Resolución No. 06464 **De** 07-06-2022

Por la cual se resuelve un Recurso de Apelación

Expediente SAJ 326-2021

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia,

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 dela Ley 1579 de 2012, el artículo 21 del Decreto 2723 de 2014; y en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Con turno de radicación 2020-280-6-18569 vinculado a la matricula inmobiliaria numero 280-54924, para la inscripción de la Escritura No.1218 del 18 de diciembre de 2020 de la Notaria Única de Quimbaya - Quindío, contentiva del acto de transferencia liquidación unión temporal.

El citado instrumento fuer devuelto al publico sin inscribir según la nota devolutiva impresa el día 15 de enero del 2021 en la que se consigno:

2020-280-6-18569
"1,OTROS *NO SE PROCEDE A REGISTRAR LA PRESENTE ESCRITURA, TODA VEZ QUE NO HAY CLARIDAD EN EL VALOR DE LA TRANSFERENCIA CORRESPONDIENTE A LA RESTITUCION DEL APORTE, YA QUE SE HACE CONSTAR QUE LA ASIGNACION DEL INMUEBLE SE EFECTUA POR LA SUMA DE $200,000,000 A FAVOR DE LA ASOCIACION HABITAD PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA, SINOBSERVARSE LA ASIGNACION AL MUNICIPIO DE QUIMBAYA, (ARTICULO 16 LEY 1579 DE 2012). "*

La citada nota devolutiva fue notificada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia el día 27 de enero de 2021.

Mediante escrito radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia – Quindío, el día 10 de febrero de 2021, la señora JULIANA GAMEZ LEMUS, en su calidad de representante legal de la Unión Temporal Manos que Trabajan Unidad Habitad – Municipio de Quimbaya interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la nota devolutiva de fecha 15 de enero de 2021 correspondiente al turno de radicación No.2020-280-6-18569 vinculado a la matricula inmobiliaria No.280-54924.

Con Resolución 161 del 29 de marzo de 2021, el Registrador de Instrumentos Públicos de Armenia - Quindío resuelve *"...No reponer el acto administrativo consignado en la nota devolutiva del documento radicado con turno 2020-280-6-18569 impresa el*

15/01/2021 mediante el cual se negó el registro de la escritura publica No.1218 de fecha 15/12/2020 otorgada por la Notaria Única de Quimbaya..." y conceder el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente, razón por el cual la documentación correspondiente es remitida a la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, a efecto de surtirse el trámite de Segunda Instancia, recibida el 03 de junio de 2021 bajo consecutivo SNR2021ER053987.

II. PRUEBAS

Con el propósito de resolver el recurso interpuesto, se tendrá como material probatorio cada una de las pruebas que obran en el expediente, en **58** folios.

1. Oficio remisión del expediente por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia – Quindío (fl1).
2. Oficio interposición de recursos de reposición y en subsidio el de apelación ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia – Quindío (fl2-7).
3. Oficios Registro Único Tributario y certificado de existencia y Representación legal de Cámara de Comercio (fl8-20).
4. Formato de Calificación de la Notaria Única de Quimbaya (fl21)
5. Escritura Publica No.1218 de fecha 18 de diciembre de 2020 (fl22-38).
6. Nota devolutiva impresa de fecha 15 de enero de 2021 (fl39-40).
7. Resolución No.161 de fecha 29 de marzo de 2021 de la Oficina de Instrumentos Públicos del circulo de Armenia – Quindío. (fl41-44).
8. Copia de la Resolución No.161 de fecha 29 de marzo de 2021 de la Oficina de Instrumentos Públicos del circulo de Armenia – Quindío. (fl45-48)
9. Oficio citatorio Oficina de Instrumentos Públicos del circulo de Armenia – Quindío. (fl49-50).
10. Notificación electrónica Oficina de Instrumentos Públicos del circulo de Armenia – Quindío. (fl51-55).
11. Impresión Simple del Folio de Matricula No.280-54924 (fl56-57).

III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

De manera sintética, los fundamentos esgrimidos por la señora JULIANA GAMEZ LEMUS se pueden resumir así:

"(…)

5. En ese mismo entendido y en cumplimiento de las disposiciones del Consejo Directivo de la Unión Temporal, tal y como se encuentra consignado en la Escritura Pública, se dispuso en forma clara en el Instrumento que en mi calidad de Representante Legal de la Unión Temporal Manos que Trabajan Unidas HABITAT - MUNICIPIO DE QUIMBAYA, se procedía a transferir a favor de los constituyentes de la Unión Temporal y a título de devolución de aportes el único activo existente, indicando seguidamente que a FAVOR del MUNICIPIO DE QUIMBAYA se transfería a título de devolución de aportes el 50% del bien inmueble y a favor de la ASOCIACION HABITAT PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA se transfería a título de devolución de aportes el otro 50%, para lo cual se identificó plenamente el inmueble

6. De igual forma, y habida cuenta que el acto es de una cuantía de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (S400.000.000), se procedió a realizar la asignación a cada una de las entidades conforme a su participación del 50%, es decir a favor de EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA por la suma de $200.000 y a favor de la ASOCIACION HABITAT PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA por la suma de $200.000.000

7. Luego de lo cual, no existe razón alguna para que se presente la devolución y nos se hubiera hecho el registro de la escritura pública, pues resulta muy claro y así se encuentra en el contenido de la Escritura Pública que se está asignando el 50% de la propiedad para EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA y el 50% para LA ASOCIAON HABITAT PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA, reflejándose también en punto seguido que la asignación tanto para el MUNICIPIO DE QUIMBAYA es de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS ($200,000,000)y para LA ASOCIAON HABITAD PARA LA HUMANIDAD COBIA es de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS ($200,000,000) .

8. Por consiguiente, no se omitió la asignación a favor del MUNICIPIO DE QUIMBAYA por la suma de $200.000.000 pues tiene el mismo contenido de la asignación que se hizo a la ASOCIACION HABITAT PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA, inclusive se encuentra antes del párrafo donde se asigna a favor de HABITAT PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA, por favor revisar PAGINA 13.

9. Por demás es muy claro, que siendo un activo que corresponde el 50% para cada parte, el acto es por la suma de S400.000.000, le corresponde a cada parte y así se

encuentra previsto como devolución de aportes y trasladar la propiedad, por la suma de $200.000.000 para cada una de las entidades.

10. En la página 13 de la Escritura Pública 1218 del 18 de diciembre de 2.020 se encuentra la asignación a favor del MUNICIPIO DE QUIMBAYA por la suma de $200.000.000

11. En la página 14 de la Escritura Pública 1218 del 18 de diciembre de 2.020 se encuentra la asignación a favor de la ASOCIAION HABITAT PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA por la suma de $200.000.000.

12.Por consiguiente, no existe mérito para que no se proceda al registro de la Escritura Pública No. 1218 de fecha 18 de diciembre de 2.020 otorgada en la Notaria Única de Quimbaya, pues en forma clara se observa que si se hace constar que la asignación del inmueble que se efectúa por la suma de $200.000.000 a favor del MUNICIPIO DE QUIMBAYA…"

IV. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

Los fundamentos expresados por el Registrador de Instrumentos Públicos de Armenia en la Resolución 161 del 29 de marzo de 2021, se pueden resumir así:

" (…)

Revisada la causal de devolución del tumo de calificación 2020-280-6-18569, tenemos que, visto nuevamente el titulo escritura 1218 de fecha 18/12/2020, otorgada en la Notaria Única de Quimbaya, en su hoja notarial Aa68951254 anverso, el mismo establece que:

"como resultado de la liquidación, mediante este acto ***procede a transferir a favor de los constituyentes de la Unión Temporal y a titulo de devolución de aportes el único activo existente****, conforme a lo siguiente:------ A favor del MUNICIPIO DE QUIMBAYA, entidad territorial con NIT 890:000,613-4…… conforme se acredita,* ***se transfiere a titulo de devolución de aporte el cincuenta por ciento (50%)*** *y a favor de la* ***ASOCIACION HABITAT PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA****, entidad sin ánimo de lucro .... identificada con el NIT 800.250.532-0,...,* ***se transfiere a titulo de devolución de aportes el cincuenta por ciento (50%)****, del derecho de dominio, propiedad y posesión, que la* ***UNIÓN TEMPORAL "MANOS QUE TRABAJAN UNIDAS» HABITAT-MUNICIPIO DE QUIMBAYA*** *ejerce, sobre el siguiente inmueble...."*

El inmueble del que se habla es el identificado registralmente con el folio de matricula 280-54924.

Hasta aquí, leído el titulo, podemos estables y precisar conforme a su redacción y manifestaciones, que el inmueble identificado con el folio de matrícula 280-54924, es

devuelto a los aportantes de la Unión Temporal en común y proindiviso en un porcentaje para cada uno del 50%.

Ahora, visto la hoja notarial Aa68951255 parte inferior de la misma, después de la tradición preceptúa:

> *"Asignación que se efectúa por la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MDA CTE ($200.000.000)**----------"*

En dicha manifestación, en ninguno de sus apartes, se precisa, que dicha asignación a favor de los constituyentes de la Unión Temporal que se liquida, respecto del inmueble tantas veces enunciado, tiene un valor de diferente a $ 200.000.000 millones de pesos M/cte, a pesar de que los derechos e impuestos registrales fueron liquidados $400.000.000 millones de pesos M/cte.

Continuando con la lectura de la redacción de la escritura 1218, a reglón seguido de la hoja notarial Aa68951255 parte inferior, después del punto aparte (.) del valor asignado y anverso parte inferior, la misma expresa:

> *"A favor de la **ASOCIACION HABITAT PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA**, entidad sin ánimo de lucro,…... identificada con el NIT800.250.532-0,……., se **transfiere a título de devolución de aporte el cincuenta por ciento (50%),** del derecho de dominio, propiedad y posesión, que la **UNIÓN TEMPORAL "MANOS QUE TRABAJAN UNIDAS" HABITAT - MUNICIPIO DE QUIMBAYA** sobre el siguiente inmueble…... bajo el folio de matricula inmobiliaria número 280-54924. Asignación que se efectúa por la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MDA CTE ($200.000.000)**----------"*

*Así las cosas, hasta aquí queda claro, en cuanto a la redacción del titulo, que la asignación que se efectúa a favor de la ASOCIACION HABITAT PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA fue por la suma de doscientos millones de pesos ($200.000.000) M/cte, y solo después, con punto a parte (.) y en el renglón siguiente, se expresa en un parágrafo que "El inmueble objeto de transferencia a favor del **MUNICIPIO DE QUIMBAYA y la ASOCIACION HABITAT PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA**, fue adquirido por **UNIÓN TEMPORAL "MANOS QUE TRABAJAN UNIDAS" HABITAT- MUNICIPIO DE QUIMBAYA** por compra hecha a la Señora **LUZ DEL SOCORRO, PASTOR DURAN** mediante Escritura Pública No. 272 de fecha 29 de Febrero de 2008" mas no se determina de manera precisa y expresa el valor de la asignación que se efectúa a favor del **MUNICIPIO DE QUIMBAYA**…."*

V.CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

Remitido el expediente el 03 de junio de 2021 (SNR2021ER053987)[1], revisada la competencia funcional, el material probatorio aportado, la legitimación para la presentación de recursos en sede administrativa, la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, de conformidad con el artículo 80 de la ley 1437 de 2011, entra a decidir el recurso de apelación interpuesto en contra de la nota devolutiva de fecha 15 de enero de 2021 de la matrícula inmobiliaria 280-54924, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia - Quindío, sobre la inscripción de la Escritura No.1218 de fecha 18 de diciembre de 2020 de la Notaria Única de Quimbaya que había ingresado con turno de calificación 2020-280-6-18569.

Término para la interposición y cumplimiento de requisitos de forma

La nota devolutiva de fecha 15 de enero de 2021 fue notificada el día 27 de enero de 2021 y el recurso de reposición resuelto mediante Resolución No.161 de fecha 29 de marzo de 2021 concediendo en subsidio el de apelación, interpuesto en la oficina de registro de Armenia el 10 de febrero de 2021, dentro del término legal que confiere el artículo 76 de la ley 1437 de 2011 (10 días)[2], contiene expresamente el motivo de inconformidad[3], aportó las pruebas que pretende hacer valer[4], indicó el nombre, dirección física y/o electrónica del recurrente[5], con lo cual se cumple con todas las exigencias formales del artículo 77 de la ley 1437 de 2011.

Caso en concreto

En el presente caso se estudiara si es procedente la decisión asumida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Armenia -Quindío a través de la nota devolutiva impresa el 15 de enero de 2021, asociada al turno de radicación 2020-280-6-18569 que inadmite el registro de la Escritura No.1218 del 18 de diciembre de 2020, otorgada por la Notaria Única de Quimbaya-Quindío, contentiva del acto de transferencia Liquidación Unión Temporal, vinculado al folio de las matricula inmobiliaria No.280-54924.

En este orden de ideas aunado a lo anterior, una vez revisada la Escritura No.1218 del 18 de diciembre de 2020 otorgada por la Notaria Única de Quimbaya se estableció:

[1] Folio 1
[2] Numeral 1 art. 77 ley 1437 de 2011
[3] Numeral 2 art. 77 ley 1437 de 2011
[4] Numeral 3 art. 77 ley 1437 de 2011
[5] Numeral 4 art. 77 ley 1437 de 2011

> *" Que JULIANA GAMEZ LEMUS, en su calidad antes mencionada como representante legal y conforme a lo ordenado por el CONSEJO DIRECTIVO de la UNION TEMPORAL "MANOS QUE TRABAJAN UNIDAS" HABITAD-MUNICIPIO DE QUIMBAYA y como resultado de la liquidación, mediante este acto procede a transferir a favor de los constituyentes de la Unión Temporal y a titulo de devolución de aportes el único activo existente, conforme a los siguiente:----------*
> *A favor del MUNICIPIO DE QUIMBAYA, entidad territorial, con NIT890.000.613-4, representada legalmente por el señor Alcalde Municipal, Doctor ABELARDO CASTAÑO MARIN, mayor de edad, con domicilio en el Municipio de Quimbaya….* ***Se transfiere a titulo de devolución de aportes el cincuenta por ciento (50%)*** *y a favor de la ASOCIACION HABITAD PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA, entidad sin animo de lucro, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con NIT. 800.250.532-0 representada legalmente por su directora ejecutiva Doctora JULIANA GAMEZ LEMUS, mayor de edad, residente en Bogotá, se* ***transfiere a titulo de devolución de aportes el cincuenta por ciento (50%)"***

Teniendo en cuenta lo anterior, es preciso señalar que el porcentaje referido es devuelto a cada uno de los aportantes correspondiente a la devolución de los aportes de la Unión Temporal teniendo en cuenta que mas delante en la misma precitada escritura de manifiesta en el aparte de la tradición que:

> *"TRADICION: inmueble adquirido por la UNIÓN TEMPORAL MANOS QUE TRABAJAN UNIDAD HABITAD – MUNICIPIO DE QUIMBAYA, por COMPRA hecha a LUZ DEL SOCORRO PASTOR DURAN …….bajo el folio de la matricula inmobiliaria numero 280-54924, Asignación que se efectuara por la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MDA CTE ($200.000.000.00). a favor de la ASOCIACION HABITAD PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA….*
> *(…)*
> *TRADICION: inmueble adquirido por la UNIÓN TEMPORAL MANOS QUE TRABAJAN UNIDAD HABITAD – MUNICIPIO DE QUIMBAYA, por COMPRA hecha a LUZ DEL SOCORRO PASTOR DURAN …….bajo el folio de la matricula inmobiliaria numero 280-54924,* ***Asignación que se efectuara por la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MDA CTE ($200.000.000.00)……***
> ***PARAGRAFO: El inmueble objeto de transferencia a favor……"***

Al respecto es preciso señalar que aunque los derechos de impuestos fueron liquidados por la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS ($400.000.000) M/CTE, que no se cita en ninguno de los apartes de la escritura en mención, no puede deducirse como lo manifiesta el recurrente al decir que *"por demás es muy claro, que siendo un activo que corresponde el 50% para cada parte, el acto es por la suma de $400.000.000, le corresponde a cada parte y así se encuentra previsto como devolución de aportes y trasladar la propiedad, por la suma de $200.000.000 para cada una de las entidades",* pues de conformidad con lo señalado en la escritura al momento de la

redacción del aparte de la tradición es evidente que se menciona el valor asignado a la ASOCIACION HABITAD PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA, y continuamente se menciona nuevamente otro valor sin especificar a quien será asignado dicho valor mencionado generando dicha situación la nota devolutiva impresa el día 15 de enero de 2021.

Por lo anterior cuando el Registrador de Instrumentos Públicos ejerce el Control de Legalidad de los documentos que son objeto de registro conforme al articulo 4° de la Ley 1579 de 2012, debe verificar que la inscripción sea procedente, conforme a las leyes generales y/o especiales que regulan el caso en particular. Si no se cumple este presupuesto debe generar nota devolutiva en tal sentido, es por esta razón que los títulos que deseen registrarse deben ser validos y óptimos.

Significa lo anterior que conforme al articulo en mención, la Escritura 1218 de 18 de diciembre de 2020 contentiva del acto de transferencia liquidación unión temporal, no es susceptible de registro toda vez que aunque en la escritura se relacione a favor de los constituyentes de Unión temporal a titulo de devolución de aporte un porcentaje del 50% para cada uno, no es clara en definir la tradición que le corresponde al MUNICIPIO DE QUIMBAYA.

En atención a ello este despacho encuentra acorde el pronunciamiento de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia, puesto que es evidente que la Escritura 1218 de fecha 18 de diciembre de 2020 de la Notaria Única de Quimbaya, no es registrable por la causal expuesta y en tanto, con su devolución sin inscribir, se está dando cumplimiento al Principio de Legalidad consagrado en el literal “d)” del artículo 3º de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), conforme el cual, sólo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción. Si se inscribiera dicho documento en esas circunstancias, se presentaría por el contrario, una trasgresión al aludido principio.

En mérito de lo expuesto y en ejercicio de sus atribuciones legales, el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral,

RESUELVE

ARTÍCULO 1°: CONFIRMAR el acto administrativo contentivo en la Nota Devolutiva con turno de radicación No.2020-280-6-18569 de la Escritura No.1218 del 18 de diciembre de 2020 de la Notaria Única de Quimbaya de acuerdo con la parte motiva de la presente Resolución.

ARITICULO 2º. NOTIFICAR personalmente esta decisión a la señora JULIANA GAMEZ LEMUS, identificada con cedula de ciudadanía No.52.706.693 de Bogotá D.C en su calidad de Representante legal de la Unión Temporal Manos Que Trabajan Unidad Habitad- Municipio de Quimbaya al correo jgamez@hphcolombia.org y contactenos@hphcolombia.org , de no ser posible la notificación personal, ésta se surtirá conforme con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 4º: Una vez efectuada la notificación personal o por aviso, según corresponda, proceder a la EJECUTORIA en el original de la Resolución que obra en la Secretaría General de la Superintendencia de Notariado y Registro, y remitir el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos de Tunja, para el archivo de las actuaciones.

ARTÍCULO 5°: Contra esta Resolución, no procede recurso alguno. La presente, rige a partir de su fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE, *07-06-2022*

CAMILO ANDRES CHAMORRO CAICEDO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó. A.P.S.J - Profesional Especializado - Contratista
Revisó. CRP, Profesional Especializado, contratista

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co