Resolución No. **De** *09406* *DE 01-09-2023*

Por la cual se resuelve un Recurso de Apelación

Expediente SAJ 706-2022

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal

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 2022-9819 vinculado a la matricula inmobiliaria número 470-47384, para la inscripción del oficio No.3997 del 28 de junio de 2022 de la Concesionaria Vial del Oriente S.A.S, contentiva del Contrato de Concesión No.010 de julio de 2015 proyecto del corredor "Villavicencio – Yopal".

El citado instrumento fue devuelto al público sin inscribir según la nota devolutiva impresa el día 01 de julio del 2022 en la que se consignó:

2022-9819
"EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS NO REGISTRARA ACTOS DE DISPOSICION, CUANDO SOBRE EL PREDIO SE ENCUENTRE VIGENTE EMBARGO (ART.1521 DEL C.C, ART 34 DE LA LEY 1579 DE 2012 Y ART 466 DEL CGP" ***Y RESOLUCIÓN NO. 11535 DE 26-11-2021 DE LA S.A.J.R"***

La citada nota devolutiva fue notificada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal el día 15 de julio de 2022.

Mediante escrito radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal con radicado No.4702022ER00939 del día 01 de agosto de 2022, el señor LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE actuando en su calidad de representante legal suplente de la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S, identificada con el Nit.900862215-1, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la nota devolutiva de fecha 01 de julio de 2022 correspondiente al turno de radicación No.2022-9819 vinculado a la matricula inmobiliaria No.470-47384.

Mediante Resolución No.80 del 30 de septiembre de 2022, la Registradora de Instrumentos Públicos de Yopal resuelve *"…**Art.1** NO REPONER para no revocar la nota devolutiva del turno 2022-0919, impresa el día 01 de julio de 2022, para la cual se niega el registro del Oficio CVOE-03-202206210004000 de 28 de junio de 2022 por medio del cual se comunica el oficio de oferta de compra **CVO3-03-20220621003997** de **28 de junio de 2022**, sobre parte del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **470-47394**…"* 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 10 de octubre de 2022 bajo el consecutivo SNR2022ER131118.

II. PRUEBAS

Con el propósito de resolver el recurso interpuesto, se tendrá como material probatorio cada una de las pruebas que obran dentro del expediente, en 47 folios remitido bajo el consecutivo SNR20222ER131118 de fecha 10 de octubre de 2022 los cuales son:

1. Oficio de remisión a está Subdirección del expediente mediante el consecutivo SNR20222ER131118 de fecha 10 de octubre de 2022 por parte de la Oficina dé Registro de Instrumentos Públicos de Yopal. (fl 1-3).
2. Folio de matrícula inmobiliaria No.470-47384 impreso el 21 de junio de 2022. (fl 4-5)
3. Nota devolutiva de fecha 01 de julio de 2022 impresa por la Oficina dé Registro de Instrumentos Públicos de Yopal. (fl 5-7)
4. Oficio No.CVO-03-20220621003999 Citación Oferta de Compra CVY-07-060 de la Concesionaria Vial del Oriente S.A.S. (fl 8-11)
5. Oficio No.CVO-03-20220621004000 Inscripción Oferta de Compra CVY-07-060 de la Concesionaria Vial del Oriente S.A.S. (fl 12-13)
6. Oficio No.CVO-03-20220621003997 Oferta de Compra CVY-07-060 de la Concesionaria Vial del Oriente S.A.S. (fl 14-18)
7. Resolución No.575 del 24 de marzo de 2015 Ministerio de Transporte Agencia Nacional de infraestructura y otros (fl 19-34)
8. Memorial interposición de los Recursos de Reposición y en Subsidio el de Apelación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal mediante el radicado No.4702022ER00939 de fecha 01 de agosto de 2022. (fl 35-43)
9. Resolución No.80 de fecha 30 de septiembre de 2022 por medio de la cual la Registradora de instrumentos Públicos de Yopal resolvió el Recurso de Reposición. (fl 44-47)

III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

De manera sintética, los fundamentos esgrimidos por el señor LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE se pueden resumir así:

"(…)

7. Posterior a la Notificación personal de la oferta formal de compra CVOE-03-20220621003997 de fecha 28 de junio de 2022, en cumplimiento a lo ordenado en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 en su inciso 5 norma que establece para este tipo de procesos: "(...) El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación." SIC; la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE - COVIORIENTE S.A.S., a través de oficio CVOE-03-

20220621004000, solicitó a la Doctora MARÍA NELLY PERAFÁN CABANILLAS, REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO REGISTRAL DE YOPAL, la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-47384, del oficio de oferta formal de compra por motivo de utilidad pública.

Así mismo, se solicitó que, en virtud de dicha inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, se incluya la identificación de las personas que intervienen en el proceso: AGENCIA NACIONAL DÉ INFRAESTRUCTURA- ANI, NIT. 830125996-9 y los señores MARCO TULIO HERNANDEZ ARIAS identificado con cedula de ciudadanía No. 1.116.543.611.

La solicitud de inscripción de la oferta formal de compra, se radicó en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo registral de Yopal, con los soportes correspondientes el día 28 de junio de 2022 y se le asigno el turno 2022-9819.

8. En etapa de calificación pese a tratarse de un proceso declarado de UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, sin que la norma que soporta la obligación de inscripción ostente excepción alguna, se devuelve sin registrar la oferta formal de compra CVOE-03-20220621003997 de fecha 28 de junio de 2022, mediante NOTA DEVOLUTIVA notificada el día 15 de julio de 2022, vinculada a la matrícula inmobiliaria 470-47384, por las siguientes razones y fundamentos de derecho y se invocó como causal de devolución la siguiente:

EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS NO REGISTRARA ACTOS DE DISPOSICION, CUANDO SOBRE EL PREDIO SE ENCUENTRE VIGENTE EMBARGO (ART 1521 DEL C.C., ART 34 DE LA LEY 1579 DE 2012, YART.466 DEL CGP)

*9.Que ante la imposibilidad de adquirir el inmueble por el proceso de ENAJENACION VOLUNTARIA, para la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, con ocasión a la medida cautelar inscrita en la anotación No. 007 del folio de matrícula 470-47384 a las que se hace mención en la nota devolutiva, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, está autorizada para adelantar **EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA O JUDICIAL** de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requerían para tal fin, de conformidad con el Articulo 58 de la Constitución Política, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9° de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012; donde de conformidad con el inciso tercero del Articulo 20 de la Ley 1682 de 2013 (Modificado por el art. 3, Ley 1742 de 2014) se establece: **"(….) La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo** y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquiridos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima dé doce (12) años.*
*10. Que, la postura asumida por la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CIRCULO REGISTRAL DE YOPAL**, al impedir la inscripción de la OFERTA COMPRA DE COMPRA **CVOE-03-20220621003997** de fecha 28 de junio de 2022, impide procesalmente que*

*la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** adelante el procedimiento de **EXPROPIACIÓN JUDICIAL**, la cual es una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa; el cual difiere del concepto de enajenación, en el entendido que para poder adelantar el proceso de expropiación se debe efectuar la oferta formal de compra e inscribirse de conformidad con el inciso tercero del Articulo 20 de la Ley 1882 de 2018, señalando que esto no pone en riesgo a los acreedores, en el entendido que dentro del proceso de EXPROPIACION cuando el inmueble es requerido por MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL, la indemnización previa se pone a órdenes del Juzgado de conocimiento mediante la consignación en cuenta de Depósito Judicial, requisito establecido en el Numeral 4, del Artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 para la entrega anticipada de los inmuebles, donde en la demanda es posible vincular desde el principio a los ACREEDORES afirmación sopesada en lo predeterminado en el Numeral 1 Ibidem…*

(…)

III.PETICIONES

***PRIMERA:** Solicito señora Registradora se revoque la NOTA DEVOLUTIVA con radicación 2022-9819 vinculada a la matricula inmobiliaria **470-47384** mediante la cual se inadmite y por lo tanto se devuelve sin registrar la oferta formal de compra con oficio No. CVOE-03-20220621003997 de fecha 28 de junio de 2022, remitido a su despacho por oficio No. CVOE-03-20220621004000, por cuanto se observa que al funcionario calificador no le asiste la razón en los fundamentos invocados y ha sido error de parte de la Oficina de Registro la devolución del documento. El acto de notificación personal de la anterior nota devolutiva se surtió el día 15 de julio de 2022.*

***SEGUNDA:** Como consecuencia de lo anterior, solicito comedidamente **ORDENE** que se proceda a REGISTRAR en anotación del folio de matrícula inmobiliaria No. **470-47384** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Yopal, la inscripción de la oferta formal de compra No. CVOE-03-20220621003997.*

***TERCERA:** Dar Cumplimiento con lo establecido en el inciso 5 del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la cual establece: *...) El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho"*

IV. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

Los fundamentos expresados por la Registradora de Instrumentos Públicos de Yopal en la Resolución No.80 del 30 de septiembre de 2022, se pueden resumir así:

"(…) ***CONSIDERACIONES DEL DESPACHO***

…Una vez se ha registrado el embargo, este inmueble sale inmediatamente del tráfico jurídico, por lo que el deudor no podrá enajenarlo en modo alguno, perdiendo la facultad de disponer jurídicamente del predio, sobre el particular, el artículo 1521 del Código Civil dispone:

> *"Hay un objeto ilícito en la enajenación:*
>
> *(…) 3º Dé las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice u el acreedor consienta en ello"*

Según está norma, la única excepción a este efecto del embargo depende de la autorización del juez o del consentimiento del acreedor ejecutante, es decir, dé quien ha iniciado el juicio ejecutivo.

Para el caso en concreto, existiendo embargo con acción personal, el inmueble se encuentra fuera del comercio, y no es procedente el registro de ninguna medida cautelar u acto administrativo cómo podría ser la Oferta de compra ya que, el bien se encuentra fuera del comercio, no siendo posible cumplir dicho efecto jurídico.

La procedencia del registro de la Oferta de Compra solicitada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-47384, con la condición jurídica actual, tendría como consecuencia según lo preceptuado en el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, que manifiesta "El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos". (Subrayado y negrilla fuera del texto), qué las resultas en el proceso ejecutivo que viene adelantando el Juzgado Promiscuo Municipal de Aguazul, bien sea, cancelación embargo y embargo de remanentes o adjudicación en remate, no podrán ser registradas pese a haberse inscrito por el principio de prioridad o rango, el acto de embargo con anterioridad, entre tanto se cancele la oferta de compra.

Se debe tener en cuenta que, estando embargado el bien, y por ende fuera del comercio, es imposible una futura enajenación voluntaria, puesto que el titular no tiene capacidad de disposición del bien, de conformidad con el Parágrafo del Artículo 34 de la ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

La procedencia del registro de la oferta de compra daría vía libre a una enajenación de un bien que se encuentra fuera del comercio, lo cual podría devenir en el perjuicio del acreedor de buena fe, quien tiene inscrito embargo con el cual pretende hacer valer su pretensión, vulnerando así los principios registrales de prioridad o rango y de legitimación.

En lo que tiene que ver con la posibilidad de hacer saneamiento automático, estima este Despacho que, no es aplicable al presente caso, toda vez que NO, nos encontramos frente a un

vicio relativo a la titulación y tradición del predio, sino que se trata de una medida cautelar que busca la garantía de una acreencia, no siendo está una medida cautelar, dispuesta en un proceso en el que se dispute la titularidad del predio, ni correspondiendo a un caso de falsa tradición o cualquier otro evento en el que no se pueda consolidar del derecho real de dominio en cabeza de la entidad, en este caso ***CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S COVIORIENTE S.A.S***

Considera este Despacho que, con antelación al registro de las ofertas de compra, se debe procurar la cancelación de las medidas cautelares que pesen sobre los predios, ya que dé conformidad con el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, una vez inscrita la oferta de compra, no es procedente el registro de ningún ACTO, situación que impediría la posterior cancelación incluso de embargo que en este caso se encuentra inscrito en el folio dé matrícula, situación que en todo caso implicaría un imposibilidad de enajenar voluntariamente, porque el bien se encuentra fuera del comercio cómo se ha reiterado múltiples veces.

Es importante tambien que, el juzgado en el cual se adelante el proceso ejecutivo tenga conocimiento de la enajenación parcial y emita su respectiva autorización del registro de la Escritura Pública que eventualmente se otorgue, así como de la Oferta de compra, puesto que con esto se garantiza que ante un eventual remate el Despacho judicial tenga conocimiento del área y linderos de la parte restante, a efectos de evitar inconsistencias respecto del predio objeto de remate, tenga en consideración que, con el embargo al igual que con la oferta se pretende garantizar la titularidad e integridad del predio que se pretende rematar…"

V.CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

Remitido el expediente bajo el consecutivo SNR2022ER131118 de fecha 10 de octubre de 2022, 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 01 de julio de 2022 de la matrícula inmobiliaria No.470-47384 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, sobre la inscripción del Oficio de oferta de compra CVO3-03-20220621003997 de 28 de junio de 2022 que había ingresado con turno de calificación 2022-9819.

Término para la interposición y cumplimiento de requisitos de forma

La nota devolutiva de fecha 01 de julio de 2022 fue notificada el día 15 de julio de 2022 y el recurso de reposición resuelto mediante Resolución No.80 de fecha 30 de septiembre de 2022 concediendo en subsidio el de apelación, interpuesto en la oficina de registro de Yopal mediante radicado No.4702022ER00939 del 01 de agosto de 2022, dentro del término legal que confiere

el artículo 76 de la ley 1437 de 2011 (10 días)[1], contiene expresamente el motivo de inconformidad[2], aportó las pruebas que pretende hacer valer[3], indicó el nombre, dirección física y/o electrónica del recurrente[4], con lo cual se cumple con todas las exigencias formales del artículo 77 de la ley 1437 de 2011.

Caso en concreto

Es necesario señalar que el tráfico inmobiliario obtiene seguridad jurídica a través de la gestión registral, pues a través de ella se brinda a los terceros confianza frente a la historia y proveniencia de un predio, toda vez que registra de manera consecutiva las mutaciones, afectaciones y demás aspectos que se relacionan con el bien raíz. Por tal razón, cuando se debaten derechos o se discuten actuaciones que versan sobre predios, es necesario partir a la luz de lo que el registro inmobiliario informa, de allí la importancia en la continuidad y fidelidad del contenido, puesto que se tiene como elemento base para determinar y predicar la existencia o no de un derecho; establecer o no el grado de certeza sobre la información que se custodia y que certifica la oficina de registro.

Sin embargo, la característica fundamental de una y otra, es la de sustentarse sobre la base de un debido proceso que las legítima y justifica. En efecto, el legislador siempre establece un procedimiento algunos más depurados que otros - para acceder a un derecho o para exigir el cumplimiento de una obligación. En materia registral la Ley 1579 de 2012, señala en los artículos 13 y s.s., el camino que deben agotar los documentos que conforme al artículo 4º ibídem, sean sometidos a registro.

Conforme lo dispuesto en el artículo 2 ibídem, la función registral se inspira en tres grandes objetivos: 1) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; 2) Dar publicidad a los instrumentos públicos referentes a actos y contratos que trasladan o mutan el dominio de los bienes raíces, así como a la imposición de gravámenes o limitaciones al dominio de éstos, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble y, 3) Revestir de mérito probatorio a los instrumentos sujetos a registro.

La función de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - claro está - de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano; en ese orden, el ejercicio del "principio de publicidad ", impone a la oficina de registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles

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

y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador.

La función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello, propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario, implica que si algún dato altera la normalidad del contenido, porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a enderezar el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la realidad jurídica.

Vale la pena destacar que el registro por sí sólo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, éstas surgen de los actos suscritos entre particulares con las formalidades legales establecidas para cada uno, así como también, de las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales dentro de las facultades dispuestas legalmente; quiere decir ello que la tradición o la constitución de derechos reales a través del registro emanan estrictamente de la ley que le ha consagrado ciertos efectos, sin depender ello del actuar del Registrador.

La labor del calificador implica entre otros, la revisión y consulta de la tradición del folio o folios en cuestión que conlleva la confrontación de la información en cuanto al área, nomenclatura, titulares de derecho real, cautelas o gravámenes vigentes y los títulos anteriores que se encuentran inscritos. La confrontación de la información que refleja el respectivo folio de matrícula, se realiza a la fecha de radicación del correspondiente documento y por tanto, las declaraciones de voluntad consignadas en ésta deben consultar lo informado en la matrícula. Esto es, que con el estudio y/o examen jurídico del correspondiente documento se concluye si procede o no su registro, los términos en que debe extenderse la anotación respectiva o negarse la inscripción, citando los fundamentos de hecho y/o de derecho en que se soporta el rechazo.

Así las cosas, la primera actividad que cumple una Oficina de Registro de Instrumentos Públicos es ejercer el control de legalidad sobre todos y cada uno de los documentos sometidos a registro, ya que precisamente esta revisión y análisis permite la inscripción solamente de los títulos o actos que reúnan los requisitos de procedibilidad establecidos en la ley, a fin de determinar si cumple o no con los presupuestos dispuestos en ella.

En el presente caso se estudiara si es procedente la decisión asumida por la Registradora de Instrumentos Públicos de Yopal a través de la nota devolutiva impresa el 01 de julio de 2022, asociada al turno de radicación 2022-9819 que inadmite el registro del Oficio de oferta de compra CVO3-03-20220621003997 de 28 de junio de 2022, vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No.470-47364.

Inicialmente se tiene que el documento oferta de compra CVO3-03-20220621003997 de 28 de junio de 2022, sometido a registro fue devuelto por la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Yopal, aludiendo que no procede el registro del documento por que se encuentra inscrita medida de embargo sustentado bajo el artículo 1521 del Código Civil y artículo 34 de la Ley 1579 de 2012. En virtud de ello se evidencia que en la anotación No.7 del folio de matrícula inmobiliaria No.470-47364 se encuentra el embargo ordenado bajo el oficio No.1675 del 06/11/2012 con fecha de registro el 08/11/2022 bajo el turno de radicación No.2012-12593.

De acuerdo con el sustento jurídico que señala la primera instancia, la finalidad del embargo de bienes inmuebles es sacarlos del comercio con el objeto de asegurar, jurídica y debidamente, la efectividad y eficacia de las acciones de los acreedores contra los actos de los deudores que al enajenar o gravar sus bienes dejan sin garantía alguna a los primeros y ponen en peligro el cumplimiento de sus obligaciones, por parte de los últimos; al punto que frente a la Ley, la enajenación o gravamen de cosas embargadas constituye objeto ilícito de la respectiva operación, artículo 1521 del Código Civil, la medida de embargo puede provenir de Autoridades Administrativas investidas para tal efecto de esa prerrogativa o de los Jueces de la República. Solo resta decir que el embargo de bienes sujetos a registro entre ellos, los inmuebles, se perfecciona con la inscripción del oficio que lo ordena en el folio de matrícula inmobiliaria.

El artículo 1521 del Código Civil dispone que hay objeto ilícito en la enajenación: *"De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello".* Asimismo, en el artículo 34 de la Ley 1579 de 2012 dispone: "*(...) El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro,* ***cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo,*** *salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes.*"

No obstante lo anterior y en el caso particular debe tenerse en cuenta y como lo advierte el recurrente que se está frente a un proceso de enajenación voluntaria o expropiación administrativa adelantado por el Estado con base en la **declaratoria de utilidad pública por motivos de interés general**, de conformidad con la Resolución 575 del 24 de marzo de 2015 proferida por la Agencia Nacional de Infraestructura, en virtud del proceso de estudios, diseños financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del Corredor Vial "Villavicencio-Yopal.

Así mismo la inscripción de la oferta de compra luego de su comunicación es una medida preventiva usual en los procedimientos de adquisición de inmuebles por negociación directa o expropiación, que adelantan las entidades públicas, que busca evitar las mutaciones en la titularidad del inmueble, con fines de publicidad para terceros y para asegurar la identidad de la persona con la cual se va a realizar la negociación directa del inmueble o se va a adelantar la expropiación, señalando que dicha obligación está implícita en el proceso contenido en inciso final del Artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 norma que señala:

"(...) Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

La negativa de inscripción, desconoce la normatividad a vigente contenida en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y por la Ley 1882 de 2018, en el capítulo III de la ley 9 de 1989, capítulo VII de la ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, toda vez que, la oferta formal de compra se realiza como ya se indicó, **dentro de un proceso que fue declarado de utilidad pública e interés social mediante Resolución** 575 del 24 de marzo de 2015 proferida por la Agencia Nacional de Infraestructura, la cual debe operar por expresa disposición legal, con la cual se pretende salvaguardar la utilidad pública e Interés social, y los derechos de terceros.

De igual forma dichas disposiciones tienen raigambre constitucional al indicarse en la Carta Magna:

*"**ARTICULO 58**. Artículo modificado por el artículo 10 del Acto Legislativo 1 de 1999. El nuevo texto es el siguiente. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. **Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al Interés público o social."***

El carácter relativo del derecho de propiedad ha sido reconocido por la Corte Constitucional en diferentes sentencias, **habilita al legislador para establecer restricciones a dicho derecho cuando medien razones de interés general que razonablemente las justifiquen**; por lo tanto, si por ministerio de la ley se ha declarado de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, no resulta un despropósito la medida complementaria de la inscripción de la oferta en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente para asegurar y facilitar dicha adquisición.

De igual forma La ley 1682 del 22 de noviembre de 2013*, "por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"* contempla en su artículo 19:

"***Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de***

los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política."

Y el artículo 20 de la precitada Ley fue modificado por el **artículo 2 de la Ley 1742 de 2014,** el cual preceptúa*: "La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.*

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

***PARAGRAFO 1°.** La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.*

***PARAGRAFO 2°.** Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción."*

Ahora, como se definió preliminarmente la justificante o sustento jurídico indicado por el ad quo en cuanto a, que el predio esta fuera del comercio por encontrarse con un embargo vigente y que conforme a las voces del artículo 1521 del C.C., una vez se ha registrado el embargo, este inmueble sale inmediatamente del tráfico jurídico, por lo que el deudor no podrá enajenarlo en modo alguno, perdiendo la facultad de disponer jurídicamente del predio existiendo objeto ilícito en la enajenación.

Igualmente el artículo 34 de la ley 1579 de 2012, preceptúa que El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo.

Normas que son de obligatorio acatamiento, por lo cual se zanjo para el caso objeto del presente estudio a través de lo dispuesto en el **Decreto 737 del 10 de abril de 2014** *"por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013".*

En el mentado decreto se establece que la adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático **de**

cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, **como por ejemplo**, la existencia de limitaciones, **o medidas cautelares** que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el s**aneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiera la totalidad o parte del predio.**

Así entonces se indicó en dicho decreto, que con el propósito de asegurar la oponibilidad, **la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático oficiará a la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos competente para que inscriba en la columna 09 Otros del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con este, dicho saneamiento.**

Así mismo se aduce, que sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio por sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, **medidas cautelares** o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.

2. Certificado de libertad y tradición actualizado.

3. Avaluó practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

4. Levantamiento topográfico.

Cuando **se trate del acto de saneamiento de bienes con identidad registral**, **en el acto administrativo en que se invoque el saneamiento automático se dispondrá, cuando ello**

corresponda, **la cancelación** de las afectaciones, los gravámenes **o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula del predio.**

Así mismo y atendiendo a que de acuerdo con el artículo 3° del precitado Decreto, **el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo,** el Registrador de Instrumentos Públicos verificará que, lo requerido sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, debiendo disponer la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

Como consecuencia de esa apertura de folio de matrícula inmobiliaria en los casos en que, se repite sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, la autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o abrirá la nueva ficha predial si el predio carece de identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meses.

De acuerdo con lo antes expuesto y evidenciándose en el presente caso que el área requerida dentro del proceso es de 58,02 m2 de un predio con una extensión de 152,50 m2, ha de aplicarse lo antes señalado.

En virtud de lo precedente, es del caso tener en cuenta los siguientes aspectos conforme a la normatividad antes transcrita y la que contempla el Estatuto Registral.

1. El artículo 4 del Decreto 737 de 2014 preceptúa:"*...la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático* ***oficiará a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 Otros del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con este, dicho saneamiento."*** Es decir debe proferirse este oficio y cumplir el trámite registral.

2. Adicionalmente y teniendo en cuenta que la aplicación del saneamiento automático es sobre una parte o porción del predio de mayor extensión que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 470-47384, es decir un área de 58,02 m2 de un predio con una extensión de 152,50 m2., debe aplicarse lo dispuesto en el parágrafo del artículo 7° del Decreto 737 de 2014, el cual señala:

"Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3° del presente decreto, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo, ***el Registrador, cuando lo requerido sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz. "*** (Negrillas Nuestras)

Con respecto a la citación de la Resolución No.11535 del 26/11/2021 emitida por la Subdirección de Apoyo Jurídico registral dentro de la causal de inadmisión referida en la nota devolutiva expedida por la ORIP de Yopal, está subdirección mediante Resolución No.03344 de fecha 10/04/2023 y según lo preceptúa en la presente resolución, establece el criterio aplicable cuando se trate temas relacionados con la solicitud de registro de la oferta de compra con registro previo de embargo.

Por las razones expuestas se revocará la nota devolutiva impresa el 01 de julio de 2022 con turno de radicación 2022-9819 que inadmite al registro el Oficio CVO3-03-20220621003997 de 28 de junio de 2022 proveniente de la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S - COVIORIENTE SAS., mediante el cual se efectúa la adquisición parcial y se formula oferta de compra sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **470-47384.**

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

RESUELVE

ARTÍCULO 1º. REVOCAR la **NOTA DEVOLUTIVA** impresa el 01 de julio de 2022 con turno de radicación 2022-9819, proferida por la Registradora de Instrumentos Públicos de Yopal, Casanare, que inadmite al registro el Oficio CVO3-03-20220621003997 de 28 de junio de 2022 proveniente de la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE - COVIORIENTE SAS., mediante el cual se efectúa la adquisición parcial y se formula oferta de compra sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **470-47384,** por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARITICULO 2º Como consecuencia de lo decidido en el precedente artículo 1o, la Registradora de Instrumentos Públicos de Yopal, Casanare, ordenará el trámite registral pertinente del Oficio CVO3-03-20220621003997 de 28 de junio de 2022 proveniente de la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE - COVIORIENTE SAS., mediante el cual se efectúa la adquisición parcial y se formula oferta de compra sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **470-47384,** conforme a la normatividad que para el caso debe aplicarse.

ARITICULO 3º NOTIFICAR este acto administrativo al señor LUIS ALBERTO GRANADA AGUIRRE actuando en su calidad de representante legal suplente de la CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S, identificada con el Nit.900862215-1a la dirección electrónica citada notificaciones.judiciales@covioriente.co. no siendo viable por este medio, se llevará a cabo la notificación personal por la Secretaria de esta Subdirección, a la dirección indicada por el recurrente en la ciudad de Bogotá D.C.: Avenida Calle 26 # 59 – 41, oficina 904. De no ser posible estas notificaciones se surtirán por aviso, en la forma prevista en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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 ORIP de origen, para los fines legales pertinentes.

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

01-09-2023

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

FERNANDO ALBERTO ACOSTA ARAUJO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó. ASJ
Revisó. DCR