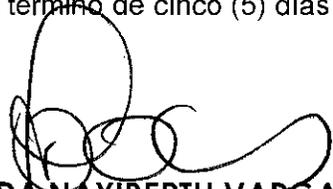


**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS  
BOGOTA ZONA CENTRO**

**NOTIFICACION POR AVISO  
EXPEDIENTE 50CAA2014-17  
(PRELIMINAR J-33/2014)  
MATRICULA 1493898**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y en vista de que se envió citación a: NELSON PEÑA CELY (Carrera 7ª 17-01 Of. 907 de esta ciudad) Y no ha comparecido; se procede a surtir el trámite de notificación mediante **AVISO**, y publicación en la página Web de la entidad, del acto administrativo RESOLUCION 000360 de 26 NOV 2014; "Por medio de la cual se resuelven unos recursos" Contra esta Resolución proceden los recursos de reposición y en subsidio apelación. (artículo 74 y Ss Ley 1437 de 2011 y Decreto 2163 de 2011))

Se fija el presente **AVISO** hoy \_\_\_\_\_ en las instalaciones de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y en la página Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles desde el momento que se publique.

  
**MAGDA NAYIBERTH VARGAS BERMUDEZ**  
Coordinadora Área Jurídica

RESOLUCION No. de 2014

26 NOV 2014

“POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVEN UNOS RECURSOS”

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
PÚBLICOS DE BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011 y,

**CONSIDERANDO QUE**

1. Por medio de Auto del 27 de Mayo de 2014, este despacho inició Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula 1493898, 1757183, 50C1757184, 50C-1757185, 50C-1850668, 50C-1850669, 50C-1850670, 50C-1850671, 50C-1901668, 50C-1901669, 50C-1901670 y 50C-1901671.
2. Dicho expediente fue decidido por medio de la Resolución No. 00295 del 2 de Octubre de 2014, mediante la se ordenó dentro de folio de matrícula **50C-1493898** algunas correcciones entre las cuales está la de trasladar la anotación 4, escritura pública de constitución de hipoteca No. 568 del 12 de Junio de 2009 de la Notaria única de Funza Cundinamarca, turno de radicación 2009-59189 del 16-06-2009, a los folios de matrícula 50C-1757183, 50C-1757184, 50C-1757185, 50C-1850668, 50C-1850669, 50C-1850670, 50C-1850671, 50C-1901668, 50C-1901669, 50C-1901670 y 50C-1901671 por corresponder a estos.
3. Mediante escrito radicado con el No. 3072013ER27574 del 09 de Octubre de 2014, el Doctor Nelson Peña Cely, apoderado del señor Jaime Guerrero Franco interpuso los recursos de reposición y de apelación en contra de la citada Resolución.

**SUSTENTO DEL RECURSO**

El recurrente Expresa lo siguiente:

“No obstante la fundamentación errónea por parte del despacho tanto en el auto de aclaración como en la Resolución atacada, pues adolecen de dichas actuaciones de nulidad en la motivación de la providencia y en nulidad por aplicación irretroactiva de la Ley, manifiesto con meridiano al despacho que el traslado del gravamen hipotecario constituido sobre folio de matrícula 50C-1493898 no puede disponerse en cumplimiento de norma posterior a la actuación, ni con motivo de omisión alguna por parte de la Oficina de Registro. En tal sentido, el traslado de las anotaciones solo deberá efectuarse con posterioridad a la inscripción de demanda ordenada con oficio 1531 del 20-06-2015 del Juzgado Civil del Funza, respetándose el turno y oportunidad de los registros ya efectuados en los folios de matrícula 50C-1757183, 50C1757184, 50C-1850668 Y 50C-1850669.”

Al respecto sostiene el recurrente, que con la decisión se está contrariando lo preceptuado en el Decreto 1250 de 1970 norma vigente para la época hoy Ley 1579 de 2012 conforme con la cual esta norma no contenía la expresión:” y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión”, y por lo tanto esto no

RESOLUCION No. de 2014

( 26 NOV 2014

**“POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVEN UNOS RECURSOS”**

constituye omisión por parte del Despacho ni tampoco vulneración a la actual estatuto de registro.

Considera del mismo modo, que el artículo 17 de la Ley 675 de 2012 respecto de la divisibilidad de las hipotecas en la propiedad horizontal mencionada en la Resolución proferida y atacada, la normatividad solo está facultando al acreedor hipotecario y la misma no contiene en consecuencia una obligación o deber legal a cargo de la Oficina de Registro, es así que el acreedor no lo hizo estando a su cargo a su propia diligencia y responsabilidad.

Por lo tanto, manifiesta “(...) es claro que estando la omisión del traslado del gravamen hipotecario a cargo del arbitrio la propia diligencia y responsabilidad del acreedor según se ha expuesto, el estado jurídico actual de las matrículas 50C-1493898, 50C-1757183, 50C-1757184, 50C-1850668 y 50C-1850669 corresponden a la realidad de dicha omisión y su causa por lo que tampoco puede fundamentarse el despacho en el artículo 82 del Decreto 1250 de 1970, en el artículo 49 del actual Estatuto de Registral por no encontrarse vigentes para la época, ni en el capítulo 13 del actual Estatuto Registral, pues dichas otorgan facultades para corregir yerros, inaplicables para el caso que nos ocupa, como quiera que no existen yerros que enmendar”.

**CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Los actos de inscripción son actos administrativos propios de las Oficinas de Registro, que emanan de un funcionario proveniente de la rama ejecutiva del poder público el cual tiene sus funciones regladas en la Ley, en nuestro caso y de manera especial, el Decreto Ley 1250 de 1970 actualmente la Ley 1579 de 2012, pero conservando su naturaleza administrativa.

Para empezar, el trámite que se adelanta en una Oficina de Registro para la toma de decisión en la modificación del régimen jurídico de los derechos reales sobre un inmueble, **es un procedimiento registral especial**, que se realiza en función del trámite de los documentos que son objeto de registro.

Luego, al momento del proceso de Calificación de los documentos objeto de registro al Funcionario le obliga la revisión de los títulos y la forma de ejecución para verificar su legalidad, y para el caso objeto de estudio tenemos que la hipoteca que figura inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1493898 (Folio de mayor extensión) es anterior a la división material inscrita en este y al reglamento de propiedad horizontal que se realizó con posterioridad en el folio de matrícula 50C-1757184 segregado de aquel, además que dicha hipoteca fue omitida en su oportunidad por parte de esta Oficina lo que originó que se iniciará la correspondiente actuación Administrativa y se decidiera la misma, en el sentido de trasladar la hipoteca del folio de mayor extensión a todos sus segregados, aún después haberse dividido materialmente el inmueble y haberse constituido Propiedad Horizontal, toda vez que había sido omitido su traslado en el momento del proceso de registro.

De acuerdo con las normas legales sobre propiedad horizontal y el proceso en el registro inmobiliario, tenemos que la hipoteca se tornó divisible así como la obligación al momento del acto jurídico de División material así como con la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal por “Técnica Registral”, y en tal sentido cada copropietario no está obligado sino en la medida del coeficiente de copropiedad de que es titular.

Como punto de partida es claro que la hipoteca estaba vigente cuando se realizaron los actos de División material y Constitución de propiedad Horizontal, o sea que la hipoteca de mayor extensión afectó la matrículas inmobiliarias 1757183, 50C1757184, 50C-1757185, 50C-1850668 y las unidades producto del reglamento folios de matrícula 50C-1850669, 50C-1850670, 50C-1850671, 50C-

RESOLUCION No. 000360 de 2014

( 26 NOV 2014 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVEN UNOS RECURSOS”**

1901668, 50C-1901669, 50C-1901670 y 50C-1901671, empero, como de acuerdo con leyes posteriores al código civil es posible que el acreedor hipotecario vaya liberando las unidades que se van enajenando.

Aunque aún están vigentes las normas que en el código civil hablan de la indivisibilidad de la hipoteca y su extensión, de acuerdo con los artículos 2433 y 2445 del código civil, respectivamente, se sabe que la primera significa que el inmueble gravado, en su totalidad y cada una de sus partes, está ligado al pago integral de la deuda y de cada fracción de la misma, pero esto no es absoluto, y en esa medida ha sufrido las transformaciones que impone el avance del derecho inmobiliario, particularmente en relación con la propiedad horizontal, donde se ha menguado esta característica de la garantía, pues en la Ley 182 de 1948, sobre las propiedades sometidas al régimen de propiedad por pisos, se dijo:

“Art. 22. Los bancos hipotecarios y los bancos comerciales con sección hipotecaria quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre edificios sometidos al régimen de la presente ley, entre los diferentes pisos o departamentos que integran tales edificios, a prorrata del valor de cada uno de aquellos”.

“Art. 23. Una vez efectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los dueños de cada piso o departamento serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes”.

Del mismo modo, con la nueva ley de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, se repitió la regulación, y en el artículo 17 estableció: “Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes”, es decir por “técnica registral” al constituirse o dividirse materialmente un inmueble se deben trasladar todos los gravámenes, limitaciones, afectaciones que se encuentren vigentes, y a pesar que el Decreto 1250 de 1970 no lo contemplaba textualmente es un procedimiento que debía y debe hacerse en el momento de la calificación del documento y que actualmente el proceso de registro denominado durante muchos años como “**Técnica registral**” para el traslado de los gravámenes y demás que afectan un predio que se divida materialmente fue recogida y plasmado con la Ley 1579 de 2012 en su artículo 51; es preciso aclarar, que por ser el servicio de registro un procedimiento especial y que contempla diversas situaciones jurídicas que con la modernidad se han venido presentando y se han establecidos parámetros especiales en el registro inmobiliario con el paso del tiempo como en el caso objeto de estudio, en el cual la hipoteca debe ser trasladada a los folios segregados, siendo esta la forma de garantizar los derechos del acreedor, y dando lugar a la divisibilidad de la hipoteca.

Al respecto debemos tener en cuenta, la forma como ha surgido el registro inmobiliario y las técnicas que se han venido implementando con el fin de garantizar los derechos de las personas intervinientes en los contratos; es así que desde tiempo atrás los ordenamientos jurídicos han sometido la constitución y transmisión de la propiedad a un **régimen especial** de solemnidad y publicidad como es el registro inmobiliario, donde en tiempos antiguos con meras medidas de publicidad de la propiedad inmueble y de sus gravámenes se daba a conocer el titular y se protegía el crédito hipotecario; con el paso del tiempo mediante un procedimiento técnico se realizaban las inscripciones en los respectivos folios y se iban adecuando a las situaciones que se iban presentando, facilitando así una efectiva publicidad y generando un pensamiento más jurídico en la inscripción sin que estuviera netamente regulado por norma expresa alguna, es así que con el Código de Bello se dio valor sustantivo a la inscripción. Al respecto es enfático el artículo 756 de nuestro Código Civil que preceptúa: “**TRADICION DE BIENES INMUEBLES.** Se efectuará la tradición del dominio de los

RESOLUCION No. 000360 de 2014  
( 26 NOV 2014

**“POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVEN UNOS RECURSOS”**

bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos”.

Además, en forma especial para la hipoteca en su artículo 2435 ordenó que: “deberá además ser inscrita en el registro de instrumentos públicos; sin este requisito no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción”, por lo tanto las oficinas ha ido acogiendo técnicas registrales como en el caso de la División material de trasladar dicho gravamen a sus folios segregados, fijese que en aquel tiempo no existía norma que lo contemplara pero ya se había implementado la técnica para el proceso de registro y en aras de garantizar los derechos del acreedor hipotecario los cuales se encontraban inscritos.

En síntesis, en Colombia se ha venido implementando el proceso de registro inmobiliario adoptando mecanismos especiales para la inscripción en el registro, en donde en un principio era gobernado por las antiguas normas con mera publicidad, luego fue contemplada la inscripción en el Código Civil pero con vacíos, posteriormente se expidió el Decreto 1250 de 1970 que contiene el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos que establece de manera más concreta el procedimiento registral y actualmente la Ley 1579 de 2012, que recoge muchos de los mecanismos y “Técnicas Registrales” que se venían implementando antiguamente y que no se encontraban textualmente mencionados pero si se venían realizando.

Adicionalmente, en relación con el traslado de la hipoteca al constituirse Reglamento de Propiedad Horizontal la Ley 675 de 2001 en su segundo párrafo preceptúa: **“Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes”** y en su párrafo del artículo 17 prevé: “Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, de levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado”, es claro entonces que al constituirse el reglamento debe trasladarse la hipoteca, con el fin de que el acreedor haga valer su crédito y para dar aplicación al mencionado párrafo.

De lo anterior se concluye que, aunque en principio no se encontraba contemplado en normatividad alguna, era y es de obligatorio cumplimiento por técnica registral desde comienzos del proceso de registro, máxime en este caso en que el inmueble se dividió materialmente en el año de 1999 y se constituyó reglamento de propiedad horizontal en el 2012 y estas normas y técnicas ya existían, desde la ley 182 de 1948 si era posible la división de la hipoteca según lo preceptuado en el artículo 23, menguando el principio de la indivisibilidad que se predica en el código civil, del cual se predica hoy que no es absoluto, y que por el contrario ha venido cediendo frente a las nuevas realidades inmobiliarias.

En consecuencia, no puede sostenerse como lo afirma el recurrente que se aplicado retroactivamente lo consagrado en el artículo 51 de la Ley 1579 de 2012 a una actuación regulada por norma anterior como lo es el artículo 50 del Decreto 1250 de 1970 y que por lo tanto la Resolución se encuentre afectada por nulidad en la motivación de la providencia y en la nulidad por aplicación retroactiva de la Ley, por lo anteriormente expuesto.

000360  
RESOLUCION No. de 2014

26 NOV 2014

**“POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVEN UNOS RECURSOS”**

Del mismo modo, no es cierto que no se puede dar aplicación al artículo 82 del Decreto 1250 de 1970 actual artículo 49 de la Ley 1579 de 2012, ni al artículo 35 del Decreto 1250 de 1970 actualmente recogidas por el Capítulo XIII del actual estatuto registral, pues como se mencionó en la Resolución atacada el Despacho está facultado para obrar de tal manera, puesto que, de una parte, es obligación legal abrir las matrículas inmobiliarias y llevar los folios correspondientes, de tal forma que estos informen debidamente el estado jurídico del inmueble respectivo, de acuerdo con los títulos que contienen los actos objeto de registro.

Por lo tanto la Resolución expedida se dio en cumplimiento del marco normativo citado.

Por lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Confirmar la Resolución No.000295 del 02 de Octubre de 2014 por medio de la cual se decidió una Actuación Administrativa de acuerdo a la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO.-** Conceder el recurso de Apelación impetrado por el recurrente; en consecuencia remítanse los antecedentes de lo actuado a la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, para que se suria la alzada (Art- 79 del C. de P. A y de lo C. A, Decreto 2163 de 2011).

**TERCERO.-** Notifíquese la presente Resolución al Doctor NELSON PEÑA CELY, apoderado del señor Jaime Guerrero Franco.

**CUARTO.-** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra ella no procede ningún recurso (Art. 75 del C. de P. A y de lo C. A).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dado en Bogotá D.C., 26 NOV 2014

**JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES**  
Registradora Principal

**ARMANDO DE JESÚS KLELE PRECIADO**  
Coordinador Área Jurídica

Proyectó: Magda N. Vorgas B.