

**Resolución No. 63 - 2017**

**18 MAY 2017**

*"Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto contra la nota devolutiva, del Turno de Radicación de Documentos 2017-350-6-1435 asociado al Folio de Matricula No. 350-112442"*

## **EXPEDIENTE No. 2017-350-ND-06**

### **LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUÉ**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, del artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; 74 y s.s del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de enero 18 de 2011), y

#### **CONSIDERANDO QUE:**

##### **I. ANTECEDENTES**

El señor JOSE LEONARDO OSPINA HERNANDEZ, con cc. 14.242.315 en su calidad de interesado como titular del derecho de dominio del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-112442, interpone en fecha 15 de febrero de 2017 recurso de reposición y en subsidio de apelación contra de la nota devolutiva de fecha 6 de febrero de 2017 con turno de radicación de documento 2017-350-6-1435, emitida por esta Oficina de Registro, que en su contenido establece:

*"NO SE ACREDITA QUE QUIEN CANCELA TENGA AUTORIZACIÓN DE LA CAJA DE VIVIENDA MILITAR PARA CANCELAR (61 Y SS DE LA LEY 1579/2012)".*

Este acto administrativo fue notificado al interesado el día 10 de febrero de 2017.

##### **II. PRUEBAS**

Se tienen como pruebas las que se relacionan a continuación:

- Copia de la nota devolutiva con turno 2017-350-6-1435 de fecha 06/02/2017. (folio 4)
- Original Escritura Pública No. 85 de fecha 25 de enero de 2017 de la Notaria segunda de Ibagué (copia Interesado). (folios 10 al 22)
- Los antecedentes registrales que reposan en los archivos de esta oficina.

##### **III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE**

El recurrente señor EDGAR PEREZ OSPINA, argumenta textualmente en su escrito que:

*"1. No se consideró la atestación del Notario Segundo quien en la certificación No. 2017000594 del 25 de enero de 2017 en la cual se dice "CUARTO: Que como consecuencia de lo anterior y estando el compareciente debidamente autorizado por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR CAJAHONOR, conforme consta en el Oficio de fecha dieciséis de Enero de dos mil diecisiete (2017) que se protocoliza, en la que AUTORIZA CANCELAR LA PROHIBICIÓN DE NO ENAJENAR LA VIVIENDA POR DOS AÑOS, procede CANCELAR LA CONDICIÓN RESOLUTORIA, que pesa sobre el inmueble igualmente determinado quedando libre de dicha imitación.*

*2. Los artículos 54 y 91 del Decreto 960 que regulan el contenido de las certificaciones de cancelación de condiciones resolutorias en ninguna parte prescriben que se deba acompañar a éstas copias del instrumento y/o de sus anexos para que la Oficina de Registro ejerza su*



"Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto contra la nota devolutiva del turno de radicación de documentos 2017-350-6-1435 asociado al Folio de Matrícula 350-112442"

Control de legalidad.

3. El artículo 49 del mencionado Estatuto Notarial Decreto 960 establece que la cancelación de condiciones se hará por el titular del derecho en otra escritura, lo cual nos conduce a afirmar que, habiendo operado el fenómeno de la extinción de la prohibición por el simple transcurso del tiempo, el titular del derecho será, el del propietario inscrito, a disponer de su inmueble. Es la misma razón que acompaña a la decisión de la cancelación del patrimonio de familia cuando los menores han llegado a la mayoría por el constituyente de dicho patrimonio".

#### IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

##### PRIMERO:

Conforme a lo expuesto y una vez verificadas las formalidades de los requisitos y oportunidad establecidos en la Ley 1437 de 2011, se observa que el recurso se presentó por parte del interesado en su calidad de titular del derecho de dominio, dentro del término legal, por cuanto la notificación personal de la nota devolutiva se efectuó en fecha 10 de febrero de 2017 y la radicación del recurso interpuesto presenta fecha de 15 de febrero del mismo año, por lo tanto cumple y por ende se desatara el recurso de reposición.

##### SEGUNDO:

Es importante precisar algunos aspectos de lo que representa el ejercicio de la función registral a la luz de la Jurisprudencia y para el efecto, es del caso citar apartes de la sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sala Plena. Consejero Ponente: MAURICIO FAJARDO GOMEZ, calendada el trece (13) de mayo de dos mil catorce (2014) Radicación número: 76001-23-31-000-1996-05208-01(23128).

(...)

*De conformidad con el artículo 1° del Decreto-ley 1250 de 1970 y el artículo 1° de la Ley 1579 de 2012, el Registro de Instrumentos Públicos es un servicio del Estado, prestado por funcionarios públicos, clasificación que denota, sin duda alguna, consecuencias y efectos jurídicos trascendentales para determinar, a su vez, el alcance del ejercicio de la actividad registral.*

*Ciertamente, como servicio público, el Registro de Instrumentos Públicos es una actividad organizada, dirigida a satisfacer las necesidades de interés general de forma regular y continua por parte del Estado de manera directa, específicamente en cuanto corresponde a las necesidades encaminadas a garantizar la seguridad jurídica y la legalidad –en los términos de las competencias asignadas– en relación con los derechos reales que se constituyan, declaren, aclaren, adjudiquen, modifiquen, limiten, graven o extingan en relación con los bienes raíces.*

*Ahora bien, dado que este servicio es prestado por servidores públicos, puede concluirse que el cumplimiento de los fines del sistema de registro se cumple a través del ejercicio de la función pública –entendida como toda actividad ejercida por los órganos del Estado para la realización de sus fines– y de la función administrativa, la cual, también, está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, según los dictados del artículo 209 constitucional.*

*De ahí que los procedimientos que se efectúen en cumplimiento del referido servicio público de registro sean actuaciones administrativas que concluyen a través de típicos actos*



"Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto contra la nota devolutiva del turno de radicación de documentos 2017-350-6-1435 asociado al Folio de Matrícula 350-112442"

administrativos, como ejercicio legítimo de poder de la Administración Pública que se traduce, principalmente, en la presunción de legalidad de tales actos, la obligatoriedad intrínseca de los mismos y la capacidad para que la Administración ejecute por sí misma tales actuaciones.

En efecto, como consecuencia del principio de legalidad, con cuyo fundamento deben adelantarse las actuaciones administrativas, el cual supone que los actos de la Administración deben someterse a las normas superiores como garantía ciudadana y estabilidad estatal, la presunción de legalidad se desprende del supuesto de que la Administración ha cumplido íntegramente la legalidad preestablecida para la expedición del acto, lo cual, a su turno, determina como consecuencia, la obligatoriedad y ejecutoriedad del mismo, salvo pronunciamiento judicial en contrario.

Así las cosas, el acto administrativo por medio del cual se decide inscribir determinado título en el Registro de Instrumentos Públicos, se presume legal y, salvo declaración judicial en contrario, parte del supuesto de que para su expedición se han observado las normas superiores necesarias para darle vida a esa manifestación de voluntad de la Administración (...).

#### 5. El principio de legalidad y publicidad en el Sistema Registral Inmobiliario en Colombia. Alcances del Registro de Instrumentos Públicos.

Como se ha expuesto, dentro del conjunto de competencias asignadas por la Constitución y la ley a las diferentes autoridades administrativas, a los Registradores de Instrumentos Públicos se les asignó la importantísima labor de ejecutar el servicio público del Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la seguridad jurídica en relación con las circunstancias que puedan alterar el derecho de dominio y los demás derechos reales que recaigan sobre los bienes inmuebles y, como lo ha dicho la jurisprudencia, para velar por la seguridad jurídica en la comercialización y disposición de esta clase de bienes.

Para el cumplimiento de estos fines se le han asignado unas competencias específicas que deben, por su puesto, cumplirse con estricto rigor, con fundamento en los principios que orientan el sistema registral y la función administrativa en la cual se enmarca.

Uno de los principios que debe guiar la actividad registral es, naturalmente, el de la legalidad, el cual, se reitera, consiste en la exigencia impuesta al registrador de examinar y calificar tanto el título que se le pone de presente como el mismo folio registral sobre el cual recae el respectivo inmueble, de manera que sólo cuando observe que la inscripción se ajuste a la ley, debe autorizarla, de lo contrario deberá negarla. (...)

En cuanto al alcance de este principio en la Ley 1579 de 2012, se encuentra que se le otorgaron facultades amplias al Registrador al momento de efectuar la calificación del título o instrumento, llegando incluso a la posibilidad de que dicho servidor público pueda inadmitir o suspender el trámite correspondiente en el evento en que advierta que no se reúnen los requisitos previstos en el ordenamiento para efectuar el registro o cuando advierta la existencia de una posible falsedad en el documento respectivo. En este sentido, los artículos 16 y siguientes disponen:

"Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro. (...)

Respecto del alcance de la función de examen y calificación del Registrador de conformidad con las facultades que le fueron otorgadas según el Decreto-ley 1250 de 1970, el Consejo de Estado se ha pronunciado en los siguientes términos:

Ahora bien, esta Corporación ha indicado que la etapa de calificación y examen de los actos jurídicos sujetos a registro y protocolizados a través de escritura pública, no se extiende al



"Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto contra la nota devolutiva del turno de radicación de documentos 2017-350-6-1435 asociado al Folio de Matrícula 350-112442"

estudio de legalidad y validez del acto mismo, por cuanto, tratándose de documentos privados, dicho estudio es competencia del juez ordinario, salvo que el acto protocolizado consista en (i) un acto administrativo o (ii) contrato estatal. (...)

Al respecto, en Sentencia de 31 de marzo de 2005 (M.P. Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta, Expediente N° 1999 - 2477) se dijo: "(...)"

La Sala ha dicho, igualmente, que el examen y calificación que efectúa la sección jurídica de las Oficinas de Instrumentos Públicos, "(...) no puede ir más allá de verificar la naturaleza del acto y su registrabilidad y proceder de conformidad (...)", lo que no significa que la calificación a la que hacen referencia los artículos 24, 25 y 26 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos sea una función mecánica, puesto que a los Registradores se les habilita para realizar una valoración jurídica que les permita determinar "(...) Si la inscripción del título es legalmente admisible, según preceptúa el artículo 37 del decreto ley 1250 de 1.970, así como determinar la naturaleza jurídica del acto con miras a su ubicación en la clasificación y columnas pertinentes (artículo 25 ibídem) y, si procede su registro, según los términos del artículo 52 ibídem".

De conformidad con lo anterior, los presupuestos previstos en el Decreto-ley vigente para el momento en que se expidió el certificado de libertad y tradición que obra en el expediente –con el alcance precisado por la jurisprudencia- que deben ser verificados por el Registrador en ejercicio de la función calificadora para que proceda la inscripción de un título en el registro de instrumentos públicos, son, al menos, los siguientes:

a) La presentación ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de un título – instrumento público, escritura pública, providencia judicial, etc- que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario (artículo 2 del Decreto 1250 de 1970).

b) Que el Registrador sea el competente para efectuar la inscripción (artículo 3 del Decreto 1250 de 1970).

c) Que se solicite la inscripción en cumplimiento del principio de rogación. Consejo de Estado – Sección Primera. Sentencia de 5 de marzo de 5 de noviembre de 1998, M.P. Juan Alberto Polo Figueroa. Expediente N° 5134. Íbidem Consejo de Estado. Sección Primera. Sentencia del 17 de marzo de 2011. Expediente 25000-23- 24-000-2001-00705-01. M.P: María Claudia Rojas Lasso. Ver también: Sección Tercera. Sentencia del 7 de marzo de 2012. Expediente. 20042. MP: Hernán Andrade Rincón. (...)

d) Que la solicitud se presente dentro del término previsto para ello (artículo 32 del Decreto 1250 de 1970).

e) Que se indique la procedencia inmediata del derecho afectado con la inscripción. Principio de tracto sucesivo (artículo 52 del Decreto 1250 de 1970).

f) Que la inscripción en el folio de matrícula corresponda al inmueble objeto del título respectivo. (...)

Una vez el registrador competente realiza el examen y calificación del título y verifica que la inscripción resulta legalmente admisible y procede a efectuarla, se generan los siguientes efectos:

i) Transmisión de derechos sobre inmuebles.

ii) Opera el principio de publicidad.



"Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto contra la nota devolutiva del turno de radicación de documentos 2017-350-6-1435 asociado al Folio de Matrícula 350-112442"

De conformidad con el artículo 44 del Decreto-ley 1250 de 1970 y el artículo 46 de la Ley 1579 de 2012, "por regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de aquél".

Tanto para la jurisprudencia como para la doctrina, uno de los principales efectos de la inscripción es el de la publicidad de la propiedad y demás derechos reales en inmuebles, lo cual indica que es de público conocimiento que la situación jurídica de los inmuebles se exterioriza por el registro, de igual forma que cada persona puede tener acceso al registro para informarse de la situación jurídica de un inmueble y, por último, que el derecho inscrito en favor de una persona realmente le pertenece puesto que así lo dice el registro (publicidad material), situación que se logra, a su vez, con la aplicación de tres principios: la legitimación registral, la presunción de legalidad y la fe pública del registro.

Al respecto la doctrina se ha referido de la siguiente manera:

"La inscripción de la propiedad inmueble, sus gravámenes y limitaciones, engendra una presunción de legitimidad registral, que consiste esencialmente: a) en presumir que el derecho inscrito existe en favor de la persona que aparece adquiriéndole; b) en presumir que el derecho cancelado no existe.

1°. La existencia de la primera presunción se deduce del artículo 756 del Código Civil, que prescribe que la transmisión de la propiedad inmueble y demás derechos reales sólo se realiza por el registro del respectivo título traslativo de dominio y también de las reglas de los artículos 43 y 44 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, según los cuales, los instrumentos públicos sujetos a registro sólo podrán probarse mediante su inscripción o registro y no producirán efecto respecto de terceros sino desde la fecha de su registro.

La segunda presunción se encuentra recogida en el artículo 42 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, el cual establece que el registro o inscripción "que haya sido cancelado carece de fuerza legal y no recuperará su eficacia sino en virtud de sentencia en firme".

2. El principio de la legitimidad registral tiene su fundamento en el principio de la legalidad del instrumento presentado al registro y de la existencia de una inscripción del derecho del cual se dispone. El denominado principio de legalidad indica que la inscripción ha sido correcta y, según advertimos ya, fue instituido por el artículo 37 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos en los siguientes términos: "Si la inscripción del título no fuere legalmente admisible, así se indicará en la columna sexta del libro radicador ... y el ejemplar correspondiente se devolverá al interesado".

Antes de la expedición del actual estatuto de registro inmobiliario, los registradores debían realizar todas las inscripciones que les fueran solicitadas, pero esta situación ha cambiado, pues a partir de la vigencia del nuevo ordenamiento inmobiliario, deben examinar si la inscripción es legalmente admisible, vale decir, si el instrumento es correcto y si el transmitente o constituyente de la propiedad u otro derecho real está legitimado para transmitirlo o constituirlo, lo cual dependerá de su titularidad registral anterior (...).

Cumplido, pues, el principio de la legalidad de la inscripción, se realiza el principio de la legitimidad registral, lo cual se traduce en presumir que la titularidad registral existe realmente" (VALENCIA ZEA, Arturo. Ob. Cit. Pág. 615.)

Por su parte, VELASQUEZ JARAMILLO, se refiere al principio de legitimación registral en los siguientes términos: "Se presume legalmente que toda anotación realizada en el folio real es auténtica mientras no se demuestre lo contrario (decr. 1250 de 1970, arts. 43 y 44). El título inscrito no es necesariamente legítimo, puesto que existe la posibilidad de atacarlo o controvertirlo por un vicio causante de su inexistencia o nulidad, es decir, que afecte la constitución, modificación o extinción de derecho real. No puede deducirse de la inscripción



*Handwritten signature or initials.*

"Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto contra la nota devolutiva del turno de radicación de documentos 2017-350-6-1435 asociado al Folio de Matrícula 350-112442"

registral inmobiliaria un efecto saneador o convalidante de títulos defectuosos o nulos". Ob. Cit. Pág. 373. (...)

En cuanto al principio de la fe pública registral, como se expuso, consiste en una presunción según la cual el adquirente o tercero confía en la veracidad y legalidad del registro, de manera que éste se reputa siempre exacto y lo protege en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en la ley.

Los anteriores principios, se reitera, fueron consagrados como criterios orientadores de la actividad registral en la Ley 1579 de 2012, de manera que con fundamento en esos presupuestos deben analizarse, interpretarse y aplicarse las normas que hacen parte del Estatuto de Instrumentos Públicos.

iii) Alcance probatorio del registro y del certificado que del mismo se expida.  
(...)

El artículo 43 del Decreto-ley 1250 de 1970 –norma que fue reproducida en el artículo 46 de la Ley 1579 de 2012- confirma el anterior aserto, en la medida en que se indica que un título sujeto a registro sólo tiene mérito probatorio cuando efectivamente ha sido inscrito en la correspondiente oficina, disposición que necesariamente debe entenderse de manera sistemática con el conjunto de normas y principios que conforman el Sistema de Registro Inmobiliario en el ordenamiento nacional. El texto de la norma es el siguiente:

"ARTICULO 43. Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ordenación, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro".

(...)

Como se observa, la conclusión del procedimiento administrativo de registro de un título se produce a través de la "puesta" en dicho documento de la constancia de inscripción, la cual debe devolverse al interesado.

De manera que a ese interesado, como prueba de la inscripción, se le entrega el respectivo título con una constancia de que se efectuó ese trámite, documento que, por su puesto, le sirve como medio de prueba para acreditar el derecho real correspondiente.

(...)

### TERCERO:

Entraremos a precisar en qué consiste la función calificadora dentro del proceso de registro de todo documento público referido a inmuebles. Para el efecto se reproducen apartes del trabajo efectuado por la Doctora Martha Cecilia Sanabria Ochoa, funcionaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, expuesto en el año 2010 en vigencia del anterior Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, pero que igualmente se conservan con la nueva Ley 1579 de 2012.

"TALLER CALI 2010

#### LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Expositora: Martha Cecilia Sanabria Ochoa

Profesional Superintendencia Delegada para el Registro.

(...) La doctrina ha definido la calificación como "el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos



"Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto contra la nota devolutiva del turno de radicación de documentos 2017-350-6-1435 asociado al Folio de Matrícula 350-112442"

precisos para formalizar la inscripción." (Derecho Inmobiliario Registral, Eduardo Caicedo Escobar).

La calificación tiene su regulación en los artículos 24 y 25 del decreto ley 1250 de 1970. Una vez radicado el documento, pasa a la sección jurídica para su examen y calificación, de cuyo estudio se concluye si procede o no su registro y los términos en que debe efectuarse la correspondiente anotación.

La función calificadora es de naturaleza administrativa pero presenta las siguientes características:  
a.- **Obligatoriedad:** Es una actividad obligatoria para el funcionario calificador, quien no puede omitir o suspender la calificación, de manera que debe concluir si inscribe o inadmite el documento sometido a registro.

b.- **Independencia y autonomía:** La facultad de calificación no debe estar presionada por autoridad superior que oriente o impida su facultad de calificación; tampoco por calificaciones equivocadas realizadas anteriormente, respecto de asuntos similares, por el mismo calificador o los que le precedieron al cargo.

c.- **Es esencialmente jurídica:** Está regida por el principio de legalidad y exige en el funcionario calificador no solo el conocimiento del estatuto de registro sino también toda la normatividad relacionada con el asunto sometido a calificación, por ello, toda inadmisión o rechazo debe estar sustentada por una norma.

d.- **Limitación:** La función calificadora está limitada por la materia, el círculo registral y la amplitud y extensión de esa facultad.

Ni en el estatuto registral (art.37) ni en otra norma se precisan los límites de la función calificadora, pero se debe tener en cuenta que la negativa de registro de un acto o contrato debe estar sustentada legalmente para garantizar el derecho de defensa de los interesados en una inscripción.

e.- **Legalidad.-** Es el principio orientador de la función calificadora, según el cual solo son inscribibles los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes. El examen se cumple con la revisión integral del documento.

f.- **Integridad.-** La calificación del documento debe adelantarse en forma completa, es decir, examinando todos los aspectos inherentes al mismo, de manera que se inscriban todos los actos en el folio y que si es objeto de rechazo, se le indiquen al interesado de manera precisa todos los defectos observados, para que pueda subsanarlos si es el caso.

En las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que se han certificado en gestión de calidad se ha definido el procedimiento del registro de instrumentos públicos del proceso de gestión registral y dentro del él la calificación como la actividad de confrontar, revisar y estudiar la transacción jurídica contenida en el documento objeto de registro.

Cada calificador recibe diariamente una relación de documentos para calificación; La actividad del calificador implica el despliegue de una serie de pasos que garantizan que el proceso se adelante de manera eficiente:

1.-**Revisión de Derechos e impuesto de registro:**

1.1.- Verificar que se hayan pagado los Derechos de Registro establecidos en el Decreto 2280 de 2008 y su resolución de actualización tarifaria, y si es el caso seguir el procedimiento para recaudo de mayor valor o cobro en exceso establecido en la Resolución 4907 de 2009 de la Superintendencia de Notariado y Registro.



*Handwritten signature*

"Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto contra la nota devolutiva del turno de radicación de documentos 2017-350-6-1435 asociado al Folio de Matrícula 350-112442"

1.2. Verificar que el documento presente el pago del Impuesto de Registro, regulado en la Ley 223 de 1995 y su decreto reglamentario 650 de 1996.

1.3.- Igualmente, otros impuestos establecidos en cada departamento por la respectiva autoridad local, como por ejemplo las "pro-estampilla".

1.4.- Revisión de los datos de radicación del documento tales como: matrículas asociadas, actos, tipo de documento, ciudad y oficina de origen.

1.5- Revisión de los requisitos de fondo y de forma del documento sometido a registro: requisitos del acto y del documento.

1.6- Examen del folio de matrícula inmobiliaria en la que luego de estudiar la situación jurídica del inmueble establezca la viabilidad de inscripción del documento o su rechazo.

2.- Inscripción del documento en el folio de matrícula inmobiliaria: Si es viable la inscripción debe tener en cuenta si es parcial (actos, matrículas) o total; incluir todas las personas y la(s) anotación(es) con sus correspondientes códigos de naturaleza jurídica adoptados mediante la resolución 1695 de 2001 y sus complementarias".

3.- Nota Devolutiva: Si no es viable la inscripción del documento, es de la mayor importancia citar todas las causales de devolución y su fundamento jurídico, pues por constituir la negativa de registro un acto administrativo, debe estar debidamente motivado, por cuanto es susceptible de recursos en la vía gubernativa y del mecanismo de la revocatoria directa (...)."

El error es de los títulos, el registrador no interpreta o supone, atiende lo estipulado por las partes y en tal sentido aprueba o rechaza el registro.

#### **CUARTO:**

##### **DEL CASO OBJETO DEL RECURSO:**

Al realizar el estudio al folio de matrícula inmobiliaria involucrada, 350-112442, podemos denotar que en su contenido encontramos:

##### **Anotación 13:**

Figura inscrita la Escritura Pública No. 85 de fecha 25 de enero de 2017 de la Notaria Segunda de Ibagué, conteniendo entre otros, el acto de PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA "ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICÓ EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991.

Anotación esta, que es motivo de solicitud de cancelación, mediante Escritura Pública No. 85 de fecha 25 de enero de 2017 de la Notaria Segunda de Ibagué, documento que fue objeto de rechazo de inscripción mediante Nota Devolutiva de fecha 06 de febrero de 2017 expedida por la Oficina de Registro de Ibagué.

##### **RESPECTO DEL PUNTO UNO DEL RECURSO:**

Al efectuar la lectura del texto de la citada Escritura No. 85, se puede denotar que figura como compareciente únicamente el titular del derecho de dominio del predio, señor JOSE LEONARDO OSPINA HERNANDEZ, quien aduce que se encuentra "debidamente autorizado por la Caja Promotora de Vivienda Militar CAJAHONOR", según Oficio anexo No. 03-01-20170116001034 de fecha 16-enero-2017.



6 3 - - - 7

"Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto contra la nota devolutiva del turno de radicación de documentos 2017-350-6-1435 asociado al Folio de Matrícula 350-112442"

De la lectura literal del Oficio anteriormente citado que se protocoliza con la Escritura Pública objeto del recurso, se interpreta de forma diáfana la intención del General Luis Felipe Paredes Cadena, que fue la de (transcribo texto) **"AUTORIZA CANCELAR LA PROHIBICIÓN DE NO ENAJENAR LA VIVIENDA POR DOS AÑOS"**, con lo cual se está aprobando dar inicio al proceso formal de cancelación de la restricción legal de prohibición de transferencia una vez se cumpla con la formalidades establecidas en el artículo 45 y ss. del Decreto Ley 960 de 1970, quiere esto decir que en ningún momento se está otorgando autorización al propietario del bien inmueble a elevar a Escritura Pública de manera unilateral con el objeto de cancelar la mencionada prohibición.

Para el caso que nos ocupa, la cancelación de esta medida de protección establecida mediante el artículo 21 de la ley 1537 de 2012 que modificó el artículo 8 de la ley 3 de 1991, debe cumplir con todos los requisitos formales de comparecencia, y que por ser contenido de una cancelación de una prohibición contemplada en la normatividad vigente, debe surtir la presentación personal del representante legal de la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR CAJAHONOR o en su defecto se debe designar apoderado mediante poder especial conferido para este trámite.

#### RESPECTO DEL PUNTO DOS DEL RECURSO:

En cuanto al control de legalidad que ejercen las Oficinas de Registro ya se estableció en la parte segunda de las consideraciones del despacho en cuanto a que estas prestan un servicio público y ejercen una *"actividad organizada, dirigida a satisfacer las necesidades de interés general de forma regular y continua por parte del Estado de manera directa, específicamente en cuanto corresponde a las necesidades encaminadas a garantizar la seguridad jurídica y la legalidad -en los términos de las competencias asignadas- en relación con los derechos reales que se constituyan, declaren, aclaren, adjudiquen, modifiquen, limiten, graven o extingan en relación con los bienes raíces"*.

#### RESPECTO DEL PUNTO TRES DEL RECURSO:

Si bien es cierto que el artículo 49 del Decreto 960 de 1970 establece que las cancelaciones de gravámenes, limitaciones o condiciones se harán por el titular del derecho (que en este caso es CAJAHONOR) por otra escritura pública; esto obliga a que el interesado solicite ante la Entidad que figura como vigilante y beneficiaria ante de un posible incumplimiento de las condiciones del otorgamiento del subsidio de vivienda, de cumplir con la autorización y comparecencia en Notaria Pública, garantizando así el cumplimiento de exigencias legales.

En este punto se le precisa al recurrente, que no estamos en presencia de la cancelación de una condición resolutoria, sino de una prohibición legal contenida en el artículo 21 de la ley 1537 de 2012 que modificó el artículo 8 de la ley 3 de 1991.

Igualmente, el cumplimiento del plazo fijado por la Ley (2 años) para la posible transferencia de dominio del predio, no es óbice para se cumpla con las formalidades establecidas el Decreto 960 de 1970 y la verificación de legalidad estipulados en Ley 1579 de 2012.

#### V. CONCLUSION

En consideración de este despacho, el trámite para dejar sin efectos jurídicos la prohibición de transferencia que figura inscrita en la anotación No. 13 del folio de matrícula inmobiliaria 350-112442, debe cumplir con la presentación personal del representante legal de la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR CAJAHONOR o su apoderado designado mediante poder especial para tales efectos y, velar así por la seguridad jurídica ante una posible



"Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto contra la nota devolutiva del turno de radicación de documentos 2017-350-6-1435 asociado al Folio de Matrícula 350-112442"

vulneración de derechos a favor de la misma Caja que se originan desde el mismo momento del otorgamiento del subsidio de vivienda

Así también es claro que el documento protocolizado dentro de la Escritura Pública motivo de rechazo, Oficio 03-01-2017116001034 de fecha 16/01/2017 expedido por CAJAHONOR, solamente hace mención a la autorización para efectuar la cancelación de la prohibición de transferencia del predio y no como erradamente lo interpreta el recurrente y la Notaria generadora de la Escritura Pública, que se autoriza para que unilateralmente el propietario eleve el documento de cancelación sin cumplir con la comparecencia de la Entidad garante del derecho otorgado en la ley 1537 de 2012.

El alcance de esta prohibición es el de dos (2) años, con lo cual vencido el término de pleno derecho, el acto de inscripción, debe procederse a su cancelación por la entidad a cuyo favor se constituyó frente a un eventual incumplimiento del beneficiario, por lo que CAJAHONOR es la única autorizada para hacerlo una vez comprobados los requisitos de ley.

A todo lo anterior se suma que la entrega que hace CAJAHONOR al interesado de los documentos contentivos de la representación legal del General Luis Felipe Paredes Cadena, tales como ACTA DE POSESIÓN No. 0542-12 de fecha mayo 16 de 2012, Decreto 0892 del 30 de abril de 2012 (nombramiento), certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia, generando el 16 de enero de 2017 y el oficio de autorización ya citado, son pruebas contundentes que el propósito del trámite era realizarlo el representante legal de CAJAHONOR y no el propietario del bien, particularmente, por cuanto en la documentación no se establece prueba alguna que evidencie la delegación de esa representación de un General de la Republica en favor de un particular.

Así las cosas, no es viable jurídicamente reponer la Nota Devolutiva correspondiente al turno de radicación No. 2017-350-6-1435, por la razones anteriormente expuestas y otorgara subsidiariamente el recurso de apelación ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Por lo anterior, este despacho

#### RESUELVE:

- PRIMERO:** **CONFIRMAR** la Nota Devolutiva de inadmisión del registro de la Escritura Pública No. 85 de fecha 25 de enero de 2017 de la Notaria Segunda de Ibagué, con radicado No. 2017-350-6-1435, de acuerdo a lo expuesto en la parte considerativa de la presente providencia.
- SEGUNDO:** **CONCEDER** ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro el Recurso de Apelación interpuesto en el efecto suspensivo. Para tal efecto se enviará copia de la actuación con los documentos soportes que reposan en el respectivo expediente.
- TERCERO:** **REMITIR** copia de esta providencia al grupo de Gestión Documental para que se digitalice y glose esta resolución en el turno de documento 2017-350-6-1435.
- CUARTO:** **REMITIR** el expediente original a la Coordinación Jurídica de esta Oficina de Registro para su conservación hasta el momento de la notificación de la decisión en segunda instancia por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro.
- QUINTO:** **NOTIFICAR** personalmente esta decisión al recurrente señor JOSE LEONARDO OSPINA HERNANDEZ con cc. 14.242.315, de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.



*Handwritten signature*

"Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto contra la nota devolutiva del turno de radicación de documentos 2017-350-6-1435 asociado al Folio de Matrícula 350-112442"

De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso de conformidad a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

**SEXTO:** **VIGENCIA** la presente decisión rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Ibagué a los

7 8 MAY 2017

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**BERTHA FANNY HURTADO ARANGO**  
Registradora Pricipal de II.PP.

Elaboró: Franklin J. Perez Trejos

