



00000477



RESOLUCIÓN No. DEL 19 JUL 2023

Por la cual se resuelve el recurso de reposición contra de la nota devolutiva con turno de registro **2022-78382**

(ND-011-2023)

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011 del CPACA, y

**CONSIDERANDO**

**ANTECEDENTES**

Se presentó para registro la Escritura Pública No. 1585 del 28 de septiembre del 2022 otorgada en la Notaria 4 del Circuito de Bogotá D.C., correspondiente al acto jurídico de constitución de hipoteca y patrimonio de familia en el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40688128**, en la que oficia como otorgantes la Fundación Gisela Viviana Sierra Niño (como propietaria) y el Fondo Nacional del Ahorro "Carlos Lleras Restrepo" (como acreedor hipotecario respecto a este inmueble).

Estos actos fueron radicados con los turnos de registro **2022-78382**, ingresado en la Oficina el 05 de diciembre del 2022, de la que en atención al principio de legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012, se negó su registro por las siguientes razones y fundamentos de derecho:



00000477  
19 JUL 2023



OFICINA REGISTRO INSTRUMENTOS PUBLICOS  
BOGOTA ZONA SUR  
NOTA DEVOLUTIVA



Página 1

Impresa el 16 de Enero de 2023 a las 04:10:14 PM

El documento ESCRITURA No. 1585 del 28-09-2022 de NOTARIA CUARTA Fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicación : 2022-78382 vinculado a la matrícula inmobiliaria : 50S-40688128

Conforme al principio de legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) se inadmite y por lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por las siguientes razones y fundamentos de derecho

SE/OR USUARIO NO ES PROCEDENTE REGISTRAR LA ESCRITURA PUBLICA TODA VEZ Q YA SE ENCUENTRA REGISTRADA LA HIPOTECA Y EL PATRIMONIO ART 16 Y 22 LEY 1579 DE 2012.

UNA VEZ SUBSANADA(S) LA(S) CAUSAL(ES) QUE MOTIVO LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN, POR FAVOR RADICAR NUEVAMENTE EN ESTA OFICINA, EL DOCUMENTO PARA SU CORRESPONDIENTE TRAMITE, ADJUNTANDO LA PRESENTE NOTA DEVOLUTIVA.

CUANDO LA CAUSAL O CAUSALES QUE RECHAZA (N) LA INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO NO SEA (N) SUBSANABLE(S) SE CONFIGURE EL PAGO DE LO NO DEBIDO, SE PRODUZCAN PAGOS EN EXCESO O SE DESISTA DEL TRAMITE, EL TERMINO PARA SOLICITAR LA DEVOLUCION DEL DINERO PARA LOS DERECHOS DE REGISTRO ES DE CUATRO (4) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE EJECUTORIA DEL ACTO ADMINISTRATIVO O PROVIDENCIA QUE NIEGA EL REGISTRO

Se debe manifestar que la nota devolutiva, según se muestra en los aplicativos "FOLIO" y "REL" de esta oficina, fue notificada el 17 de enero del 2023. En cuanto al turno 2022-78290, se registraron los actos mencionados.

## CONTENIDO DE LA IMPUGNACIÓN

El recurso de REPOSICIÓN y subsidio el de APELACIÓN, fue interpuesto contra el acto administrativo -NOTA DEVOLUTIVA- 2022-78382, impreso el 16 de enero del 2023, mediante escrito radicado ante esta Oficina el 05 de diciembre del 2022 con el consecutivo No. 50S2023ER00466, por medio de la señora CAROLINA BARRETO CALDERON, quien, de acuerdo a la lectura del escrito, actúa en representación del Fondo Nacional del Ahorro "Carlos Lleras Restrepo",

Dentro de su alegato, la recurrente solicita que se revoque la Nota Devolutiva indicada, en cuanto a que no debió registrarse la Escritura 806 del 2017 otorgada en la Notaria 4 del círculo de Bogotá D.C sino de manera parcial, debido a que:

*"La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur realizó el registro de la escritura pública No. 806 del 25 de abril de 2017 otorgada en la Notaria 4 del círculo de Bogotá, de los actos de cancelación de hipoteca, compraventa, hipoteca abierta sin límite de cuantía y patrimonio de familia inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40688128, en las anotaciones 5, 6, 7, 8, sin tener en cuenta que se había allegado la carta de registro parcial conforme lo establece el artículo 17 de la Ley 1579 del 2012,*



00000477  
19 JUL 2023



solicitando únicamente el registro de los actos de cancelación de hipoteca y compraventa”<sup>1</sup>

Ante esto, manifiesta la apoderada que la hipoteca y patrimonio de familia constituidos en dicha escritura ya habían superado el término especial de registro y por tanto se hizo necesario otorgar escritura aparte y efectuar la solicitud de registro parcial. Sin embargo, a pesar de que se hizo dicha solicitud, alude que la Escritura Pública 1585 del 28 de septiembre del 2022, otorgada en la Notaria 4 del círculo de Bogotá D.C., que contiene la constitución de hipoteca y patrimonio de familia renovadas en su término, y solicitadas para registro mediante turno **2022-78382** objeto de este recurso, tuvo causal de devolución por estar registrada los actos descritos.

Aunado a lo anterior, la peticionaria solicita ante este Despacho revocar la Nota Devolutiva mencionada, dejar sin validez las anotaciones No. 7 y 8 del folio de matrícula **50S-40688128** y proceder con el registro de la Escritura Pública 1585 del 28 de septiembre del 2022 otorgada en la Notaria 4 del círculo Bogotá D.C., restituyendo el turno **2022-78382**, teniendo en cuenta los argumentos esbozados en el escrito.

#### REQUISITOS FORMALES Y OPORTUNIDAD

Para hacer pronunciamiento de fondo respecto del contenido del recurso que corresponde definir esta instancia, ha de verificarse en primer momento, el cumplimiento de los parámetros estipulados en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), que indican que los recursos de la vía gubernativa deben reunir, entre otros, los requisitos relacionados con la oportunidad y presentación establecidas legalmente para ejercer el derecho de contradicción.

Conforme a estas consideraciones, se esboza que el artículo 76 de la Ley 1437 del 2011, establece que:

*“Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez”<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Folio 2. Exp. ND-011-2023. Subrayado fuera de texto

<sup>2</sup> Sustraído del Art. 76 Ley 1437 del 2011



000 00 4 7 7

19 JUL 2023



En concordancia con dicho articulado, se expone el texto del numeral 1º del artículo 77 de la disposición mencionada, el cual indica que los recursos deben "interponerse dentro del plazo legal"<sup>3</sup>.

Frente al caso en concreto, se logra comprobar que el acto administrativo - NOTA DEVOLUTIVA- 2022-78382, impreso el 16 de enero del 2023 y reflejado en los antecedentes de notificación que aparecen en los aplicativos "FOLIO" y "REL", se notificó el 17 de enero del 2023, mientras que el recurso de reposición se presentó el 20 de enero del 2023 con el radicado de consecutivo 50S2023ER00466, lo que nos muestra que la impugnación se presentó dentro de los términos para ser examinado dentro de la vía administrativa.

Así mismo, el recurso se interpone por la Sra. CAROLINA BARRETO CALDERON, el cual representa al Fondo Nacional del Ahorro "Carlos Lleras Restrepo" y quien sustenta en el escrito ser la entidad que le asiste interés en la decisión, teniendo en cuenta que la misma es acreedora hipotecaria del inmueble objeto de esta Litis.

#### LA DECISIÓN Y SUS FUNDAMENTOS.

A raíz del problema fáctico y jurídico esbozado acápite arriba, este Despacho considera pertinente pronunciarse sobre el recurso de reposición en subsidio de apelación sobre el acto administrativo -NOTA DEVOLUTIVA- 2022-78382, impreso el 16 de enero del 2023; donde se efectuará la evaluación jurídica frente al mencionado acto, el cual se considera en indicar que se modificará la nota devolutiva y dejará sin efecto las anotaciones indicadas, debido a las motivaciones que se presentarán a continuación.

En primer lugar, se logra dilucidar en el sistema FOLIO que dentro del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40677128 se encuentra registrada una cancelación parcial de hipoteca entre el Banco Davivienda y la Fundación Empresa Privada Compartir en la anotación No. 5. A su vez, se halla una compraventa entre la Fundación Empresa Privada Compartir y Gisela Viviana Sierra Niño, quien es la actual propietaria, en la anotación No. 6; una hipoteca constituida por Gisela Viviana Sierra Niño y el Fondo Nacional del Ahorro "Carlos Lleras Restrepo", en la anotación No. 7; y un patrimonio de familia constituido por Gisela Viviana Sierra Niño a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero permanente, de sus hijos menores actuales y los que llegare a tener, en la anotación No. 8.

Estos actos fueron registrados mediante el otorgamiento de la Escritura Pública 806 del 25 de abril del 2017 mediante el turno 2022-78290. Ante esto, observa el Despacho que en principio tenía que devolverse el turno por parte de esta Oficina dado que culminó el término de los noventa (90) días plasmados en la Ley 1579 del

<sup>3</sup> Sustraído del Numeral 1 art. 77 Ley 1437 del 2011



00000477  
19 JUL 2023



2012<sup>4</sup> para registrarse tanto la constitución de hipoteca como el patrimonio de familia.

Sin embargo, ante el presunto vicio legal que presenta el documento y tal como lo afirmó la recurrente, se interpuso una solicitud de registro parcial del documento anexado en el turno 2022-78290, acompañada de la Escritura Pública 806 del 25 de abril del 2017 otorgada en la Notaria 4 del círculo de Bogotá D.C. donde aparecen todas las partes que intervienen en la mencionada escritura, los cuales solicitan:

En cuanto a los actos de HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA y PATRIMONIO DE FAMILIA le solicitamos **NO REGISTRAR**, además, el Derecho de Preferencia, ni Prohibición de Transferencia - Enajenar, debido a la promulgación y entrada en vigor de la ley 2079 de 2021 "Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat",

Frente a ello, si bien se cumplió con el no registro del derecho de preferencia y prohibición de transferencia inicialmente plasmado en la escritura, se hizo caso omiso frente a la constitución de hipoteca y el patrimonio de familia y dichos actos quedaron inscritos en el folio correspondiente, dando lugar a la Nota Devolutiva del turno 2022-78382, con la nueva constitución de la hipoteca y del patrimonio de familia para el inmueble, con los términos renovados y otorgados por las partes intervinientes, en la Escritura Pública No. 1585 del 28 de septiembre del 2022 otorgada en la Notaria 4 del Circuito de Bogotá D.C

Dicho esto, se debe afirmar que la solicitud parcial del documento inicial cumple con los requisitos dictados por la ley para que la Oficina de Registro pueda valorarla y admitirla, teniendo en cuenta que fue firmada por todos los intervinientes en el acto y la escritura tiene varios actos a registrar<sup>5</sup>. Por lo que le asiste razón a la recurrente en que no se debió registrar la hipoteca y el patrimonio de familia plasmados en la Escritura 806 del 2017 del turno 2022-78290, sino la cancelación parcial de hipoteca y la compraventa. Y luego, con el turno 2022-78382, registrar la constitución de hipoteca y patrimonio de familia.

Ahora bien, este Despacho logra dilucidar en un examen que en el turno 2022-78382 falta la copia que presta mérito ejecutivo a el acreedor hipotecario, el cual es el Fondo Nacional del Ahorro "Carlos Lleras Restrepo", y que tampoco se encuentra

<sup>4</sup> Se debe observar lo previsto en el art. 28 Ley 1579 del 2012: "La hipoteca y el patrimonio de familia solo podrán inscribirse en el registro inmobiliario dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento.

<sup>5</sup> Se atiende lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1579 del 2012: "El registro parcial consiste en inscribir uno o algunos de los actos de un título que contiene varios actos o contratos, así mismo cuando el objeto del acto o del contrato es una pluralidad de inmuebles y alguno de ellos está fuera del comercio, o existe algún impedimento de orden legal por el cual deba rechazarse la inscripción, procederá previa solicitud motivada por escrito de todos los intervinientes"



00000477

19 JUL 2023



en el expediente de este recurso. Por ende, no se estaría cumpliendo lo dictado en el parágrafo 2 del artículo 16 de la Ley 1579 del 2012 en el sentido de indicar que:

*“El registro del instrumento público del cual pudiere exigirse el cumplimiento de una obligación, solo se podrá cumplir con la primera copia de la escritura pública que presta mérito ejecutivo o con la copia sustitutiva de la misma en caso de pérdida, expedida conforme a los lineamientos consagrados en el artículo 81 del Decreto-ley 960 de 1970, salvo que las normas procesales vigentes concedan mérito ejecutivo a cualquier copia, con independencia de que fuese la primera o no”<sup>6</sup>*

En resumen, lo que inicialmente fue motivo de devolución no tiene asidero legal con los argumentos que decidieron el no registro de la Escritura Pública No. 1585 del 28 de septiembre del 2022 otorgada en la Notaría 4 del Circuito de Bogotá D.C, por cuanto a que no se cumplió a cabalidad lo solicitado en cuanto al registro parcial, pero, al no anexar la copia que presta mérito ejecutivo tanto en la escritura donde se constituye nuevamente la hipoteca como en el expediente de este recurso, si es motivo de devolución por parte de este Despacho.

Atendiendo a lo anterior, se hace necesario modificar la Nota devolutiva del turno 2022-78382, teniendo en cuenta que la razón de derecho no es frente a la constitución de hipoteca y patrimonio de familia, dado los argumentos esbozados, sino porque no se anexó la copia que presta mérito ejecutivo por haberse constituido dicha obligación. Sin embargo, este Despacho dejará sin efecto las anotaciones No. 7 y 8 previamente descritas en el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40688128** por no atender la solicitud de registro parcial, y se le conmina a la recurrente aportar la copia mencionada para llevar a cabo el registro correspondiente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho;

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO. MODIFICAR** la NOTA DEVOLUTIVA impresa el 16 de enero del 2023, con el turno de radicación 2022-78382, en el siguiente sentido:

**“FALTA CONSIGNAR EN LA PRIMERA COPIA DEL INSTRUMENTO, QUE ESTE PRESTA MERITO EJECUTIVO (ART. 80 DEL DECRETO 960 DE 1970 MODIFICADO POR EL ARTICULO 42 DEL DECRETO 2163 DE 1970, ART. 81 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970 Y PARAGRAFO 2 DE LA LEY 1579 DEL 2012”**

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se ordena dejar sin efecto las anotaciones No. 7 y 8 del folio de matrícula inmobiliaria **50S-40688128**, que trata sobre la constitución de

<sup>6</sup> Sustraido Art. 16 Ley 1579 del 2012



00000477  
19 JUL 2023



hipoteca y patrimonio de familia, del turno 2022-7890 por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución, por secretaría de la Coordinación Jurídica hacer estas convalidaciones realizando las respectivas salvedades de Ley.

**ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR** personalmente la decisión objeto del presente pronunciamiento, a la señora CAROLINA BARRETO CALDERON, identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.424.614 expedida en Bogotá D.C., a los datos suministrados en el escrito del presente recurso, el cual corresponde al correo electrónico: [cbarreto@fna.gov.co](mailto:cbarreto@fna.gov.co) y/o celular: 3013701552. De no poder hacer la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente, acompañado de copia íntegra del acto administrativo, de la forma establecida en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra esta decisión procede el recurso de reposición y subsidio el de apelación, de conformidad con el artículo 74 de la ley 1437 de 2011, del que se puede hacer uso dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de esta providencia.

**ARTÍCULO QUINTO.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los

19 JUL 2023

**LUIS ORLANDO GARCIAL RAMIREZ**  
**Registrador Principal (E)**  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá Zona Sur

Proyectó:  
(23/06/2023)

Manuel Andre Romero Valverde  
Profesional Universitario – Área de Actuaciones Administrativas

Revisó:

Gabriel Arturo Hurtado Arias  
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral  
ORIP Bogotá - Zona Sur

Código:  
GDE-GD-FR-23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bogotá D.C.  
Diagonal 45 B Sur 52C71  
Teléfono: 2042176 - 2042281  
E-mail: [ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co)