



13 JUN 28 PM 1:43



PROSPERIDAD
PARA TODOS

EE017131

**Consulta 633 de 2013 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Doctora
Janeth González Romero
Notaria Segunda
Carrera 27 No. 23-48
Tulua- Valle

Asunto: Cesión Crédito Hipotecario
Escrito con radicado **SNR2013ER008694**
CR-005 Inscripciones

Doctora Janeth:

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia a efecto de establecer si es objeto de inscripción ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos la cesión del crédito hipotecario.

Marco Jurídico

- Código Civil
- Decreto ley 960 de 1970
- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

Pag. No. 1



EE017131

El Código Civil dedica su Título XXV a la cesión de los derechos, donde en su Capítulo I habla de los Créditos personales, estableciendo lo siguiente:

"ARTICULO 1959. <FORMALIDADES DE LA CESION>. <Artículo subrogado por el artículo 33 de la Ley 57 de 1887. El nuevo texto es el siguiente.> La cesión de un crédito, a cualquier título que se haga, no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título. Pero si el crédito que se cede no consta en documento, la cesión puede hacerse otorgándose uno por el cedente al cesionario, y en este caso la notificación de que trata el artículo 1961 debe hacerse con exhibición de dicho documento.

(...)

ARTICULO 1964. <DERECHOS QUE COMPRENDE LA CESION>. La cesión de un crédito comprende sus fianzas, privilegios e hipotecas; pero no traspasa las excepciones personales del cedente"

La cesión de un crédito es un acto jurídico por el cual un acreedor, que toma el nombre de cedente, transfiere voluntariamente el crédito o derecho personal que tiene contra su deudor a un tercero, que acepta y que toma el nombre de cesionario.

Posición del deudor en la cesión del crédito: "aceptada la cesión por el deudor, o notificado legalmente de ella por el cesionario, aquél se vincula al contrato celebrado entre el cedente y cesionario, **pero únicamente en lo relacionado con el pago del crédito y con las excepciones que pueda proponer el cesionario**, de acuerdo con el artículo 1718 del ibídem y demás disposiciones pertinentes. El deudor tiene entonces el derecho de alegar contra el cesionario todo lo que hubiera podido alegar contra el cedente, inclusive la no existencia o la invalidez de la obligación que cobra, pero no puede tenerlo para discutir la validez del contrato celebrado entre cedente y cesionario, porque no es parte en él, ni ese contrato lo perjudica, toda vez que la obligación contraída no se hace más gravosa para el deudor, ni éste tiene interés en realizar el pago, ni hacerlo en determinada persona, sino en verificarlo bien para obtener la solución de su deuda. En consecuencia, **no siendo el deudor parte en el contrato celebrado entre cedente y cesionario**, no puede ejercitar la acción que para las partes consagra el artículo 1743 del Código Civil, ni les asiste el derecho de alegar la nulidad relativa de él, la cual solo cabe alegar, según dicho artículo, por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios" (Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 31 de julio de 1941). Negrilla y subrayado fuera de texto.

Pag. No. 2

EE017131

Antes del año 1970 el Servicio Registral se encontraba reglamentado por el Código Civil Colombiano, el cual dedico el Título 43 (Artículos 2637 al 2682), estableciendo que todo acto -negocio jurídico- que versara sobre bienes inmuebles sería objeto de asiento registral, el cual se llevaba en libros especiales por orden cronológico donde se hacia una transcripción resumida de las clausulas principales del instrumento. Entre los títulos, actos y documentos sujetos a registro se encontraban: los contratos y sentencias que causaban traslación o mutación del dominio de bienes raíces; los títulos constitutivos de hipotecas, usufructo, uso, habitación, servidumbres reales y, en general, los causaren gravámenes o limitaciones al dominio sobre inmuebles; los testamentos, sentencias probatorias de la herencia, especialmente si versan sobre inmuebles; las diligencias de remate de bienes raíces, los títulos de registro de minas; los documentos otorgados o protocolizados por el notario, la cancelación de los títulos registrados, etc.

Con la expedición del Decreto - Ley 1250 de 1970, se reguló se manera sistemática, organizada y coherente el servicio registral. Entre las grandes innovaciones de dicho Decreto se encontró, la determinación -más específica- de los actos sujetos a registro (Artículo 2º), que se contraen a todos aquellos actos que consten en documentos público y que versen sobre derechos reales vinculados a la propiedad del inmueble, así como los que impliquen su cancelación, así:

"ARTICULO 2o. Están sujetos a registro:

1. Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral 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.
2. Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre vehículos automotores terrestres, salvo la cesión del crédito prendario..."

Pag. No. 3

EE017131

Es así como el Estatuto Registral establecía expresamente que la cesión de un crédito hipotecario no era objeto de inscripción en el registro de instrumentos públicos.

El nuevo Estatuto Registral, es decir la ley 1579 de 2012, en su Artículo 4º, señala:

"ARTÍCULO 4º. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral 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 inmuebles;
- b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;
- c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

Parágrafo 1º. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.

Parágrafo 2º. El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos....".

Si bien es cierto, la nueva disposición no hace señalamiento expreso del no registro de la cesión del crédito hipotecario, ello no quiere decir que si es procedente su inscripción, pues al observar la norma en conjunto, establecemos que su espíritu no es otro que publicitar aquellos actos de disposición, gravamen o limitación al derecho real de dominio.

Pag. No. 4

EE017131

En concordancia con lo anterior encontramos lo dispuesto en el Decreto Ley 960 de 1970 (Estatuto Notarial), donde en lo relacionado con la cesión del crédito hipotecario, establece:

"ARTICULO 82 CESIÓN DE CREDITOS. La cesión de créditos constituidos por escritura pública se hará mediante nota suscrita por el actual titular puesta al pie de la copia con mérito para exigir el cumplimiento y la entrega de la misma al cesionario"

La Corte Suprema de Justicia en numerosos fallos ha manifestado que la cesión de un crédito hipotecario puede hacerse por una simple nota privada, pues al no haber disposición legal que regule esta materia, se aplica la regla general sobre cesión que estatuye el artículo 1964 del Código Civil.

Es así que podemos decir, que al corresponder la cesión del crédito hipotecario a un derecho personal, y al realizarse el mismo, bien mediante nota suscrita por el titular en la copia que presta mérito ejecutivo o a través de un documento privado, en ninguno de los casos es objeto de inscripción por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En conclusión y teniendo en cuenta los anteriores planteamientos, no existe ningún tipo de formalidad para proceder a la cesión del crédito hipotecario, y el registro del mismo en el folio de matrícula inmobiliaria que identifica el bien inmueble gravado, es improcedente por tratarse de un derecho personal y no un derecho real de dominio, actos estos últimos que son los que publicitan las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: María Esperanza Venegas Espinoza
Revisó: Carlina Gomez Duran
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral

Pag. No. 5