

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS  
DE SANTA MARTA**

**RESOLUCION No. 97 DE 2023  
DEL 13 DE JULIO  
EXP. 080-ND-2023-05  
SIR RADICACION: 2023-080-6-5057**

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

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL  
CÍRCULO DE SANTA MARTA**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que confiere la Ley 1579  
de 2012, Ley 1437 de 2011 o C.P.A.C.A.

**CONSIDERANDO QUE**

**I. ANTECEDENTES**

Con turno de radicación Nro. 2023-080-6-5057 de fecha 23 de mayo de 2023,  
ingreso la Escritura Pública No. 1648 del 19 de abril de 2023 de la Notaria Tercera  
del Circulo de Barranquilla, vinculada a las matriculas inmobiliarias 080-65416,  
080-76895 y 080-80039.

**II. EL ACTO ADMINISTRATIVO IMPUGNADO**

Se trata de la nota devolutiva expedida por esta Oficina, impresa el día 25 de  
mayo de 2023, que rechazó la inscripción del documento en mención con el  
siguiente argumento:

*“NO SE HA INSERTADO PAZ Y SALVO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL  
INMUEBLE (ART. 2.2.6.1.2.1.19 DEL DECRETO 1069 DE 2015, ARTS. 40  
Y 44 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970 Y ART. 229 DE LA LEY 223 DE  
1995).”*

*NO SE INSERTÓ EL PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE  
ADMINISTRACIÓN O NO SE DEJÓ CONSTANCIA DE LA SOLIDARIDAD*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Santa Marta – Magdalena  
Dirección: Av. Libertador 29 67  
E-mail: ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23  
Versión:03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

*DEL NUEVO PROPIETARIO EN RELACIÓN CON LAS DEUDAS QUE EXISTAN CON LA COPROPIEDAD (ART. 29 DE LA LEY 675 DE 2001). YA QUE EXISTE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD, POR LO QUE SE DEBE LIQUIDAR SOBRE EL AVALUÓ CATASTRAL, SI NO LE HAN OTORGADO VALOR AL ACTO A REGISTRAR.”*

La negativa de inscripción se notificó el 6 de junio de 2023, como consta en la nota devolutiva referida.

## II. EL RECURSO

Mediante escrito con Radicación No. 0802023ER00461 del 14 de junio del 2023, la señora TATIANA HAUZEUR COTES, en su condición de apoderada de la señora MARIA CLARA DIAZ GRANADOS, interpuso **Recurso de Reposición y subsidio Apelación** en contra del acto administrativo nota devolutiva correspondiente, al turno de radicación No. 2023-080-6-5057 de fecha 23 de mayo, que refiere la Escritura Pública No. 1648 del 19 de abril de 2023 de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, vinculada a las matriculas inmobiliarias 080-65416, 080-76895 y 080-80039; notificado el 6 de junio de 2023, argumentado lo siguiente;

*“1. Mediante la Escritura Pública mil seiscientos cuarenta y ocho (1648) del día diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023) de la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla (en adelante, la "Escritura"), se constituyó **PROPIEDAD FIDUCIARIA** sobre los siguientes bienes inmuebles (en adelante, los "Inmuebles"):*

- **Parqueadero 84** del Edificio Bunsichari Resort, identificado con matrícula inmobiliaria No. 080-65416 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta y referencia catastral No. 47001011000400333903.
- **Depósito 105** del Edificio Bunsichari Resort, identificado con matrícula inmobiliaria No. 080-76895 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y referencia catastral No. 47001011000400366903.

- **Apartamento 908** del Edificio Bunsichari Resort, identificado con matrícula inmobiliaria No. 080-800093 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y referencia catastral No. 47001011000400507903.

2. El día seis (06) de junio del presente año, la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta (en adelante, la "Oficina") negó la inscripción de la Escritura, a través de la nota devolutiva que aquí se recurre, bajo los siguientes motivos:

1: NO SE HA INSERTADO PAZ Y SALVO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL INMUEBLE (ART 2.2.6.1.2.1.19 DEL DECRETO 1069 DE 2015, ARTS. 40 Y 44 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970 Y ART. 229 DE LA LEY 223 DE 1995

2: NO SE INSERTÓ PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN O NO SE DEJÓ CONSTANCIA DE LA SOLIDARIDAD DEL NUEVO PROPIETARIO EN RELACIÓN CON LAS DEUDAS QUE EXISTAN CON LA COPROPIEDAD (ART. 29 DE LA LEY 675 DE 2001). YA QUE EXISTE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD, POR LO QUE SE DEBE LIQUIDAR SOBRE EL AVALÚO CASTAstral, SI NO LE HAN OTORGADO AL ACTO A REGISTRAR.

3. No obstante, las razones aludidas por la Oficina son improcedentes y no constituyen Causales de devolución como se procederá a explicar en el presente recurso.

#### FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO.

...Sin embargo, es menester precisarle a la Oficina que, en el presente caso, el acto realizado fue la constitución de un fideicomiso civil sobre los Inmuebles (PROPIEDAD FIDUCIARIA), dejando establecida expresamente una condición para la restitución de dicho activo en cabeza de los correspondientes beneficiarios. Esta operación jurídica encuentra su fundamento legal en el artículo 794 del Código Civil<sup>1</sup>, al cual se encuentra conforme.

En la Escritura Pública de constitución del fideicomiso civil, se nombró como administrador de la propiedad fiduciaria, también denominado "fiduciario", a la sociedad **GRUPO VIDI S.A.S.**, identificada con NIT. 901.667.343 - 2. Al respecto de este cargo de administrador, la Superintendencia de Notariado y Registro, en la Instrucción Administrativa No. 19, de agosto 15 de 2018, precisó que el fiduciario no es el dueño de los bienes inmuebles constituidos en propiedad fiduciaria, sino

que ostenta la calidad de mero tenedor sobre esta, y en él recae la obligación de restituirla a los beneficiarios una vez se haya cumplido la condición.

Al respecto, el artículo 820 del Código Civil establece que, mientras no se cumpla la condición establecida, el beneficiario del fideicomiso no tiene ningún derecho sobre la propiedad fiduciaria, sino una mera expectativa. Esto quiere decir que, en el caso concreto, la propiedad de los Inmuebles no ha sido transferida a un tercero, pues la condición para dicha transferencia no ha acaecido. Es decir, no se está realizando acto traslativo de dominio, o transferencia del derecho de propiedad, mediante la escritura que se busca registrar.

Teniendo en cuenta lo anterior, la propiedad de los Inmuebles se conserva en cabeza del constituyente del fideicomiso civil y, por ende, **los derechos de registro del acto que se busca registrar deben ser liquidados como un acto sin cuantía.**

En relación con el aporte del paz y salvo de administración para Inmuebles sometidos a propiedad horizontal, el artículo 29 de la ley 675 de 200, precisa que "En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad". Sin embargo, tal y como fue expresado anteriormente, en la constitución del presente fideicomiso civil no existe transferencia de dominio, por cuanto **el constituyente mantiene la titularidad de los Inmuebles** limitando el dominio de los mismos y sometiéndolos, para su restitución, a una condición específica.

Por último, sobre la obligatoriedad de aportar el paz y salvo del impuesto predial de los Inmuebles, el Estatuto Tributario Distrital de Santa Marta, Acuerdo 004 de 2016, del 19 de marzo, ordena lo siguiente:

"ARTÍCULO 32. PAZ Y SALVO PREDIAL. Para autorizar el otorgamiento de escritura pública de actos de transferencia de dominio sobre inmueble o de división de terrenos o parcelación de lotes, deberá acreditarse ante el notario que el predio se encuentra al día por concepto de impuesto predial. [...]" (negrilla fuera del texto).

De conformidad con lo anterior, la ley exige la presentación del paz y salvo de predial en aquellos casos en los que se realice un acto que implique una transferencia de dominio de un bien inmueble. De modo reflejo, no se verifica la existencia de una obligación de presentar tal paz y salvo en la situación que nos concierne. Sin embargo, en la constitución de un fideicomiso civil no hay per se una transferencia de dominio, sino que para esto debe ocurrir el cumplimiento de

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Santa Marta – Magdalena

Dirección: Av. Libertador 29 67

E-mail: ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23

Versión:03

Fecha: 20 - 06 - 2023

*la condición resolutoria. Por este motivo, no es dable exigir el aporte de dicho paz y salvo so pena de devolución del registro de la Escritura.*

*En conclusión, y conforme a los argumentos planteados y desarrollados en este escrito, los cuales dan cuenta que no existe necesidad de aportar los documentos requeridos en la nota devolutiva, de manera muy respetuosa solicito a su despacho que, previa verificación de lo aquí señalado, proceda nuevamente con el trámite de calificación de la escritura aportada, y como consecuencia de ello, proceder con la respectiva inscripción del Fideicomiso Civil – Propiedad Fiduciaria...”*

### III. CONSIDERACIONES Y DECISION

Como quiera que el escrito de impugnación, reúne los requisitos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, se avocará su conocimiento para tal efecto, es necesario efectuar las siguientes apreciaciones, frente a las razones que fundamentaron la negativa de registro; respecto a las pruebas aportadas y sobre los argumentos del recurrente así:

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que desde el punto de vista material el proceso de registro es administrativo, en el cual se adopta una decisión que puede ser positiva o negativa. En ese entendido el documento que se radica, en la etapa de calificación se somete a un análisis jurídico, a un examen y a una comprobación de que reúne las exigencias legales para acceder a la inscripción. 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. (Arts., 13, 16, 20 y 22, de la Ley 1579 de 2012).

Del examen previo a que deben ser sometidos los títulos o documentos llevados al registro y dadas las facultades conferidas al funcionario calificador, los sistemas que se acogen en este procedimiento están basados en el **principio de legalidad**, de manera que sólo tendrán acceso al registro los títulos o documentos válidos y perfectos.

De cualquier modo, la previa calificación de los documentos sometidos a registro no se reduce a una simple labor mecánica, limitada a indicar la clase de registro que debe efectuarse o a devolver el documento sin realizar el estudio correspondiente. El objetivo mismo lo impone la normatividad registral vigente, por lo que debe investigarse si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales y de fondo exigidos por la ley.

### EL CASO EN CONCRETO

Verificado el turno de radicación 2023-080-6-5057 correspondiente a la Escritura Pública No. 1648 del 19 de abril de 2023 de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, frente a la causal de devolución impugnada, esta oficina evidencia que en efecto si se encuentra configurada, puesto que, el acto que se busca inscribir refleja un fideicomitente distinto al fiduciario y al fideicomisario o beneficiario de los bienes inmuebles, lo que implica una transferencia del bien inmueble, aunque esta transferencia sea transitoria, toda vez que el denominado fiduciario adquiere un derecho sobre una propiedad atada a una condición que una vez cumplida extingue el derecho del fiduciario, sin que esto implique que los bienes activos del fideicomitente hasta tanto no se restituyan al beneficiario, se encuentran en cabeza del fiduciario.

Lo anterior con fundamento en la sentencia STC13069-2019 del MP LUIS ALONSO RICO PUERTA, de la Corte Suprema de Justicia que dice;

*“Cabe señalar que mediante el fideicomiso civil, el titular de una herencia, una cuota determinada de ella, o un cuerpo cierto, aquí denominado fiduciante, traslada a otro, el fiduciario su propiedad sobre los comentados activos, para que, una vez cumplida determinada condición, este la transfiera a un tercero: el beneficiario o fideicomisario (a través de una traslación de propiedad que el legislador denominó «restitución»).*

*Y aunque en virtud de este negocio jurídico solemne (pues solo puede constituirse por escritura pública o acto testamentario) se altera - por vía general - la titularidad de la propiedad, dado que pasa del fiduciante al fiduciario, este último no la adquiere plena, sino que se hace a una forma de dominio limitado, denominado propiedad fiduciaria, caracterizada*

*precisamente por estar «sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición».*

*Como puede verse, en el fideicomiso la transferencia se encuentra atada a una condición predeterminada, que cumple dos funciones simultáneas: es suspensiva, pues de ella pende el nacimiento del derecho de propiedad del beneficiario-fideicomisario. Y es también resolutoria, porque una vez acaezca, extingue el derecho adquirido previamente por el fiduciario.”*

En similares términos se pronunció la Sala de Casación Penal de esta Corporación, en fallo CS J STP, 9 may. 2009, rad 25430, oportunidad en la que se expuso:

*«El Tribunal demandado en su providencia aceptó que aunque en principio el bien objeto de fideicomiso podría reputarse inembargable, en realidad no lo es porque según los términos de la escritura pública, no están involucradas tres personas, como es lo habitual, sino dos: un constituyente o un fideicomitente, que se confunde con el fiduciario (propietario) y el fideicomisario (...). Así las cosas, puede inferirse que cuando la ley habla de objetos que se posean fiduciariamente o de propiedad fiduciaria, está haciendo alusión, al fiduciario, aquella persona que es formalmente propietario, porque esa titularidad sobre el bien la tiene en forma transitoria, con cargo a pasarla o restituirla al tercero beneficiario o fideicomisario. En esa medida, el legislador quiso proteger esa condición, ese estado latente de la propiedad, prohibiendo su embargo, pues en realidad se posee el bien con la limitante de tenerlo que pasar a otra cumplida una condición y aunque puede disponer de él, queda de todos modos con la obligación de restituirlo. “*

Así mismo el artículo tercero de la Escritura Pública No. 1648 del 19 de abril de 2023 de la Notaria Tercera del Círculo de Barranquilla, lo reconoce textualmente cuando dice;

*“II. --- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA.  
ARTÍCULO TERCERO. Que ALVARO VILLANUEVA CALDERON, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.300.200 y MARÍA CLARA DIAZ GRANADOS FUENTES atendiendo a las necesidades financieras existentes al momento de la constitución del presente Fideicomiso Civil, el ánimo de establecer reglas de administración, conservación y preservación*

*de los bienes que integran el patrimonio familiar por medio de la presente escritura pública se constituye fideicomiso civil sobre los activos indicados en el artículo segundo que antecede, los cuales conforman el objeto del presente Fideicomiso Civil y serán registrados en propiedad fiduciaria civil sobre quien corresponderá la administración, siendo la sociedad GRUPO VIDI S.A.S. identificada con NIT. 901.667.343*

*-2, la que tendrá la calidad de "FIDUCIARIO", y deberá administrarlos, usufructuarlos, distribuir utilidades y/o dividendos a los beneficiarios principal y subsidiarios que se señalan en esta escritura, y transferirlos a los fideicomisarios, previa verificación sobre cumplimiento de las condiciones que se enuncian en los artículos siguientes. PARÁGRAFO. Que, para efectos de este acto, los señores ALVARO VILLANUEVA CALDERON y MARÍA CLARA DIAZ GRANADOS FUENTES, tendrán la calidad de "FIDEICOMITENTES".*

Lo cual deja claro lo expuesto por la corte, en el sentido de que el fiduciario adquiere un derecho de dominio sobre la propiedad que se le transfiere, la cual se encuentra limitada y sujeta a dos condiciones, una suspensiva que quiere decir que los beneficiarios de esta fiducia no pueden adquirirla hasta tanto no cumplan con la condición que se hubiera estipulado por el fiduciante, y una resolutoria que se refiere a que una vez se cumpla con la condición se resuelve la propiedad fiduciaria.

Así las cosas, concluye este despacho, que en este caso en particular, si existe una transferencia de los bienes inmuebles involucrados al fiduciario, quien pasa a ser el titular hasta que se cumpla con la condición y posterior restitución de los bienes inmuebles.

De manera que al NO existir error en la motivación que hizo nugatorio el registro, resulta imperativo confirmar la negativa de inscripción del documento objeto de estudio, por tal motivo no se repondrá la nota devolutiva refutada.

En consecuencia, este Despacho:

#### RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** el acto administrativo nota devolutiva correspondiente al turno de radicación No. 2023-080-6-5057 de fecha 23 de mayo de 2023, que

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Santa Marta – Magdalena  
Dirección: Av. Libertador 29 67  
E-mail: ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23  
Versión:03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

rechazo el registro de la Escritura Pública No. 1648 del 19 de abril de 2023 de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, vinculada a las matriculas inmobiliarias 080-65416, 080-76895 y 080-80039. De conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta resolución.

**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 el expediente junto con copia de esta resolución.

**TERCERO:** Mantener el bloqueo de los folios de matrículas inmobiliarias objeto de la presente actuación. (Circular 139 del 9 de julio de 2010, de la Superintendencia de Notariado y Registro).

**CUARTO:** Reconocer personería jurídica a la Dra. TATIANA HAUZEUR COTES, en calidad de apoderada de la señora MARIA CLARA DIAZ GRANADOS.

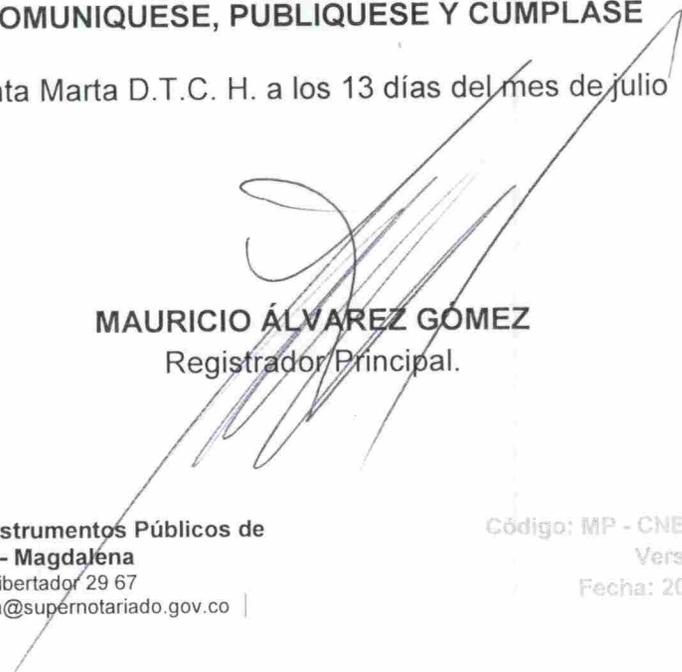
**QUINTO:** Comunicar esta decisión a la Dra. TATIANA HAUZEUR COTES.

**SEXTO:** La presente resolución rige a partir de su fecha de expedición.

**SEPTIMO:** Publíquese la presente resolución en un diario de amplia circulación, Diario Oficial y/o en la página WEB: [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)

**COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Santa Marta D.T.C. H. a los 13 días del mes de julio de 2023

  
**MAURICIO ÁLVAREZ GÓMEZ**  
Registrador Principal.

Revisó: O.V.C.  
Proyecto: S.P.D

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
**Santa Marta – Magdalena**  
Dirección: Av. Libertador 29 67  
E-mail: [ofregissantamarta@supernotariado.gov.co](mailto:ofregissantamarta@supernotariado.gov.co) |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23  
Versión:03  
Fecha: 20 - 06 - 2023