

## RESOLUCION No.029 DE 4 DE MARZO DE 2019

### EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS ENCARGADA DEL CIRCULO DE GIRARDOT-CUNDINAMARCA

Por medio de la cual se resuelve un Recurso de Reposición y se concede el de  
Apelación

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de  
la Ley 1579 de 2012, y los artículos 74 y siguientes del C.P.A. y de lo C.A.

#### ANTECEDENTES:

Que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot - Cundinamarca,  
mediante Nota Devolutiva del 7 de febrero de 2019, con turno de radicación No. 2019-  
307-6-971, devolvió sin registrar la Providencia del 12 de Octubre de 2018 del Juzgado 2  
Civil del Circuito de Girardot, a través de la cual se Acepta la transacción dela Litis, ,  
llevada a cabo entre EDUARDO EUGENIO PARRA CRUZ (demandante), y los  
demandados ROSA TULIA GUAYARA DE PATAcón y VICTOR JOAQUÍN PATAcón  
GUAYARA. Se declaró Terminado el Proceso, por Transacción. Y se ordena la  
cancelación del registro de la demanda. Con relación al predio con matrícula  
inmobiliaria 307-8850.

Que la nota devolutiva fue motivada con base en la siguiente causal:

*"LA TRANSACCIÓN REALIZADO DENTRO DEL PROCESO ORDINARIO REIVINDICATORIO (ACCIÓN DE DOMINIO) CON RADICACIÓN 2013/00181 DEMANDANTE EDUARDO EUGENIO PARRA CRUZ Y DEMANDADOS: ROSA TULIA GUAYARA DE PATACON Y VICTOR JOAQUIN PATACON GUAYARA, EMITIDA POR EL JUZGADO SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCULO DE GIRARDOT NO ES OBJETO DE REGISTRO, EN LA PAGINA 4 NUMERAL 2 ES MUY CLARO AL SEÑALAR QUE "EL DEMANDANTE SE OBLIGA A TRANSFERIR A LOS DEMANDADOS EL DERECHO DE DOMINIO PLENO Y ABSOLUTO QUE TIENE SOBRE EL LOTE #1, DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, ALINDERADO TAL COMO SE ESTABLECIÓ EN EL PUNTO SEGUNDO DE ESTE CAPITULO Y EN GENERAL PRESTAR TODO SU CONCURSO PARA EL LOGRO DEL ACUERDO.. Y PARA ELLO CORRERÁ ESCRITURAS EN LOS TÉRMINOS AQUÍ ACORDADOS. LOS GASTOS DE ESCRITURA SERÁN POR PARTE DEL DEMANDANTE Y LOS DE REGISTRO POR CUENTA DE LOS DEMANDANTES"."*

Que habiéndose surtido notificación personal de dicha nota devolutiva el 12 de Febrero de 2019, el señor EDUARDO EUGENIO PARRA CRUZ, con escrito con radicación 307201900333 de 26-02-2019, interpuso recurso de reposición y en subsidio el recurso de apelación contra su nota devolutiva, donde la inicia exponiendo que: se inadmite y se devuelve sin registrar la sentencia Nro SN del 21-11-2018 de JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO de GIRARDOT — CUNDINAMARCA

Argumenta el recurrente, “De conformidad con lo normado y en lo cual se fundamenta ese Despacho, no justifica claramente en el principio de legalidad, citando la norma concreta en la cual el Juzgado 2° Circuito de Girardot, mediante providencia judicial aceptó la transacción, hecho y acto jurídico, éste, que como se dice en la misma transacción hace tránsito a cosa juzgada y se considera como una sentencia o providencia judicial, tal como consta en las siguientes cláusulas de dicho acuerdo de voluntades la que no se encuentran viciadas de ninguna clase de nulidad, que vicie el consentimiento, el cual fue obviamente aceptado por el Juzgado 2° del Circuito de Girardot, quien hizo el correspondiente estudio DE LEGALIDAD, para tomar la decisión, (o estaría prevaricando en caso contrario), y aceptó la transacción, puesto que la ha podido objetar o rechazar de plano si fuera ilegal razones por las cuales, toda la actuación fue y es ley del proceso, y es de obligatorio cumplimiento no solo a las partes vinculadas al proceso, sino a terceras personas y en este caso a esa Oficina de registro, por razones más que obvias.”

Además, él establece, que “la providencia judicial que aprobó la transacción suscrita entre las partes y junto con esta última tiene por sí misma la fuerza para constituir el Título que debe inscribirse y de una vez inscrita se perfecciona la tradición como modo de adquirir sin que importe para tal efecto la posterior protocolización del acuerdo el elevarlo a escritura pública.

Así las cosas, al rechazar o inadmitir la inscripción, el señor Registrador no tuvo en cuenta que la función registral se encuentra orientada por los principios de legalidad, publicidad y buena fe, en especial, cuando en la etapa del registro se realiza la calificación de los instrumentos para determinar si pueden ser registrados o no. Este modelo de registro cuyo origen es prusiano, se conoce como un “sistema con efectos de exactitud de los registrado” puesto que el Registrador si bien no entra a definir situaciones sustanciales de los instrumentos públicos sometidos a su conocimiento, en su estudio debe tener en cuenta dos elementos esenciales: i) el documento o título que se presenta para la inscripción; y ii) los asientos o inscripciones que existan en el folio de matrícula inmobiliaria. Por lo anterior el registrador no puede entrar a interpretar el

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Seccional Girardot - Cundinamarca  
Dirección: Calle 18 No. 9-95  
Teléfono: 8310982  
E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co



Certificado N° OP 174-1

clausulado del documento que se le presenta a inscribir como en efecto lo hizo al inadmitir la inscripción sino determinar si se trata O no de un documento idóneo para ser inscrito, en este caso una providencia judicial que aprueba una transacción la cual tiene todos los efectos materiales de cosa juzgada de una sentencia judicial o bien de una providencia judicial que implica la traslación parcial del derecho de dominio sobre un bien inmueble en consonancia con el literal a del artículo 4\* de la Ley 1579.

Tampoco puede el señor registrador extender a la providencia judicial que hizo tránsito a cosa juzgada por la cual se aprobó una transacción, el efecto de la norma consagrada en el parágrafo del artículo 4” de la misma Ley 1579 consagrada únicamente a la conciliación que no es aprobada por autoridad judicial, muy distinta a la situación jurídica que aquí se presenta.”

### CONSIDERACIONES:

La matrícula inmobiliaria número **307-8850**, identifica al inmueble rural denominado Santa María, ubicado en la Jurisdicción de Tocaima, Vereda de Pantanos, con una extensión de 5.600 metros cuadrados, (M2), con código catastral No. 25815010001850001000, su apertura data del 12 de marzo de 1980, según Escritura Pública No. 7276 del 2 de noviembre de 1979, con radicado No. 642 de fecha 13 de marzo de 1980, posee en la actualidad un total de seis (6) anotaciones.

Que, tal como se puede establecer, según lo narrado en el ACUERDO, y del cual se firmó el CONTRATO DE TRANSACCION, en el Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Girardot cursa un Proceso Ordinario Reivindicatorio (acción de dominio) con radicación 2013-00181, obrando como demandante EDUARDO EUGENIO PARRA CRUZ y demandados ROSA TULIA GUAYARA DE PATACON Y VICTOR JOAQUÍN PATACÓN GUAYARA, proceso que en la actualidad según lo expresado se encuentra en la etapa probatoria.

Que ese Contrato de Transacción, ellos mismo lo manifiesta, lo han celebrado con un instrumento privado.

Además, en el numeral Segundo del CONTRATO DE TRANSACCION, se Acuerda “SEGUNDO.- FIRMA “DE ESCRITURAS: LAS PARTES acuerdan que EL DEMANDANTE correrá las escrituras en favor de LOS DEMANDADOS, por el lote #1, del levantamiento topográfico anexo, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de la providencia que dicte el Juzgado 2 Civil del Circuito de la ciudad de Girardot,

mediante la cual dé por terminado el proceso, en razón de esta solicitud que LAS PARTES hagan a este Despacho judicial, junto con la presentación de este acuerdo de voluntades. Dicha escritura se otorgará y suscribirá en la Notaría Única de Tocaima Cundinamarca. El Lote #1 comprende un predio urbano ubicado en la jurisdicción del municipio de Tocaima, que hace parte del de mayor extensión identificado en el punto inmediatamente anterior, en el que se encuentra una casa de habitación de una planta, mejoras que fueron inscritas por LOS DEMANDADOS en el folio de la matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión #307-8850 de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Girardot Cund., predio con un área privada de MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1.735.35 mtrs 2) comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: por el SUR: en línea recta colindando con predios del de mayor extensión de propiedad del DEMANDANTE Eduardo Eugenio Parra Cruz, en una longitud de cuarenta y dos punto setenta y ocho mtrs. (42.78 mtrs). NORTE: en línea recta con vía pública interna, conocida como la vía que conduce a la antigua bomba del acueducto de Tocaima, en longitud de cuarenta punto cuarenta y siete metros (40.47 mtrs). ORIENTE: en línea recta colindando con predios que fueron de la familia García hoy de Edgar Bernal, en extensión de cuarenta y dos metros (42 mtrs). OCCIDENTE: en línea recta con vía pública interna que desemboca en la variante que de Bogotá conduce a Girardot, en extensión de cuarenta y dos metros (42 mtrs) y encierra.”

Además, en el numeral Quinto del CONTRATO DE TRANSACCION, se Acuerda “CONCESIONES MUTUAS. ...A. CONCESIONES DEL DEMANDANTE...2. El DEMANDANTE se obliga a transferir a LOS DEMANDADOS el derecho de dominio pleno y absoluto que tiene sobre el predio lote #1, del levantamiento topográfico, alinderado tal y como aquí se hizo, en el punto segundo: de este capítulo y en general prestar todo su concurso para el logro de este acuerdo, para ello correrá las escrituras en los términos aquí acordados. Los gastos de escrituración serán por parte del DEMANDANTE y los de registro por cuenta de LOS DEMANDADOS.”

De lo anterior, se colige, que lo acordado es con base en el CONTRATO DE TRANSACCION las partes solicitan al Juzgado 2 Civil del Circuito de Girardot, “se ordene la terminación del Proceso, por la transacción celebrada entre las partes, respecto de las pretensiones expuestas en la demanda y su contestación.

Teniendo en cuenta dicha solicitud, el Juzgado en providencia de 12 de Octubre de 2018, argumenta en la Situación Fáctica que “Encontrándose en la etapa probatoria, las partes coadyuvadas por sus apoderados solicitan la terminación del proceso por Transacción, la cual allegan debidamente autenticada y presentada ante notario, donde se deciden transigir el conflicto de la referencia, dividiendo el predio objeto de reivindicación en 2 lotes, correspondiéndole el Lote No.1 para los demandado y el N” 2

para la parte actora, realizando el respectivo Plano, que también aportaron con la referida transacción y comprometiéndose la parte actora a firmar Escrituras”.

En resumidas cuentas, las partes efectuaron un Acuerdo firmando un CONTRATO DE TRANSACCION, dando terminado el Proceso, comprometiéndose a efectuar la división del predio, por medio de escritura Pública; y así lo Admite y Resuelve el Juzgado 2 Civil e circuito de Girardot, en providencia del 12 de octubre de 2018.

Se equivoca el recurrente al manifestar que “la providencia judicial que aprobó la transacción suscrita entre las partes y junto con esta última tiene por sí misma la fuerza para constituir el título que debe inscribirse y de una vez inscrita se perfeccione la tradición como modo de adquirir sin que importe para tal efecto la posterior protocolización del acuerdo el elevarlo a escritura pública. Y por el contrario ellos mismo manifiesta que han acordado celebrar el presente instrumento privado, firmando el Contrato de Transacción. Documento que NO es objeto de registro. Para este caso en particular, y tal como lo corrobora el Juzgado EL TÍTULO, ES LA ESCRITURA PÚBLICA, que acordaron y comprometieron a firmar las partes, otorgándola y suscribiéndola en la Notaría Unica de Tocaima Cundinamarca.

No obstante, el recurrente al referirse a las razones expuestas en la nota devolutiva con radicado No. 2019-307-6-971, equivocadamente hace mención a la sentencia Nro SN del 21-11-2018 de JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO de GIRARDOT — CUNDINAMARCA, siendo esta fecha la del Auto por medio del cual el Juzgado accede a la solicitud del desglose y a la expedición de las copias auténticas, previo el pago de los aranceles. Siendo lo correcto, que se interpuso recurso de reposición y en subsidio el recurso de apelación contra su nota devolutiva de la providencia del 12 de octubre de 2018; y el despacho considera que, además, de la causal invocada en la Nota Devolutiva, por error involuntario por parte del Abogado calificador se omitió indicar que el sustento jurídico (literal d artículo 3 y parágrafo 1 artículo 4 ley 1579 de 2012).

## RESUELVE

**ARTICULO PRIMERO:** No reponer la decisión asumida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot – Cundinamarca en la nota devolutiva contra el acto administrativo que niega la inscripción de la Providencia del 12 de octubre de 2018 del Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá, a través de la cual se Acepta la transacción, y que hace referencia al folio de matrícula inmobiliaria No. 307-8850.

**ARTICULO SEGUNDO:** Concédase en el efecto suspensivo el recurso de Apelación para ante el Señor Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y registro.

**ARTÍCULO TERCERO:** Envíese al superior los siguientes documentos:

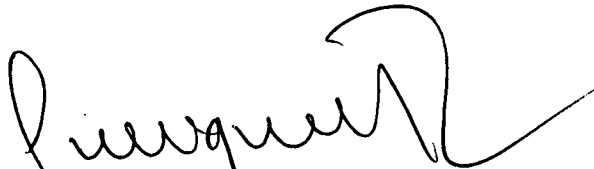
- a) fotocopia de la Providencia del 12 de octubre de 2018 del Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá, a través de la cual se Acepta la transacción,;
- b) nota devolutiva Turnos 2019-307-6-971, por medio del cual se devolvieron sin registrar la Providencia del 12 de octubre de 2018 del Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá, a través de la cual se Acepta la transacción;
- c) Fotocopia del oficio suscrito por el recurrente, señor EDUARDO EUGENIO PARRA CRUZ, con radicación 307201900333 de 26-02-2019, por medio del cual se interpuso recurso de reposición y en subsidio el recurso de apelación contra su nota devolutiva;
- d) Fotocopia de la presente resolución por medio de la cual no se repone la decisión.

**ARTICULO CUARTO:** Notificar personalmente esta decisión al Señor EDUARDO EUGENIO PARRA CRUZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.592.732 de Bogotá, lo cual, tal como él lo solicita, se hará al correo electrónico [Eduardoparrac@gmail.com](mailto:Eduardoparrac@gmail.com).

**ARTICULO QUINTO:** Publicar esta Resolución en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE,**

Dada en Girardot, a los cuatro (4) días del mes de marzo de dos mil diez y nueve (2019).



**CRESCENCIO GONZALEZ RODRIGUEZ**  
Registrador Seccional

Proyectó: Ligia Mercedes Mora Fernandez  
Revisó: Crescencio González Rodríguez

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Seccional Girardot - Cundinamarca  
Dirección: Calle 18 No. 9-95  
Teléfono: 8310982  
E-mail: [ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co)



Certificado N° OP 174-1