que efectúa el señor **JAIME CARVAJAL OME**, identificado con cedula de ciudadanía N°6.805.803, **PROPIETARIO DE PLENO DERECHO Y DOMINIO** del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria **420-45103**, a favor **INDUSTRIA NACIONAL DE GASEOSAS S.A. INDEGA**, identificado con NIT. 890.903.858-7, se identifica que en el cuerpo escritural en la hoja N°5 establece los documentos que están protocolizados y adjuntos a la escritura mencionada anteriormente, evidenciándose así que a partir de la hoja 12 hasta 29 del documento público, hace referencia al **CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL** de Compañía **"INDUSTRIA NACIONAL DE GASEOSA S.A."**

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 **ESCRITURA PÚBLICA N°3702 DE FECHA 16 DE NOVIEMBRE DE 2023**, otorgado por la Notaría Primera de Neiva Huila, asociada al **TURNO DE RADICACIÓN N° 2023-420-6-14681** de fecha **16 DE NOVIEMBRE DE 2023**, se advierte que, para el presente caso **EFFECTIVAMENTE EL ACTO REGISTRAL CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTÍA, OBJETO DE INSCRIPCIÓN, REÚNE LOS PRESUPUESTOS LEGALES REQUERIDOS** por la **LEY 1579 DE 2012**.

ANO DE FALD

Así las cosas este **DESPACHO**, procederá a reponer la nota devolutiva recurrida, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta resolución.

En merito a lo expuesto,

**VI. RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** **CONCEDER** el Recurso de Reposición impetrado por **DANIELA MARÍA LÓPEZ CUBIDES**, de acuerdo a las consideraciones expuestas en la parte motiva de este acto y en consecuencia, dejar sin efecto la nota devolutiva proferida el día 20 de diciembre de 2023.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** **REVOCAR** y en consecuencia dejar sin efecto jurídico la **NOTA DEVOLUTIVA** proferida dentro del **TURNO DE RADICACIÓN N° 2023-420-6-14681** de fecha **20 DE DICIEMBRE DE 2023**, la cual negó la inscripción de la **ESCRITURA PUBLICA N°3702** con fecha 16 de noviembre de 2023 otorgada por la Notaria Primera de Neiva Huila, asociado al Folio de la Matricula Inmobiliaria **420-45103**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**ARTÍCULO TERCERO:** **ORDENAR** la Restitución del turno de registro **2023-420-6-14681**, asignado el 14 de diciembre de 2023 a la **ESCRITURA PUBLICA N°3702** con fecha 16 de noviembre de 2023, otorgada por la Notaria Primera de Neiva Huila, y con **NOTA DEVOLUTIVA** del 20 de diciembre de 2023, para su correspondiente inscripción.

**ARTÍCULO CUARTO:** **LEVANTAR** el bloqueo preventivo efectuado a través del turno de corrección **2024-420-3-155**, el cual pesa sobre el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-45103**.

**ARTÍCULO QUINTO:** **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:

- **DANIELA MARÍA LÓPEZ CUBIDES**, a través del correo electrónico [notificaciones@kof.com.mx](mailto:notificaciones@kof.com.mx)

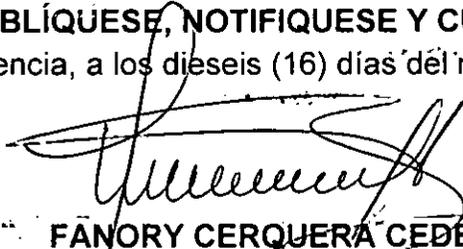
De no ser posible su notificación, procédase de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del C.P.A.C.A.

**ARTICULO SEXTO: PUBLICAR** la presente decisión en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro

**ARTICULO SÉPTIMO: 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 dieciséis (16) días del mes de abril de 2024.



**FANORY CERQUERA CEDENO**

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

Proyectó: Yoldy Clariza Cortés Puentes – Profesional Universitaria.  
Revisó y aprobó: Dr. Fanory Cerquera Cedeno – Registrador Principal Florencia Caquetá.

FANORY CERQUERA