

RESOLUCIÓN No.73
(Fecha 08 de Mayo 2024)

“Por el cual se resuelve un recurso de Reposición y se decide sobre el recurso de Apelación presentado en subsidio.

(470-ND-2024-13)

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL

En ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011,

CONSIDERANDO:

Mediante turno de radicación No. **2024-3764** de fecha 04 de Abril de 2024, ingresó para registro la Escritura Pública No. 550 de fecha 20 de Marzo de 2024, de la Notaria Única de Aguazul, contentiva de tres actos: PRIMER ACTO: Actualización cedula catastral, SEGUNDO ACTO: Actualización de nomenclatura y TERCER ACTO: Hipoteca Abierta de Primer Grado y de cuantía indeterminada, vinculado al folio de matrícula inmobiliaria 470-154475.

El abogado calificador a quien le correspondido en reparto el documento para su estudio, encuentra que no es procedente la inscripción, por no ajustarse a derecho y procedió a devolver el documento sin registrar conforme al artículo 3 y 22 ley 1579 de 2012.

Nota Devolutiva de fecha 05-04-2024 del turno 2024-3764, la cual indica lo siguiente:

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Yopal – Casanare
Dirección: Carrera 22 No. 21a-33
Teléfono: 6357600-6358148
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisypopal@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

“SEÑOR USUARIO, NO PROCEDE LA INSCRIPCION DE LA E.P.DEBIDO A QUE NO EXISTE CLARIDA EN EL ACTO DE HIPOTECA, PUES EN EL ENCISO PRIMERO SE MENCIONAN LOS DOS PROPIETARIOS CONSTITUYENDO LA HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO AGRARIO PERO INCISO CUARTO SE MENCIONA QUE EL HIPOTECANTE ES SOLO ANCISAR BAYARDO BELTTRAN Y LA CARTA APROBACION ADJUNTA RATIFICA QUE EL CREDITO SOLO ES A FAVOR DEL SEÑOR ANCISAR BAYARDO BELTRAN. FAVOR VERIFICAR.”

La parte interesada en el registro del documento, fue notificada de la nota devolutiva el día 15 de abril de 2024.

El 18 de Abril de 2024, ingreso con radicación No. 4702024ER00340, el recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la nota devolutiva anterior, interpuesto por el señor ANCIZAR BAYARDO BELTRAN MOLANO, en su condición de propietario e hipotecante, según escritura 00550 del 20-03-2024 de la Notaría Única de Aguazul, vinculado al folio de matrícula inmobiliaria 470-154475.

Al revisar el recurso encontramos que este reúne los requisitos de ley para su interposición, (Artículo 77 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011), por tal motivo se procederá a su estudio para decidir sobre el recurso presentado.

MANIFESTACIONES DEL RECURRENTE:

Entre otras consideraciones que son de recibo y para el caso en concreto el recurrente manifiesta:

La decisión de inadmitir y devolver sin registrar la escritura es violatoria de la ley y del derecho al debido proceso de registro, y por tanto ilegal, porque la Oficina de Registro no observó los artículos 2433 y 2439 del C.C., que expresan lo siguiente:

ARTICULO 2433. (INDIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA>. La hipoteca es indivisible

En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda, y **cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda** y cada parte de ella. (negrillas y subrayas nuestras).

ARTICULO 2439. (CAPACIDAD PARA HIPOTECAR). No podrá constituir hipoteca sobre sus bienes sino la persona que sea capaz de enajenarlos, y con los requisitos necesarios para su enajenación.

Pueden obligarse hipotecariamente los bienes propios para la seguridad de una obligación ajena; pero no habrá acción personal contra el dueño, si este no se ha sometido expresamente a ella. (negrillas y subrayas nuestras).

En el caso de propietarios en común y proindiviso, y de acuerdo con el artículo 2433, cada condueño solo hipoteca su derecho de cuota para garantía de las obligaciones que constituya.

Y conforme al artículo 2439, el hipotecante puede constituir hipoteca para garantizar obligaciones ajenas, es decir, para garantizar obligaciones que no sean constituidas por el hipotecante.

En nuestro caso, hemos constituido hipoteca abierta para garantizar tres tipos de obligaciones, a saber:

En primer lugar las obligaciones a cargo de ambos propietarios e hipotecantes (ANCIZAR BAYARDO BELTRAN MOLANO v ELSA PATRICIA ROJAS ALARCON). **Es decir las obligaciones que conjuntamente constituíamos.** y de ahí que ambos comparecimos a la formación del acto, y expresamos nuestro consentimiento para constituir el gravamen hipotecario, las que obviamente quedan garantizadas con el 100 % del inmueble.

En segundo lugar las obligaciones a cargo de la condueña (Elsa patricia rojas Alarcón), **es decir, las obligaciones que individualmente constituía ella.** Las que obviamente quedaran garantizadas con el derecho de cuota de ella, el 50%del inmueble.

Y en tercer término, para garantizar las obligaciones a cargo del señor Ancizar Bayardo Beltrán Molano, como de modo claro y expreso, es decir, sin ambigüedad, se pactó en la cláusula cuarta. Esta modalidad tiene la finalidad de garantizar las obligaciones de Ancizar Bayardo con el 100% del inmueble y no solo con el derecho de cuota (50%) que a este pertenece, pues de acuerdo con el art. 2439 es posible garantizar deudas ajenas.

Por lo anterior consideramos que es ilegal el reparo hecho por la oficina de registro de negar la inscripción de la escritura 00550, porque la cláusula cuarta de la escritura de hipoteca en ningún momento menciona que Ancizar Bayardo Molano, sea el único hipotecante, lo que indica dicha cláusula es: *“que la hipoteca abierta que se constituye con este instrumento garantiza a EL BANCO todas las obligaciones a cargo de LOS HIPOTECANTE, y/o de ANCIZAR BAYARDO*

BELTRAN MOLANO C.C. No.74.811.758, quien en adelante se denominara EL GARANTIZADO”

LA DECISION Y SUS FUNDAMENTOS

Una vez realizado el estudio del recurso junto con sus anexos, así también el documento radicado bajo el turno 2024-3764, junto con su nota devolutiva, se pudo constatar que le asiste razón al recurrente, dada la normativa que aduce.

Así las cosas, este Despacho estima procedente aceptar el registro de la Escritura Publica 550 de 20-03-2024 de la Notaria Única de Aguazul,

Dicha circunstancia, desvirtúa los motivos expuestos en la devolución y por ende de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la ley 1579 de 2012, corresponde a la Registradora de Instrumentos Públicos ordenar la restitución del turno número de radicación 2024-3764, previa resolución motivada, tal y como se presenta en este caso.

En mérito de los expuesto anteriormente, este Despacho.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Reponer para revocar la Nota Devolutiva impresa el 05 de Abril de 2024, vinculada al turno de radicación No. **2024-3764** y al folio de matrícula inmobiliaria No.**470-154475**, expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Yopal Casanare, por la que se devolvió sin registrar la escritura pública 550 de 20 de Marzo 2024 de la Notaria Única de Aguazul.

.ARTÍCULO SEGUNDO. Restituir el turno de radicación No. **2024-3764** de 05-04-2024 y por ende Retrotraer lo actuado al estado de calificación del documento sometido a registro, con el fin de que se proceda a calificar el documento (art. 30 de la ley 1579 de 2012)

ARTÍCULO TERCERO: No conceder el recurso de Apelación interpuesto subsidiariamente por no ser necesario.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar personalmente esta decisión al sseñor **ANCIZAR BAYARDO BELTRAN MOLANO** con C.C. No.74.811.758; en su condición de recurrente, quien autorizan en el escrito presentado, ser notificados al correo electrónico notificaciones@germanpulidoabogados.com - ancizar624@hotmail.com

Lo anterior de conformidad con el artículo 67 y SS de la ley 1437 de 2011, y publíquese en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente Resolución no proceden recursos por vía administrativa y rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTÍFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Yopal, a los ocho (08) días del mes de Mayo del año Dos Mil Veinticuatro (2024).

Cordialmente,



MARÍA NELLY PERAFÁN CABANILLAS
Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Yopal-Casanare

Anexos: Cero (0) folios
Transcriptor: **Adolfo Arévalo, Profesional I Especializado**
Revisó: Ricardo Herrera- Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral
Copia: N/A

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Yopal – Casanare

Dirección: Carrera 22 No. 21a-33
Teléfono: 6357600-6358148

<http://www.supernotariado.gov.co>

Email: ofiregisypopal@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

Versión:03

Fecha: 20 - 06 - 2023