

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Sincelejo, Sucre, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011 y demás disposiciones concordantes, procede a realizar la siguiente

NOTIFICACION POR AVISO

FECHA: 23 de agosto de 2017

PROVIDENCIA A NOTIFICAR: Resolución No. 7391 del 17 de julio de 2017.

AUTORIDAD QUE LA EXPIDIO: ARCHIBALDO VILLANUEBA PERRUELO

CARGO: SUBDIRECTOR DE APOYO JURIDICO REGISTRAL

EXPEDIENTE No. SAJ 851-2016

SUJETO A NOTIFICAR: GUILLERMO ALBERTO PUERTA TOUS

DIRECCION DE NOTIFICACION: Carrera 5 No. 14-34 Santiago de Tolú -Sucre

RECURSOS AUTORIDADES ANTE QUIENES PROCEDEN Y PLAZOS PARA INTERPONERLOS: No proceden recursos.

ADVERTENCIA: Se allega copia íntegra de la Resolución No. 7391 del 17 de julio de 2017, de la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, y se advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.



MARIA PATRICIA SANTIS MARTINEZ

Coordinadora Grupo de Gestión Jurídica Registral ORIP de Sincelejo-Sucre

NO

7391

RESOLUCIÓN

17 JUL 2017

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre

(Expediente No. SAJ 851-2016)

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURIDICO REGISTRAL

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el artículo 21 Numeral 2º del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; y en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Con el turno de radicación No. 2015-340-6-6591 de fecha 01 de junio de 2015, ingresa a trámite registral a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre, la escritura pública No. 287 del 01 de junio de 2015 otorgada en la Notaría Única de Tolú, contentiva del acto de compraventa parcial por la señora SOFIA DEL ROSARIO PINTO COGOLLO al señor GUILLERMO ALBERTO PUERTA TOUS con relación al predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria 340-21591 y que fuera devuelto sin registrar por la siguiente causal:

"NO SE HA CANCELADO EL PACTO DE RETROVENTA, POR FAVOR CANCELAR ART 16 LEY 1579/2012"

Contra la nota devolutiva antes mencionada, el abogado GUILLERMO ALBERTO PUERTA TOUS, interpone Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación a través de escrito ingresado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre, radicado con el No. 3402015ER02235 del 22 de julio de 2015, en el cual expone los motivos de inconformidad que serán señalados en el acápite correspondiente.

A través de Resolución No. 123 de fecha 24 de septiembre de 2015, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Sincelejo, decide conceder el Recurso de Apelación interpuesto, razón por la cual la documentación correspondiente es remitida por aquella Dependencia Registral a esta Subdirección, a efectos de surtirse el trámite de Segunda Instancia, comunicada por Oficio No. ORIPSINC de fecha 08 de junio de

Continuación de la Resolución, por la cual, se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 851-2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico de la Superintendencia de Notariado y Registro.

2016, ingresado en la Sede Principal de la Superintendencia de Notariado y Registro el 13 de junio de 2016 con el Nro. SNR2016ER034578.

II. PRUEBAS

Se tienen como pruebas para desatar el recurso de apelación interpuesto, cada una de las aludidas en el acápite anterior, allegadas por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, en 112 folios.

III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

El fundamento que esgrimió el abogado GUILLERMO ALBERTO PUERTA TOUS, se basó en:

"(...)

1 La señora SOFIA PINTO COGOLLO identificada con la C.C 22 248 560 De Valencia A través de la escritura 1635 del 12 DE AGOSTO 2002 emitida por LA NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO le fue otorgado el derecho real del dominio de la propiedad. Matricula Inmobiliaria 340-21591 un lote de terreno denominado DON JUAN constante de CINCUENTA Y NUEVE (59) HECTAREAS MAS 7.354 M2

2. La señora SOFIA PINTO COGOLLO identificada con la C.C 22 248 560 De Valencia A través de la escritura 2843 del 23 DE NOVIEMBRE 2010 emitida por LA NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA celebros (sic) PACTO DE RETROVENTA 0329 LIMITACION AL DOMINIO por el término de 12 meses. Con INVERSIONES VALLEJO Y CIA S. EN C. por valor de \$ 136.000.000.

3. La señora SOFIA PINTO COGOLLO identificada con la C.C. 22 248 560 De Valencia el día 15 de Diciembre del 2011 abono (sic) la suma de \$36.000.000 o hizo un pago parcial de la retroventa favor INVERSIONES VALLEJO Y CIA S EN C por valor de \$ 36.000.000 por conducto del Banco de Colombia sucursal de Tolú.

4. La señora SOFIA PINTO COGOLLO identificada con la C.C. 22.248.550 De Valencia el día 10 de Mayo del 2012 abono la suma de \$30.000.000 o hizo un segundo pago parcial de la retroventa favor de INVERSIONES VALLEJO Y CIA S EN C por valor de \$ 30.000.000 por conducto del Banco de Colombia sucursal de Tolú.

5. La señora SOFIA PINTO COGOLLO identificada con la C.C 22.248.560 de Valencia A través de la escritura 287 del 01 DE JUNIO 2015 emitida por LA NOTARIA UNICA DE TOLU transfirió al suscrito una cuota parte de terreno que asciende a un lote de terreno de 10 HECTAREAS MAS 215 M2. ATRAVES (SIC) DE COMPRAVENTA PARCIAL por la suma de \$ 58.000.000. El suscrito en el presente negocio es un comprador de buena fe artículo (sic) 768 y 769 del Código Civil y tiene la posesión de dicho terreno desde (sic) diciembre del 2011 de manera regular como lo disponen los Artículos 762 Del Código Civil.

6. Que en la escritura 287 del 01 DE JUNIO (sic) 2015 emitida por LA NOTARIA UNICA DE TOLU se cumplieron con los requisitos de ley contenidos en la LEY 1579 DEL 2012 que modificó el DECRETO 960 DE 1970 del 20 de junio y se dejó constancia del pago como lo dispone (sic) artículo 1934 del código civil no existiendo plazo



Continuación de la Resolución, por la cual, se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 851-2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico de la Superintendencia de Notariado y Registro.

pendiente para pago, por otro lado se ratificó la intención del tradente de transferir la cuota parte del dominio y se ratificó por el suscrito la intención de adquirirlo como lo disponen los artículos 740 - 742 y 743 del Código Civil

(...)

Lo anteriormente anotado toda vez que el inmueble se encuentra con una limitación con el pago de más del 50 % de lo adeudado, mas no está fuera del mercado. Pues como está consagrado en el artículo 1939 EN EL PACTO DE RETROVENTA el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida y ese ánimo lo mantiene la dueña del inmueble con el pago de más del 50 % de lo adeudado como se anotó anteriormente, pues quiero manifestar a esta oficina que el espíritu plasmado por el legislador en esta norma obedece a no vender el inmueble sino se da bajo el entendimiento o supuesto que quien recibe el dinero lo ha de restituir al comprador para la recuperación del objeto vendido y esa es la razón de la práctica del pacto de retroventa.

9. Que el ACTO ADMINISTRATIVO (SIC) DE 8 DE JULIO DEL 2015 que con tiene (sic) NOTA DEVOLUTIVA del documento ESCRITURA No 287 del 01- 06 -2015 omite y desestima que si bien el PACTO DE RETROVENTA es una LIMITACION AL DOMINIO, "este no saca al bien inmueble del comercio, razón por la cual si en un folio de matrícula inmobiliaria pesa inscrito una constitución de pacto de retroventa, esta anotación no impide el registro de cualquier otro acto que afecte, modifique, aclare, grave o traslade el derecho real de dominio. De conformidad con lo dispuesto por el Código Civil. Se puede transferir el derecho real de dominio sobre todo el bien inmueble o una parte del mismo cuando se encuentra constituido gravamen hipotecario y pacto de retroventa de acuerdo a la publicitación realizada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria (Concepto Superintendencia De Notariado y Registro).

10. A lo anterior quiero agregar lo siguiente y remitirme al artículo 751 del código civil exigiendo inscripción de la tradición de la cuota parte del inmueble obtenido legalmente por tradición atendiendo que no existe impedimento legal para que esto se haga (sic) y mucho menos decreto u orden judicial que así lo disponga como lo dispone el artículo 751 código civil así

ARTICULO 751. EXIGIBILIDAD DE LA TRADICION Se puede pedir la tradición de todo aquello que se deba desde que no haya plazo pendiente para su pago: salvo que intervenga decreto judicial en contrario

11. Lo anteriormente anotado es una obligación de dar y está contenida en el artículo 1605 del código civil y de la cual deberá responder esta oficina de instrumentos públicos por los perjuicios económicos y morales que me ha causado a la fecha, con la omisión de la inscripción de la tradición del bien inmueble adquirido por el suscrito, es decir todo lo que he dejado de percibir y los negocios que no he podido realizar con este inmueble desde la (sic) acto administrativo que devolvió la escritura.

ARTICULO 1605. OBLIGACION DE DAR La obligación de dar contiene la de entregar la cosa, y si ésta es una especie o cuerpo cierto, contiene además, la de conservarla hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir.

(...)



Continuación de la Resolución, por la cual, se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 851-2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico de la Superintendencia de Notariado y Registro.

En total lo abonado por SOFIA PINTO COGOLLO a INVERSIONES VALLEJO Y CIA S EN es de \$66.000.000 es decir del 49 % del valor de la retroventa.

El inmueble de la señora SOFIA PINTO COGOLLO consta de (59) HECTAREAS MAS 7354 M2 Avaluado en \$ 339.494.000...

El lote de terreno de 10 HECTAREAS MAS 215 M2 fue comprado por el suscrito por la suma de \$ 58.000.000 ver ESCRITURA No 287 del 01-06-2015.

Queda a favor de SOFIA PINTO COGOLLO e INVERSIONES VALLEJO un lote 49 hectáreas más 7.319 M2 que alcanza un avalúo de \$282.627.333 que no lesiona el valor de la deuda de la retroventa entre SOFIA PINTO COGOLLO e INVERSIONES VALLEJO y que entre otras cosas se hizo un pago parcial del 49% de la deuda es decir \$ 66.000.000.

(...)"

IV. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, esgrimió en la Resolución 123 del 24 de septiembre de 2015, como fundamento de la decisión adoptada, lo siguiente:

"(...)

*Como se puede observar, en la anotación No. 13 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 21591, se encuentra registrada la **Escritura Pública No. 2843 del 23 de noviembre de 2010**, de la **Notaría Segunda de Montería**, en virtud de la cual la señora **SOFIA DEL ROSARIO PINTO COGOLLO**, transfirió a título de venta pura y simple con Pacto de Retroventa en favor de la sociedad **INVERSIONES VALLEJO Y CIA. S. EN C.**, el derecho de dominio y la posesión material que tenía y ejercía sobre el siguiente bien inmueble: (...)*

*La cláusula segunda de la Escritura No. 2843 mencionada, indica que el inmueble referido en la cláusula anterior fue adquirido por la vendedora mediante compra que le hizo a Liliana Broner Master, a través de la Escritura Pública número **1635 de fecha 12 de agosto de 2002**, otorgada por la Notaría Segunda del Circulo Notarial de Sincelejo (Sucre) bajo la matricula inmobiliaria **340-21591**.*

*Así mismo, la cláusula tercera de dicha Escritura, señala que "el precio del inmueble aquí enajenado con pacto de retroventa, ha sido establecido en la suma de **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$136.000.000) MONEDA CORRIENTE**, que la vendedora declara tener recibido de manos del representante de la sociedad compradora en dinero en efectivo y a entera satisfacción"; y la cláusula quinta dice que "la vendedora se reserva la facultad de recobrar el inmueble transferido en venta con el presente instrumento dentro de los doce (12) meses, contados a partir del día de hoy, con la misma suma con la cual aquí se enajena. Que vencido este plazo cesa el pacto establecido y la venta se consolida, sin condición alguna, a favor de la sociedad compradora".*

El Código Civil en sus artículos 1939 a 1943, establece:

ARTICULO 1939. CONCEPTO DE PACTO DE RETROVENTA. *Por el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra "*



Continuación de la Resolución, por la cual, se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 851-2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico de la Superintendencia de Notariado y Registro.

"ARTICULO 1940. EFECTOS RESPECTO A TERCEROS. El pacto de retroventa, en sus efectos contra terceros, se sujeta a lo dispuesto en los artículos 1547 y 1548"

ARTICULO 1941. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. El vendedor tendrá derecho a que el comprador le restituya la cosa vendida con sus acciones naturales.

Tendrá, asimismo (sic), derecho a ser indemnizado de los deterioros imputables a hecho o culpa del comprador.

Será obligado al pago de las expensas necesarias, pero no de las invertidas en mejoras útiles o voluntarias que se hayan hecho sin su consentimiento."

'ARTICULO 1942. PROHIBICION DE CESION. El derecho que nace del pacto de retroventa no puede cederse."

"ARTICULO 1943. PRESCRIPCION DE LA ACCION DE RETROVANTA (sic). El tiempo en que se podrá intentar la acción de retroventa no podrá pasar de cuatro años contados desde la fecha del contrato.

Pero en todo caso tendrá derecho el comprador a que se le dé noticia anticipada, que no bajará de seis meses para los bienes raíces, ni de quince días para las cosas muebles; y si la cosa fuere fructífera y no diere frutos sino de tiempo en tiempo y a consecuencia de trabajos e inversiones preparatorias, no podrá exigirse la restitución demandada sino después de la próxima percepción de frutos."

La Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, sobre el pacto de retroventa, ha manifestado:

"El pacto de retroventa no es en definitiva sino una venta sometida a una condición resolutoria o sea al ejercicio del derecho de retracto por el vendedor en los términos y forma establecidos en el contrato (C.C., art. 1939). Este pacto está sometido en su aspecto general a las normas que configuran la compraventa o sea en el vendedor la obligación de entregar la cosa en el tiempo y lugar convenidos y la intención y voluntad de desprenderse del dominio de ésta; en el comprador la obligación de pagar el precio y adquirir el dominio de lo que compra. Tanto en la compraventa como en la retroventa existe o se verifica el traspaso del dominio de la cosa vendida, pero al paso que en la primera el vendedor pierde el dominio de la cosa que se le traspasa sin limitación al comprador, puede resolverse por estipulación expresa y volverse a adquirir el dominio por el vendedor.

"En ambos casos el comprador queda dueño de lo que compra: en el primero, sin condición; en el segundo, bajo una condición resolutoria". (Casación, abril 9 de 1943). (El Registro de la Propiedad Inmueble en Colombia, Miguel Dancur Baldovino, Editorial Legis Editores S.A., Primera Edición 1986, página 66)

De conformidad con las normas y jurisprudencia mencionadas, el pacto de retroventa es una venta, por consiguiente, si el vendedor no reembolsa al comprador la cantidad determinada en la forma y términos que se estipuló en la escritura pública respectiva, no recobra la cosa vendida

Como quiera que en el presente caso, la vendedora **SOFÍA DEL ROSARIO PINTO COGOLLO**, no reembolsó a la compradora **INVERSIONES VALLEJO Y CIA S. EN C.**, la suma de **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$136.000.000)**, dentro de los 12 meses siguientes al 23 de noviembre de 2010, fecha de otorgamiento de la Escritura Pública No. 2843, no ha recobrado la cosa vendida, razón por la cual, no puede disponer mediante venta del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 340-21591, de conformidad con lo establecido en el literal f) del artículo 3 de la Ley 1579 de 2012 y en el artículo 669 del Código Civil, que dice:



Continuación de la Resolución, por la cual, se resuelve un Recurso de Apelación Expediente SAJ 851-2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico de la Superintendencia de Notariado y Registro

ARTICULO 669. CONCEPTO DE DOMINIO. *El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.*

La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad."

Luego entonces, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, no incurrió en error en la Nota Devolutiva del 9 de junio de 2015, por medio de la cual inadmitió el registro de la Escritura Pública No. 287 del 1 de junio de 2015, de la Notaría Única de Tolú, radicada con el Turno No. 2015-340-6-6591, toda vez que, la titular del derecho de dominio del inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 340-21591, es INVERSIONES VALLEJO Y CIA. S. EN C., quien es la única que puede disponer del mismo, y el pacto de retroventa no ha sido cancelado, en cuyo caso, no es procedente revocar dicho acto administrativo, sino confirmarlo en todas sus partes." (Fls. 38 al 63)

V. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

Luego, de realizar un análisis de la prueba documental allegada al expediente, los planteamientos del recurrente y los argumentos de la primera instancia, esta Subdirección, observa:

El Registro de la propiedad Inmueble, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones; es regulado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan sus conocimientos y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo.

El registro por si sólo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales; ni aún la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro son estrictamente dependientes del acto del Registrador, sino que emanan de la Ley que ha consagrado esos efectos.

La Función Registral como servicio público, se inspira en tres objetivos básicos, consagrados originalmente en el Título 43 del Código Civil, así:

- 1) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos,
- 2) Dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o les imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble y,
- 3) Brindar mayores garantías a la autenticidad y seguridad a los títulos, actos o documentos que deban registrarse.

El imperativo de la realidad jurídica y la autonomía registral, comporta el deber de publicitar la sucesión ininterrumpida de derechos, mutaciones y variaciones de los inmuebles a través del tiempo y en tal medida, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debe procurar la fidelidad de la misma, en atención a proporcionar información confiable y oportuna. Por lo tanto, el Registrador cumple una invaluable labor de control



Continuación de la Resolución, por la cual, se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 851-2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico de la Superintendencia de Notariado y Registro.

de legalidad de los títulos que se presentan para su registro que de no ser así, convertiría el registro en una entidad caótica e inútil.

Así las cosas, la primera actividad que debe realizar el Registrador de Instrumentos Públicos a todos los documentos sometidos a registro, es el CONTROL DE LEGALIDAD¹, porque este análisis permite inscribir solamente aquellos títulos y actos que reúnan los requisitos de procedibilidad establecidos por la ley. Para determinar si cumple o no con los presupuestos, debemos entender y partir de la hipótesis que la actividad registral está reglada y se compone de una serie de etapas, como la radicación del documento, la calificación, inscripción y constancia de haberse efectuado ésta; de faltar la ejecución de cualquiera de las fases anotadas, el registro no se considera legalmente realizado.

Adentrándonos en el asunto que nos ocupa, tenemos:

Con la expedición del Decreto Ley 1250 de 1970, se dispuso que la apertura de folio de matrícula inmobiliaria tenía por objeto, entre otros, exhibir la verdadera y real situación jurídica de un inmueble (artículos 81 y 82), constituyéndose en la base registral que posibilitaba las posteriores anotaciones sobre derechos reales.

En el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-21591, se observa en su anotación 13 que mediante escritura 2843 del 23/11/2010 otorgada en la Notaría segunda de Montería que la señora SOFIA DEL ROSARIO PINTO COGOLLO efectuó los actos jurídicos de COMPRAVENTA y PACTO DE RETROVENTA por el término de 12 meses a la sociedad INVERSIONES VALLEJO Y CIA S.EN C..

En primer lugar, es importante indicar que el Pacto de Retroventa es por definición legal, aquel en el que ***"el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra"*** Artículo 1939 del Código Civil.

Esta definición recoge los presupuestos para inferir el ejercicio del pacto de retroventa, esto es:

- 1.- El ejercicio de la facultad del vendedor (es) de recobrar la cosa vendida.
- 2.- El pago de lo pactado a como cuantía o cantidad acordada en el pacto y a falta de dicha estipulación lo que haya costado la compra.

Igualmente, de la definición legal se infiere que no se requiere que los contratantes otorguen una nueva escritura para efectos de cancelar el pacto de retroventa o de efectuar una nueva escritura de compraventa, toda vez que no se trata de un nuevo negocio jurídico, sino del cumplimiento de un pacto o estipulación contractual dentro del contrato de compraventa, el cual está implícito dentro del mismo contrato de compraventa.

Desde el punto de vista del contenido de la escritura pública que ha de contener el acto jurídico de Retroventa o de cumplimiento o ejercicio del pacto de retroventa, existe la definición clara y expresa del término que las partes acordaron un lapso de 12 meses, el cual es visible en la cláusula 5ª de la Escritura 2843 del 23/11/2010, es así que hay claridad en los presupuestos para que ella se produzca, esto es, que el vendedor ejerza

¹ Artículo 3º, epígrafe d) Ley 1579 de 2012.



Continuación de la Resolución, por la cual, se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 851-2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico de la Superintendencia de Notariado y Registro.

la facultad de recobrar la cosa vendida y que reembolse al comprador la cantidad acordada por un término de 12 meses, los cuales se hacían efectivos hasta el día 23/11/2011

De otra parte, en relación con el inmueble vendido debe entenderse que el comprador en el pacto de retroventa, las únicas limitaciones que tiene son las que acordó con el vendedor y las que la ley le impone, pues sólo así se da cumplimiento a la norma que dispone que el contrato es ley para las partes (artículo 1602 Código Civil) y se hace efectivo el postulado constitucional contenido en el artículo 58 Superior, según el cual "Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles".

De esta manera, el pacto de retroventa es accesorio al contrato de compraventa, es decir, solo puede celebrarse pacto de retroventa cuando anteriormente se ha celebrado un contrato de compraventa, dicho pacto debe ser plasmado en el contrato. Entre las obligaciones del comprador en el pacto de retroventa está la de restituir la cosa vendida con sus accesorios naturales. Además, el comprador deberá indemnizar al vendedor por los deterioros que por su culpa haya sufrido el inmueble.

Entonces, a través del pacto de retroventa lo que se hace es resolver un contrato de compraventa, pues en esta figura jurídica **el vendedor se reserva la facultad de recuperar el dominio del bien a la hora de restituir al comprador el precio pactado en el contrato.**

En dicho pacto, cuando no se ha estipulado un tiempo por las partes contratantes para recuperar el bien vendido con pacto de retroventa, es de cuatro años contados a partir de la fecha del contrato, según lo preceptuado por el artículo 1943 del Código Civil y su cancelación debe ser por quien estableció el pacto de retroventa, más si se tiene en cuenta que los actos en derecho se deshacen como se hacen, a menos que medie una orden judicial en tal sentido.

Por último, el derecho que surge del pacto de retroventa no puede ser cedido.

Es por ello que mediante escritura 996 del 25 de abril de 2016 otorgada en la Notaría 2ª de Montería las partes acordaron cancelar el efecto del pacto de retroventa, así ésta limitante bien por acuerdo plasmado en acto anterior haya sido cancelado en el tiempo, debía quedar solemne a través de una escritura pública con el único fin de dar publicidad a la manifestación, acuerdo que quedó inscrito en la anotación No. 14 del referido inmueble.

Luego, al leer la escritura que consolidó la compraventa y el pacto de retroventa como la escritura que canceló dicha afectación, se observa que la señora SOFIA DEL ROSARIO PINTO COGOLLO transfirió no una cuota parte del dominio, sino la totalidad del bien inmueble, tal como se observa en la cláusula PRIMERA que a su letra reza: **"transfiere a título de venta pura y simple con Pacto de Retroventa a favor de la sociedad INVERSIONES VALLEJO Y CIA S. EN C. (...) el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre (...) un lote de terreno denominado DON JUAN, constante de (59 Has 7.534 M2)".** Misma referencia que se observa en la CLAUSULA PRIMERA de la escritura 996 del 25 de abril de 2016, siendo así reflejada la voluntad de la señora PINTO COGOLLO que era de transferir la totalidad, es decir, el 100% del dominio del inmueble y no como lo interpreta el recurrente que con abonos parciales que no están sustentados y menos elevados por actos sujetos a registro, la



Continuación de la Resolución, por la cual, se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 851-2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico de la Superintendencia de Notariado y Registro.

vendedora no pretendía vender un derecho de cuota o una venta parcial, siempre su interés fue transferir la totalidad del bien raíz.

Se observa además, en la cláusula CUARTA de la escritura inscrita en la anotación No. 14 del folio de matrícula 340-21591 que las partes declararon *"en razón a que la compareciente señora SOFIA DEL ROSARIO PINTO COGOLLO, no ejerció la facultad de recobrar el inmueble dentro del término establecido, consolidándose así el derecho de dominio y la posesión material sobre el inmueble objeto de esta escritura, a favor de la sociedad INVERSIONES VALLEJO Y COMPAÑÍA S. EN C."* resaltando más la intención de las partes de transferir no una cuota parte sino de consolidarse el dominio del 100% del predio favor de la sociedad compradora.

Lo esgrimido como causal, era materia en esa etapa de verificación y cotejarla con la realidad del momento en que se realizó la calificación del documento, es decir, cuando se imprimió la Nota devolutiva 09 de junio de 2015; pero en la actualidad el folio 340-21591 ostenta otra realidad que llama poderosamente la atención de esta segunda instancia, presto que para el día 03 de mayo de 2016 con radicación 2016-340-6-4038 se registró la Escritura 996 del 25/04/2016 otorgada en la Notaría Segunda de Montería, a través de la cual se inscribió la cancelación del Pacto de Retroventa.

Entonces, el interrogante subsiguiente al hecho real, es por qué la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo (Sucre), inscribió el documento **estando el folio de matrícula inmobiliaria 340-21591 sujeto o involucrado en un recurso de alzada que se está conociendo por parte de la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, debiéndose por lo tanto, bloquear la matrícula inmobiliaria, hasta que se resolviera el recurso de alzada**, toda vez que una vez interpuestos los recursos de Ley dentro del procedimiento administrativo, procede de forma inmediata EL BLOQUEO DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, situación de índole jurídica y técnica que permite que se mantenga, permanezca y se custodie la situación o realidad jurídica que refleja la matrícula inmobiliaria, hasta que se adopte la decisión de fondo de los recursos interpuestos.

En ese orden, la causal de devolución referida en la nota devolutiva aquí debatida **"NO SE HA CANCELADO EL PACTO DE RETROVENTA, POR FAVOR CANCELAR"** esgrimida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo no es coherente con las anotaciones reflejadas en el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-21591 ya que al ser radicada la escritura pública 287 del 01 de junio de 2015 otorgada en la Notaría Única de Tolú, la señora SOFIA DEL ROSARIO PINTO COGOLLO no era propietaria del bien inmueble, siendo de esta manera la verdadera causal de devolución.

Con base en lo anterior, se revocará la nota devolutiva impresa el 09 de junio de 2015 con turno de radicación 2015-340-6-6591 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre, por medio de la cual devolvió sin registrar la escritura pública No. 287 del 01 de junio de 2015 otorgada en la Notaría Única de Tolú. En consecuencia, se despachará de manera negativa las pretensiones de la parte apelante, conforme a las razones expuestas anteriormente.

En merito de lo expuesto, el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral,



Continuación de la Resolución, por la cual, se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 851-2016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Sucre, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico de la Superintendencia de Notariado y Registro.

RESUELVE

Artículo 1º: REVOCAR la Nota Devolutiva impresa el 09 de junio de 2015 con turno de radicación de documento No. 340-21591, a través de la cual se devolvió sin registrar la escritura pública No. 287 del 01 de junio de 2015 otorgada en la Notaria Única de Tolú.

Artículo 2º: Como consecuencia de lo anterior, **RESTITUYASE** el turno para estudiarse de nuevo el documento con las observaciones presentadas en la parte motiva de esta providencia.

Artículo 3º: Contra esta Resolución, no procede recurso alguno.

Artículo 4º: NOTIFICAR personalmente esta decisión al abogado **GUILLERMO ALBERTO PUERTA TOUS**, quien aporta en su escrito la dirección en la Carrera 5 No. 14 – 34 del municipio de Tolú – Sucre, el celular 300-8451245 y el correo electrónico guiapuerto@hotmail.com, quien se le entregará copia íntegra de esta Resolución, para surtirla se comisiona al Registrador de Instrumentos Públicos de Sincelejo – Sucre.

De no ser posible la notificación personal, ésta **se surtirá por aviso** conforme a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 5º: Una vez notificada la presente Resolución, envíese con la constancia de ejecutoria y junto con el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de origen, para su archivo y fines legales pertinentes.

Artículo 6º: Esta decisión, rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los

17 JUL 2017

[Firma manuscrita]

ARCHIBALDO JOSÉ VILLANUEVA PERRUERO

Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó. G.A.H.A.
Revisó. L.M.S.M.



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

LA ANTERIOR RESOLUCION SE HALLA DEBIDAMENTE EJECUTORIADA.



Subdirección de Apoyo Jurídico Registral
Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>

Bogotá, D.C. Julio 21 / 2017