

EL ORIGEN Y LA EVOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ANTICRESIS EN PASTO.

**CHAVES RIVAS DUVAN ESTEBAN
RAMIREZ ERAZO JUAN CARLOS**

**UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
PROGRAMA DE DERECHO
SAN JUAN DE PASTO
2015**

EL ORIGEN Y LA EVOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ANTICRESIS EN PASTO.

**CHAVES RIVAS DUVAN ESTEBAN
RAMIREZ ERAZO JUAN CARLOS**

**Trabajo presentado como requisito parcial para optar al título de
Abogado**

**UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
PROGRAMA DE DERECHO
SAN JUAN DE PASTO
2015**

NOTA DE RESPONSABILIDAD

Las ideas y conclusiones aportadas en el siguiente trabajo son responsabilidad exclusiva del autor.

Artículo 1ro del Acuerdo No. 324 de octubre 11 de 1966 emanado del Honorable Consejo Directivo de la Universidad de Nariño.

Nota de aceptación:

Firma del Presidente de tesis

Firma del jurado

Firma del jurado

San Juan de Pasto, Junio de 2015

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos a Dios, por darnos todo en nuestras vidas, y en especial por regalarnos perseverancia para culminar esta larga labor investigativa.

Agradecemos a nuestras familias por su apoyo permanente, que fue el aliciente para continuar con la investigación y terminar de escribir nuestra tesis.

Agradecemos a nuestro asesor de tesis el Magister Omar Alfonso Cárdenas Caycedo, quien fue un maestro, mentor y amigo en el desarrollo de esta investigación, estando siempre al tanto de este proceso académico, orientándonos a seguir en debida forma con nuestro proyecto investigativo y siendo quien nos dio las pautas para escribir en los mejores términos la presente tesis.

Agradecemos en igual manera a la Facultad de Derecho de la Universidad de Nariño por brindarnos todos los conocimientos de derecho en el pregrado y además por ser nuestra carta de presentación ante las diferentes notarías que visitamos.

Agradecemos así mismo a los notarios, notarías y funcionarios de las notarías primera y segunda de las ciudades de Pasto, Túquerres, Ipiales, Tulcán, Ibarra y Quito, que con amabilidad nos permitieron acceder a sus respectivos archivos y así pudimos realizar la investigación de campo de fuente directa.

DEDICATORIA

Dedico ésta tesis; a mi padre Q.E.P.D. quien fue mi motor, mi amigo, mi maestro, mi modelo a seguir y la mejor persona que he conocido en mi vida. Igualmente a mi madre, hermano y novia, quienes fueron mi apoyo moral en el transcurso de mi carrera profesional.

Duvan Esteban Chaves Rivas.

A mis padres: Juan Carlos y Flor Alba, por ser la guía y luz en vida, por sus oraciones para que Dios me protegiera, por todo el esfuerzo y sacrificio que hicieron para darme una carrera profesional, por todo su amor y cariño.

Juan Carlos Ramírez Erazo.

CONTENIDO

Pág.

INTRODUCCIÓN	20
1. HISTORIA DEL CONTRATO DE ANTICRESIS.....	22
1.1 ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ANTICRESIS.....	22
1.1.1. La edad antigua y los inicios del contrato de anticresis. India, Egipto y Grecia.	23
1.1.2. El contrato de anticresis en Roma.	23
1.1.2.1. Origen del contrato de anticresis en Roma.	24
1.1.2.2. La anticresis como pacto (pacto anticrético) y la anticresis como contrato.	25
1.1.2.2.1. La anticresis como pacto.	25
1.1.2.2.2. La anticresis como contrato independiente a la prenda.	27
1.1.2.3. <i>Ius distrahendí.</i>	28
1.1.2.4. Marciano. El padre de la acción pignoratícia.....	30
1.1.2.5. Justiniano y el pacto de anticresis romano.	32
1.1.3. La edad media y el declive del contrato de anticresis.	33
1.1.3.1. Antecedentes del contrato de anticresis en el Derecho Alemán.	34
1.1.3.2. El contrato de anticresis en el Derecho Canónico.	34
1.1.3.3. Prohibición del pacto de anticresis.....	35
1.1.4. La edad moderna y el nuevo auge del contrato de anticresis.	36
1.1.4.1. El contrato de anticresis en el Derecho Francés.....	36
1.1.4.2. Reaparición del contrato de anticresis.	36
1.1.4.3. Pothier el padre del moderno contrato de anticresis.	37
1.1.4.4. El <i>nantissement</i>	37
1.1.4.5. Diferencia entre anticresis y el <i>nantissement</i> inmobiliario.....	38
1.1.4.6. El contrato de anticresis en el Código de Napoleón.....	40
1.1.4.7. Críticas al código de napoleón en cuanto a la anticresis.	43
1.1.4.8. El contrato de anticresis en España.....	44
1.1.5. El código civil chileno. Andrés Bello y la independencia del contrato de anticresis.	45

1.2.	LEGISLACIÓN DEL CONTRATO DE ANTICRESIS EN COLOMBIA...	46
1.2.1.	El contrato de la anticresis en el Código Civil colombiano.....	46
1.2.1.1.	Definición del contrato de la anticresis en el Código Civil Colombiano.	47
1.2.1.2.	Análisis jurídico del contrato de la anticresis del Código Civil Colombiano.....	47
1.2.1.3.	Clasificación del contrato de la anticresis del Código Civil Colombiano.....	50
1.2.1.4.	Ejemplo de un contrato de la anticresis del Código Civil Colombiano. .	51
1.2.2.	El contrato de la anticresis en el Código de Comercio Colombiano....	54
1.2.2.1.	La anticresis en general del Código de Comercio.....	55
1.2.2.2.	Ejemplo de un contrato de anticresis del Código de Comercio.....	56
1.2.2.3.	La anticresis de acciones del Código de Comercio.	57
1.2.2.4.	Ejemplo de un contrato de anticresis de acciones del Código de Comercio.....	58
1.2.2.5.	La anticresis sobre un establecimiento de comercio.....	60
1.2.2.6.	Ejemplo de un contrato de anticresis de un establecimiento de comercio.....	61
1.3.	EL CONTRATO DE ANTICRESIS DE LA CIUDAD DE SAN JUAN DE PASTO.....	62
1.3.1.	Diferencias entre el contrato de anticresis del Código Civil y el anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.....	65
1.3.2.	Clasificación del contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.....	68
1.3.3.	Etapas Precontractual del Contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.	70
1.3.4.	Etapas Contractual del Contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.....	70
1.3.5.	Obligaciones de las partes de un Contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.....	71
1.3.6.	Etapas contractuales del Contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.....	72
1.3.7.	Normatividad aplicable al contrato de anticresis de Pasto.	73
1.3.8.	Registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de un contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.	74
1.3.9.	Cuadro comparativo del contrato de anticresis.	77
1.4.	CONCLUSIONES.	79

2.	LA EVOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ANTICRESIS EN LA CIUDAD DE SAN JUAN DE PASTO.	81
2.1.	ANTECEDENTES Y CONTEXTO AL CONTRATO DE ANTICRESIS DE LA CIUDAD DE SAN JUAN DE PASTO EN EL SIGLO XIX.	82
2.1.1.	Fundación de la Villa de Pasto.....	83
2.1.2.	Pasto en la Conquista y la Colonia.	87
2.1.2.1.	La Importancia de Pasto en la Nueva Granada.	88
4.1.2.2.	El corte arquitectónico en los inmuebles del Pasto colonial.....	88
4.1.2.3.	El desplazamiento forzado y desaparecimiento de los Quillacingas.	89
4.1.2.4.	Hegemonía del clero en el antiguo Pasto.	91
4.1.3.	Conclusiones.	93
4.2.	EL CONTEXTO DE LA CIUDAD DE SAN JUAN DE PASTO EN EL SIGLO XIX.	94
4.3.	EL PRIMER CONTRATO DE ANTICRESIS DE LA CIUDAD DE SAN JUAN PASTO.....	96
2.3.1.	Contexto de la Ciudad de San Juan de Pasto en la época donde se realizó el primer contrato de anticresis.....	97
2.3.2.	La “Tienda” como acceso a los bienes inmuebles en el siglo XIX y XX.	98
2.3.3.	Preludio de la investigación que encontró el primer contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.....	99
2.3.4.	Una breve explicación sobre la moneda utilizada para la época.	100
2.3.5.	Análisis jurídico del primer contrato de anticresis.	101
2.3.6.	Clasificación del contrato de anticresis según sus cláusulas.	112
2.3.6.1.	Anticresis con promesa de compraventa.	116
2.3.6.2.	Anticresis con cláusula de rebaja.....	116
2.3.6.3.	Anticresis con cláusulas comunes, valor bajo del contrato.	117
2.3.6.4.	Anticresis con cláusula de aumento.....	118
2.4.	LA ETAPA DEL CONTRATO DE ANTICRESIS PASTUSO EN LOS AÑOS 1900 A 1920.....	118
2.4.1.	El Contrato de anticresis pastuso y sus principales matices entre 1900 y 1920.	122
2.4.1.1.	El contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento.	137
2.4.1.2.	Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al deudor anticrético.....	137

2.4.1.3.	Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al acreedor anticrético.....	141
2.4.1.4.	Contrato de anticresis con cláusula de intereses.....	144
2.4.1.5.	Contrato de anticresis con cláusula de promesa de compraventa sometida a condición-sanción.	147
2.4.1.6.	Anticresis con pacto de comiso.....	148
2.4.1.7.	Contrato de anticresis pastuso con cláusula de promesa de compraventa.	150
2.4.1.8.	Contrato de anticresis pastuso con pacto de preferencia.	151
2.4.1.9.	El apogeo de las tiendas en el contrato de anticresis durante las décadas de 1900 a 1920.....	152
2.4.1.10.	El uso de dinero extranjero para la celebración de los contratos de anticresis pastuso.	157
2.4.1.11.	El uso accidental del contrato de anticresis contemplado en el código civil colombiano.....	159
2.4.1.12.	Otras matices relevantes en el contrato de anticresis pastuso durante la época de 1900 a 1920.	159
2.4.2.	Conclusiones de la etapa del contrato de anticresis en las décadas de 1900 a 1920.	160
2.5.	El contrato de anticresis en las décadas de 1920-1940.....	161
2.5.1.	El Contrato de anticresis pastuso y sus matices entre 1921 y 1940. ..	163
2.5.1.1.	Aspectos generales de las escrituras que contienen contratos de anticresis entre 1921 y 1940.	199
2.5.1.2.	Clasificación del contrato de anticresis según sus cláusulas.....	199
2.5.1.3.	Anticresis con promesa de compraventa.	199
2.5.1.4.	El contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento.....	200
2.5.1.5.	Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al deudor anticrético.....	200
2.5.1.6.	Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al acreedor anticrético.....	202
2.5.1.7.	Contrato de anticresis con cláusula de intereses.....	203
2.5.1.8.	Contrato de anticresis con cláusula donde el deudor anticrético se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y a interponer excepciones.	203
2.5.1.9.	Contrato de anticresis y cláusula de reservas de alguna parte del inmueble y cláusula de mejoramiento del bien inmueble.	204
2.5.1.10.	El contrato de anticresis y la capacidad jurídica de la mujer.....	205

2.5.2.	Conclusiones.	207
2.6.	EL CONTRATO DE ANTICRESIS ENTRE LOS AÑOS 1940-1960....	208
2.6.1.	Los principales matices del contrato de anticresis entre los años 1940 y 1960.	211
2.6.1.1.	El contrato de anticresis pastuso celebrado sobre una parte del inmueble.	231
2.6.1.2.	Contrato de anticresis con cláusula de entrega futura del bien inmueble.	232
2.6.1.3.	Parte del dinero del contrato en anticresis y parte del dinero en mutuo.	233
2.6.1.4.	El último contrato de anticresis hecho a letra manuscrita.	234
2.6.1.5.	La expansión de la anticresis pastusa en otras regiones del Departamento de Nariño, por medio de las notarías pastusas.	238
2.6.1.6.	Otros aspectos relevantes del contrato de anticresis.....	239
2.6.2.	Conclusiones.	241
2.7.	EL CONTRATO DE ANTICRESIS PASTUSO ENTRE 1960 Y LA ACTUALIDAD.	242
2.7.1.	Uno de los últimos contratos de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto elevado a escritura pública.	244
2.7.2.	Comentarios sobre la cláusula donde el deudor anticrético se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y a interponer excepciones y amparo de pobreza. Relación con el Código Judicial y el Código de Procedimiento Civil.	245
2.7.3.	Las cláusulas de anticresis anteriores.	246
2.7.4.	Contratos de anticresis realizados en documentos privados de la época actual:	246
2.7.5.	Jurisprudencia del contrato de anticresis:	248
2.7.5.1.	Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.	249
2.7.5.2.	Jurisprudencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pasto.....	250
2.7.6.	Conclusiones	251
3.	LA RUTA DEL CONTRATO DE ANTICRESIS PASTUSO.	252
3.1.	EL CONTRATO DE ANTICRESIS EN EL DEPARTAMENTO DE NARIÑO	252
3.1.1.	La anticresis en la Ciudad de Túquerres- Nariño.....	252
3.1.1.1.	Análisis de la anticresis celebrada en el municipio de Túquerres.	254
3.1.1.2.	Conclusiones.	257

3.1.2.	El contrato de anticresis en la ciudad de Ipiales – Nariño.....	258
3.1.2.1.	Conclusiones.	262
3.2.	EL CONTRATO DE ANTICRESIS DEL OTRO LADO DE LA FRONTERA	262
3.2.1.	El contrato de anticresis en la Ciudad de Tulcán- Provincia de Carchi. 263	
3.2.1.1.	Conclusiones.	267
3.2.2.	El contrato de anticresis en la Ciudad de San Miguel de Ibarra.....	268
3.2.2.1.	Conclusiones.	276
3.2.3.	El verdadero origen del contrato de anticresis: el contrato de anticresis en la antigua ciudad de Quito.....	276
3.2.3.1.	El camino a Quito.....	276
3.2.3.2.	Pasto, Quito y Popayán: La evolución disímil de las urbes.....	278
3.2.3.3.	La migración de los Quiteños a la ciudad de Pasto.	281
3.2.3.4.	Análisis Jurídico de las anticresis celebradas en la antigua ciudad de Quito.	282
3.2.5.	La anticresis ecuatoriana y la norma sobre inquilinato y pensión.	302
3.2.6.	Conclusiones.	305
3.3.	EL CONTRATO DE ANTICRESIS ANDINO	305
3.3.1.	El contrato de anticresis en Perú.	306
3.3.2.	El contrato de anticresis en Bolivia	315
3.3.3.	Conclusiones.	321
4.	CONCLUSIONES GENERALES.....	323
5.	RECOMENDACIONES	328
	BIBLIOGRAFIA.....	329

LISTA DE TABLAS

Pág.

Tabla 1.	Parangón entre anticresis y nantissement inmobiliario según Lovera.	39
Tabla 2.	Diferencias entre el contrato de anticresis del Código Civil y el contrato de anticresis de la ciudad de Pasto.....	67
Tabla 3.	Necesidades para realizar un Contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.....	70
Tabla 4.	Obligaciones de las partes de un Contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.	72
Tabla 5.	Cuadro comparativo del contrato de anticresis.....	77
Tabla 6.	Tabla cronológica de aspectos relevantes en las escrituras que contienen contratos de anticresis 1892 - 1900.....	113
Tabla 7.	Estadísticas de datos relevantes de las primeras escrituras de anticresis de las notarías primera y segunda del círculo de Pasto, entre los años 1892 y 1899.....	115
Tabla 8.	Ficha analítica escritura número 336 de 1892.	109
Tabla 9.	Tabla cronológica de aspectos relevantes en las escrituras que contienen contratos de anticresis entre los años 1900 a 1920.	124
Tabla 10.	Tabla cronológica de aspectos relevantes en las escrituras que contienen contratos de anticresis entre 1921 y 1940.....	164
Tabla 11.	Tabla cronológica de aspectos relevantes en las escrituras que contienen contratos de anticresis entre los años 1940 y 1960.....	212
Tabla 12.	Ficha analítica de la anticresis suscrita en Tùquerres.	255
Tabla 13.	Aspectos relevantes de los contratos celebrados en Ipiales – Nariño.	261
Tabla 14.	Aspectos relevantes de la anticresis celebrada en Tulcán – Ecuador.....	266

Tabla 15.	Aspectos relevantes de la anticresis celebrada en Ibarra – Ecuador.....	274
Tabla 16.	Tabla cronológica de aspectos relevantes en las escrituras que contienen contratos de anticresis celebrados en Quito.....	286

LISTA DE FIGURAS

Pág.

Figura 1.	Contrato de prenda con pacto de anticresis y pacto de lus distrahendí.	30
Figura 2.	Contrato de nantissement inmobiliario.....	38
Figura 3.	Explicación del contrato de la anticresis del C.C.	52
Figura 4.	Explicación de la anticresis de acciones del C.Co.	59
Figura 5.	Explicación de la anticresis de un establecimiento de comercio.....	61
Figura 6.	Explicación de la anticresis en general Código de Comercio.	56
Figura 7.	Explicación del contrato de anticresis en la ciudad de San Juan de Pasto.....	63
Figura 8.	Diferencias entre el contrato de anticresis del Código Civil y la anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.	66
Figura 9.	Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al deudor anticrético.....	139
Figura 10.	Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al acreedor anticrético.....	142
Figura 11.	Contrato de anticresis con cláusula de intereses.....	145
Figura 12.	Obligaciones incorporadas dentro del contrato de anticresis con intereses.	148
Figura 13.	Contrato de anticresis pastuso con cláusula de promesa de compraventa.	151
Figura 14.	Contrato de anticresis pastuso con pacto de preferencia.	152
Figura 15.	El contrato de anticresis suscrito en Quito.....	293

LISTA DE IMÁGENES

	Pág.
Imagen 1. Minuta contrato de anticresis notaria 14 de cali.....	54
Imagen 2. Contrato de anticresis o empeño de una casa de habitación ubicada en la ciudad de ipiales.....	74
Imagen 3. Iglesia de san juan. Pasto – nariño. (colombia)	86
Imagen 4. Iglesia catedral de Quito. (ecuador).....	86
Imagen 5. Plano de pasto de 1816.....	87
Imagen 7. Reconstrucción de la iglesia de la panadería en inicios del siglo xx.	92
Imagen 8. Foto en 360º del archivo de la Notaría Primera del Círculo de Pasto.....	99
Imagen 9-13 Primer contrato de anticresis pastuso elevado a escritura pública.	102
Imagen 14. Casa tienda antes de su demolición para dar paso a la avenida de la carrera 27 en el municipio de Pasto.....	154
Imagen 15. Fotografía panorámica de un local comercial que antes estuvo constituido como tienda.	157
Imagen 16. El último contrato de anticresis pastuso suscrito a mano.	235
Imagen 17. El primer contrato de anticresis pastuso suscrito a máquina.	236
Imagen 18. Contrato de Cali suscrito a máquina.	237
Imágenes 19-23. Fotografías del pasto moderno.....	243
Imagen 24. Foto de un estante del archivo de la Notaría Primera del círculo de Ipiales.	259
Imagen 25. Foto del archivo de la Notaría Primera del Círculo de Tulcán.....	268
Imagen 26. Foto del archivo de la Notaría Segunda del Círculo de Tulcán.....	268
Imagen 27. Foto del archivo de la Notaría Primera del Círculo de Ibarra.	269
Imagen 28. Mapa de quito en la época de la colonia	279

Imagen 29.	Mapa de Quito en el año de 1903	280
Imagen 30.	Mapa de Quito en el siglo XX.	281
Imagen 31.	Fotografía Notaría Primera de Quito.....	283
Imagen 32.	Fotografía Archivo Nacional de Ecuador.	283
Imagen 33.	Fotografía Panorámica Sala de Consulta (ANE).	284

RESUMEN

Dentro de la presente tesis se desarrollaran tres capítulos, en el primero de ellos se estudiará el contrato de anticresis desde las civilizaciones, pasando por el Código de Andrés Bello, hasta llegar a la legislación colombiana referida al tema bajo estudio; posteriormente se explicará ampliamente en qué consiste o cómo se ejecuta el contrato de anticresis en Pasto, y se explicará porque motivo este es atípico. En el segundo capítulo se expondrá el uso y aplicación del contrato de anticresis en la ciudad de pasto, a partir del siglo XIX, en donde se encontró el primer contrato de anticresis elevado a escritura pública, y luego se analizará el contrato de anticresis en el siglo XX hasta llegar a la actualidad. Finalmente en el tercer capítulo se explicará la ruta del contrato de anticresis, donde se analizará el uso del contrato de anticresis en el siglo XIX y XX en las ciudades de Túquerres, Ipiales, Tulcán, Ibarra y Quito. Añadiendo un aparte sobre el descubrimiento de la anticresis en naciones aledañas pertenecientes a la Comunidad Andina Internacional.

ABSTRACT

In this thesis three chapters were developed, in the first of them will be studied antichresis contract from civilization, through the Code of Andres Bello, until reaching that Colombian law the issue under study; subsequently widely it explains what it is or how Pasto antichresis contract is executed, and explain why because this is atypical. In the second chapter the use and application of the contract antichresis in the city of grass, from the nineteenth century, where the first contract of a public deed will be exposed antichresis found, then the contract will be discussed in antichresis twentieth century to today. Finally in the third chapter route antichresis contract where contract use antichresis in the nineteenth and twentieth century in the cities of Túquerres, Ipiales, Johannesburg, Pretoria and Quito will be analyzed will be explained. Adding an aside about the discovery of the antichresis neighboring nations belonging to the International Andean Community.

INTRODUCCIÓN

En el Departamento de Nariño siempre se ha hablado sobre el contrato de anticresis como un negocio jurídico autóctono y propio de nuestra región, sin embargo no ha existido hasta el momento un sustento investigativo, por esta razón se ha planteado el siguiente problema jurídico de investigación: ¿Cuál es el origen y la evolución jurídica del contrato atípico de anticresis en la ciudad de San Juan de Pasto?

La presente investigación servirá para determinar el origen del contrato de anticresis usado en Pasto, porque ésta es una incertidumbre en el contexto regional y nacional, debido a la insuficiente documentación y a la ausencia de pruebas acerca del tema, ya que esta figura jurídica es muy utilizada; pero poco estudiada.

Es menester resaltar que la investigación tiene una trascendencia socio-jurídica de gran magnitud, debido a que el nacimiento del contrato de anticresis pastuso es una conclusión de conjeturas y presunciones, sin una base sólida que les permita asegurar a los abogados, doctrinantes y demás conocedores del derecho, el verdadero origen de éste contrato.

Se realiza esta investigación para analizar el origen y la evolución jurídica del contrato atípico de anticresis en la ciudad de Pasto, siendo este su objetivo general. Así mismo se tiene como objetivos específicos: analizar el contrato de anticresis contemplado en la legislación colombiana, frente al contrato atípico de anticresis de la Ciudad de San Juan de Pasto, analizar el uso y aplicación del contrato de anticresis en la Ciudad de San Juan de Pasto, a partir del siglo XIX y analizar el uso y aplicación del contrato de anticresis en la República del Ecuador y su influencia en el desarrollo de éste en la ciudad de San Juan de Pasto.

Ahora bien, la hipótesis que se manejará a lo largo de la presente investigación es afirmar que el contrato de anticresis de la ciudad de Pasto, en primera medida es un contrato atípico y en segundo punto, que este contrato proviene de los países del sur, como son Ecuador, Perú y Bolivia.

Dentro de la presente tesis se desarrollaran tres capítulos, en el primero de ellos se estudiará el contrato de anticresis desde las civilizaciones, pasando por el Código de Andrés Bello, hasta llegar a la legislación colombiana referida al tema bajo estudio; posteriormente se explicará ampliamente en qué consiste o cómo se ejecuta el contrato de anticresis en Pasto, y se explicará porque motivo este es atípico. En el segundo capítulo se expondrá el uso y aplicación del contrato de anticresis en la ciudad de pasto, a partir del siglo XIX, en donde se encontró el primer contrato de anticresis elevado a escritura pública, y luego se analizará el contrato de anticresis en el siglo XX hasta llegar a la actualidad. Finalmente en el

tercer capítulo se explicará la ruta del contrato de anticresis, donde se analizará el uso del contrato de anticresis en el siglo XIX y XX en las ciudades de Túquerres, Ipiales, Tulcán, Ibarra y Quito. Añadiendo un aparte sobre el descubrimiento de la anticresis en naciones aledañas pertenecientes a la Comunidad Andina Internacional.

La metodología corresponde a una investigación socio-jurídica, de carácter cualitativa del nivel histórico hermenéutico, donde se utilizó la revisión doctrinal para determinar la historia del contrato de anticresis en las civilizaciones antiguas, igualmente se realizó un estudio teórico de la legislación colombiana, y se efectuó una exploración en los archivos de las notarías primeras y segundas de las ciudades de Pasto, Tulcán, Ibarra y Quito y de las notarías primeras de las ciudades de Túquerres e Ipiales, haciendo una revisión minuciosa de los respectivos protocolos notariales desde el primer año de creación de cada una de estas Notarías, para así encontrar los primeros contratos de anticresis de cada una de estas. Así mismo, se realizó un estudio de la historia de Pasto para contextualizar los contratos de anticresis a las diferentes épocas. Por último se realizó entrevistas a comerciantes y juristas de la ciudad de Pasto sobre el tema en particular.

Todo lo anterior es prueba de que esta investigación es la primera en estudiar a fondo el origen y evolución del contrato atípico de anticresis en la ciudad de Pasto, permitiendo dar conocimiento sobre este contrato a las personas estudiosas del derecho, como jueces, funcionarios judiciales, catedráticos en derecho o en fin para la comunidad en general.

1. HISTORIA DEL CONTRATO DE ANTICRESIS

Prolegómeno.

El contrato de anticresis desde tiempos remotos ha sido distinguido como un convenio entre dos partes para garantizar el cumplimiento de una obligación onerosa, que pese a estar tipificada en el código civil, su uso ha ido desapareciendo paulatinamente; sin embargo, en la ciudad de Pasto –Nariño se lleva a cabo la celebración de un contrato de anticresis diferente al reglamentado en la legislación nacional; un contrato que posee características únicas, lleno de muchas novedades al mundo jurídico, y que dan pie al descubrimiento de nuevos contratos atípicos que no se conocían hasta el presente.

Con base a lo anterior, se entrará a recordar la historia del contrato de anticresis tipificado en el código civil, desde su origen hasta su positivización en el ordenamiento jurídico colombiano. Lo anterior con el fin de dar a conocer todos los matices que tomó el contrato anticrético alrededor de su historia, y a la vez inmiscuir el tema del anticresis pastuso como un contrario que se aparta mucho del que se hablará a continuación.

1.1 ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ANTICRESIS

Dentro de los antecedentes del contrato de anticresis, se estudiará el origen del acuerdo anticrético y su evolución a través de las distintas culturas en la cuales marcó un hito histórico hasta llegar al punto de referencia que es la anticresis suscrita en Pasto.

Por otra parte, en el presente subcapítulo se recorrerá las distintas etapas históricas en las cuales se reglamentó y suscribió el contrato anticrético, la cuales serán desglosadas con pertinencia hasta llegar al contrato de anticresis que se celebra en Pasto. Para esto, inicialmente se estudiará el origen en el viejo continente; posteriormente, su paso y fortalecimiento en el Derecho Romano; su casi extinción en la edad media, y finalmente su renacimiento en la edad moderna; profundizando además en las distintas compilaciones que instaron en la celebración del contrato que hoy en día se suscribe en Pasto.

1.1.1. La edad antigua y los inicios del contrato de anticresis. India, Egipto y Grecia.

Algunos autores han especulado acerca de los inicios del contrato de anticresis; mientras que JORGE ALEGRE DE MIQUEL¹ asegura que la anticresis tuvo su origen en el Derecho Egipcio, el cual resaltaba que éste era un pacto de “uso o goce contrario” que tenía como finalidad el goce de una finca de su deudor, mientras el acreedor sacaba provecho del dinero entregado a cambio.

Oponiéndose a la anterior tesis, el doctrinante colombiano GABRIEL ESCOBAR SANIN², atribuye el nacimiento del mismo al Derecho Hindú; pero tanto él, como DE MIQUEL, concuerdan en que posteriormente fue el Derecho Griego a través del latín quien tomó los anteriores conceptos y los unificó formando la acepción única de “anti” que significa contra, y “kresis” que significa uso; concluyendo a cierto modo, que su ejecución trataba en el contra uso y recíproco beneficio de las partes, debido a que mientras el deudor anticrético sacaba provecho del uso de la cosa dada en anticresis, su contraparte se beneficiaba con el dinero prestado a cambio.

Otra versión del origen de la anticresis, la tiene el DR. MARCO LOVERA³ al concluir con base a un estudio minucioso de otros autores, que el origen de dicho contrato puede estar en el Derecho Asirio Caldeo, y que éste no figuraba con autonomía, sino que estaba confundido con otras figuras jurídicas.

1.1.2. El contrato de anticresis en Roma.

Pese a que muchos autores, como los anteriores, han plasmado el origen del anticresis en lugares remotos, las únicas pruebas acerca de una existencia tangible de la anticresis, datan en Roma desde la época del emperador *Gordiano*, en donde la anticresis fue acogida por el Derecho Romano como una cláusula dentro de los contratos de *pignus* e hipoteca⁴, los cuales tuvieron una aparición conjunta al usufructo, atribuyéndoseles así el mismo origen y la misma finalidad.

Dicho pacto, tuvo distintas matices en las diferentes épocas de Roma, pasando de una posibilidad o cláusula optativa a un elemento intrínseco del contrato principal

¹ DE MIQUEL, Jorge Alegre. La anticresis: función y finalidad en el código civil español y en el código civil de Cataluña. ESADE Facultad de Derecho de la Universidad Ramón LLull. Disponible en PDF: <www.tdx.cat/bitstream/.../TESI_JORGE_ALEGRE_DE_MIQUEL.pdf>. P. 45.

² ESCOBAR SANIN, Gabriel. Negocios civiles y comerciales : I negocios de sustitución : Apoderamiento ; poder, autorización, representación y revocación, delegación, mandato y agencia comercial Anticresis, transporte terrestre de cosas. Bogotá: Universidad Externado de Colombia. 2da Edición, 1987. P. 425

³ LOVERA, Marco. El Contrato de Anticresis. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, 1993. P.1.

⁴ Cfr. ESCOBAR SANIN, Gabriel. Negocios Civiles y comerciales: Negocios de sustitución. Bogotá: Ed. Universidad Externado de Colombia. Primera Edición. P. 381.

de *pignus* o de hipoteca. Empero, todos estos puntos serán tocados de manera subsiguiente con detenimiento.

1.1.2.1. Origen del contrato de anticresis en Roma.

El contrato de anticresis; como se ha dicho antes, si bien no fue tocado por las leyes pre-justinianas, si fue mencionado en el Rescripto del Emperador *Gordiano*⁵ III datado en 239 d. C., constitución única en el Título XXVI (XXVII) del Libro VIII de la compilación de Justiniano⁶. Siendo éste precepto, el que da origen al *pignus* o contrato de prenda; convención por medio de la cual las partes acuerdan el préstamo de un dinero por un plazo determinado, obligación que generará beneficios pecuniarios para el acreedor, por medio de los intereses.

Ahora bien, la aparición del anticresis en el mencionado canon, se da cuando en el mismo escrito le otorga la facultad a los contratantes de pactar que el deudor prendario entregue la tenencia de un bien, el cual sería devuelto posteriormente cuando se termine el plazo de la obligación, y asimismo el mencionado deudor devuelva el dinero que le fue dado como contraprestación, esto con el fin de que por un lado se dé seguridad en cuanto al cumplimiento de la obligación y por el otro, que el acreedor tenga la certeza de que recibirá el pago recurrente de los intereses, fruto del contrato principal.

Además la importancia del contrato no radicaba en que el deudor solo entregase la tenencia de uno de sus bienes, sino que el acreedor fuera quien sacara provecho al bien dado en garantía. Ahora bien, igualmente estaba consagrado en las leyes romanas que en caso de darse el incumplimiento por parte del deudor en restituir el capital una vez terminado el plazo o en caso de verse afectado por la no satisfacción del interés acordado, era el acreedor quien tenía la potestad suficiente para disponer del bien pignorado, solicitárselo al pignoraticio, si era el caso, y hacerlo de su propiedad para disponer de él sin limitación alguna a través de la figura del *ius distrahendí*.⁷ Esto se daba eventualmente, ya que solo se podía

⁵ CASTAÑO CARDONA, Ramiro Albero. Historia de Roma y del Derecho Romano. Ediciones Doctrina y Ley LTDA. Bogotá D.C. – Colombia. P 25. Se refiere a **Gordiano (238 D. de c. – 244 D. de c. Aprox)**, diciendo que fue uno de los emperadores que gobernó durante la anarquía militar (235 a 284): "A la muerte de Alejandro Severo se produce una anarquía militar que va a durar alrededor de cincuenta años. Durante ese periodo, el Senado reconoció una serie de emperadores, que murieron asesinados en su mayoría. La manutención de los ejércitos y el incremento de la burocracia imperial, con remuneraciones cada vez más altas."

⁶ FERNANDEZ CALVO, Ramón. Evolución histórica del *pignus gordianum*. Disponible en PDF: <www.difusionjuridica.com.bo/bdi/biblioteca/biblioteca/.../lib167-1.pdf>. P. 25.

⁷ Digesto D13, 7, 34: "Habiendo prestado Ticio una cantidad a Sempronio, y aceptado por ello un fundo en prenda, cuando ése disponía a venderlo, porque no se le pagaba, Sempronio le pidió poder quedarse con el fundo como comprado por un determinado precio, y al conseguirlo, otorgó documento en el que declaraba haber vendido el fundo al acreedor. Pregunto si el deudor puede revocar esta venta ofreciendo la cantidad y los intereses que debía. Respondió Marcelo que, según los términos del caso propuesto, no podía revocarla".

optar por la mencionada, en el caso que los frutos y/o usufructo del bien dado en prenda no suplan los intereses o el capital.

Asimismo, debe resaltarse el hecho de que el acreedor tenía libertad para escoger entre la figura del *ius distrahendí* en juego con el *Pacto de Anticresis*; asegurando de éste modo el lucro regular por medio del pago automático de los intereses, y por otro lado garantizando el pago del capital por medio de las dos figuras. Sin duda alguna, un negocio en donde el acreedor no tenía nada que perder. Con referencia al *pacto de anticresis*, es menester remitirse al subcapítulo siguiente.

Este pacto ha generado una gran discusión entre varios romanistas y doctrinantes, al no llegar a un acuerdo acerca de la finalidad y aplicación del mismo, por tanto se tratará a continuación con más detalle.

1.1.2.2. La anticresis como pacto (pacto anticrético) y la anticresis como contrato.

Es menester reseñar que existen dos conceptos que se han llegado a tergiversar y que se debe hacer hincapié para no entorpecer el estudio del contrato de anticresis como tal. Esta diferencia la hace DE MIQUEL⁸; en donde resalta que *el pacto de anticresis es distinto a la anticresis*; porque mientras el primero nació como un pacto ligado al *pignus* y posteriormente adoptado por la hipoteca⁹; el segundo es un contrato que nace posteriormente para las fincas raíz exclusivamente, adoptando elementos del pacto anticrético; pero gozando de plena autonomía.

Ahora bien, con el fin de explicar la diferencia que existe entre la anticresis como pacto y la anticresis como contrato autónomo, se desglosaran los mencionados ítems en dos secuencias; la primera liderada por LOVERA Y DE MIQUEL, los cuales defienden la postura del contrato de anticresis como pacto en Roma, y posteriormente se tratará la tesis de la anticresis como contrato autónomo Romano, en cabeza de MANIGK, precedida por una nota aclaratoria de DE MIQUEL, en la cual se refiere sobre la verdadera anticresis como contrato, la cual solo se erige hasta la edad moderna.

1.1.2.2.1. La anticresis como pacto.

El pacto de anticresis, ha sido conocido por la mayoría de tratadistas¹⁰ conocedores del Derecho Romano, como un acuerdo accesorio al contrato principal de prenda o *pignus*, que le da una importancia esencial a la forma como

⁸ DE MIQUEL, Ángel. Op. Cit. Disponible en PDF: <www.tdx.cat/bitstream/.../TESI_JORGE_ALEGRE_DE_MIQUEL.pdf?>. P.22.

⁹ *Ibid.* P. 22

¹⁰ Los autores que más se han destacado dentro de esta corriente son; *Denburg* en su obra *Diritti Reali*, Torino 1907. P. 454., *Windscheid*, en su obra *Diritto de le Pandette*. Vol I. 1925. P 845. Citados por LOVERA, Marco. Op. Cit. p.5.

el acreedor aprovecharía la cosa prendada, ya que a través de éste pacto el acreedor prendario tenía el derecho a tomar los frutos de la cosa prendada como pago de los intereses producidos por la deuda principal, que se dio inicialmente a causa del contrato de prenda.

Asegura TEDESCHI citado por LOVERA que: “la percepción de esos frutos se cobraban de forma global o en alzada¹¹, lo cual no obligaba al acreedor a rendir cuentas y el riesgo de la percepción o de la no percepción de sus frutos quedaba a su cargo; pero no estaba sujeto a la tasa máxima de intereses”¹². Además, LOVERA apoyado en otros tratadistas, ha concluido que respecto al pacto de anticresis romano existían dos posturas, las cuales las enmarcó así:

“La anticresis se consideraba como pacto tácito, según la mayoría de los romanistas, cuando el acreedor prendario recibía una cosa fructífera en prenda por un crédito sin intereses, y se le permitía hacer suyos los frutos hasta el monto de los intereses usuales, si la cosa dada en prenda para garantizar un crédito con intereses, era fructífera y no había un pacto de anticresis, el acreedor prendario podía hacer suyos los frutos de la cosa para imputarlos a los intereses y luego al capital; pero en tal caso tenía que rendir cuentas al deudor de los frutos percibidos”¹³.

Cómo puede observarse en el texto citado; se erigieron dos formas para usar el pacto de anticresis en Roma; la primera establecida por medio del *pacto de anticresis expreso* que limitaba al acreedor, y la segunda a través del *pacto de anticresis tácito*, el cual le daba un beneficio al acreedor en el caso que las partes guardaren silencio en la celebración del contrato de prenda. Por tanto, dado el caso de que si se configuraba el *pacto de anticresis tácito* y la cosa fuera fructífera, se tomaba dichos frutos a libertad del acreedor, para el pago de los intereses y la amortización del capital posteriormente.

Con el fin de esclarecer el *pacto de anticresis tácito*, se hará un ejemplo, y para el mismo debe suponerse que el siguiente sucede en épocas de la antigua roma:

V.gr. Procio se constituye deudor y llano pagador de Aurelio por la suma de 10 sestercios de oro, con intereses de 2 sestercios de plata pagaderas mensualmente a partir de la fecha, Aurelio con el fin de garantizar su deuda pignora 8 vacas lecheras que producen 4 sestercios de plata en la venta de su leche mensualmente.

¹¹Lovera ha reseñado el cobro de intereses en alzada, el cual se refiere a un cobro de intereses en parte, no en su totalidad. Este cobro se haría hasta llegar a un límite establecido por las partes, sin ánimo de perjudicar al acreedor. Un ejemplo claro se lo puede ver en el código de Napoleón en el artículo 2089, mencionado más adelante. [comentario del autor]. LOVERA. Op. Cit. P. 7.

¹²TEDESCHI, Vittorio. L' Anticresis. Unione. Tipografico - Editrice Torinese. Torino 1952. p.3. Citado por LOVERA, Marco. Op. Cit. Fecha de consulta. 26 de mayo de 2014, hora 03:15

¹³ Ibíd. P.2.

Para el caso anterior, las partes no pactaron anticresis dentro de un contrato de prenda, por lo tanto se erige tácitamente dicho pacto, dando la facultad a Aurelio de que opte por tomar los 2 sestercios de plata del producto de las vacas lecheras, en calidad de intereses; pero además quedará facultado para que las otras 2 monedas restantes se devuelvan a su deudor o se tome como pago parcial mensual al capital adeudado.

1.1.2.2.2. La anticresis como contrato independiente a la prenda.

Con referencia a la celebración de la anticresis como un contrato independiente al *Pignus*, DE MIQUEL¹⁴ en su tesis doctoral; ha concluido que el contrato de anticresis “verdadero”, como lo llama él, es un acuerdo autónomo, que contiene elementos del contrato de prenda; pero no depende de éste y tampoco tiene el mismo fin; ya que el contrato de anticresis inicia con una parte que da un dinero en calidad de préstamo, volviéndolo acreedor anticrético, y a cambio, recibía la cesión del *Ius Fruendii*¹⁵ de una finca raíz de propiedad de su deudor, para que con éste se pagara lo concerniente a intereses del dinero prestado. Resaltando además, qué en nada tiene que ver con el pacto de anticresis romano, que está ligado enteramente con el *pignus* o contrato de prenda, y que más adelante también sería acogido por la hipoteca, ya que este verdadero contrato de anticresis tendría un nacimiento mucho después, incluso posterior a la edad media.

Por otra parte, una pequeña parte de doctrinantes, encabezados por el DR. MANIGK¹⁶, ha establecido que el pacto de anticresis romano en realidad era un contrato, y gozaba de ser autónomo, con una fisonomía propia e independiente al que tenía el contrato de prenda; pero con un origen en el Derecho Romano.

Como conclusión; se mantendrá la postura según la cual la anticresis en Roma no es autónoma, sino más bien una cláusula que se convenía dentro del contrato de prenda, la cual tenía un uso recurrente por parte de los romanos, ya que éste establecía el modo de pagar los intereses con un bien distinto al dinero, y en ocasiones también servía como forma de amortización al capital. Por otra parte, se debe enfatizar que en la época antigua la anticresis solo es una cláusula accesorio del *pignus*, mientras que la anticresis como contrato autónomo e independiente al contrato de prenda, solamente tuvo su aparición en la edad moderna¹⁷. Claro está que tanto la prenda como la anticresis contienen varios elementos similares, como también tiene características análogas a las del contrato de hipoteca, tomando como base que tanto la prenda como la hipoteca aparecieron conjuntamente con

¹⁴ DE MIQUEL. Op. Cit. P. 22.

¹⁵ Ibid. P. 15. El autor se refiere frente al *Ius Fruendii*: como aquel derecho que tiene el acreedor para disponer de los frutos de la cosa dada en garantía o del goce que tiene el acreedor sobre la cosa.

¹⁶ MANIGK. *Glaubiger befriedigung DurchNutzung*. Berlín 1910. Citado por LOVERA, Marco. Op. Cit. P. 5.

¹⁷ Cfr. De Miquel. P. 14 y Lovera. P. 16. Nota del autor: Debe inferirse con referencia a la aparición del contrato de anticresis en la edad moderna, que el mismo acuerdo aparece desligado de la prenda y la hipoteca a partir del código civil francés; ya que en anteriores épocas simplemente era una clausula optativa dentro del contrato pignoraticio o hipotecario, del mismo modo como había sido planteado por el Derecho Romano.

el usufructo, compartiendo de ese modo algunas finalidades, y estos a su vez fueron inspiración para la creación de nuevas figuras jurídicas.

1.1.2.3. *Ius distrahendí.*

El *ius distrahendí* o *ius Vendendí*, apareció en el Derecho Romano, según BUENO DELGADO¹⁸, en el año 223 d. de C. en una constitución erigida por *Alejandro Severo*¹⁹. Esta figura en un inicio, era una cláusula en el contrato de prenda o *pignus*, la cual era necesario pactar, y se caracterizaba en beneficiar al acreedor pignoraticio; ya que tenía por esencia, darle una potestad única al acreedor de dicho contrato; porque en caso de suscitarse el incumplimiento por parte del deudor en la obligación de devolver el dinero una vez finalizado el plazo, era el mismo acreedor quien podía vender la cosa pignorada sin necesidad de autorización previa por parte del deudor.

Subsiguientemente, su evolución puede verse en las Instituciones de Gayo²⁰ en donde se mantiene el *ius distrahendí* con la necesidad de haberse pre-acordado:

Por el contrario, el agnado curador de un loco puede enajenar una cosa de éste en virtud de lo dispuesto en la Ley de las XII tablas; del mismo modo, el procurador... también el acreedor puede enajenar la prenda en virtud de pacto, aunque la cosa no sea suya, pero esto quizá se hace así porque se considera que la prenda es enajenada con la voluntad del deudor, el cual pacto que al acreedor le fuera permitido vender la prenda si no fuera pagada la deuda²¹

Más adelante, en la época de Justiniano, como lo afirman tanto BUENO DELGADO como FERNÁNDEZ CALVO²², se observa un cambio importante, en donde *el ius distrahendí* es un elemento esencial del contrato de prenda, sin necesidad de haberlo pactado con anterioridad al contrato.

¹⁸ BUENO DELGADO, Juan Antonio. Precedentes Romanos del Derecho de Retención de prenda. Revista Internacional de Derecho Romano. Disponible en RTF: < dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4451171.doc>.

¹⁹ CASTAÑO CARDONA, Op. Cit. P. 25. Se explyaba sobre *Alejandro Severo*, como el último emperador de la dinastía de los Severos, el cual fue emperador por 13 años (222 a.c.-235 a.c.). Tomó en su poder las riendas de Roma con la escasa edad de 14 años representado por su madre y su abuela, de consuno con algunos jurisconsultos del consejo. Pese a tener una edad muy corta tuvo que hacer frente al peligro persa para posteriormente morir asesinado por sus propios soldados.

²⁰Ibíd. P. 56. CASTAÑO se expresa sobre Gayo diciendo: fue un reconocido jurista del s. II del cual no se tiene mucha información sobre su vida. Profesor y escritor de Derecho en la antigüedad. De su autoría emergen las *Institutas*, por medio de ésta dio a conocer de una forma precisa como operaba el Derecho clásico romano. Esta obra fue de gran trascendencia, ya que se tomó como inspiración del Derecho Francés moderno, entre otros.

²¹Traducción tomada de VVAA: Instituciones de Gayo. Nueva traducción (coordinación general y prólogo de Francisco Hernández-Tejero), Ed. Civitas, Madrid, 1985, pág. 125, diciendo el original que "*Ex diverso agnatus furiosi curator rem furiosi alienare potest ex lege XII tabularum; itempro curator... est; item creditor pignus ex pactione, quam viseiusea res non sit (alienare potest). Sed hoc fositan ideo videatur fieri, quodvoluntate*. Citado por: FERNANDEZ CALVO, Ramón. Op. Cit. Disponible en PDF: <www.difusionjuridica.com.bo/bdi/biblioteca/biblioteca/.../lib167-1.pdf>.

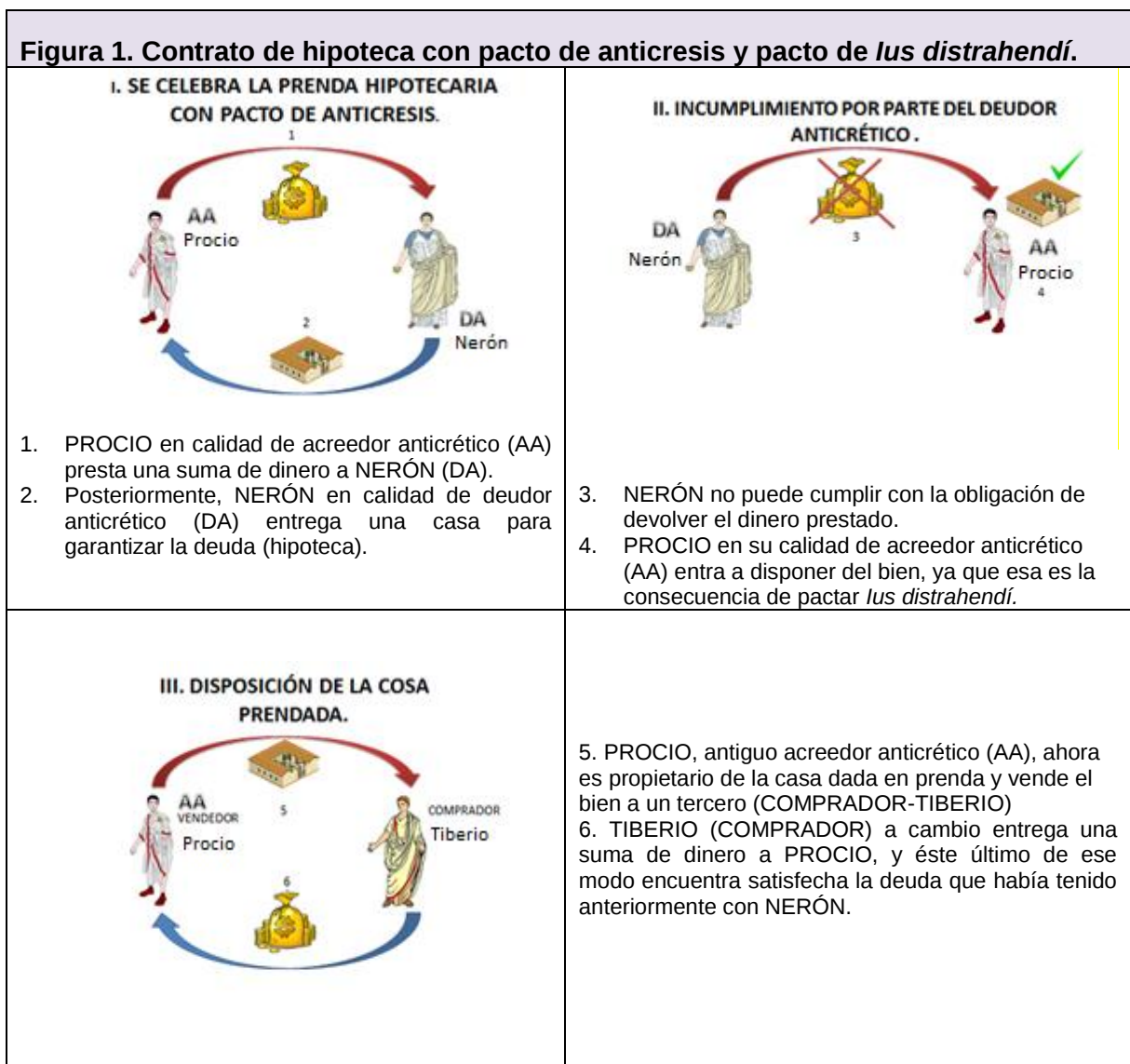
²² BUENO DELGADO, Juan. Op. Cit. P. 20 y FERNANDEZ CALVO, Ramón. Op. Cit. P. 37.

El *lus distrahendí*, empieza a tener vital importancia en el pacto de anticresis, una vez que esta figura es aceptada también en la hipoteca: “La retención puede ejercerse también por el acreedor hipotecario que haya obtenido la posesión de la cosa mediante la *actio quasi serviana*”²³. Ya que el bien inmueble que en un inicio había sido hipotecado gozaba del pacto de anticresis, y una vez ejercido el *lus distrahendí* no solo tenía el goce de dicho bien, sino que también obtenía la disposición del mismo.

Para enfatizar y esclarecer a plenitud cómo funcionaba el *lus distrahendí* en el contrato de prenda, es menester plantearlo en un ejemplo:

V.gr. Tiberio le da en calidad de préstamo a Nerón la suma de 100 denarios por el plazo de un año; a cambio, Nerón da en hipoteca una casa de su propiedad a Tiberio como garantía del dinero; en éste caso se lleva implícito el pacto de lus distrahendí. Cumplido el año, Nerón no puede devolver la suma de dinero que le ha sido prestada; por tanto Tiberio entra a disponer como nuevo dueño de la casa que le ha sido dada en hipoteca, para que con ella se pague la totalidad de la deuda y los intereses que tampoco hayan sido pagados. Aclarando, que como se vuelve dueño de la casa dada en hipoteca, no importa si la cosa hipotecada supera el valor de la deuda, el acreedor no tendrá la obligación de devolver el excedente; ya que es su nuevo y legítimo propietario.

²³ FERNANDEZ CALVO. Ramón. Op. Cit. P. 10.



Fuente. Este estudio

1.1.2.4. Marciano. El padre de la acción pignoratícia.

Entre los años 390 y 450 después de cristo, gobernó el emperador MARCIANO, un hombre que entre muchas de sus grandes herencias, como la recuperación del imperio oriental, dejó también el legado de la acción pignoratícia como una herramienta de recuperación del bien sometido a anticresis, mecanismo que gozaba exclusivamente el deudor prendario: “33.- MARCIANO; *Comentarios a la fórmula hipotecaria, libro único.- Si el deudor hubiere pagado su deuda, puede usar de la acción pignoratícia para recuperar la anticresis [el uso de una prenda*

*dada en mutuo por lo prestado]; porque puesto que hay prenda, podrá usar de esta palabra*²⁴

Con respecto a lo establecido por el Corpus Iuris Civilis, es más fácil entenderlo a través de un ejemplo que lo clarifique:

V.gr. El señor Marco Tulio le da en calidad de préstamo a Octavio la suma de cien (100) denarios de oro por el plazo de un año, a cambio, Octavio da en prenda con pacto anticrético: dos (2) semovientes de arado a Marco Tulio como garantía del dinero. Llegado el año, Octavio devuelve la totalidad del dinero y está al día con sus respectivos intereses; pero Marco Tulio se siente tan a gusto con los semovientes que no quiere devolvérselos, entonces Octavio hace uso de la acción pignoraticia ante un pretor romano, para que éste obligue a Marco Tulio a devolver la cosa prendada en pacto anticrético.

A través de este precepto que erigió Marciano y que hoy podemos verlo gracias a la compilación de Justiniano, el Derecho Romano dio pasos agigantados dentro del derecho adjetivo, ya que brindaba una herramienta jurídica al deudor prendario, evidenciando el desarrollo del sinalagma contractual²⁵ en los contratos del Imperio Romano. Bajo esta premisa, se denota una fórmula de protección a aquel deudor que ha actuado con buena fe y quería recuperar sus bienes.

Cabe destacar que dentro del Derecho Romano, como lo expresa LOVERA²⁶, la palabra “anticresis” solo aparece en dos pasajes de Marciano que integran el Corpus Iuris, los cuales son: D 20,1,11,1²⁷ y D 13,7,33,1²⁸, y a su vez, estos pasajes hacen parte de un mismo texto.

²⁴ CORPUS IURIS CIVILIS. LOS CUATRO LIBROS DELA INSTITUTADELEMPERADOR JUSTINIANO. Digesto- Libro XIII- Título VII, p.559. Disponible en versión HTML en: <<http://es.scribd.com/doc/128415487/Corpus-Iuris-Civilis-En-Espanol-Tomo-1-Pag-001-662-en-Word-doc>> Fecha de consulta. 27 de mayo de 2014, hora 20: 20.

²⁵ PORTILLA. Gloria Yolanda. Modernos Contratos del Derecho. Editorial Juris. Rosario – Provincia de Santa Fe. Argentina. 2000. P. 135. Con referencia al sinalagma contractual, la autora plantea que este se encuentra contemplado en todos los contratos, y tiene como fin mantener la equidad contractual con el fin de que estos no se encuentren recostados favorable o desfavorablemente en uno de los contratantes.

²⁶ LOVERA. Op. Cit. P. 4.

²⁷ DIGESTO D 20 1, 11, 1: “Si (anticresis) facta sin et in fundum aut in aedes aliquis inducatur, eousque possessione pignori loco, donec illi pecunia salvatur, cum in usuras fructus percipiat aut locando aut ipse percipiendo habitandoque: itaque si amiserit possessionem, solet in factum actione uti”. Trad. “el acreedor anticresista puede usar directamente el inmueble sin que obtenga frutos o puede obtener frutos naturales o puede celebrar cualquier negociación que le permita obtener frutos civiles” LOVERA, ibíd. Pág. 68. Disponible en PDF: [<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/2/600/36.pdf>]. Ibíd. P. 754.

²⁸ DIGESTO 13, 7, 33-1. IDEM (6) libro singulari ad Formulam hypothecariam.- Si pecuniam debitor solverit, potest pignoraticia actione uti ad recuperandam [mutuum sumpnoris pro credito]; namquum pignus sit, hoc verbo poterit uti. Trad. 33. EL MISMO; Comentarios a la formula hipotecaria, libro único.- si el deudor hubiere pagado su deuda, puede usar la acción pignoraticia para recuperar la anticresis [el uso de una prenda dado en mutuo por lo prestado]; porque puesto que hay prenda, podrá usar de esta palabra. Ibíd. P. 754

1.1.2.5. Justiniano y el pacto de anticresis romano.

Justiniano fue uno de los emperadores más distinguidos del imperio romano, y reconocido a nivel mundial tanto por sus hazañas bélicas como por la gran compilación del Derecho Romano; sin embargo para el pacto de anticresis, él fue su opositor más férreo, tanto que casi logró abolirlo. LOVERA²⁹ en su tratado sobre el contrato de anticresis, esgrime que Justiniano brilló en su época por emitir preceptos que estaban encaminados a la prohibición de su convención, y de ahí es que emergió su actual desuso, ya que fue Justiniano quien prohibió su aplicación en la provincia de Tracia, porque lo consideraba como un pacto usurero que perjudicaba a los deudores, arguyendo que su uso afectaba y rompía el sinalagma contractual.

El pacto de anticresis, siguió sin variaciones relevantes hasta la edad media, época en que decayó el imperio romano; pero antes de tocar dicho tema, es necesario hacer unas anotaciones finales con respecto al pacto de anticresis que se celebró a lo largo de la historia romana antigua:

Conclusiones de la anticresis celebrada en Roma

- Inicialmente, es menester reseñar que su origen no es romano, ya que éste se erigió como una adaptación oriental por parte de Gordiano a su ordenamiento jurídico, tomando como base, los ordenamientos jurídicos de culturas antiguas, tales como la india, la egipcia y la griega, los cuales fueron rescatados y compilados por Justiniano un poco después.
- También se debe resaltar que el pacto de anticresis nace como una cláusula dentro del contrato de prenda, el cual tiene por esencia que el deudor prendario dé el *Ius Fruendii* de la cosa prendada a su acreedor, para que con los frutos que genere dicho bien, se pague el monto de los intereses únicamente, si el mencionado pacto de anticresis se constituía de manera expresa.
- De otro modo, también sucedía que el *Ius Fruendii* cedido podía emplearse para garantizar el pago de los intereses y la amortización al capital si dicho pacto se erigía a expensas de las partes, de forma tácita (si las partes guardaban silencio frente al pacto de anticresis); siendo éste último el que le brindaba más beneficios al acreedor prendario, ya que generaba tanto la seguridad en cuanto al pago de los intereses, como a su vez, la certeza por el cumplimiento de la deuda.
- En Roma existían dos formas de acordar el pacto de anticresis: por un lado estaba el pacto de anticresis expreso, que daba garantías al deudor prendario, y por el otro, estaba el pacto de anticresis tácito, que en cierto modo tenía cláusulas leoninas, inherentes al mismo por mandato de la ley que brindaba múltiples beneficios al acreedor prendario o hipotecario.

²⁹ LOVERA. Op. Cit. P. 5.

- Además, hay que retomar con fines de concluir el pacto de anticresis en Roma, que aparte de ir ligado con el contrato de prenda, también hacía juego con el pacto de *lus distrahendí*, el cual daba la facultad al acreedor prendario para que dispusiera del bien prendado, si su deudor se hallaba en mora en el pago de los intereses o del cumplimiento de la obligación principal. Siendo importante éste pacto, ya que poco después sería heredado y adoptado por el contrato de hipoteca y retomado por legislaciones posteriores, que darían pie a contratos de anticresis afectados con éste gravamen, y con una posible adquisición de dicho bien por la sola mora de la obligación, so excusa de haber hecho uso de la figura del *lus distrahendí*.

1.1.3. La edad media y el declive del contrato de anticresis.

La edad media fue una época caracterizada por el teocentrismo, y la adopción de las directrices cristianas en todas las actividades de las personas, al punto que la iglesia como moderadora de conducta, se mostró abusiva frente a los derechos de las personas al hacer exigencias desbordadas y al imponer prohibiciones irrisorias que tenían fuertes sanciones, como lo era el pago de un tributo ostentoso a la misma institución eclesiástica en calidad de diezmo.

Además, esta etapa de la historia fue conocida como una de las más sangrientas, al margen de que la ciencia quedó anquilosada ante la maquinación y manejo cultural e intelectual que le dio el pontificado a la humanidad. Toda muestra de ingenio e intelecto fue acallada y tratada con desdén; porqué se consideraba como un acto reprochable que versaba con la magia oscura o el ocultismo. Ésta etapa estuvo marcada por un Tribunal de castigo que tenía el nombre de la santa o sagrada inquisición.

Aparte de la historia teocentrista y sangrienta que rodea la Edad Media, ésta también se caracterizó por la caída del imperio romano en occidente y por el inicio de las múltiples monarquías erigidas en Europa y Medio Oriente con una base católica-cristiana; muchas de ellas acogieron el Derecho Romano como legislación propia, adoptando el pacto de anticresis como cláusula inseparable al contrato de prenda y de hipoteca; pacto que si bien había sido prohibido por Justiniano en la provincia de Tracia, no había sido sacado del ordenamiento jurídico, ni tampoco había sido prohibido hasta esta época en otro lugar. Por lo anterior, es menester delimitar algunos puntos, que dieron la razón de porqué dicho pacto fue perdiendo importancia y aplicación en el presente.

1.1.3.1. Antecedentes del contrato de anticresis en el Derecho Alemán.

En la Edad Media, según DE MIQUEL³⁰, surgió un contrato en Alemania conocido como el contrato de prenda de disfrute, el cual fue nominado como *ältere Satzung* o pignoración antigua, y tenía como fin la entrega de un bien inmueble de propiedad del deudor pignoraticio a su acreedor en calidad de prenda, y éste último a su vez, podía gozar de dicho bien hasta el cumplimiento de la obligación. Este contrato fue heredado posteriormente por el Derecho Español, ya que el Derecho Catalán estuvo conformado con bases de leyes Visigodas, las cuales fueron adoptadas con algunos cambios. Según GARCIA VELDEAVELLANO³¹, se celebraron varios contratos de prenda inmobiliaria en la edad media-alta de la historia española de los cuales aún queda evidencia.

1.1.3.2. El contrato de anticresis en el Derecho Canónico.

La época medieval se destacó en el teocentrismo y panteísmo³²; pero de igual forma brilló por enaltecer el Derecho Natural como lo era en sus inicios, en donde toda razón lógica o deducción jurídica provenía de un origen único y divino; ésta fuente de conocimiento fue conocida como la *lex aeterna*³³, una prescripción divina por encima de todas, y que por debajo de esta no había de encontrarse ninguna otra.

Con respecto a la *Lex Aeterna*, ésta adoptó las escrituras bíblicas católicas, como fiel manual de conducta para los individuos, y es en ella que se encuentra consagrado un paraje que prohíbe el cobro de intereses, más exactamente en Deuteronomio 23:20: *“No cobrarás interés a tu hermano: interés sobre dinero, alimento, o cualquier cosa que pueda ser prestado a interés.”*³⁴

Es por esto que el pacto de anticresis tuvo un tropiezo insuperable en ésta etapa de la historia, ya que al estar aun intrínsecamente ligado al *pignus*, y al estar basado en una forma optativa para el cobro de intereses, no tuvo acogida por los directivos de la iglesia católica y se estableció que nadie podía hacer uso del anticresis, ni de ninguna otra forma de cobro de intereses.

³⁰ DE MIQUEL, Jorge Alegre. Op. Cit. P. 13.

³¹GARCÍA DE VALDEAVELLANO Y ARCIMIS, LUIS. Estudios medievales de Derecho Privado. Anales de la Universidad Hispalense. Editorial: Publicaciones de la Universidad de Sevilla. 1977, pág., 368. Citado por: DE MIQUEL. Op. Cit. P. 13 (23).

³² Panteísmo: es una ideología filosófica con origen en los pensadores de la Grecia antigua, más exactamente inició con Heráclito y su teoría del devenir en donde esgrimía que lo divino se encontraba en todas las cosas. Más adelante fue adoptada por pensadores de la edad media, en donde el panteísmo, fue una explicación de que “en todas partes está la esencia de Dios” Tomas de Aquino.

³³ CORRAL SALVADOR, Carlos. Diccionario de Derecho Canónico. Editorial Tecnos. Madrid. 200. P. 232.: Con respecto a la *lex aeterna*: el autor refiere que ésta es una postura ideológica mantenida por Tomas de Aquino, en la cual manifiesta que la *lex aeterna* es un precepto que procede de la voluntad y razón divina.

³⁴BIBLIA CATOLICA. Libro **Deuteronomio, 23: 1-20.**

1.1.3.3. Prohibición del pacto de anticresis.

El pacto de anticresis siempre se caracterizó por estar ligado a los intereses que desprendían de la prenda, y éste al ser un modo alternativo de cobrarlos se vio también perjudicado por el Derecho Canónico. Con la prohibición de dichos intereses, como lo explica JIMÉNEZ MUÑOZ³⁵, se intentaba proteger a las personas de la usura y de los montes de piedad o casas de empeño que recién habían sido erigidas en esa época. El líder de esta empresa era TOMAS DE AQUINO; un beato filósofo que a través de su ideología agnóstica entre el cristianismo y la filosofía aristotélica, intentaba acoplar el mundo a una visión bíblica razonable.

Lo anterior sin soslayar, que desde ese momento el Derecho Canónico aceptó el cobro de los intereses solo hasta el año de 1927, época en que curiosamente acaece la gran depresión económica de 1930 y el Banco Ambrosiano³⁶ no cumplía ni medio siglo de su fundación.

Establecida la prohibición de los intereses vigente en la Edad Media, la iglesia católica también procedió a dictaminar que había un goce desmedido de los frutos por parte del acreedor en el pacto de anticresis, por tanto: "Se prohibió la usura derivada de la anticresis en el Concilio de Paris (829) y mediante las Decretales del Papa Alejandro III. La rúbrica del Capítulo primero, Título XIX, Libro V de las Decretales proclama: "*usura est lucrificare fructus rei pignoratae*", y en el Capítulo IV. Título XXI"³⁷

En España tuvo una desaparición distinta, ya que como lo explica NAVARRO según DE MIQUEL³⁸, este contrato desapareció mediante la Ley II, Título XIII, de la Partida 5ª, la cual establecía que los frutos siempre serían propiedad del deudor; por tanto se le impidió al acreedor que se quedare con ellos, lo que hacía imposible la celebración de un pacto anticrético.

En la mayoría de países, el pacto de anticresis desapareció por muchos siglos hasta la aparición del renacimiento y con ello la edad moderna.

³⁵ JIMENEZ MUÑOZ, Francisco Javier. El tratamiento de los intereses en el Derecho Canónico y en el Derecho Islámico. P. 73. Disponible en versión PDF: < dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2708238 > Fecha de consulta. 29 de mayo de 2014, hora 16: 20.

³⁶ BERMUDEZ ARDILA, Fernando. Santos, Héroes y Sátiros "entre más cerca de la fe, más lejos de sus mandamientos". Ediciones Panamericana Formas e Impreso. S.A. Bogotá. 2007. P.113. Con respecto al Banco Ambrosiano: "El banco ambrosiano fue fundado en Milan en 1896 por Moseñor Giuseppe Tovini, y llamado así en honor de San Ambrosio, el arzobispo del siglo cuarto de esa ciudad. El propósito de Tovini era crear un banco católico que sirviera de contrapeso a los bancos laicos en Italia. Sus metas eran servir a organizaciones morales, trabajos piadosos y cuerpos religiosos instalados para las ayudas caritativas. Llegó a ser conocido como banco de los sacerdotes y su presidente era Franco Ratti, sobrino del papa Pio XI."

³⁷ DE MIQUEL, Jorge Alegre. Op. Cit. P. 14.

³⁸ Ibíd. P. 15.

1.1.4. La edad moderna y el nuevo auge del contrato de anticresis.

Con el descubrimiento de América, la invención de la imprenta y la caída del Imperio Bizantino Romano; la humanidad se dio paso a la edad moderna en el viejo continente, permitiendo la permeabilización de nuevas ideologías, entre ellas muchas de postura liberal, inspiradas por Rousseau, Voltaire y John Locke. Con el enaltecimiento de lo humano, también se intentó rescatar las grandes invenciones del humanismo antiguo, época en la que resaltó el Derecho Romano con todas sus figuras incluyendo el pacto anticrético, como uno de los ordenamientos jurídicos más perfectos hechos por el hombre hasta la actualidad y que fue inspiración de varios sistemas jurídicos que se verán a continuación.

1.1.4.1. El contrato de anticresis en el Derecho Francés.

Después de haber pasado mucho tiempo de la prohibición medieval del cobro de intereses y con ello también del pacto de anticresis; todo inició a tornarse diferente cuando el hombre empezó a ser considerado una base científica u objeto de estudio con la ilustración y el renacimiento, en donde el humanismo abarcó cada uno de los ítems de estudio; desde su anatomía hasta el desarrollo social y jurídico que éste desempeñaba.

Aunado a lo anterior, cabe resaltar que fue el renacimiento la época que les dio a los hombres la curiosidad para hurgar en su pasado, rescatando y ejerciendo el Derecho Romano a través de la compilación de Justiniano. Posteriormente, el digesto se tomaría como inspiración en lo que después sería la base del Derecho Francés.

Francia, con los desbordantes cambios que tuvo en la Revolución Francesa, dejó atrás el Derecho Canónico, como lo sustenta DE MIQUEL³⁹, derogándolo y volviendo a la vida el cobro de intereses en el año de 1789, mediante el Decreto del 13 de Octubre del mismo año.

1.1.4.2. Reaparición del contrato de anticresis.

Con el siglo de las luces⁴⁰ empieza el enaltecimiento de lo humano como prioridad en la ciencia y en los demás ámbitos de exteriorización del comportamiento social, tanto en el arte, la música, la escritura y también el Derecho. Es en ésta época que resurge las Institutas de Justiniano, con el incentivo que traía la imprenta,

³⁹ Ibíd. P.18

⁴⁰CARPENTIER Alejo. El siglo de las luces. Impresiones Fernández S.L. Madrid - España. 2007. *Nota del autor*: Dentro de su estudio, el autor hacer referencia a los movimientos modernistas que contextualizaron la Revolución Francesa (1789).(la ilustración, el humanismo, el Barroco y el Rococó).".

porque con esta se da a conocer el mundo a los que antes no habían tenido acceso a los pergaminos o a los viejos libros manuscritos. Y asegura DE MIQUEL⁴¹, que es la Francia post –revolucionaria, que tomando como consecuencia positiva de la revolución francesa, se encarga de revivir el pacto de anticresis que se había dejado a un lado años atrás.

El estudio constante por parte de los juristas franceses, lo asegura LOVERA⁴², dio paso para que resucitara tanto la prenda viva⁴³, como la prenda muerta⁴⁴ y adjunta a estos, el pacto de anticresis.

1.1.4.3. Pothier el padre del moderno contrato de anticresis.

Anota MARCO LOVERA⁴⁵ en su libro: el contrato de anticresis, que Robert Joseph *Pothier*, jurista francés nacido en el año de 1699, conocido por su tratado bibliográfico llamado: “*el Tratado de las obligaciones*” del año de 1738, fue el primer doctrinante en opinar que la anticresis estaba en un inicio, ligada al contrato de hipoteca; pero también podía ser independiente a éste, estableciéndose como un contrato autónomo. Además aseguró, que en la anticresis a diferencia de la hipoteca y del *nantissement* inmobiliario, no era posible acudir al *ius distrahendí o pacto comisorio*, para vender la cosa dada en garantía.

1.1.4.4. El *nantissement*.

El *nantissement* mobiliario e inmobiliario tiene muchas características parecidas a las del contrato de hipoteca con anticresis, como también al contrato de prenda con pacto anticrético; pero como lo explica LOVERA⁴⁶, éste contrato se diferenciaba de los anteriores, ya que gozaba de plena autonomía y tenía la facultad principal de la disposición de los frutos de la cosa dada en garantía para amortizarse directamente al capital o deuda principal, no a los intereses. Ahora, además de tener la atribución ya descrita anteriormente, según LOVERA⁴⁷, él acreedor en el *nantissement* podía disponer judicialmente de la cosa dada en garantía, mientras que en la hipoteca con anticresis no existía dicha potestad.

⁴¹ DE MIQUEL. Op. Cit. P. 19.

⁴² LOVERA. Op. Cit. P. 8.

⁴³ Ibíd. P. 8. “Se permitía imputar los frutos al capital de la deuda y esta era conocida como *vif-gage* (prenda viva o amortización)

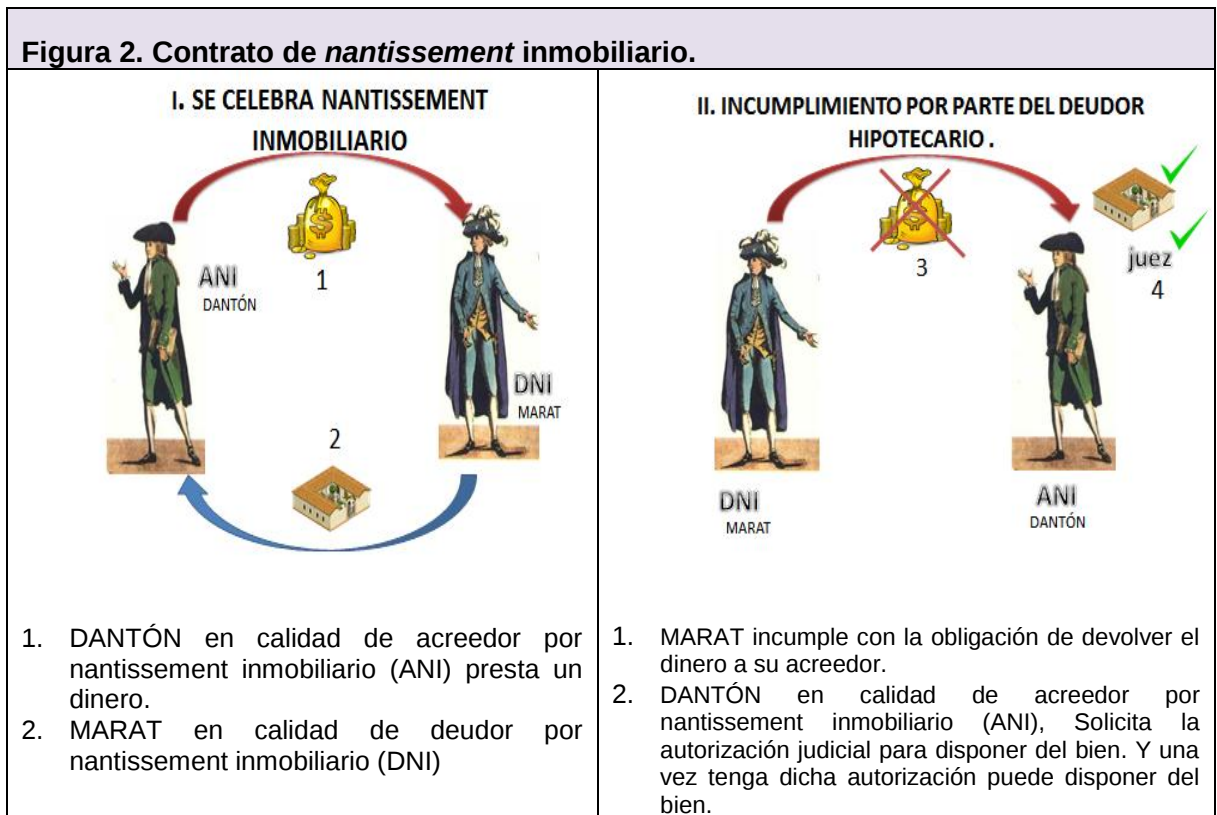
⁴⁴ Ibíd. P.8. Se entiende que por prenda muerta, es aquella prenda que no permitía imputar los frutos al capital de la deuda.

⁴⁵ Ibíd. P. 13

⁴⁶Ibíd. P.44.

⁴⁷Ibíd. P.44

Con base a lo anterior, LOVERA⁴⁸ esgrime que el *nantissement* atribuía un derecho real que la anticresis no tenía en caso de incumplimiento por parte del deudor, añadiendo que dicha disposición del bien dado en garantía no se hacía en perjuicio del acreedor.



Fuente. Este estudio

1.1.4.5. Diferencia entre anticresis y el *nantissement* inmobiliario.

En el estudio del contrato de anticresis llevado a cabo por MARCO LOVERA⁴⁹ se afirma que el *nantissement inmobiliario* nació con un concepto ambiguo, el cual tuvo una interpretación variada por los juristas franceses y solamente se toma como aceptable la teoría interpretada por JOSEPH POTHIER; doctrinante que lo consideraba como un contrato de garantía inmobiliaria, en donde el acreedor anticrético se quedaba con los frutos de la cosa para pagarse lo concerniente al capital; pero además, tenía la facultad de poder vender la cosa en el caso de que el deudor incumpla con el pago de la obligación, siendo ese el modo para que el ya mencionado acreedor pudiera pagarse la totalidad del dinero prestado. Esto

⁴⁸Ibíd. P.44

⁴⁹ Ibíd. P. 11.

quiere decir que era un contrato de prenda similar al que tenían los romanos, incluyendo el pacto de anticresis y que además tenía inmerso el viejo *ius distrahendí* o pacto de comiso; pero ahora se hacía bajo autorización de un juez.

Éste contrato tuvo una aparición posterior a la revolución francesa y se lo llegó a confundir con el contrato de anticresis, ya que tenían un parecido en la forma como se constituía; pero este obstáculo sería superado con el código de Napoleón.

Para efecto de explicar lo anterior con detenimiento, se mostrará una tabla con las diferencias y similitudes entre la anticresis y el *nantissement* inmobiliario antes de la vigencia del código de Napoleón.

Tabla 1. Parangón entre anticresis y <i>nantissement</i> inmobiliario según Lovera⁵⁰.	
ANTICRESIS	NANTISSEMENT INMOBILIARIO
1. No se podía ejercer el pacto de comiso o antes llamado <i>Ius Distrahendí</i>	1. Si se podía ejercer el pacto de comiso o antes llamado <i>Ius Distrahendí</i> , y disponer de la cosa judicialmente.
2. Percibía los frutos para pagarse los intereses de la deuda	2. Percibía los frutos para amortizar el capital de la deuda
3. Sobre inmuebles	3. Sobre inmuebles; pero existía un <i>nantissement</i> mobiliario que recaía sobre muebles.
Tanto el <i>nantissement</i> inmobiliario como la anticresis son figuras parecidas antes de la vigencia del código de Napoleón; pero la diferencia radica en que el <i>nantissement</i> inmobiliario si permitía ejercer el pacto de comiso, mientras que la anticresis no.	

Fuente. Este estudio

Para concluir; se toma la postura según la cual solo hasta en la Francia pre-napoleónica aparece el contrato de anticresis como un contrato autónomo sin estar conexo al contrato de prenda, ya que como se demostró en subcapítulos anteriores, el contrato anticrético no gozaba de plena autonomía; sino que desde su aparición escrita en Roma, era una cláusula inherente al pignus, que hasta podía quedar pactada por el simple hecho de guardar silencio en la celebración de dicho contrato.

⁵⁰ Ibid. P. 8.

1.1.4.6. El contrato de anticresis en el Código de Napoleón.

El pacto de anticresis fue incluido y tomó relevancia en el *code de Napoleón*. Pese a que en realidad éste no quería ser incluido en dicho código inicialmente, según LOVERA⁵¹, fueron los tribunales de las provincias del sur de Francia entre ellos los de Burdeos, Nîmes, Lyon, Aix, Grenoble y otras, los que estuvieron encargados de solicitarle al emperador Napoleón Bonaparte que no lo dejara por fuera.

LOVERA⁵² afirma que los proyectistas lograron incluir la anticresis en el título XVII del libro Tercero, denominado *Du Nantissement*. De esta forma el pacto de anticresis pudo ser distinguido por el tan difícil de interpretar *nantissement*.

Como primera forma de distinción se tuvo el artículo 2071⁵³ de dicho código, el cual definía el *nantissement* como un contrato por medio del cual, el deudor entrega una cosa a su acreedor para seguridad de la deuda. Como segunda distinción, Napoleón toma el artículo 2072⁵⁴ y establece que el *nantissement* de una cosa mueble se llama prenda y el de una cosa inmueble se llamará anticresis.

Aunque todavía la anticresis no es considerada un contrato autónomo⁵⁵, según LOVERA⁵⁶, si se torna en un subcontrato el cual está regulado por siete artículos dentro de éste código, desde el artículo 2085 hasta el 2091, todos dentro del capítulo II del mencionado título.

La anticresis del código de Napoleón toma algunas características nuevas, entre alguna de ellas está la forma de cobrar los intereses y la disposición de la cosa cuando el deudor ha incumplido con su obligación; sin embargo se debe analizar cada una de ellas de manera puntual, tomando como punto de referencia algunos de los establecidos por LOVERA⁵⁷:

⁵¹ *Ibíd.* P. 11

⁵² *Ibíd.* P. 10-11.

⁵³ CÓDIGO CIVIL FRANCES ORIGINAL: Artículo 2071: La pignoración es un contrato por el que un deudor entrega una cosa a su acreedor como garantía de la deuda. Disponible en: < www.legifrance.gouv.fr/content/download/1966/13751/.../Code_41.pdf >. Fecha de consulta. 7 de junio de 2014, hora 12: 20.

⁵⁴ *Ibíd.* Artículo 2072: La pignoración de una cosa mueble se denomina prenda. El de una cosa inmueble se denomina anticresis.

⁵⁵ LOVERA. Op. Cit, P. 9. Nota de Lovera: “Los proyectistas ubicaron la anticresis en el Título XVII del Libro Tercero, denominado *Du nantissement*. En el artículo 2071, se establece que el *nantissement* es un contrato por el cual el deudor entrega una cosa al acreedor para seguridad de la deuda y el artículo 2072 dispone que el *nantissement* de una cosa mueble se llama prenda y la de un inmueble se llama anticresis”

De lo anterior, se deduce que el contrato de anticresis fue tipificado como un subtipo contractual.”. Nota de los autores: Además, de manera anticipada se advierte al lector que el contrato de anticresis se lo considera con plena autonomía solo a partir del código de Andrés Bello, ya que en éste se independiza totalmente de la hipoteca, dejando a la misma como accesorio u optativa en la suscripción del contrato; sin embargo, con referencia a la anterior nota se profundizará en el subcapítulo de que trata “El código de Andrés Bello”.

⁵⁶ *Ibíd.* Cit. P. 12

⁵⁷ *Ibíd.* Cit. P.21

- i) *Contrato escrito.* La primera solemnidad en cuanto a la forma de cómo debe celebrarse el pacto de anticresis o subcontrato de anticresis, aparece en este código⁵⁸, imperando en el primer artículo del capítulo que habla sobre la anticresis, y si bien hasta el día de hoy se ha mantenido esa solemnidad, en la mayoría de códigos civiles de otros países no se llegó a estipular.
- ii) *Solamente sobre inmuebles.* Cómo ya se había dicho anteriormente, el nantissement fue dividido en dos por los proyectistas del código, por una parte estaba en nantissement de muebles que seguiría siendo conocido como contrato de prenda, y por otro lado estaba el nantissement dirigido a inmuebles que sería conocido por primera vez como anticresis o subcontrato de anticresis, ya que aún no era considerado como autónomo.
- iii) *Modo de cobrar los intereses.* En el código de Napoleón⁵⁹, ha concluido el mismo autor⁶⁰, se estipuló que los intereses debían cobrarse a través de sus frutos pero de manera anual, si es que los había, y que en caso de no haber intereses o de que los frutos excedieran el monto de estos, ese sobrante iría dirigido a satisfacer el pago del capital. También se amortizaría al capital si los frutos ya hubieren solventado el pago de los intereses con anterioridad, viéndose claramente que lo que se intentó evitar por parte de este código fue el enriquecimiento sin justa causa por parte del acreedor anticrético.
- iv) *Obligaciones del acreedor.* el código de Napoleón en su artículo 2086 estipula: “El acreedor, salvo pacto en contrario, está obligado a pagar las contribuciones y cargas anuales del inmueble que posee en anticresis. Lo está asimismo, bajo pena de daños y perjuicios, a atender a la conservación y las reparaciones útiles y necesarias del inmueble excepto deduciendo de los frutos todos los gastos relativos a estos diversos objetos.”⁶¹. Queriendo dejar en claro, que en el anterior artículo se estipula una tenencia con responsabilidades extraordinarias para el tenedor o acreedor anticrético, ya que éste era responsable de cumplir con las obligaciones tributarias que genere el inmueble, en conjunto con las reparaciones que fueran menester en el desarrollo de dicha tenencia; además resalta, que la forma para hacer efectivo lo gastado ante el deudor anticrético era a través de sus frutos, los cuales ya no estaban supeditados únicamente al pago de intereses y/o capital, sino que por mandato legal, también podrían usarse para el pago de las reparaciones, mejoras y erogaciones que éste generase.
- v) *Evasión a las obligaciones del acreedor.* En este código se ven unas medidas inusuales de extinguir las obligaciones que le corresponden al deudor en razón del Derecho de tenencia ejercido sobre el bien inmueble: primero establece la forma más simple en la que el acreedor puede librarse de las obligaciones contempladas en el artículo 2086, la cuál es el pago de la obligación con recursos propios; por otra parte le da la potestad al acreedor anticrético de

⁵⁸ CÓDIGO DE NAPOLEÓN. Op. Cit.

⁵⁹ *Ibíd.*

⁶⁰ LOVERA. Op. Cit. P. 12

⁶¹ CÓDIGO DE NAPOLEÓN. Op. Cit.

evadir dicha responsabilidad, ya que éste podía usar los frutos no solamente para el pago de los intereses debidos, sino también para todo tipo de gastos emergentes y/o obligatorios que tuviese dicho bien; pero además, por prescripción legal del artículo 2037, como lo explica LOVERA: “permite al acreedor librarse de estas obligaciones mediante la devolución del inmueble al acreedor, salvo que hubiere renunciado a éste derecho⁶²”.

vi) *Abolición del pacto de comiso*. En el artículo 2088 del código⁶³ en mención, estipula que en caso de incumplimiento por parte del deudor, el acreedor no tendrá libertad para disponer sobre el bien inmueble dado en anticresis, y estipula además que en caso de haberse pactado, este adolecería de nulidad. Asimismo exhorta al acreedor para que en caso de querer hacerse con el bien acuda a las vías legales siguiendo el debido proceso.

vii) *Remisión normativa*. En el artículo 2089 del código de Napoleón, como afirma LOVERA⁶⁴ y como se estipula en el código mismo. Hace una remisión a la prenda en donde le permite a un tercero dar prenda en favor del deudor y por otra parte se refiere taxativamente a la indivisibilidad de la prenda, que en éste caso sería la indivisibilidad del anticresis.

viii) *Protección y participación de Terceros*. El artículo 2091 del código de Napoleón estableció:

“Nada de lo establecido en este capítulo perjudica en absoluto los derechos que pudieran tener terceros sobre el fondo del inmueble entregado a título de anticresis.

Si el acreedor, provisto para ello, tiene por otra parte sobre el fondo privilegios o hipotecas legalmente establecidos y conservados, los ejercerá a su orden y como cualquier otro acreedor.”⁶⁵

Siendo éste el último artículo que versa sobre la anticresis, se deja ver como protege a terceros que tuvieran el derecho de goce en el bien inmueble antes que el acreedor anticrético. Se podría decir que este artículo es uno de los pioneros que establece el orden a seguir, cuando dentro de un proceso se encuentre con un concurso de acreedores.

⁶² LOVERA. Op. Cit. P.10

⁶³ Ibíd.

⁶⁴ Ibíd. P.12

⁶⁵ CÓDIGO DE NAPOLEÓN. Op. Cit. P.41.

1.1.4.7. Críticas al código de napoleón en cuanto a la anticresis.

Las críticas⁶⁶ hechas al anticresis debido a la confusión que este generó en contraste con el nantissement inmobiliario, forjó el ideario de querer eliminarlo definitivamente del ordenamiento jurídico; sin embargo éste se mantuvo y solo hasta el año 2006 vino a ser reformado. Aunque dicha reforma⁶⁷ estuvo vigente solamente hasta el año 2012⁶⁸, año en el cual la anticresis fue objeto de estudio y derogación por parte del legislador, desapareciéndola hasta la actualidad del ordenamiento jurídico francés y en su lugar llamándola prenda inmobiliaria.

Algunas de esas críticas, asegura TEDESCHI citado por LOVERA⁶⁹, fueron por parte de los doctrinantes apegados al Derecho Romano, ya que en este contrato se modifica la institución dejando captar los frutos como pago del capital y recayendo sobre inmuebles únicamente. Por otro lado, asegura el mismo LOVERA⁷⁰, que las críticas iban dirigidas a la redacción misma del código; pues era notorio que la institución establecida en el código de Napoleón era un contrato inspirado mayoritariamente en el nantissement de POTHIER; pero soslayando al pacto de comiso; asunto que volvía confuso su entendimiento, porque le daba mucha libertad a la interpretación, tanto en las obligaciones del acreedor, como en las facultades que tenía el deudor.

También está la crítica de JORGE ALEGRE DE MIQUEL⁷¹ el cual esgrime que el requisito de ser un contrato escrito, es una solemnidad superflua, asegurando que: “La unanimidad de los autores, vienen a interpretar que es ésta una exigencia de prueba, no un requisito de constitución.

⁶⁶ Entre una de ellas está: “Colin y Capitant afirman que, a fines del siglo pasado, hubo un pequeño aumento en la utilización de la anticresis; pero que decayó definitivamente en el comienzo de este siglo; señalan como dato estadístico comparado que en 1896 se hicieron 212 contratos y que en 1900 y 1901 solo 70 por año. “COLIN, A. y CAPITANT, H. Curso elemental del Derecho civil, ed. Traducción de la segunda edición francesa por Revista General de Legislación y Jurisprudencia. Instituto Editorial Reus, Madrid. 1955. p. 67; Citado por LOVERA. Op. Cit. P. 12

⁶⁷ “Ordonnance n° 2006/346 de 23 de Marzo, que modificó el Libro IV (el anterior Libro IV pasó a ser el Libro V), titulándolo “Des suretés” y pasando a regular el contrato de anticresis en los arts., 2.387 a 2.392 CCfr, y dejando esta figura de pertenecer a las garantías que formaban parte del nantissement, denominación que de hecho ha quedado reservada para la prenda de bienes incorpóreos, y que ha pasado a ser definida como la afectación, en garantía de una obligación, de un bien mueble incorporal o de un conjunto de bienes muebles incorpóreos (art. 2.355 CCfr. 2006).”. DE MIQUEL. Op. Cit. P. 35.

⁶⁸ “Ley n° 2009/526 de 12 de Mayo, se introdujo una nueva modificación consistente en eliminar la denominación contrato o derecho de anticresis, para ser sustituida por la de prenda inmobiliaria.” Ibid. P. 36

⁶⁹ TEDESCHI, Vittorio. Op. Cit. Citado por LOVERA, Marco. Op. Cit. P. 12.

⁷⁰ LOVERA. Op. Cit. P. 13.

⁷¹ DE MIQUEL. Op Cit. P. 33.

La anticresis será pues un contrato real porque requerirá para su vigencia la entrega del bien inmueble, pero no un contrato solemne”⁷².

Claro está que no todas fueron críticas que atacaban la anticresis. El doctrinante PLANIOL a través de LOVERA afirma que; “lo considera como una *curiosidad jurídica*, aun cuando admite que algunos comerciantes la utilizaban para conseguir una mayor ampliación de su crédito y que para los acreedores hipotecarios sirve como un suplemento de garantía.”⁷³

1.1.4.8. El contrato de anticresis en España.

España fue uno de los países que acogió el Derecho Romano como ordenamiento jurídico propio con algunas modificaciones en cada materia. Cómo lo estipuló GARCÍA⁷⁴; en la Edad Media, el Derecho Catalán se había basado en varios parajes del Derecho Primitivo Germánico, en donde las leyes Visigodas habían sido la base para constituir el *contrato de prenda con disfrute inmobiliario*, que a su vez sería uno de los pilares para la constitución de la anticresis española.

En la Edad Media, afirma ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ⁷⁵, el pacto de anticresis fue prohibido mediante la Ley II, Título XIII, de la Partida 5ª, la cual establecía que los frutos siempre pertenecerían al deudor; lo que hacía inviable la ejecución del pacto de anticresis; pero fue en la edad moderna, asegura MANRESA Y NAVARRO: “que por la Ley de 14 de Marzo de 1856 se abolió la tasa sobre el interés del capital en los préstamos a numerario”⁷⁶. Dando de ese modo el restablecimiento del pacto de anticresis a los contratos de prenda.

En cuanto a la permanencia del pacto de anticresis en el ordenamiento jurídico español, se puede decir que este ha pasado por muchas vicisitudes que llegaron a poner en duda tanto su estabilidad como su necesidad en el código civil de España. Algunos eran defensores de que el código no lo necesitaba y por esto, no fue planteado en los bocetos de los primeros códigos, o al menos así lo expresa BATLLE VÁZQUEZ: “encontramos que la anticresis ni estuvo recogida en el proyecto

⁷²BAUDRY- LACANTINERIE, y DE LOYNES, ob., cit., pág., 166. LAURENT, FRANÇOIS. *Principes de Droit Civil Française*. 3ª Edición. Edit. Brylan-Christophe & Editeurs. Bruxelles. Librairie A. Marescq, Ainé. Paris.1878. Tomo XXVIII., pág., 528. MAZEAUD, HENRI. MAZEAUD, LEON, MAZEAUD, JEAN. Lecciones de Derecho Civil. Parte Tercera. Volumen I. Traducción de Luis Alcalá-Zamora. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires.1962. pág., 141. Citados por DE MIQUEL. Ibid. P 23.

⁷³ PLIANOL, Marcel. *TraitéElementaire De Droit Civil*. Onzième Edition. Librairie Générale de Doit et Jursiprudence. Paris. 1937. Tomo II. Pág. 1972. Citado por: LOVERA, Marco. Op. Cit. P. 8

⁷⁴GARCÍA DE VALDEAVELLANO Y ARCIMIS, LUIS. Estudios medievales de Derecho Privado. Anales de la Universidad Hispalense. Editorial: Publicaciones de la Universidad de Sevilla. 1977, pág., 368. Citado por. DE MIQUEL. Op. Cit. P. 13.

⁷⁵ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, JOSÉ ANTONIO. Curso de Derechos Reales. Tomo II. Editorial Civitas. Madrid. 1986. págs., 213 y ss.

⁷⁶MANRESA Y NAVARRO, JOSÉ Mª. “De la Anticresis.” Comentarios al código Civil Español. Segunda edición. Edit. Revista de Legislación. Madrid.1911. Tomo XII. págs., 523 y ss. Citado por: LOVERA, Marco. Op. Cit. P. 8

del CCE 1851 ni tampoco en el anteproyecto de 1882. Y sin embargo aparece súbitamente en la redacción dada al código civil en 1889”^{77y78}.

Aunque actualmente la anticresis figure en el mismo capítulo que la hipoteca y la prenda, esta se distingue por varios factores, los cuales los esgrime DE MIQUEL con propiedad: “Aunque en el código comparta Título con prenda e hipoteca, se diferencia de aquella en la naturaleza del objeto sobre la que recae, que ha de ser obligatoriamente un bien inmueble (por el contrario véase el art. 1.864⁷⁹ CCE para la prenda) y se diferencia de la hipoteca en que la cosa dada en garantía pasa a poder y tenencia del acreedor.”⁸⁰

1.1.5. El código civil chileno. Andrés Bello y la independencia del contrato de anticresis.

El código civil colombiano que se mantiene hasta el presente día, es una herencia dejada por el Dr. ANDRÉS BELLO a través del Código Civil Chileno erigido el 14 de Diciembre de 1855, razón por la cual ha recibido la denominación de *Código de Bello*, y ha sido para mucho de los países latinoamericanos, el código guía en sus ordenamientos jurídicos.

Según el Dr. DE MIQUEL⁸¹, el Código Civil Chileno del Doctor ANDRÉS BELLO se basó en el código de Napoleón; pero también en el código austriaco, el del reino de las Dos Sicilias, en el de Cerdeña, en el de Louisiana, etc. Y solo ha sufrido pequeñas modificaciones; es más, la regulación sobre anticresis no ha sufrido cambios y se mantiene en el Libro IV, de las obligaciones en general y de los contratos, Título XXXIX de la anticresis.

El Código de Bello, brilló por desligarse del Código Francés, erigiendo por sí mismo un contrato de anticresis distinto al consagrado en el capítulo del nantissement; entre algunas de las características que se encuentran entre ambos, el Dr. MARCO LOVERA las ha mencionado de la siguiente forma:

“a) no se considera la anticresis como un sub-tipo contractual, sino que se le regula como un contrato autónomo.

⁷⁷ ESPAÑA. Congreso De Los Diputados. Artículo 1881: Por la anticresis el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito. 1889 <<http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/4T15.htm>>. Fecha de consulta. 20 de junio de 2014, hora 11:40.

⁷⁸ BATLLE VÁZQUEZ, MANUEL. “La Anticresis”. Nueva Enciclopedia Jurídica Seix. Editorial Seix. Barcelona 1950. Tomo II. págs., 697

⁷⁹ ESPAÑA. Congreso De Los Diputados. Artículo 1881: Por la anticresis el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito. Disponible en HTML: <<http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/4T15.htm>>. Fecha de consulta. 9 de junio de 2014, hora 15:30.

⁸⁰ DE MIQUEL. Op. Cit. P. 18.

⁸¹ Ibíd. P. 49.

b) se define la anticresis como un contrato “por el que se entrega al acreedor una cosa raíz para que se pague con sus frutos”. Sobre esta definición, podría decirse que es más exacta desde el punto de vista técnico que la del Código napoleónico, pues no cae en el mismo error de definir el contrato según el derecho que nace para el acreedor; sin embargo, no es una definición completa;

c) se dispone que el contrato se perfecciona por la tradición del inmueble y que no da al acreedor ningún derecho real sobre la cosa entregada, ni tiene el derecho de preferencia sobre los otros acreedores, aunque sí puede ser, al mismo tiempo, acreedor hipotecario con todos los efectos legales correspondientes. De esta manera, el Código de Bello solucionó el problema de la naturaleza jurídica del derecho del acreedor anticresista y fue probablemente el primer código civil, después de la promulgación del Código francés, que precisó la naturaleza jurídica de este Derecho;

d) se concede al acreedor la misma oponibilidad de su derecho que se consagra para el arrendatario, así como los derechos que tiene este último respecto de las mejoras, perjuicios y gastos: igualmente, se le impone la obligación que tiene el arrendatario de conservación de la cosa;

e) No se exige que el contrato conste por escrito.”⁸²

1.2. LEGISLACIÓN DEL CONTRATO DE ANTICRESIS EN COLOMBIA.

Debido a que la historia del contrato de anticresis del Código Civil Colombiano se encuentra clara *supra*, a continuación se realiza un estudio jurídico del contrato de anticresis en Colombia, empezando por el Código Civil Colombiano⁸³, y finalizando con un análisis del contrato de anticresis del Código de Comercio de Colombia.

1.2.1. El contrato de la anticresis en el Código Civil colombiano.

La anticresis se encuentra regulada en el Código Civil Colombiano en el Libro cuarto de las obligaciones en general y de los contratos, Título XXXVII De la anticresis, entre los artículos 2458 y 2468.⁸⁴

⁸² LOVERA, Marco. Op. Cit. P. 19

⁸³ Al respecto es oportuno mencionar que a pie de página se estudiará el contrato de anticresis del Código Civil Chileno.

⁸⁴ En Chile, La anticresis se encuentra regulada en el Código Civil Chileno en el Libro cuarto de las obligaciones en general y de los contratos, Título XXXIX De la anticresis, entre los artículos 2435 y 2445. CHILE. CONGRESO NACIONAL DE CHILE. Código Civil. (Ley de 14 de diciembre de 1855). Por la cual se crea el código civil.: Artículo 2435.

1.2.1.1. Definición del contrato de la anticresis en el Código Civil Colombiano.

La definición⁸⁵ del contrato de la anticresis se encuentra contemplada en el artículo 2458 del Código Civil, “la anticresis es un contrato por el que se entrega al acreedor una finca raíz para que se pague con sus frutos.”⁸⁶

De la anterior norma se puede analizar lo siguiente:

- A. El contrato de la anticresis es un contrato autónomo, porque se regula con sus propias normas.
- B. Este contrato requiere la existencia de una deuda u obligación previa entre las partes.
- C. No puede existir contrato de anticresis civil de bienes muebles.
- D. Los frutos del bien inmueble son destinados para amortizar capital o pago de intereses.

1.2.1.2. Análisis jurídico del contrato de la anticresis del Código Civil Colombiano.

Continuando con el estudio de este contrato⁸⁷, el artículo 2459 del Código Civil, expresa sobre la propiedad del inmueble dado en anticresis, y plantea que el propietario de la finca raíz es el deudor o un tercero que consienta la anticresis⁸⁸.

Por lo tanto se puede concluir:

- A. El acreedor anticrético no es propietario, sino tenedor.
- B. El contrato de anticresis, no es un título traslativo de dominio.

El artículo 2460 del Código Civil, expone el perfeccionamiento del contrato; “El contrato de anticresis se perfecciona por la tradición del inmueble”⁸⁹, aquí cabe precisar que en este artículo existe un error de redacción que puede dar cabida a

⁸⁵ En el artículo 2435 del Código Civil Chileno, se consagra la definición del contrato de la anticresis, y es la misma definición que se da en el artículo 2458 del Código Civil Colombiano, con la única diferencia que en este se emplea la expresión “cosa raíz”, mientras que en el Código Civil Colombiano se la expresión “finca raíz”, de esta manera encontramos que jurídicamente el término “cosa” es el género en materia de bienes, mientras que “finca raíz” es la especie. En este orden de ideas se pudo plantear, que nuestro Código Civil Colombiano es mucho más específico al señalar como elemento del contrato de la anticresis la entrega de una finca raíz y no como lo hace el Código Civil Chileno, donde al decir “cosa raíz” da posibilidad de entrega de una casa o de una finca.

⁸⁶ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. (26 de mayo de 1873). Por la cual se crea el código civil y se dictan otras disposiciones. Bogotá. D.C.: Artículo 1458.

⁸⁷ Después de realizar un profundo análisis, se pudo determinar que los artículos del Código Civil Colombiano que regulan la anticresis, son una copia casi exacta de los artículos que regulan la anticresis en el Código Civil Chileno. Se encontró la existencia de diferencias mínimas como el uso de sinónimos en dos artículos, sin cambiar el sentido jurídico de la norma.

⁸⁸ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1459.

⁸⁹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1460.

una mala interpretación. Dicho yerro se encuentra en el término “tradición”, y con anterioridad se expuso que el contrato de anticresis, no es un título traslativo de dominio, la palabra adecuada debería ser “entrega”. Es decir, que el contrato de anticresis se perfecciona por la entrega del inmueble.⁹⁰

Por su parte, el artículo 2461 del Código Civil, afirma que el contrato de anticresis no genera para el acreedor ningún derecho real sobre la cosa entregada⁹¹, por lo tanto, solo se crea un derecho personal.

Además, “Se aplica al acreedor anticrético lo dispuesto a favor del arrendatario, en el caso del artículo 2020”⁹²; es importante resaltar que el artículo 2020 del Código Civil, contiene tres casos en los cuales terceros se encuentran obligados a respetar el arriendo, a) Cuando se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo; b) Cuando se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; c) Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el registro de instrumentos públicos, antes de la inscripción hipotecaria.⁹³

La anticresis no tiene validez si afecta derechos reales o arrendamientos anteriormente constituidos sobre la finca raíz.

A continuación, el artículo 2462 del Código Civil dispone que el contrato de la anticresis y la hipoteca son perfectamente compatibles, es decir que no existe conflicto de naturaleza jurídica entre ellos. Entonces existe la posibilidad de anticresar un inmueble hipotecado al mismo acreedor hipotecario, al igual que hipotecar un inmueble que ya se encuentre anticresado al mismo acreedor anticrético.⁹⁴

⁹⁰. Cfr. LOVERA. Op. Cit. P.19.

⁹¹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1461.

⁹²Ibíd., Artículo 1461.

⁹³ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 2020.

⁹⁴ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 2462.

El Código Civil manifiesta en su artículo 2463 que se aplica las normas sobre el arrendamiento a la anticresis⁹⁵, por consiguiente el acreedor anticrético posee los mismos derechos y obligaciones que tiene un arrendador, en cuanto al abono de mejoras, perjuicios, gastos y conservación de la cosa.⁹⁶

En cuanto a los efectos de la omisión en el pago respecto al acreedor, se hace a cargo el artículo 2464, en el cual se manifiesta: “el acreedor no se hace dueño del inmueble a falta de pago del deudor”⁹⁷, por lo tanto, se encuentra prohibido el pacto comisorio.

El artículo 2465 del Código Civil, regula la imputación de frutos a los intereses, de esta manera expresa “si el crédito produjere intereses, tendrá derecho el acreedor para que la imputación de los frutos se haga primeramente a ellos”⁹⁸. Por el contrario si el crédito es sin intereses, los frutos se deben abonar directamente al capital.

Por su parte, el artículo 2466 del Código Civil, manifiesta que “Los intereses que estipularen estarán sujetos, en caso de lesión enorme, a la misma reducción que en el caso de mutuo”⁹⁹, de esta manera se evita la usura por parte del acreedor anticrético en la posibilidad de sobreexplotar la finca raíz dada por el deudor.

Sobre la restitución de la cosa dada en anticresis, determina el artículo 2467 del Código Civil, que el deudor anticrético no puede pedir la finca raíz, sino hasta cuando haya pagado la totalidad de la obligación, por el contrario el acreedor anticrético puede restituir la cosa en cualquier momento y perseguir el pago de la

⁹⁵ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 2463.

⁹⁶ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820. (10, julio, 2003). Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial, D.C., 2003.

Plantea en su Capítulo III las obligaciones de las partes. Para realizar un breve análisis de este tema, es necesario examinar algunos artículos de la ley citada.

En el artículo 7, se determina que “los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias”, esto quiere decir que cualquier obligación derivada del contrato de arrendamiento puede ser exigida a todos o a cualquiera de los arrendatarios, o de manera viceversa a los arrendadores.

Consecuentemente, el artículo 8, menciona las obligaciones del arrendador, entre las cuales se encuentran: entregar el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, mantener en el inmueble los servicios o las cosas adicionales al contrato, cuando el contrato sea escrito entregar copia del contrato con firmas originales, en caso de propiedad horizontal entregar copia de la normatividad de la misma y por último el arrendador tiene la obligación de mantener limpia las zonas comunes en el caso de vivienda compartida.

Así mismo se contempla en el artículo 9 las obligaciones del arrendatario, entre las cuales encontramos: pagar el precio del arrendamiento, cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento, pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales. Por último cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal.

Además, el artículo 27 estipula el descuento por reparaciones indispensables no locativas, es decir se crea un derecho para el arrendatario de descontar el costo de las reparaciones no locativas del valor de la renta.

⁹⁷ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 2464.

⁹⁸ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 2465.

⁹⁹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 2466.

obligación por otros medios legales¹⁰⁰. Es decir, que ha nacido un derecho de retención para el acreedor anticrético.

Para aclarar el anterior tema, es importante determinar que el derecho de retención cumple funciones de garantía, ya que consiste en que el acreedor anticrético conserve el bien inmueble dado en anticresis hasta que el deudor anticrético pague la obligación adquirida y así el deudor anticrético puede recuperar el bien inmueble objeto del contrato.

Además a la luz del artículo 2463 del Código Civil, se puede hacer uso del artículo 26 de la Ley 820 de 2003, el cual expresa que “En todos los casos en los cuales el arrendador deba indemnizar al arrendatario, éste no podrá ser privado del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente”¹⁰¹, para efectos de comprensión se estipula que el arrendador hace las veces del deudor anticrético y el arrendatario de acreedor anticrético.

Por último el artículo 2468¹⁰², plantea la posibilidad de una anticresis judicial, donde el juez es quien otorga el contrato de la anticresis, cuando lo vea pertinente, en el caso de existencia de una obligación incumplida por parte de un deudor que sea propietario de una finca raíz.

1.2.1.3. Clasificación del contrato de la anticresis del Código Civil Colombiano.

Dentro de la clasificación de contratos contemplados en el Código Civil, en sus artículos 1496 al 1500, se ha realizado un análisis del contrato de la anticresis para determinar una clasificación exacta, expuesta de la siguiente manera:

- **Unilateral:** porque dentro de este contrato “una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna”¹⁰³, esto tiene lugar debido a que este contrato solo nace con la entrega del bien inmueble.
- **Oneroso:** debido a que este contrato “tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes”¹⁰⁴, esto se ve claramente cuando el acreedor hipotecario

¹⁰⁰ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 2467.

¹⁰¹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820. (10, julio, 2003). Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial, D.C., 2003. Artículo 26.

¹⁰² A razón de la antigüedad de los dos Código Civiles analizados, se observa que en el artículo 2468 del Código Civil Colombiano y en el artículo 2445 del Código Civil Chileno, se utilizaron los conceptos de “Código Judicial” y “Código de Enjuiciamiento” respectivamente, los cuales se encuentran en desuso.

En conclusión, sería superfluo repetir el análisis jurídico del anticresis en el Código Civil Chileno, porque como ya se mencionó anteriormente es casi igual al anticresis del Código Civil Colombiano, y ese análisis ya se encuentra realizado.

¹⁰³ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1496.

¹⁰⁴ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1497.

utiliza los frutos de la finca raíz para pagarse los intereses y el capital de un crédito anterior, y el deudor anticrético se despoja de ese derecho de uso y goce de su bien inmueble pero alivia su deuda con el acreedor anticrético.

- **Conmutativo:** “cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez”.¹⁰⁵ Porque el deudor anticrético se obliga a dar al acreedor anticrético una finca raíz para que sea explotada, y esto es equivalente a lo que tiene que hacer el acreedor anticrético, porque con los frutos que produce la finca raíz debe amortizar el capital y los intereses.
- **Accesorio:** ya que “tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella.”¹⁰⁶ Se explicó anteriormente este contrato requiere la existencia de una deuda u obligación previa entre las partes.
- **Real:** debido a que para perfeccionar el negocio jurídico se requiere la entrega del bien inmueble objeto del contrato de la anticresis.¹⁰⁷
- **Típico:** porque se encuentra regula en el Código Civil Colombiano en el Libro cuarto de las obligaciones en general y de los contratos, Título XXXVII De la anticresis, entre los artículos 2458 y 2468.
- **De tracto sucesivo:** ya que el contrato se realiza periódicamente, y consecuentemente, las obligaciones se cumplen de manera sucesiva.¹⁰⁸
- **De libre discusión:** ya que se presenta la libre expresión de la autonomía de la voluntad para discutir los alcances, formas y condiciones del contrato.¹⁰⁹

1.2.1.4. Ejemplo de un contrato de la anticresis del Código Civil Colombiano.

A continuación se explicara este contrato con un ejemplo:

¹⁰⁵ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1498.

¹⁰⁶ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1499.

¹⁰⁷ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1500.

¹⁰⁸ BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Ediciones Librería del Profesional. Bogotá. 1995. Pág. 336.

¹⁰⁹ *Ibíd.*, Pág. 13.

Figura 3. Explicación del contrato de la anticresis del Código Civil Colombiano.



Fuente. Este estudio

El señor Mauricio necesita la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), motivo por el cual convino un contrato de mutuo con el señor Rafael, contrato en el que se acordaron intereses, y aparte de este pactaron un contrato de anticresis, en el cual el señor Mauricio (quien para el presente caso es el Deudor Anticrético), se comprometió a entregar su finca llamada "San Francisco" ubicada en el

municipio de Cali al señor Rafael (quien por su parte es el Acreedor Anticrético), y con los frutos producidos por la finca se pagarán los interés y el capital que deviene de la obligación contraída en el mutuo realizado.

Para efectos académicos traemos a colación la siguiente minuta de contrato de la anticresis del Código Civil Colombiano de la Notaria 14 de Cali, la cual fue adquirida en la página web de la Notaria mencionada: <http://notaria14cali.com/ca.htm>.

Imagen 1. Minuta contrato de anticresis notaria 14 de cali.

OTORGADA						POR:
DEUDOR:		(nombre	[s]	y	apellidos	completos)
ACREEDOR	ANTICRETICO:	...	(nombre	[s]	y	apellidos
INMUEBLE	...	(casa,	apartamento,	lote,	vereda,	etc...)
UBICACIÓN:		(ciudad,				
MATRICULA			INMOBILIARIA:			

En la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los (....) días del mes de de dos mil (2.....), en la Notaría Catorce (14) del Círculo de Cali, cuyo titular es MARIA SOL SINISTERRA ALVAREZ, se hicieron presentes los señores (nombre [s] y apellidos completos), mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía números y expedidas en y, respectivamente, de estado civil..... (casados, divorciados...), vecinos de ... (dónde viven)...., lugar de su domicilio, con (sin) sociedad conyugal vigente, quienes obran en sus propios nombres y manifestaron que han acordado celebrar un Contrato de Anticresis que se desarrollará de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- (nombre [s] y apellidos completos) da en anticresis en favor del (de los) señor (es) (nombre [s] y apellidos completos) el (los) siguiente (s) inmueble (s) de su exclusiva propiedad: (Determinar aquí claramente el inmueble o inmuebles objeto de la anticresis por sus linderos generales y particulares, ubicación, dirección) A este (os) inmueble (s) le (s) corresponde el (los) registro (s) catastral (es) número (s) y la (s) matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s)

SEGUNDA.- La entrega del bien inmueble descrito la hace (nombre [s] y apellidos completos) (si el inmueble es de un tercero que garantiza, o ... La entrega del bien inmueble descrito se hace para garantizar ...) para garantizar la deuda que (nombre [s] y apellidos completos) contrajo el día (....) de de dos mil .. (2.....) por un valor total de capital de(\$), adicionado de intereses mensuales del por ciento (...%), con.... (nombre [s] y apellidos completos del acreedor anticrético)) Dicha deuda se hace constar en la copia auténtica del documento que se agrega a esta escritura.

TERCERA.- (nombre [s] y apellidos completos) autoriza expresamente a (nombre [s] y apellidos completos) a:

- Retener el bien que por esta escritura se afecta con anticresis, hasta que reciba el pago total del crédito y de los intereses que se dejan especificados, tal y como lo ordena el artículo 2467 del Código Civil;
- Percibir los frutos, los cuales se imputarán al crédito que se deja especificado, primero a capital y el saldo a intereses;
- Descontar del valor de los frutos, los gastos en que incurra para la conservación del bien;
- Solicitar la venta por remate judicial en caso que el deudor no pague el crédito dentro del plazo convenido;
- Solicitar la venta por remate judicial en caso que el deudor incurra en una mora superior ameses;
- Restituir el bien, en cualquier tiempo, aunque no hubiera cobrado su crédito y perseguir el pago de la deuda por los medios legales.

CUARTA.- (nombre [s] y apellidos completos[acreedor anticrético]), en su calidad de acreedor anticrético, se obliga a:

- Preservar y cuidar el bien;
- Proveer para su conservación y mantenimiento, sin alterar sus fachadas ni distribución, ni alterar el género de la explotación económica que en él se desarrolla;
- Reparar los perjuicios que sufre el bien por su acción, culpa o negligencia;
- Restituirlo, aún antes de ser cancelado en su totalidad el crédito, cuando abusare de sus facultades;
- Pagar los impuestos, contribuciones, y servicios a cargo del inmueble, descontando de los frutos los desembolsos en que para el efecto incurriere; y,
- Restituir el bien al deudor una vez que se le pague íntegramente el crédito con sus intereses.

QUINTA.- El término de duración de éste contrato es el previsto para la cancelación del crédito, o sea de (meses o años)

SEXTA.- Las partes acuerdan solucionar las controversias que surjan por razón de éste contrato, exceptuando las de carácter ejecutivo, por trámite conciliatorio en la Notaría Catorce (14) de Cali. En el evento que la conciliación resulte fallida, serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento, que funcionará de conformidad con las siguientes reglas: a. El tribunal se regirá por los procedimientos de la Cámara de Comercio de Cali; b. El Tribunal estará integrado por ... (uno, tres, ..) árbitro (s), designado (s) por la Cámara de Comercio de Cali; y, c. El laudo será en derecho. Se entiende por parte a la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión.¹¹⁰

Fuente. Este estudio

¹¹⁰NOTARIA 14 DEL CIRCULO DE CALI. Disponible en versión HTTP <http://notaria14cali.com/ca.htm>. Fecha de consulta. 12 de Julio de 2014, hora 15:54.

1.2.2. El contrato de la anticresis en el Código de Comercio Colombiano.

El Código de Comercio Colombiano, regula lo concerniente al contrato de la anticresis en tres partes, en primer lugar se encuentra en el artículo 413 “perfeccionamiento de la anticresis de acciones” de la Sección V: negociación de las acciones, del Capítulo II: Las acciones en la sociedad anónima, del Título VI: De la sociedad anónima del Libro Segundo de las sociedades comerciales; en segundo lugar, se contempla la anticresis en el artículo 533 “arrendamiento, usufructo y anticresis de establecimiento de comercio” del Capítulo II: operaciones sobre establecimientos de comercio, del Título I Del establecimiento de comercio, del Libro Tercero: de los bienes mercantiles.

Por último el Código de Comercio dedica cinco artículos al contrato de la anticresis, esto se encuentra en el Libro Cuarto, de los contratos y obligaciones mercantiles, Título X de la anticresis, entre los artículos 1221 y 1225.

1.2.2.1. La anticresis en general del Código de Comercio.

El Título X de la anticresis, del Libro Cuarto, de los contratos y obligaciones mercantiles, en el artículo 1221, se encuentra que esta norma es diferente a las anteriores del Código de Comercio, porque regula la anticresis en general para el derecho mercantil y además establece una gran diferencia entre la anticresis civil y la anticresis comercial, consistente en que “La anticresis puede recaer sobre toda clase de bienes”¹¹¹, por esta razón, se puede realizar anticresis comercial tanto en bienes muebles como en bienes inmuebles.

También, es importante resaltar que el perfeccionamiento del contrato de anticresis mercantil se da con la entrega de la cosa.¹¹²

Según el artículo 1222 del Código de Comercio, el acreedor anticrético deberá prestar una caución, y realizar un inventario de los bienes que reciba.¹¹³

Es de vital importancia destacar, que en la normatividad del contrato de anticresis mercantil, existe la obligación específica que debe ser cumplida por el acreedor anticrético, de hacer producir la cosa y pagar los impuestos.¹¹⁴

¹¹¹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Op. Cit. Artículo 1221.

¹¹² COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Op. Cit. Artículo 1221.

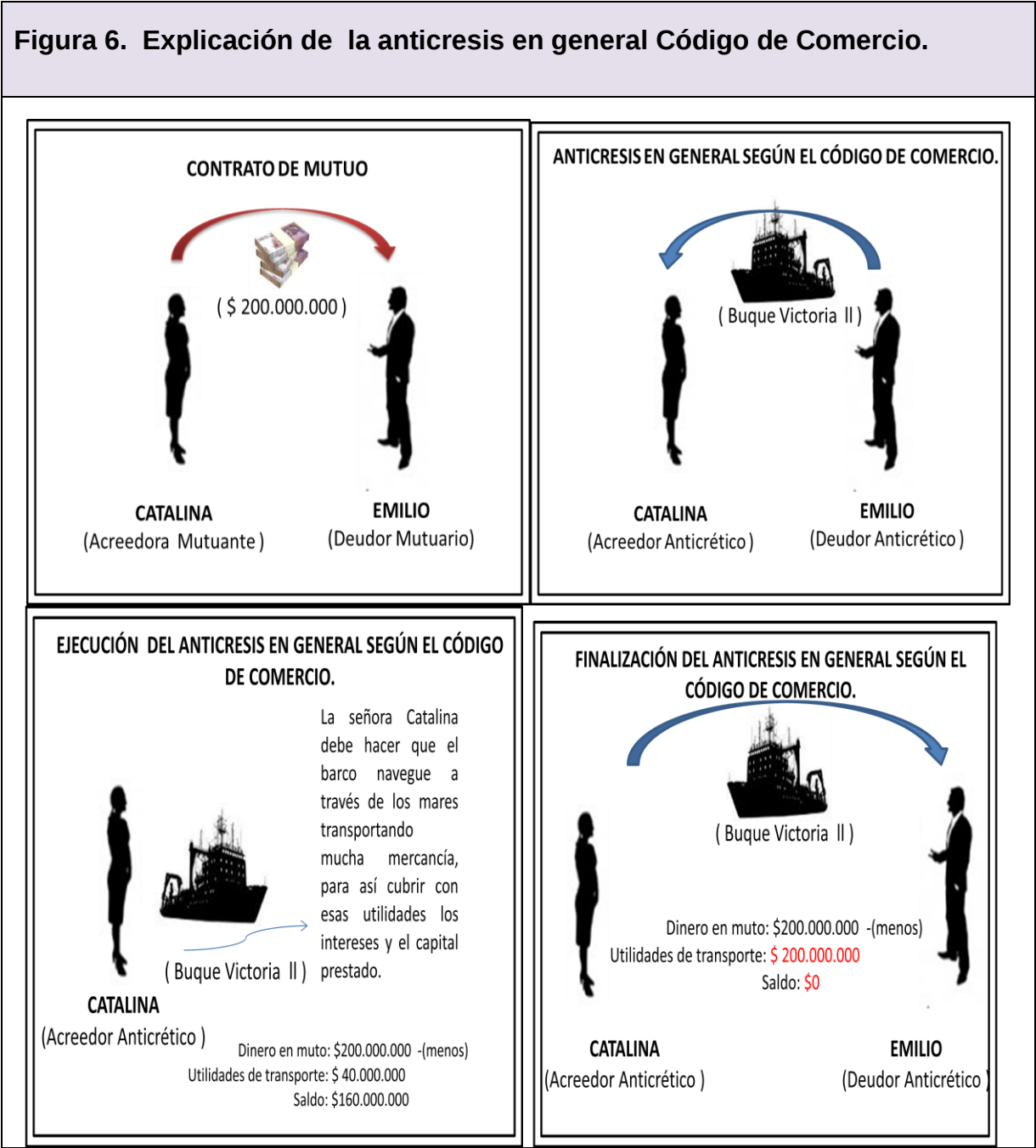
¹¹³ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Op. Cit. Artículo 1222.

¹¹⁴ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Op. Cit. Artículo 1223.

1.2.2.2. Ejemplo de un contrato de anticresis del Código de Comercio.

Para efectos de mayor claridad, se propone el siguiente ejemplo:

Figura 6. Explicación de la anticresis en general Código de Comercio.



Fuente. Este estudio

V. Gr. El Señor Emilio es propietario del buque Victoria II, el cual se dedica al transporte de mercancía en containers, pero debido a la actualidad de sus negocios necesita mucho dinero en efectivo, por esta razón realiza un contrato de mutuo con el Señor Catalina, el cual le entrega doscientos millones de pesos (\$ 200.000.000), con una tasa de interés mensual. Además de esto las dos partes celebran un contrato de anticresis sobre el buque Victoria II, es decir que el Señor Emilio (deudor anticrético) le entrega al Señor Catalina (acreedor anticrético) el barco de su propiedad. Es así como la Señora Catalina debe utilizar el buque en actividades mercantiles para que genere unas utilidades las cuales son destinadas a cubrir los intereses del dinero entregado en mutuo, además las utilidades originadas deben cubrir el pago de los impuestos pertinentes, ya que están a cargo del acreedor anticrético.

Sumado a todo lo anterior, el Señor Carlos realiza un inventario de todos los bienes muebles que componen la cubierta del buque Victoria II, que recibe del Señor Emilio.

1.2.2.3. La anticresis de acciones del Código de Comercio.

Con respecto al artículo 413 del Código de Comercio, se entiende que se puede pactar un contrato de anticresis sobre las acciones de una sociedad anónima, es decir que funciona de la misma manera que el contrato de anticresis del precitado artículo 1221 del Código de Comercio y como la anticresis del Código Civil, pero con bienes muebles, como lo son las acciones de una sociedad anónima.

Las acciones son un título valor, cuyo derecho incorporado forma parte de la propiedad de una empresa. Las acciones surten derechos económicos (utilidades) y políticos (derecho a votar).

Cabe aclarar que al realizar este contrato de anticresis, “solo conferirá al acreedor el derecho de percibir las utilidades que correspondan a dichas acciones”¹¹⁵, esto quiere decir, que no se puede hacer uso de los derechos políticos que deriven las acciones.

Sin embargo en el Concepto No.199810-18544 del 5 de septiembre de 1998, de la Oficina Jurídica de la Superintendencia de Valores (Hoy Superintendencia Financiera) manifiesta una contrariedad que se explicará más adelante , todo esto a razón que en el citado concepto se plantea que:

“En este orden de ideas, podemos concluir que nada obsta para que el accionista, el acreedor prendario, el usufructuario y el acreedor anticrético puedan concurrir a la asamblea general, deliberar y sufragar en ella, sin que

¹¹⁵ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Decreto 410 de 1971. (27, marzo, 1971). Por el cual se expide el Código de Comercio. Diario Oficial. Bogotá, D.C.: 1971. No. 33.339. Artículo 413.

se vean obligados a votar en un sólo sentido frente a las decisiones o elecciones que adopte la asamblea, razón por la cual se reitera que el sistema que rige en materia del derecho de voto es el proporcional, el cual se basa en el obvio reconocimiento del derecho de voto por cada acción y no por cada accionista.”¹¹⁶ (Subrayado propio)

La contrariedad consiste en que por regla general el acreedor anticrético no tiene derechos políticos sobre la acciones y solo por excepción el acreedor anticrético puede llegar a tener dichos derechos, es decir bajo autorización del deudor anticrético; mientras que en el concepto jurídico anteriormente citado se establece por regla general que el acreedor anticrético puede concurrir a la asamblea general, deliberar y sufragar en ella, dicha premisa es contraria al artículo 413 del Código de Comercio.

Por el contrario, la Superintendencia de Sociedades expresa en el Concepto Jurídico No. 220-18843 del 19 de abril de 2002 respecto al derecho de votar por parte del acreedor anticrético lo siguiente: “el accionista deudor de una obligación podrá, mediante un contrato de anticresis, desmembrar el derecho de dominio sobre acciones cuyas confiriéndole al acreedor el derecho de goce de las mismas, pero en todo caso manteniendo la titularidad de éstas, sin que ello obste para que se ceda además, el derecho a participar y votar en las deliberaciones de la asamblea.”¹¹⁷ Este concepto jurídico a diferencia del anterior si se encuentra bajo los parámetros del artículo 413 del Código de Comercio, ya que sólo el acreedor anticrético de una acción puede tener derechos políticos sobre ésta si existe una estipulación contraria, es decir a través de una autorización por parte del deudor anticrético donde se manifieste que se cede también los derechos de voto en asamblea general.

Además, el artículo 413, determina que “La anticresis de acciones se perfeccionará como la prenda y el usufructo”¹¹⁸, de esta manera se entiende que el perfeccionamiento de la anticresis se realiza con la inscripción en el libro de registro de accionistas.

1.2.2.4. Ejemplo de un contrato de anticresis de acciones del Código de Comercio.

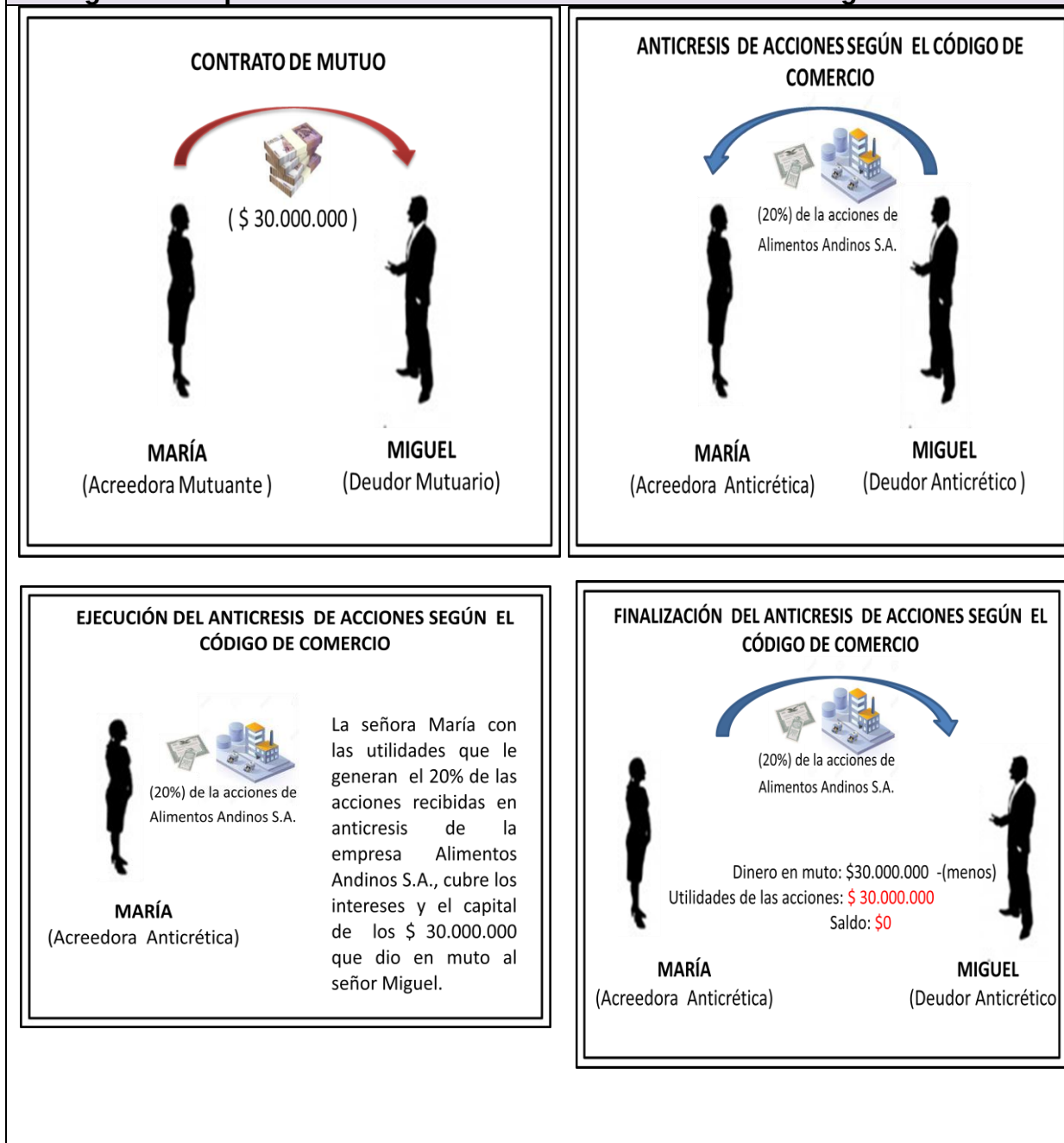
Para entender esta norma, se propone el siguiente ejemplo:

¹¹⁶ COLOMBIA. Superintendencia de Valores. Concepto Jurídico No.199810-18544 del 5 de septiembre de 1998.

¹¹⁷ COLOMBIA. Superintendencia de Sociedades. Concepto Jurídico No. 220-18843 del 19 de abril de 2002.

¹¹⁸ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Op. Cit. Artículo 413.

Figura 4. Explicación de la anticresis de acciones del Código de Comercio.



Fuente. Este estudio

V.Gr. El señor Miguel, le debe a la Señora María, la suma de treinta millones de pesos (\$ 30.000.000) y pactaron una tasa de interés mensual. Miguel es un empresario, y es dueño del veinte por ciento (20%) de la acciones de la empresa Alimentos Andinos S.A., por esta razón Miguel (deudor anticrético) le entrega en

anticresis sus acciones a María (acreedora anticrético), la forma de perfeccionar el contrato de anticresis es la misma como se perfecciona la prenda o el usufructo sobre acciones, es decir mediante registro en el libro de acciones y no se requiere de inscripción en el registro mercantil, según lo determina el artículo 410 del Código de Comercio, adicionalmente a eso, Miguel no le otorgó a Braulio el derecho al voto dentro de las asambleas generales de accionistas.

Por todo lo anterior, Braulio, con las utilidades producidas por las acciones recibidas equivalente al veinte por ciento (20%) de la empresa Alimentos Andinos S.A., se paga los intereses estipulados.

1.2.2.5. La anticresis sobre un establecimiento de comercio.

Continuando con esta profundización, es pertinente dirigirse al artículo 533 del Código de Comercio¹¹⁹, el cual aborda el tema de los establecimientos de comercio y los contratos a los que pueden ser sometidos, para el presente estudio, solo se tendrá en cuenta el contrato de anticresis.

En este entendido, “un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa”¹²⁰, es decir un establecimiento de comercio, genera utilidades, y con esas utilidades se puede crear un contrato de anticresis.

En este orden de ideas, el deudor anticrético sigue siendo comerciante, aunque haya entregado su establecimiento de comercio al acreedor anticrético, a razón de una obligación previa.¹²¹ Asimismo, tanto el deudor como el acreedor anticrético son solidariamente responsables por las obligaciones que consten en los libros de contabilidad,¹²² y por último este contrato de anticresis sobre establecimiento comercial, se puede realizar por medio de escritura pública o documento privado autenticado por notario, más el registro en cámara de comercio¹²³.

¹¹⁹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Op. Cit. Artículo 533.. ARRENDAMIENTO, USUFRUCTO Y ANTICRESIS DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. Los establecimientos de comercio podrán ser objeto de contrato de arrendamiento, usufructo, anticresis y cualesquiera operaciones que transfieran, limiten o modifiquen su propiedad o el derecho a administrarlos con los requisitos y bajo las sanciones que se indican en el artículo 526.

¹²⁰ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Op. Cit. Artículo 515.

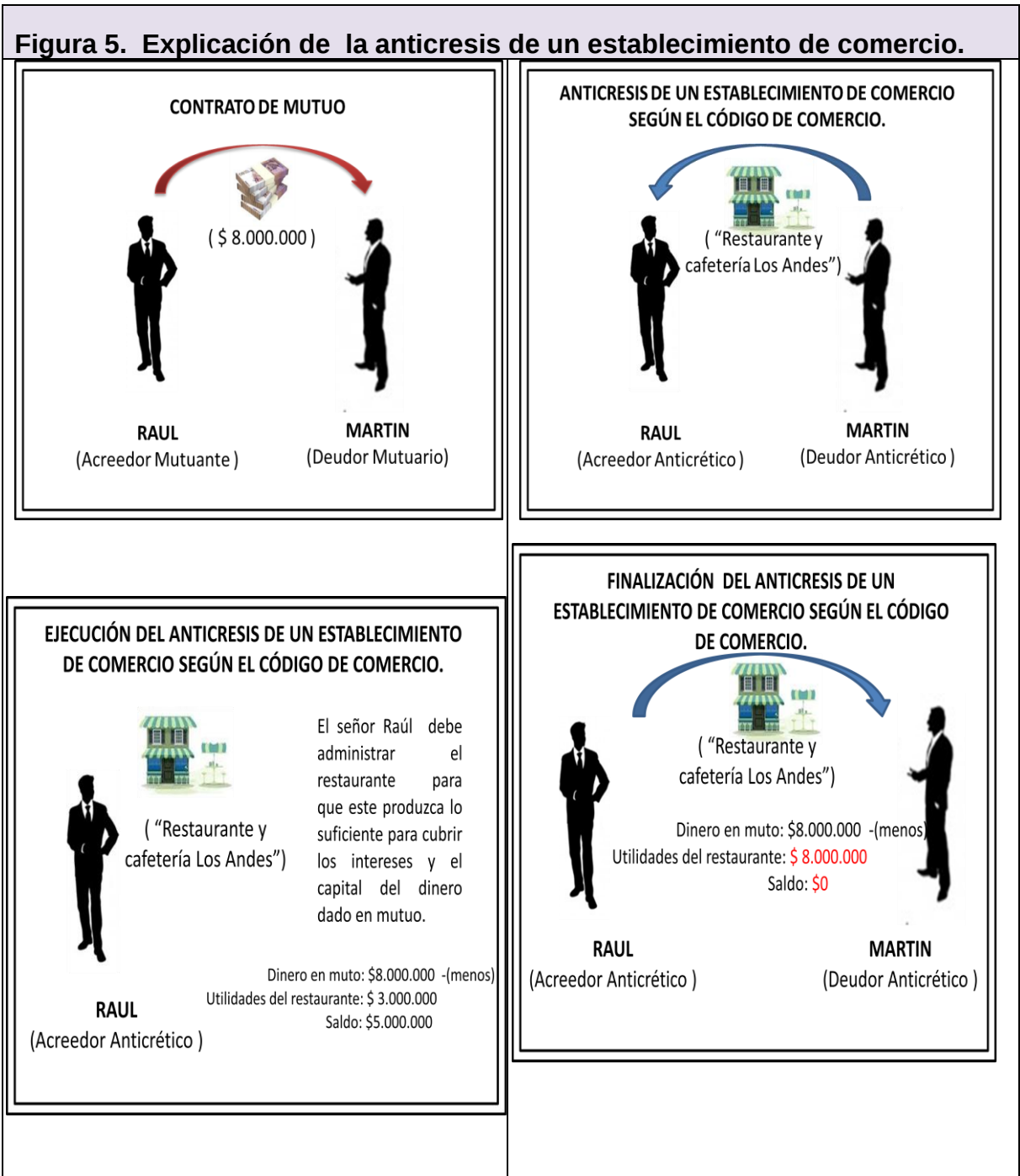
¹²¹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Op. Cit. Artículo 1224.

¹²² COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Op. Cit. Artículo 1225.

¹²³ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio. Op. Cit. Artículo 526.

1.2.2.6. Ejemplo de un contrato de anticresis de un establecimiento de comercio.

Para efectos de mayor claridad, se propone el siguiente ejemplo:



Fuente. Este estudio

V.Gr. Martin, tiene un establecimiento de comercio, denominado “Restaurante y cafetería Los Andes”, pero actualmente tiene un contrato de mutuo con el señor Raúl, por la suma de ocho millones de pesos (\$ 8.000.000); por este motivo entrega en anticresis su establecimiento de comercio al señor Raúl (acreedor anticrético), el cual tiene la obligación de presentar una caución, y realizar el inventario de todos los bienes que componen el restaurante, y además tiene la obligación de hacer producir el restaurante, para que con las utilidades generadas, se pague los intereses del contrato de mutuo.

Por su parte, Martin (deudor anticrético), debe continuar con sus actividades de control, sobre su restaurante, ya que él no pierde la calidad de comerciante, y tanto Martin, como Raúl responden solidariamente por las actividades mercantiles del establecimiento de comercio “Restaurante y cafetería Los Andes”.

1.3. EL CONTRATO DE ANTICRESIS DE LA CIUDAD DE SAN JUAN DE PASTO.

En el título anterior se analizó a profundidad la legislación colombiana sobre el contrato de la anticresis, tanto en el código civil colombiano como en el código de comercio colombiano; en el entendido del análisis jurídico *supra* se colige que el contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto es un contrato que no se encuentra regulado por las leyes de la República de Colombia.

Si bien se encuentra nominado como un negocio jurídico en el Código Civil, su aplicación y términos en la ciudad de San Juan de Pasto, es totalmente distinta la aplicación que los griegos le daban en su nacimiento, incluso al concepto que consagra el Código de Napoleón y el Código Civil Chileno.

Lo anterior debido a que no existe una deuda anterior¹²⁴ a la celebración del contrato, sino que en el mismo contrato el acreedor anticrético entrega un dinero al deudor anticrético y simultáneamente éste le entrega la tenencia de un bien inmueble al primero para que lo habite o usufructué, así mismo no existe un pacto de intereses¹²⁵ sobre el dinero y al final¹²⁶ del contrato se reintegra tanto el bien inmueble como el dinero, en la cantidad y estado que se encontraban.

Ejemplo de un contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.

A continuación presentamos un ejemplo de este contrato, en donde la Señora Flor Erazo, realiza un contrato de anticresis con la Señora Sandra Urrutia, consistente en la entrega de una casa de habitación de la Señora Flor a la Señora Sandra, y

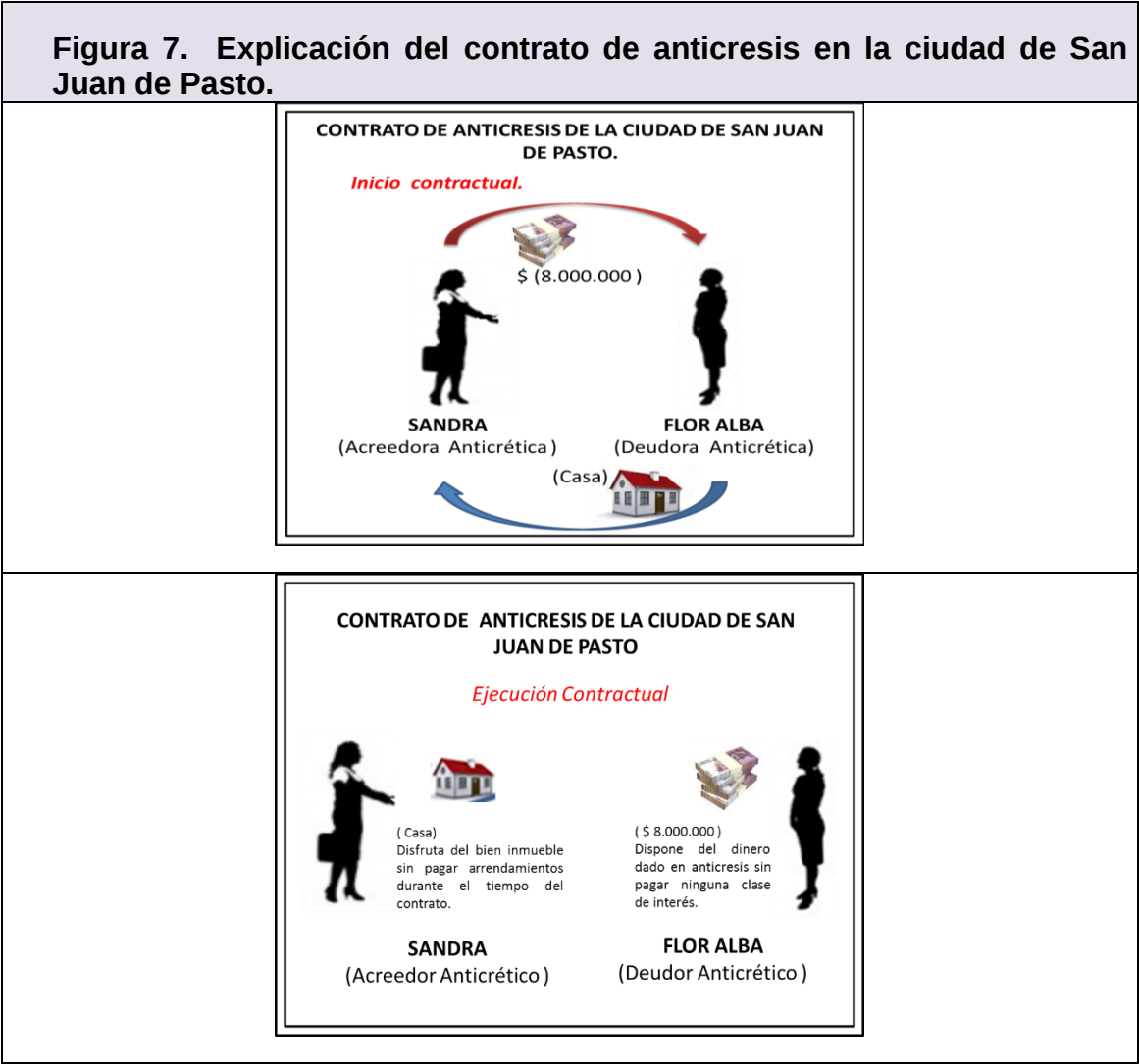
¹²⁴ Como si la existe en la anticresis del Código Civil.

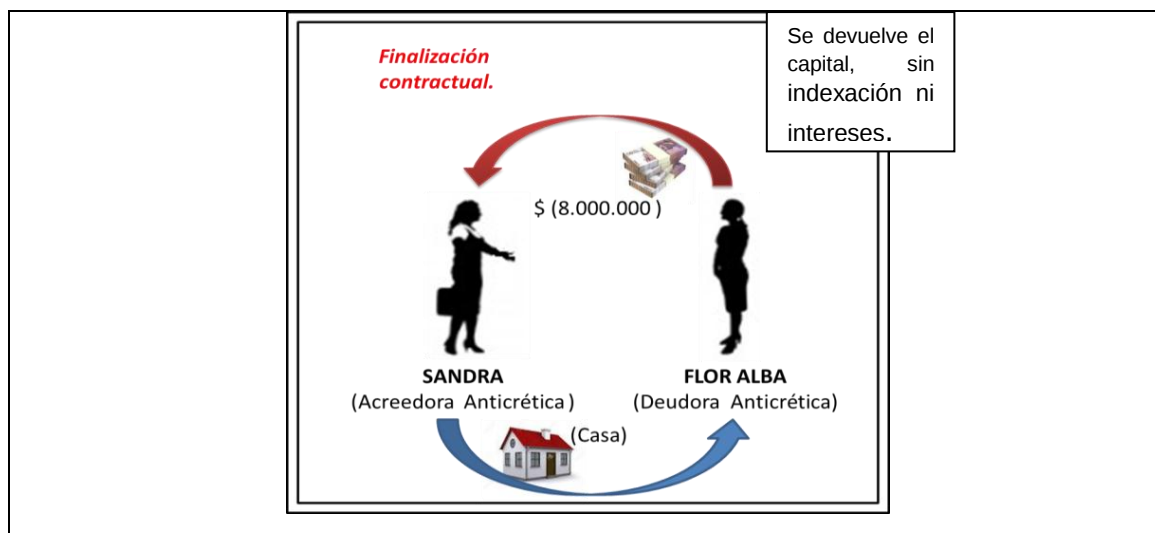
¹²⁵ En la anticresis del Código Civil si existe la posibilidad de acordar intereses.

¹²⁶ En la anticresis tipificada en el Código Civil, el deudor anticrético no devuelve el dinero, ya que esta obligación ya fue cancelada con los frutos del bien inmueble dado en anticresis.

ésta por su parte le entrega la suma de ocho millones de pesos (\$ 8.000.000) por el término de un año. Además la Señora Flor (deudora anticrética) se obliga a devolver dicha suma de dinero a la Señora Sandra (acreedora anticrética), la cual se compromete a reintegrar la casa de habitación. Como se puede apreciar en el caso particular, no existe una deuda previa al contrato de anticresis, no se pactan intereses, y la Señora Flor Alba reintegra la misma cantidad de dinero que recibió al inicio del contrato, es decir la suma de \$8.000.000, y por su parte la señora Sandra reintegra la casa en el mismo estado que la recibió, es decir existe un reintegro de las prestaciones mutuas. (Ejemplo basado en un contrato real. ANEXO B)

Figura 7. Explicación del contrato de anticresis en la ciudad de San Juan de Pasto.





Fuente. Este estudio

Se colige que este contrato es atípico, debido a que es carente de regulación normativa y jurisprudencial en el territorio colombiano, de esta manera se aplica el artículo 1561 del Código Civil, en el cual se esgrime que la voluntad de las partes primará sobre las formalidades, dándole así a los contratantes, la potestad de estipular sus propias cláusulas sin restricción alguna, más que el sinalagma contractual y los principios de buena fe. Por parte de los contratantes, aunado a lo anterior se hace uso del artículo 1602 del Código Civil, donde se expresa que el contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y por último se utiliza el artículo 1494 del Código Civil, el cual manifiesta que las obligaciones nacen, del concurso real de las voluntades de dos o más personas.

Hasta la fecha no se han presentado investigaciones sobre el origen del contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto¹²⁷, de esta forma se desconoce su origen, agregándole así mayor utilidad a esta exploración histórica-jurídica.

También se debe resaltar que este contrato goza de aplicación en los municipios del Departamento de Nariño, haciendo parte del conocimiento colectivo de los habitantes de estos alrededores, los cuales suelen denominar a este contrato de anticresis, como “empeño”.¹²⁸

Por todo lo anterior, es necesario exponer en qué consiste el contrato de anticresis celebrado en la ciudad de San Juan de Pasto de una forma sintetizada, es así

¹²⁷ Para realizar esta investigación, se buscó en todas las fuentes de información posibles sobre el anticresis en la ciudad de Pasto y no arrojó resultados, por este motivo se colige que no han existido investigaciones anteriores a la presente. Se investigó en la Biblioteca Alberto Quijano Guerrero de la Universidad de Nariño y en la Biblioteca Luis Ángel Arango del Banco de la República de Colombia.

¹²⁸ La palabra empeño contextualizada en nuestra región hace parte del argot popular y se refiere a dejar algo en garantía de un préstamo.

como se plantea que en el contrato precitado el deudor anticrético entrega la tenencia de un bien inmueble de su dominio a otra persona que se llamará acreedor anticrético; éste, a su vez, a cambio de la tenencia del bien inmueble recibido, entregará una suma líquida de dinero, en este contrato el deudor anticrético no se obliga a pagar una tasa de interés ni de indexación del dinero recibido, ni el acreedor anticrético a pagar arrendamiento alguno.

Cabe aclarar que este contrato cuenta con determinadas obligaciones de plazo suspensivo, ya que al cumplirse el término pactado, nace la obligación de restituir el bien inmueble y la misma suma líquida de dinero, de este modo, el acreedor anticrético ve reintegrado la misma suma de dinero que entregó al inicio del contrato, y el deudor anticrético recibe el bien inmueble de su propiedad.

En este contrato no hay corrección monetaria o indexación, salvo que se pacte en contrario. Usualmente este tipo de contrato se suele respaldar con un título valor que puede ser una letra de cambio o un pagaré, y también de manera ocasional se utiliza la figura del codeudor.

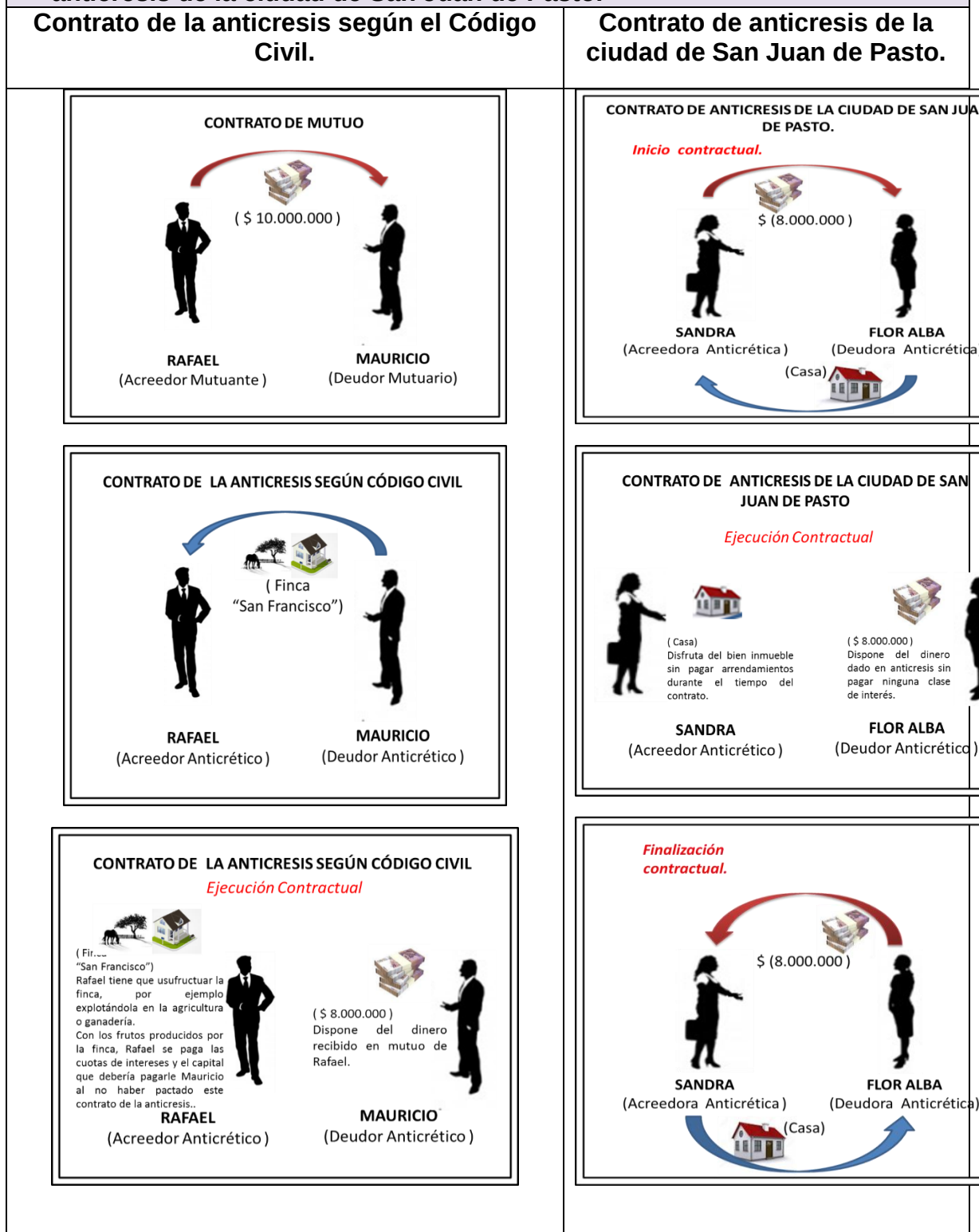
Aunado a lo anterior, el contrato de anticresis tiene una funcionalidad económica muy importante, ya que para una persona que necesita dinero (deudor anticrético) de manera urgente para realizar algún negocio o cubrir alguna obligación, éste contrato es una excelente oportunidad para acceder a un crédito de manera rápida y sin el pago de intereses, el único requisito es ser propietario de un bien inmueble y estar dispuesto a entregar su tenencia. Por otra parte, es útil para el acreedor anticrético, ya que con el dinero entregado puede asegurar el lugar donde va a residir, o donde va a trabajar, ya sea un local comercial o una finca, por un periodo de tiempo considerable y sin tener que pagar arrendo, y más aún, al finalizar el contrato recibirá la misma cantidad de dinero que entregó.

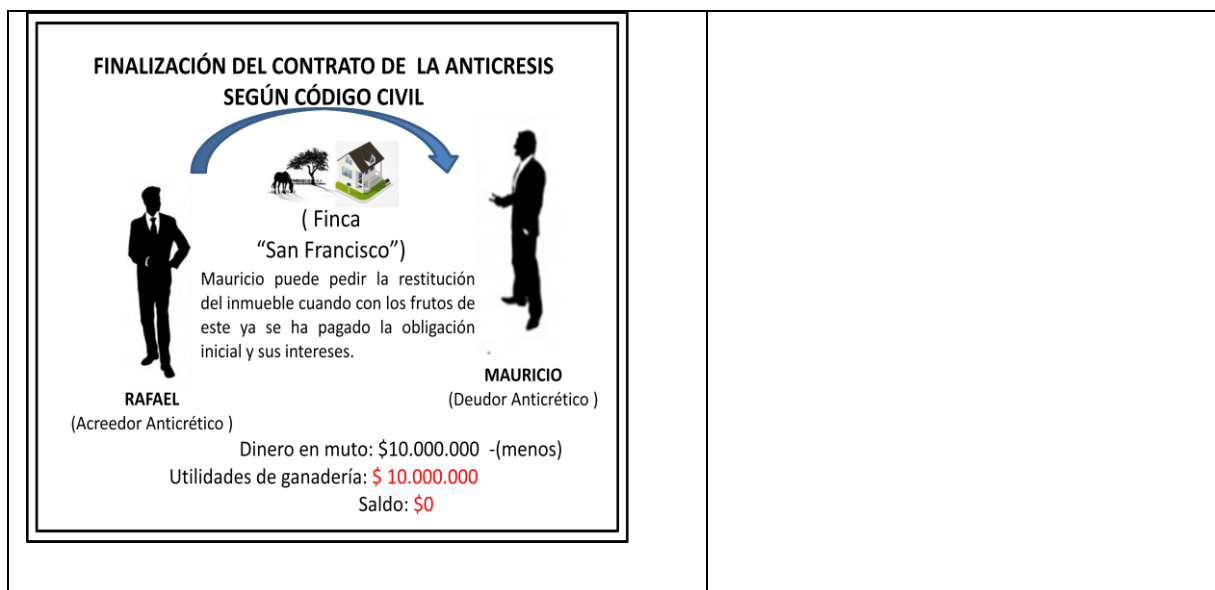
1.3.1. Diferencias entre el contrato de anticresis del Código Civil y el anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.

Para establecer las diferencias entre los dos contratos mencionados, es pertinente retomar las gráficas que ya fueron expuestas con anterioridad¹²⁹.

¹²⁹ Página 35 y 47 de la presente tesis.

Figura 8. Diferencias entre el contrato de anticresis del Código Civil y la anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.





Fuente. Este estudio

Las principales diferencias, entre el contrato de anticresis que se esgrime en el código civil y el contrato de la ciudad de Pasto, son:

Tabla 2. Diferencias entre el contrato de anticresis del Código Civil y el contrato de anticresis de la ciudad de Pasto.	
Contrato de anticresis del Código Civil.	Contrato de anticresis de la ciudad de Pasto.
1. El Código Civil estipula que el contrato de anticresis debe tener una deuda anterior al contrato (es decir un contrato de mutuo), que se denominará para efectos de esta investigación deuda principal, y posteriormente, el deudor (mutuario) entrega el goce de un bien inmueble al acreedor (mutuante), para que con los frutos se paguen las cuotas de intereses producidas por la deuda principal ¹³⁰ , convirtiéndolos así en acreedor anticrético al mutuario y en deudor anticrético al mutuante, es decir que ese contrato es accesorio al contrato de mutuo.	1. Por el contrario en el contrato de anticresis desarrollado en Pasto, no existe deuda anterior (ya que la deuda adquirida es concomitante al contrato de anticresis, haciéndola parte de este), el objetivo del acreedor anticrético no es usufructuar la cosa en todos los casos, y nunca se amortiza el capital entregado, puesto que este es restituido de manera íntegra. De esta manera se determina que es un contrato principal.
2. El contrato de anticresis del Código	2. Por otra parte, en el contrato de

¹³⁰ El contrato de la anticresis estipulado en el Código Civil, tiene la finalidad de pagar un crédito y sus intereses (previamente contraído) con los frutos de la explotación de la finca raíz entregada en anticresis.

Civil si cabe la posibilidad de estipular intereses ¹³¹ , y además se imputan los frutos del bien inmueble en primer lugar a los intereses y después al capital.	anticresis en Pasto no se pacta intereses de ninguna clase.
3. El contrato de anticresis, como ya se explicó con anterioridad es unilateral, oneroso, conmutativo, accesorio, real, típico, de tracto sucesivo y de libre discusión.	3. El contrato de anticresis de la ciudad de Pasto es bilateral, oneroso, conmutativo, principal, consensual, atípico, de tracto sucesivo, de libre discusión y de contraprestación.
4. El contrato de la anticresis del Código Civil es típico porque se encuentra regulado entre sus artículos 2458 y 2468.	4. El contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto, es un atípico, ya carece de regulación alguna.
5. En la finalización contractual, el acreedor anticrético reintegra el bien inmueble en cualquier momento (para perseguir el cumplimiento de la obligación del deudor anticrético por otros medios) o cuando con los frutos producidos por la finca raíz se ha cancelado la obligación del deudor anticrético. Por lo tanto el acreedor anticrético reintegra el bien inmueble pero no recibe nada por parte del deudor anticrético.	6. Al finalizar el contrato, existe reintegro de las prestaciones mutuas, es decir, el deudor anticrético devuelve la misma cantidad de dinero recibida por el acreedor anticrético, y este entrega el bien inmueble en las mismas condiciones en las que se encontraba.
7. Se encuentra denominado en el Código Civil como contrato de la anticresis.	8. El común de los pobladores de Nariño y de la ciudad de Pasto lo denominan como contrato de anticresis, además cabe resaltar que también es llamado contrato de empeño.

Fuente. Este estudio

1.3.2. Clasificación del contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.

Dentro de la clasificación de contratos contemplados en el Código Civil, en sus artículos 1496 al 1500, se ha realizado un análisis del contrato de anticresis en

¹³¹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 2465.

San Juan de Pasto, para determinar una clasificación exacta, expuesta de la siguiente manera:

- **Bilateral:** porque “las partes contratantes se obligan recíprocamente”¹³², esto concuerda con el contrato estudiado, ya que el deudor anticrético entrega un bien inmueble y el acreedor anticrético a cambio de recibir ese inmueble entrega una cantidad de dinero. Al finalizar el contrato el deudor anticrético devuelve la misma cantidad de dinero sin intereses y el acreedor anticrético entrega el inmueble.
- **Oneroso:** debido a que este contrato “tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes”¹³³, esto se ve claramente cuando el acreedor anticrético usa y goza del bien inmueble y el deudor anticrético puede disponer del dinero que el acreedor anticrético le entregó.
- **Conmutativo:** “cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez”.¹³⁴ Porque el deudor anticrético se obliga a dar al acreedor anticrético un bien inmueble para su uso y goce. Esto es equivalente a los frutos que puede generar el dinero que es entregado por el acreedor anticrético al deudor anticrético.
- **Principal:** ya que “subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención”¹³⁵ ya que como se explicó anteriormente este contrato no requiere de la existencia de una deuda u obligación previa entre las partes, sino que por se es principal. Además se puede pactar una hipoteca accesoria a este contrato, según lo dispongan las partes.¹³⁶
- **Consensual:** bajo el entendido que “se perfecciona por el solo consentimiento”¹³⁷ de las partes, y además no existe tradición del bien inmueble, solo la entrega como se dispone en el artículo 2458 del Código Civil.
- **Atípico:** se ha manifestado a lo largo del presente documento que el contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto no se encuentra regulado en la normatividad colombiana.¹³⁸

¹³² COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1496.

¹³³ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1497.

¹³⁴ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1498.

¹³⁵ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1499.

¹³⁶ Recuérdese que el contrato de la anticresis del Código Civil es accesorio por las razones *supra* expuestas.

¹³⁷ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. Op. Cit. Artículo 1500.

¹³⁸ Cabe resaltar que el contrato de la anticresis del Código Civil, si es típico por que se encuentra regulado entre los artículos 2458 y 2468, argumento expuesto con anterioridad.

- **De tracto sucesivo:** ya que el contrato se realiza periódicamente, y consecuentemente, las obligaciones se cumplen de manera sucesiva.
- **De libre discusión:** por que las partes convienen, con plena libertad los alcances y condiciones del contrato.
- **De contraprestación:** debido a que existen cargas de obligaciones recíprocas entre el deudor anticrético y el acreedor anticrético.

1.3.3. Etapa Precontractual del Contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.

Los contratos como acuerdos de voluntades de carácter jurídico patrimonial surgen de necesidades específicas, para el caso en particular del contrato de anticresis se deben analizar desde cada una de las partes, es por esta razón que se examinará desde las dos orillas contractuales:

Tabla 3. Necesidades para realizar un Contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.	
Acreedor anticrético. (Propietario del dinero)	Deudor anticrético. (Propietario del inmueble)
1. No tiene una casa, finca o local comercial propios para habitar o usufructuar.	1. Necesita acceder a un crédito rápido, debido a que no existe entradas en su flujo de caja.
2. No tiene el dinero suficiente para comprar una finca para que habiten sus animales	2. Necesita usufructuar un bien inmueble de manera segura y a largo plazo.
3. No quiere pagar cánones de arrendamiento de una casa o de una finca.	
4. Necesita mantener completo su dinero.	

Fuente. Este estudio

1.3.4. Etapa Contractual del Contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.

En esta etapa se expone como se realiza la etapa contractual, ya que las personas al tener las necesidades antes dichas, en primer lugar se ponen en la

tarea de averiguar de otra persona que quiere realizar un contrato de anticresis, y esta investigación se realiza a través de avisos en las calles, en los periódicos, en carteleras, avisos radiales o con la ayuda de los corredores o comisionistas¹³⁹ de negocios.

Posteriormente, los futuros contratantes se conocen y exponen sus intenciones y condiciones contractuales, se dirigen a conocer el bien inmueble, sea casa, finca o local comercial y después de una negociación, se llega a un acuerdo tanto del valor del contrato, del plazo de la ejecución, de posible mejoras, del mantenimiento del bien inmueble, del pago de servicios públicos en caso de ser necesario, se acuerda la fecha de inicio y la fecha de finalización del contrato y en fin todas las cláusulas que dentro de su órbita de necesidades quieran estipular.

En la actualidad se realiza el contrato de anticresis de Pasto de forma escrita algunas veces con la ayuda de un abogado y posteriormente se lo autentica a veces en una notaría pública, claro está que puede existir la posibilidad de realizar contratos de anticresis verbales, o escritos pero sin autenticarlos.

Además dicho contrato también se lo puede elevar a escritura pública y registrar en la oficina de registro de instrumentos públicos como posteriormente se explicará. (Ver numeral 1.3.8.)

1.3.5. Obligaciones de las partes de un Contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.

Es muy importante determinar de manera clara y concreta las obligaciones de las partes contratantes, por esta razón se expone las obligaciones de la siguiente manera:

¹³⁹ Los comisionistas en Pasto también trabajan intermediando contratos de anticresis.

Tabla 4. Obligaciones de las partes de un Contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.	
Obligaciones del Acreedor anticrético. (Propietario del dinero)	Obligaciones del Deudor anticrético. (Propietario del inmueble)
1. Entregar la cantidad de dinero pactada al inicio del contrato. 2. Mantener en buen estado el bien inmueble recibido, salvo por el uso legítimo del inmueble. 3. Restituir el bien inmueble al finalizar el contrato, sin pagar ninguna clase de renta. 4. Cumplir con las demás cláusulas que se estipulen dentro del contrato.	1. Entregar el inmueble objeto del contrato al acreedor anticrético y garantizar la tenencia pacífica a favor del deudor anticrético. 2. Restituir el dinero en su totalidad al acreedor anticrético sin ninguna clase de interés ni efectuando indexación alguna. 3. Recibir el inmueble cuando el acreedor anticrético se lo entregue. 4. Cumplir con las demás cláusulas que se estipulen dentro del contrato.

Fuente. Este estudio

1.3.6. Etapa contractual del Contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.

Celebración del Contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto:

El contrato se puede realizar mediante un contrato escrito o verbal, que puede constituirse solo en documento privado o en escritura pública.

El contrato de anticresis en la ciudad de San Juan de Pasto siempre se realiza sobre bienes inmuebles.

Ejecución del Contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto:

El acreedor anticrético entrega la cantidad de dinero pactada al deudor anticrético y este de manera recíproca entrega el bien inmueble (casa de habitación o finca).

Durante la ejecución del contrato no se paga intereses del dinero, ni tampoco arrendamiento del inmueble y por lo general se pacta que el acreedor anticrético cubre las obligaciones derivadas de los servicios públicos que se usan al habitar o usufructuar el bien inmueble.

Los frutos del bien inmueble (arrendamientos, cosechas, etc) le pertenecen al acreedor anticrético, por lo tanto, para que no exista una sobre explotación sobre una finca raíz, el único control que puede existir, es establecer una cláusula dentro del contrato que especifique que cultivos se pueden plantar y cuantas veces por año, es decir especificar para que será usada la tierra.

Terminación del Contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto:

Al finalizar el plazo pactado el acreedor anticrético restituye el bien inmueble al deudor anticrético, éste último devuelve la cantidad completa del dinero.

1.3.7. Normatividad aplicable al contrato de anticresis de Pasto.

Como ya pudo detallarse en varias notas anteriores; el contrato de anticresis que se celebra en Pasto es un contrato atípico, que si bien su denominación se encuentra consignada en el código civil colombiano y en el código de comercio, su aplicación en territorio Quillacinga es muy distinta a la que se esgrime en los preceptos del Derecho Privado.

El Dr. ARRUBLA PAUCAR¹⁴⁰, esgrime que todo contrato atípico ostenta el principio de consensualidad, por tanto el contrato de anticresis de Pasto se perfecciona con el simple y llano consentimiento de las partes. Además, esto da pie a que el mismo pueda tomar normas de arrendamiento mediante la analogía para rellenar vacíos que la costumbre contractual no pueda llenar, ya que la calidad de tenedor, y los preceptos esgrimidos en el código civil para la anticresis que puedan ser adaptados a éste contrato atípico son la base para regular diáfananamente el mencionado contrato.

Ahora bien, con referencia a las normas que pueden ser aplicadas por analogía, no son todas las del arrendamiento urbano, sino que el código civil dentro de la regulación que le da a la anticresis, ha contemplado algunos: “Artículo 2463. El acreedor que tiene anticresis, goza de los mismos derechos que el arrendatario para el abono de mejoras, perjuicios y gastos, y está sujeto a las mismas obligaciones que el arrendatario, relativamente a la conservación de la cosa.”

Por lo anterior, es posible inferir que aparte de los preceptos que se encuentran consignados en la anticresis del código civil, por analogía del arrendamiento solamente pueden ser aplicados los relativos a abono de mejoras, perjuicios y gastos, y obligaciones del arrendatario.

¹⁴⁰ ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles: contratos atípicos. 4ª. Ed Santafé de Bogotá: Biblioteca Jurídica Dike, 2002. v.2 p. 193-195

1.3.8. Registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de un contrato de Anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.

También cabe la posibilidad de que un contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto puede ser constituido en escritura pública y pueda ser registrado en el folio de matrícula inmobiliaria, en la quinta columna que se encuentra destinada para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial y expresamente menciona a la anticresis, tal como lo dispone el parágrafo 3, del artículo 8, del capítulo IV “Elementos constitutivos del registro inmobiliario” de la Ley 1579 de 2012¹⁴¹ (Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones), la cual derogó el Decreto 1250 de 1970¹⁴². Imagen 2. Contrato de anticresis o empeño de una casa de habitación ubicada en la ciudad de Ipiales.

¹⁴¹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. LEY 1579 DE 2012 (1 de octubre de 2012). Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial, No. 48.570., 2012.

¹⁴² En el cual la anticresis constituida mediante escritura pública podía ser registrado en el folio de propiedad inmueble, en la quinta columna que se encuentra destinada para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública, tal como lo dispone el artículo 7, del Decreto 1250 de 1970. COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA. Decreto 1250. (27, julio, 1970). Por el cual se expide el estatuto del registro de instrumentos públicos. Diario Oficial, D.C., 1970.

CONTRATO DE ANTICRESIS o EMPEÑO DE UNA CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN LA CIUDAD DE IPIALES

Entre los suscritos a saber por una parte la señora: **FLOR ALBA ERAZO VILLOTA**, mayor de edad, natural y vecina del municipio de Ipiates, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificado con cédula de ciudadanía número 27.394.805, quien obra en nombre propio y para efectos del presente contrato se denominará **EL DEUDOR ANTICRETICO**, y por otra parte la señora **SANDRA LILIANA URRUTIA**, mayor de edad, natural y con residencia en la ciudad de Ipiates, de estado civil soltera, identificada cédula de ciudadanía número 37.011.810, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ACREEDOR ANTICRETICO**, en forma voluntaria, libre y espontánea, de común acuerdo hemos celebrado el presente **CONTRATO DE ANTICRESIS**, el cual se regirá por las siguientes **CLAUSULAS**: **PRIMERA.- EL ACREEDOR ANTICRETICO** da en calidad de mutuo préstamo **AL DEUDOR ANTICRETICO** la suma de **OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$8'000.000)** dinero que **EL DEUDOR ANTICRETICO** recibe en la presente fecha primero (01) de abril de 2.014 en dinero en efectivo y a satisfacción.- **SEGUNDA.-** Para compensar la suma recibida **EL DEUDOR ANTICRETICO** da a título de anticresis o empeño a favor de **EL ACREEDOR ANTICRETICO** el siguiente bien inmueble: **UNA CASA DE HABITACIÓN**, de una sola planta, ubicada en la carrera quinta (5ª) No. 5 A 35 B/ Panam de la ciudad de Ipiates, constante de: tres (03) alcobas, baño y patio de ropas con lavandería, dotada con de los servicios públicos domiciliarios, agua, energía eléctrica y alcantarillado, inmueble conocido por estar comprendida por sus linderos así: **ORIENTE**: con propiedades de **ALFREDO POLO**, muro al medio; **NORTE**: con propiedad de **JORGE CHAMORRO**, pared al medio; **OCCIDENTE**: con calle veintitrés (23) de la ciudad de Ipiates; y **SUR**: con propiedades de **ALIRIO CAICEDO**, muro de ladrillo al medio.- **TRADICION.-** El deudor anticrético adquirió el inmueble dado en anticresis según escritura pública número 2541 del 21 de noviembre de 2.002 realizada en la Notaría Primera (1ª) del Circulo de Ipiates, debidamente registrada al Folio de matrícula Inmobiliaria número **244-22805** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiates.- **TERCERA.- DURACIÓN.-** El termino de duración del presente contrato es de **UN (1) AÑO**, contado a partir del día primero (01) de abril del año dos mil catorce (2014), hasta el **PRIMERO (01) de ABRIL** del dos mil quince (2015).- **CUARTA.- VALOR.-** El valor de este contrato de **ANTICRESIS** es por la suma de **OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$8'0000.000)** como se estipuló anteriormente.- Los intereses que puedan causar por dicha suma se compensan con el uso y goce del inmueble descrito en la cláusula primera del presente contrato, este inmueble estará destinado para **VIVIENDA FAMILIAR** del acreedor anticrético y su familia, quien no podrá subarrendar ni ceder el presente contrato de anticresis, ni darle uso distinto al mencionado inmueble.- **QUINTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.- EL ACREEDOR ANTICRETICO** a partir del día de (**PRIMERO (01) de ABRIL de 2.014**), recibe la casa de habitación en perfecto estado de mantenimiento y conservación y así se compromete a devolverla cuando termine el contrato, salvo el deterioro causado por el uso normal.- **PARÁGRAFO 1.-** El inmueble se entrega en el estado observado por el acreedor anticrético, mejoras que realice al inmueble sin previo consentimiento por escrito por parte del propietario quedarán a favor del mismo sin que esté obligado al pago o indemnización.- **PARÁGRAFO 2.-** Una vez termine la duración del presente contrato que será el día 01 de abril de 2.015, las dos (2) partes acordaremos prorrogar o no el término del mismo con sesenta (60) días de anticipación, de lo contrario el deudor anticrético hará la devolución del dinero al acreedor anticrético, previo el descuento de servicios públicos no cancelados y posibles daños que pudiera presentar el bien inmueble.- **SEXTA SERVICIOS PUBLICOS Y SU PAGO.- EL DEUDOR ANTICRETICO.-** hace entrega real y material del

inmueble objeto del presente contrato con los servicios públicos a paz y salvo, y desde el día que se entregue el inmueble serán cancelados en forma independiente por el acreedor anticrético, por todo el tiempo de vigencia del presente contrato.- **SEPTIMA.- EL DEUDOR ANTICRETICO** declara que el inmueble dado en anticresis se encuentra libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, usufructo, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias o limitativas de dominio y que antes de hoy no lo ha vendido ni enajenado a persona alguna.- **OCTAVA.-** Al vencimiento del presente contrato, EL ACREEDOR ANTICRETICO se compromete además a entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos hasta el día primero (01) de abril de año dos mil quince (2015).- **NOVENA.-** De común acuerdo las partes **DEUDOR ANTICRETICO y ACREEDOR ANTICRETICO** se imponen una multa de **UN MILLON PESOS MONEDA LEGAL (\$1'00.000)** la que podrá hacerse efectiva desde el día siguiente a su infracción o incumplimiento, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento.- **DECIMA.-** El inmueble objeto del presente en caso de venderse, se dará aviso al acreedor anticrético con sesenta (60) días de anticipación para la restitución del inmueble sin efectuar de la multa estipulada en la cláusula.- **DECIMA PRIMERA.-** EL PRESENTE CONTRATO DE ANTICRESIS PRESTA MERITO EJECUTIVO PARA CUALQUIER ACCION LEGAL CONSIGUIENTE Y SE REALIZA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 962 DE JULIO 08 DE 2.005 NO REQUIERE AUTENTICACION, salvo que las partes contratantes así lo requieran, para lo cual se fija la ciudad de Ipiales como domicilio contractual.- En constancia firman los Contratantes en dos ejemplares del mismo tenor uno para cada contratante, hoy PRIMERO (01) de abril del dos mil catorce (2014), ante dos (02) testigos hábiles rogados por las partes contratantes.-

Flor Alba Erazo Villota
DEUDOR ANTICRETICO: FLOR ALBA ERAZO VILLOTA
CC. No. 27394805 Pupiales



Sandra Liliana Urrutia
ACREEDOR ANTICRETICO: SANDRA LILIANA URRUTIA
CC. No. 37077810



TESTIGOS:

Rogelio Golez
CC. No. 51440332

CC. No.

1.3.9. Cuadro comparativo del contrato de anticresis.

A continuación se explica mediante un cuadro comparativo todas las características del contrato de anticresis desde la regulación en India, Egipto, Grecia, en Roma, en la Edad Media: tanto en el derecho alemán, como en el derecho canónico, en la Edad Moderna: Francia y España, y por su puesto en Código Civil Colombiano- Código Civil Chileno. Código de Comercio de Colombia. Contrato de Anticresis en la Ciudad de San Juan de Pasto.

Tabla 5. Cuadro comparativo del contrato de anticresis.								
	India, Egipto, Grecia.	Roma.	Edad Media: en el derecho canónico.	Edad Moderna: Francia.	Edad Moderna: España.	Código Civil Colombiano- Código Civil Chileno.	Código de Comercio de Colombia.	Contrato de anticresis en Pasto
Anticresis como pacto del pignus o contrato autónomo.	No hay registro	Pacto.	Pacto.	Pacto/ Contrato no autónomo.	Contrato	Contrato	Contrato	Contrato
Contrato unilateral o bilateral.	Unilateral	Unilateral Optativo para el Acreedor Anticrético	Unilateral	Unilateral	Unilateral	Unilateral	Unilateral	Bilateral.
Contrato gratuito u oneroso.	No hay registro	Oneroso.	Se abolió el cobro de intereses, por tanto el pacto como tal perdió utilidad.	Oneroso.	Oneroso.	Oneroso.	Oneroso.	Oneroso.
Contrato conmutativo o aleatorio.	No hay registro	Conmutativo.	Conmutativo.	Conmutativo	Conmutativo	Conmutativo.	Conmutativo	Conmutativo.
Contrato principal o accesorio.	No hay registro	Accesorio.	Accesorio.	Accesorio.	Accesorio.	Accesorio.	Accesorio.	Principal.
Contrato real, solemne o consensual.	No hay registro	Real.	Real.	Real.	Real.	Real.	Real.	Consensual.

Tipo de bienes sobre los que se puede hacer el contrato.	No hay registro	Muebles inicialmente y posteriormente en inmuebles.	Muebles o inmuebles	Inmuebles	inmuebles	Inmuebles o finca raíz.	Muebles o inmuebles, acciones y establecimientos de comercio.	Inmuebles.
Existencia de deuda previa entre las partes contratantes.	No hay registro	Sí.	Sí.	Sí.	Sí.	Sí.	Sí.	No.
Existencia de amortización de intereses y capital de la deuda previa.	No hay registro	Anticresis tácito: Sí. Anticresis expreso: No	No. En teoría: (ya que entro en desuso)	Nantissement Sí. Pero en la Anticresis NO.	Sí.	Sí.	Sí.	No.
Restitución de las prestaciones mutuas.	No hay registro	Restitución de prestaciones mutuas o el acreedor anticrético podía hacer uso del lus Distrahendí para quedarse con la cosa.	En teoría: (ya que entro en desuso) Restitución de prestaciones mutuas o el acreedor anticrético podía hacer uso del lus Distrahendí para quedarse con la cosa.	<u>En un inicio.</u> Restitución de prestaciones mutuas o el acreedor anticrético podía hacer uso del Pacto de Comiso para quedarse con la cosa hipotecada (nantissement) - <u>Código de Napoleón:</u> Abolió el pacto de comiso.	Restitución de prestaciones mutuas. El acreedor hipotecario devuelve el inmueble con el que se pagaba los intereses y desecha la hipoteca, el deudor hipotecario devolvía el dinero.	El acreedor anticrético, debe restituir el bien inmueble anticresado, cuando el deudor anticrético haya su cancelado obligación.	El acreedor anticrético, debe restituir el bien inmueble anticresado, cuando el deudor anticrético haya su cancelado obligación..	El acreedor anticrético restituye el bien inmueble, y el deudor anticrético devuelve el dinero en su totalidad pero sin intereses.

Contrato escrito o verbal.	No hay registro	Escrito o verbal (Tácito con beneficios al acreedor anticrético)	Escrito o verbal (Tácito con beneficios al acreedor anticrético)	Escrito.	Escrito	Escrito o verbal.	Escrito.	Escrito o verbal.
Contrato con garantía hipoteca.	No hay registro.	Obligatorio, ya sea en la prenda o en la hipoteca	Obligatorio, ya sea en la prenda o en la hipoteca.	Obligatorio hipoteca.	Obligatorio hipoteca.	Opcional.	No.	Opcional.

Fuente. Este estudio

1.4. CONCLUSIONES.

- Se presume que el contrato de anticresis tiene muchos orígenes, entre ellos la India, Egipto y Grecia; pero solo de uno se puede asegurar su existencia, como lo es Roma. En éste último se tiene registro en los distintos preceptos de la Roma antigua, esclareciendo que no era un contrato autónomo, sino un pacto que iba forzosamente ligado al *pignus*. Además debe hacerse hincapié acerca de la clasificación que éste presentaba entre pacto anticrético tácito y pacto anticrético expreso.
- Otro punto necesario de resaltar, es el de la casi extinción del pacto anticrético en la edad media, debido a la prohibición que el clero ejerció con respecto al cobro de intereses.
- Cabe resaltar por otra parte, que con el surgimiento del humanismo moderno se logró rescatar el pacto anticrético y se le empezó a dar nuevas características paulatinamente hasta el punto de volverlo un contrato plenamente autónomo. También es menester puntualizar, que el nuevo contrato de anticresis tuvo confusiones en la Francia pre-revolucionaria con el *nantissement* inmobiliario; pero que dichas rencillas pudieron ser superadas con el surgimiento del código de Napoleón.
- Se puede afirmar que el contrato de anticresis que está contemplado en el código civil colombiano es una adecuación que Andrés Bello le dio a la anticresis del Código Civil Francés; ya que éste presenta varias disposiciones diferentes a las que tenía originalmente el código civil francés de Napoleón y a los códigos civiles europeos que acogieron dicho código como modelo.
- Si bien la legislación colombiana en el Código Civil y el Código de Comercio, regula un negocio jurídico denominado “Contrato de la anticresis”, dicho contrato no es el mismo que se realiza en la ciudad de San Juan de Pasto y sus alrededores, ya que el contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto, es un contrato autónomo porque no es accesorio a un contrato anterior de mutuo, además no se realiza amortización de interés y capital con el usufructo del bien inmueble dado en anticresis, sino que por el contrario no se estipulan intereses.
- Además a la terminación del contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto se restituyen las prestaciones mutuas en la cantidad y calidad del inicio contractual, es decir, el deudor anticrético devuelve la misma cantidad de dinero y el acreedor anticrético devuelve el bien inmueble en las mismas condiciones en las que fue recibido.

2. LA EVOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ANTICRESIS EN LA CIUDAD DE SAN JUAN DE PASTO.

Prolegómeno.

Es menester nombrar de un modo claro y conciso el contrato de anticresis que se celebra en el municipio de Pasto, y para ello, en el presente capítulo y subsiguiente se le denominará como “la anticresis pastusa” (ANTIP), aclarando que si bien el mencionado contrato, es un convenio de uso recurrente en la ciudad sorpresa, también se suscita a groso modo en otros lugares del Departamento de Nariño. Adicionalmente, debe resaltarse que aunque se haya bautizado a la anticresis pastusa en este momento, la misma denominación no ata a que se la llame siempre de ese modo, ya que en el presente escrito se referirá a la mencionada figura jurídica como “el contrato regional”, “el contrato anticrético pastuso”, “el contrato anticrético nariñense”, entre otros.

En el capítulo anterior se pudo concluir que el convenio anticrético que se celebra en el municipio de Pasto es diferente al contrato de anticresis contemplado en el código civil colombiano y código de comercio colombiano, siendo dicha conclusión un incentivo para indagar sobre el posible origen del mencionado acuerdo, que si bien anteriormente se lo había enmarcado en dos hipótesis, de las cuales una de ellas postulaba a la anticresis pastusa como una creación autóctona de la región, también se había hablado de una posible injerencia foránea en la suscripción del mencionado pacto. Empero, estas posibilidades serán desglosadas y refutadas en el presente aparte.

Aunado a lo anterior, debe resaltarse que la anticresis pastusa es un contrato plenamente autónomo, el cual no tiene dependencia de ninguna otra figura jurídica; pero que a su vez si puede aglutinarlas y combinarlas sin que ellas se repelen entre sí. De este modo, también se infiere que la anticresis no guarda ninguna relación con el pacto de anticresis celebrado en Roma; ya que si bien el mismo pudo haber sido de inspiración para la celebración del contrato anticresis regional, éste no tiene dependencia de la prenda o la hipoteca, descartando de plano su relación vinculante.

Ahora bien, dentro del presente capítulo se determinará en qué año nació la ANTIP, y asimismo se estudiará la evolución que ésta ha tenido año tras año dentro de los siglos XIX, XX y XXI hasta la actualidad. Por lo anterior, y con el fin de lograr una organización dentro de dicha evolución, se ha dividido la historia del contrato anticrético regional en varias etapas las cuales se detallan así; inicialmente se estudiará los antecedentes y contexto al contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto en el siglo XIX; posteriormente se tratará del primer contrato de anticresis celebrado en la ciudad sorpresa; ulterior a ello, se adentrará en la etapa del contrato de anticresis que cursó entre los años 1900 a

1920; después se estudiará la anticresis pastusa en etapas periódicas de 20 años hasta llegar a 1960; y finalmente se desglosará sobre la anticresis que se celebró desde ese año hasta la actualidad.

Como corolario, cabe mencionar que dentro del presente estudio se aportará el descubrimiento de nuevas figuras jurídicas que han surgido a partir de la investigación minuciosa de los vestigios contractuales que se encontraban depositados en la Notaría Primera y Segunda del Círculo Notarial de Pasto, y en el Archivo Histórico Departamental de Nariño. Por tanto, se invita al lector para que se adentre y disfrute del largo trayecto que la anticresis pastusa ha recorrido desde hace más de un siglo de antigüedad.

2.1 ANTECEDENTES Y CONTEXTO AL CONTRATO DE ANTICRESIS DE LA CIUDAD DE SAN JUAN DE PASTO EN EL SIGLO XIX.

El contrato de anticresis de Andrés Bello habría sido adoptado por muchas de las legislaciones civiles latinoamericanas, entre ellas la colombiana mediante el código civil ratificado por la unión en el año de 1886¹⁴³, el cual ha permanecido indemne pese a las continuas reformas¹⁴⁴ que el ya mencionado código ha sufrido hasta el día de hoy. Sin embargo, aunque la anticresis se ha mantenido incólume en nuestro ordenamiento jurídico, éste no se celebra en todo el territorio colombiano o al menos no hay registro de su uso en algún otro lugar de esta Nación. Siendo Pasto y sus localidades aledañas, donde se ha podido observar como un contrato de anticresis distinto al esgrimido en el código civil ha tenido un uso continuo y recurrente desde hace ya mucho tiempo.

¹⁴³ MAYORGA, Fernando. Codificación de la legislación colombiana. Instituciones y símbolos de Colombia. Colección histórica. Bogotá. Edición 148. Tomado de la página Banco de la República. Disponible en HTML: <<http://www.banrepcultural.org/node/73203>>. Con referencia a la adopción del código civil de Andres Bello por parte de la Unión de los Estados Unidos de Colombia: Durante la vigencia de la Constitución de 1863 el proceso codificador continuó. En 1863, 1864 y 1866 respectivamente, los estados de Boyacá, de Antioquia y del Magdalena adoptaron, con algunas modificaciones, el Código Civil de Cundinamarca. Cupo a Agustín Núñez redactar el Código Civil para los territorios a cargo del gobierno de la Unión, para lo cual tomó como modelo el vigente en el Estado Soberano de Santander desde 1860, al cual introdujo algunas modificaciones de importancia. Tras su aprobación por ley 84 de 1873, comenzó a regir en los territorios de la jurisdicción de la Unión el 1° de enero de 1876.

A mediados de abril de 1887 --vigente ya la Constitución de 1886--, se expidió una ley sobre "adopción de códigos y unificación de la legislación nacional" que implantó, para todo el ámbito de la República, el Código Civil sancionado en 1873 que, con el tiempo, fue adicionado y reformado por numerosos preceptos. La abundante legislación complementaria y la necesidad de corregir algunos defectos del Código Civil, llevaron a importantes tratadistas a solicitar su revisión. De todas formas, y pese a varios proyectos presentados al respecto, el Código Civil adoptado para la República en 1887 es el que actualmente rige, superando en longevidad a la propia Constitución del 86.

¹⁴⁴ Las reformas principales del Código Civil fueron: "la Ley 57 de 1887, Ley 153 de 1887, Ley 95 de 1890, Ley 8 de 1922, Ley 45 de 1930, Ley 67 de 1930, Ley 36 de 1931, Ley 34 de 1936, Ley 45 de 1936, Ley 50 de 1936, Ley 92 de 1938, Ley 83 de 1946, el Decreto 393 de 1957, la Ley 201 de 1959, la Ley 140 de 1960, Ley 75 de 1968, el Decreto 1260 de 1970, Decreto 2820 de 1974, Decreto 772 de 1975, la Ley 5 de 1975, la Ley 1 de 1976, Ley 29 de 1982, la Ley 25 de 1992, la Ley 222 de 1995, la Ley 791 de 2002, Ley 820 de 2003, Ley 1060 de 2006, Ley 1116 de 2006, la Ley 1306 de 2009, la Ley 1453 de 2011, la Ley 1564 de 2012 y por último la Ley 1676 de 2013."

Conociendo la existencia de un contrato atípico de anticresis en Pasto, es necesario entender un poco la historia y el contexto que envuelve la cultura pastusa, para lograr apreciar a su vez la autonomía que goza dicho contrato respecto del ordenamiento jurídico nacional.

2.1.1. Fundación de la Villa de Pasto.

San Juan de Pasto, antes de ser conocida como la ciudad sorpresa, fue una villa con importancia agrícola y cultural; y según JULIÁN BASTIDAS URRESTY¹⁴⁵, fue fundada por Sebastián de Belalcazar el 24 de Junio de 1537 adoptando varios nombres que los españoles dispusieron debido a rencillas personales entre los conquistadores, al asedio bélico de los indígenas contra el invasor y a la pérdida de vigencia del sitio de implantación. Algunos de los nombres que tomó la ciudad de Pasto en ese entonces fueron: Villa de Pasto, Villaviciosa de la concepción, Villaviciosa de Hactullacta y Nuestra Señora de la Concepción de Pasto.

De igual modo, relata BASTIDAS URRESTY¹⁴⁶ que La fundación de la Villa de Pasto, como se la conoció en ese entonces, se debió inicialmente a una posición topográfica similar a la que tenía Quito, y a su vez parecidas a las colonias feudales que se asentaban por toda España, ya que todas tenían características similares: una cerca montañosa en sus alrededores, variables fuentes hidrográficas y un terreno fértil que permitía el progreso conquistador y colonial sin mayores menesteres.

También se debe reseñar que más que un accidente geográfico, fue una ensañada selección de asentamiento por parte de los españoles, debido a que como lo expresa BASTIDAS URRESTY¹⁴⁷; inicialmente los Quillacingas se instalaron en éste valle, ya que era una inteligente forma para defenderse de los invasores¹⁴⁸ y de asegurar su sobrevivencia:

“Dentro del territorio de los Quillacingas, en el valle de Atriz a 2527 metros de altitud, los españoles fundan la Villa de Pasto, algunos estudiosos piensan que la fundación de una Villa al pie de las montañas, encerrada entre ríos y montículos, sería una medida de seguridad ante los ataques de los indios que se cuentan por miles, mientras que los primeros pobladores blancos no alcanzan el centenar. El sitio donde Belalcazar había fundado Quito, presenta condiciones similares a las del valle de Atriz, aunque las quebradas que rodean a Quito son profundas y escarpadas”¹⁴⁹.

¹⁴⁵BASTIDAS URRESTY, Julián. Historia Urbana de Pasto. Ediciones testimonio. Bogotá. 2000. P. 32-37.

¹⁴⁶Ibid. P. 33

¹⁴⁷Ibid. P. 31

¹⁴⁸Ibid. P. 31. *Nota del autor*. Cuando se habla de invasores, no se refiere exactamente a los españoles, sino a la incursión de las tropas incas que hacían su paso por el Chapaq ñam intentando conquistar y adhesionar más territorio a su imperio.

¹⁴⁹BASTIDAS URRESTY. Op. Cit P. 28

Otro acontecimiento importante que cabe destacar en la historia pre-independentista de Pasto, es que antes de su fundación, durante y después de ella, la habitaban multitudinariamente grupos indígenas denominados como Pastos y Quillacingas¹⁵⁰ principalmente, como data GARCÍA DE CESPEDES, la extensión de los Quillacingas es basta en cuanto territorio, en el ya denominado Valle de Pasto:

“Señalan que el dominio Quillacinga se extendía, de sur a norte, entre las cuencas de los ríos Guaitara y Mayo; de oriente a occidente, desde la provincia de Sibundoy hasta inmediaciones del río Patía. Su población a la llegada de los españoles debió ser de unas 40.000 almas pero, como veremos, en los años siguientes va a sufrir un enorme descenso. En 1560, García de Cespedes dice que hay 23.634 indios distribuidos en 67 pueblos”¹⁵¹.

Además de las dos culturas indígenas mencionadas, hay información bibliográfica e investigativa acerca de la existencia del Imperio Inca en territorio pastuso, esto con causa a la incursión de los incas en el camino milenario del CHAPAQ ÑAN¹⁵². Por lo mismo, BASTIDAS URRESTY¹⁵³, señala que las extensiones del imperio Inca, debido a sus expediciones, posiblemente llegaron hasta el río Guaitara, además éste para sustentar dicha aseveración cita a RAMOLI, la cual es un aparte textual del archivo de indias.

¹⁵⁰RAMOLI, Kathleen. Las tribus de la antigua jurisdicción de Pasto en el siglo XVI. Revista Colombiana de Antropología. 1977. Vol XXI. P. 19. Ibid. P.30. Con referencia a las tribus Quillacingas que rodeaban la villa de Pasto el autor aduce: “Por las informaciones del oidor Tomás López, en 1558, sabemos que la familia Quillacinga del valle de Atriz vive dispersa en varios grupos conformados por clanes familiares bajo el mandato de un cacique o cabeza principal: los españoles denominan cada aldea indígena por el nombre del cacique: Pgindino, Chima Xoxoa, Mocondino, Xamunino, Botana, Catanvucu, Xangoubi, Pacehnduy, Coconuco-Alonuco, Xaxinagua Imbuy, Bezachanan, Botina Xoxoa, Pandiaco, Botina Chanique & Jobonuco”

¹⁵¹GARCIA DE CESPEDES, Andrés. En cespedecia, Nos. 45-46, enero-junio. 1983. P. 23. Citado por BASTIDAS URRESTY Ibid. P. 28

¹⁵²SANZ, Nuria. Qhapaq Ñan - Camino Principal Andino y el proceso de su candidatura como bien susceptible de ser inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial. Tejiendo los lazos de un legado. Qhapaq Ñan - Camino Principal Andino: hacia la nominación de un patrimonio común, rico y diverso, de valor universal. © Representación de UNESCO en Perú. Av. Javier Prado Este 2465. San Borja - PERÚ. <<Disponible en PDF: <http://unesdoc.unesco.org/images/0014/001412/141273s.pdf>>>. Fecha de la consulta: 5 de abril de 2015. Hora de Consulta: 15:35 p.m. El Qhapaq Ñan - Camino Principal Andino fue el eje central del proyecto político-económico del Imperio Inca. Este Camino Principal, de una longitud estimada de 6.000 km servía de enlace a una red articulada de caminos e infraestructuras construidas a lo largo de más de 2.000 años de culturas andinas que precedieron a los Incas. Todo este conjunto de caminos, de más de 23.000 km, vinculaba diversos centros productivos, administrativos y ceremoniales. El Camino, el Camino Principal, por otros denominado Camino Troncal de la Sierra, articula las altas cimas de las montañas andinas, cuyo trazado más visible se delimita entre Quito y Mendoza. A esta espina dorsal, que se aventura por las más altas cumbres, la acompañan otras vías que extienden su trazado N/S a lo largo de la costa del Pacífico. Entre ambas, a modo de corredores transversales, otros tantos caminos comunican costa, amazonía y puna. La red de caminos incaicos entrelazaba los centros de poder con las yungas, desiertos y selvas en los más recónditos parajes del Imperio. La malla vial tejía todo tipo de relaciones en el territorio. La cordillera no permitía trazados radiales, y el itinerario estaba obligado a definir una secuencia longitudinal, siguiendo una jerarquía elemental, basada en nudos de tráfico y ramales que disminuyen su tamaño y consistencia, a medida que se alejan de los ejes principales. Su construcción respondió a intereses comerciales, políticos, administrativos, estratégicos y militares, cabalgando por cimas y faldas de la cordillera andina, para llevar las misivas del Imperio

¹⁵³BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 31

“el dhocamynho atraviesa tres Rios en quatro bracos el primero es el Rio de angas mayo¹⁵⁴ que nasce de la cordillera de sierras questan a la parte de la mar del sur y aze una vuelta a manera de una U y de dha villa viciosa (Pasto) pasa asta cinco leguas y juntase con el Rio que se dize de patía y ellos juntos sale a la mara junto a la Ysla del gallo este dho Rio de angas mayo pasan dos bezes los que ban de una billa a la otra”¹⁵⁵.

Pasado el tiempo de la fundación de Pasto, se fueron construyendo las primeras casas del modo como se construían en España, éste sistema según el Dr. BASTIDAS URRESTY¹⁵⁶, es un sistema denominado como octagonal, también llamado damero o cuadricular, en donde las calles son paralelas unas con otras, dividiendo el terreno en manzanas o cuadradas. Además entre las manzanas se deja un espacio en el centro para establecer la plaza mayor, alrededor de las cuales se adecuan las construcciones más representativas de los poderes laicos, eclesiásticas y de los personajes notables.

Además se debe destacar, que la forma como se erigen las primeras edificaciones en la Villa de Pasto, son muy similares a las de Popayán, Cali y Buga, esto lo explica el Dr. BASTIDAS¹⁵⁷, ya que tienen un modelo que inicialmente se tomó en Quito y el cual fue denominado por JAIME SALCEDO como la *traza Quiteña*: “Se destaca la forma cuadrada de la manzana y, siguiendo una antigua tradición, la puerta falsa de la iglesia Matriz se abre hacía la plaza Mayor mientras que la fachada principal da hacia la calle adyacente. Podemos entonces pensar que Belalcazar conocía el modelo Pedrarías y lo impuso en sus fundaciones”¹⁵⁸.

¹⁵⁴Ibíd. P. 31. Nota del autor: El rio angas mayo, es el actual Rio Mayo, afluente del Patía que servía en ese entonces para delimitar jurisdiccionalmente el obispado de Quito, Popayán y también el de la provincia de Pasto.

¹⁵⁵RAMOLI. Op. Cit. P.15. Citado por BASTIDAS URRESTY. ibíd. P. 31

¹⁵⁶BASTIDAS URRESTY .Op. Cit. P. 38

¹⁵⁷Ibíd. P. 32

¹⁵⁸SALCEDO, Jaime. Urbanismo hispanoamericano, siglos XVI, XVII, XVIII. Bogotá, 1996. P.66. Citado por: BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 39.



Imagen 3. Iglesia de san juan. Pasto – nariño. (colombia) Fuente: Foto tomada por Carlos Alberto Arango Hurtado.



Imagen 4. Iglesia catedral de Quito. (ecuador) Fuente: Foto tomada por ERealty Randy Lab,

Con referencia al trazado de la nueva urbe, debe a su vez anotarse que el modelo de las primeras edificaciones es similar al de las edificaciones españolas en el siglo XVI, así lo afirma BASTIDAS URRESTY¹⁵⁹, cuando esgrime que una manzana tiene derredor de 300 pies de distancia entre una esquina a la otra, y la calle por otro lado tiene ancho de 30 pies, dejando las cuadras entre calle a calle de aproximadamente 100 metros de distancia. Lo anterior se va modificando con el tiempo debido a los accidentes topográficos que se encuentran en la región.

¹⁵⁹Ibíd. P. 39.

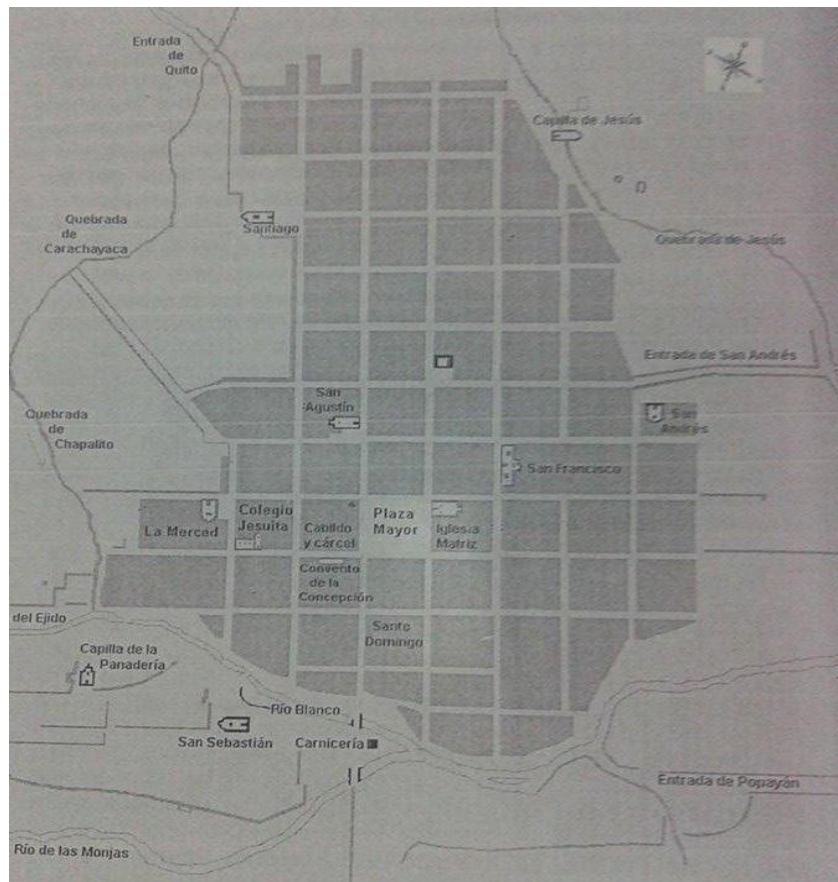


Imagen 5. Plano de pasto de 1816. *La ciudad escenario de las guerras de independencia. Según plano de Alejandro Vélez elaborado por orden del General Pablo Morillo con fines de estratégicos. El original se encuentra en el archivo de Madrid y fue publicado por primera vez en Historia de la Arquitectura Colonial Colombiana (A. Corradine 1989). Tomado del libro Historia Urbana de Pasto de Julián Bastidas Urresty.*

2.1.2. Pasto en la Conquista y la Colonia.

El proceso colonizador por parte de los españoles se iba dando de una manera diversa a como lo expresaba MAQUIAVELO¹⁶⁰ en su libro el príncipe; ya que los españoles inicialmente no deseaban asentarse permanentemente en las tierras americanas; sino que por el contrario, como lo expresa BASTIDAS URRESTY¹⁶¹, deseaban sacar el mayor provecho a sus visitas, ya sea extrayendo la mayor cantidad de Oro de las minas asentadas en Barbacoas, Mocoa, Sucumbíos, Almaguer y los Abades a expensas de los maltratos a los indígenas o recibiendo el dinero producto de los feudos asentados en Pasto.

¹⁶⁰ MAQUIAVELO. Nicolás. El príncipe. Editorial Lito Imperio. Bogotá. P. 78.

¹⁶¹ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 73.

2.1.2.1. La Importancia de Pasto en la Nueva Granada.

La villa de Pasto pese a ser actualmente la capital de Nariño; en el siglo XVII y XVIII no es exactamente una población que goza de gran trascendencia en la nueva granada, ya que éste es un lugar de abastecimiento y de paso, más que un lugar de asentamiento permanente por parte de los visitantes. En ese entonces la ciudad sorprende como se conoce hoy a la ciudad de Pasto, no era más que un almacén en el sendero para todos los aventureros que tenían la osadía de transportar mercancías entre Quito y Popayán. Con base a lo anterior BASTIDAS URRESTY reseña:

“Así, a manera de resumen podemos decir que la ciudad de Pasto, por su situación geográfica, constituye un lugar obligado de descanso y de abastecimiento pues a ella se arriba luego de un extenuante viaje para llegar desde Quito y unos diez días de viaje la separan de Popayán, dentro del extenso itinerario que se conforma entre Lima y Cartagena de Indias, itinerario de la odisea en la búsqueda del Dorado”¹⁶².

2.1.2.2 El corte arquitectónico en los inmuebles del Pasto colonial.

Como se ha visto en breves parajes de éste escrito, se ha denotado que los españoles se inspiraron en su madre patria para la incursión y construcción de la nueva urbe; pero dicho reflejo no quedó anquilosado en el desarrollo general de la ciudad, sino que también fue empotrado en cada uno de los inmuebles que eran hogar de los colonizadores. Con respecto a esto BASTIDAS URRESTY explica:

“Desde el punto de vista morfológico, los españoles introducen elementos urbanos y arquitectónicos semejantes a los que tenían en casa antes de emprender la aventura americana. En una primera fase imponen la cuadrícula para el trazado de las calles y plazas, noción mediterránea de entidad urbana fundada sobre verdades de esencia metafísica. También implantan el esquema rectangular de la vivienda, el uso de puertas y ventanas. Todo se establece sin tener en cuenta las determinantes geográficas, climáticas y culturales que encuentran a su paso. El patio central, derivado del atrio romano, lugar de reunión familiar en regiones cálidas, es transparentado aún a los lugares fríos de los Andes”¹⁶³.

Aunado a lo anterior, JOSÉ DE RECASENS citado por BASTIDAS URRESTY, expone lo siguiente con referencia a la influencia cultural que tuvo la España feudal con el Pasto colonial, puntualizando que existe una presencia notoria de la población andaluza, que a su vez tenía fuertes matices del África islámica:

“Igualmente en la arquitectura. Esas casas de ventana pequeña y cerrada. La arquitectura de patios, de patios inferiores; de fuentes en el interior del patio; de los tres patios, del primer patio que tiene carácter señorial de visita; el

¹⁶²Ibid. P.42

¹⁶³Ibid. P. 43.

segundo patio, que tiene carácter señorial de visita; el segundo patio que está entre el corredor y la cocina y un tercer patio al fondo, patio de las yerbas, patio de papayo, todo esto netamente andaluz”¹⁶⁴.

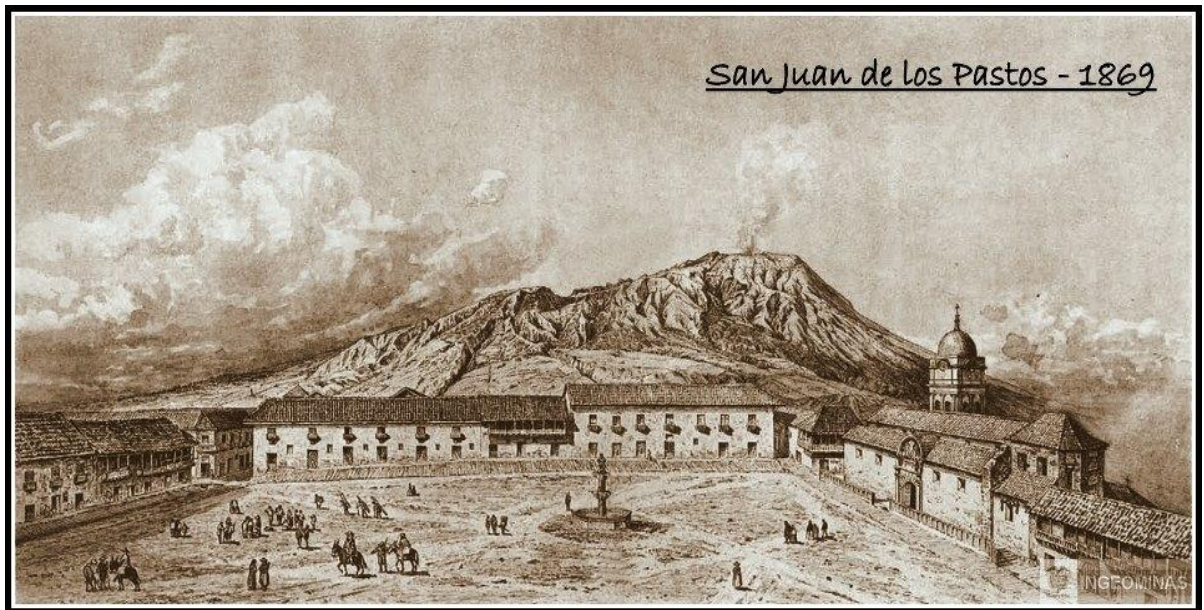


Imagen 6. Plaza de la constitución (1869). Fuente: Archivo Fotográfico Ingeominas: <<http://www.ingegominas.gov.co/Pasto/Volcanes/Volcan-Galeras/Galeria-de-fotos/Ilustraciones-Historicas.aspx>>

2.1.2.3 El desplazamiento forzado y desaparecimiento de los Quillacingas.

En 1547, según BASTIDAS URRESTY¹⁶⁵, el paisaje se había tornado en un batiburrillo de razas donde imperaba el hombre blanco, éste último caracterizado por su economía extraña al sistema económico andino y por el trato discriminatorio a los indígenas¹⁶⁶. Una clara muestra de lo anterior, es que la población indígena que estaba asentada a sus anchas en el valle de Atriz¹⁶⁷, fue desplazada de manera ignominiosa a las afueras de la urbe para que así los colonos pudieran trazar su modelo de ciudad española:

“El pueblo está asentado en un muy lindo y hermoso valle, por donde se pasa un río de muy sabrosa y dulce agua, y otros muchos arroyos y fuentes que

¹⁶⁴ RECASENS (José de). Orígenes étnicos del español en la conquista. en Cultura Colombiana. Colcultura 1986. P. 71.

¹⁶⁵ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 45.

¹⁶⁶ Ibíd. P. 75. Con referencia al trato discriminatorio que recibían los indígenas, el autor hace énfasis a los altos impuestos que cobraba la monarquía española y las consecuencias que estos tenían sobre los indígenas, entre otros está el generado para forjar un mejor contingente: “La organización militar ocasiona otro impuesto. La crisis económica repercute en toda la población de la ciudad, se cierran tiendas se abandona algunas casas pues las autoridades amenazan con la cárcel y, aun peor, con excomulgar a quien no pague los impuestos. Por su extrema pobreza muchos indios optan por huir pues no pueden cumplir con los tributos”.

¹⁶⁷ Ibíd. P. 15.

*vienen a dar a él. Llamase este valle de Atriz; fue primero muy poblado, y agora se han retirado a la serranía; está cerca de grandes sierras, algunas de montañas y otras de campiña. Los españoles tienen en todo este valle sus estancias y cacerías, donde tienen sus granjerías y las vegas de éste río están siempre sembrados de muchos y muy hermosos trigos y cebadas y maíz, y tiene un molino en el que muelen el trigo; porque ya en aquella villa no se come pan de maíz, por la abundancia que tienen de trigo. En aquellos llanos hay muchos venados, conejos, perdices, palomas, tórtolas, faisanes y pavas. Los indios toman de aquella caza mucha*¹⁶⁸.

Sin lugar a dudas el desdén por parte de los conquistadores y colonos españoles, va más allá de cualquier vejamen; aunque claro, éste puede ser producto del contexto que se atravesaba en el siglo XV, XVI y XVII. Muestra de lo anterior es la ideología teocentrista medieval, la cual daba pie para prejuizar a los indígenas, incluso como animales o menos que aquellos; así lo aseguraba SAFFRAY citado por BASTIDAS URRESTY: “Los indígenas no hablaban el español y no estaban bautizados, eran estos sus crímenes bajo la mirada de los conquistadores. En la época se entablaron serios debates para saber si eran verdaderamente hombres y si tenían alma”¹⁶⁹.

Otra muestra de la colonización como un imperativo para los indígenas, era el intento desaforado por querer cristianizar a los Quillacingas, haciéndoles temer al poder divino de Dios y borrando de sus memorias todo recuerdo de las deidades que ellos adoraban con base a su cultura. Como prueba de lo mencionado, está una de las ordenanzas de Inclán Valdés en el año de 1668: “Que todos los caciques y demás indios a ellos sujetos, tengan sus casa pobladas, con sus cruces en las puertas; sus patios, huertas y calles formados al uso de los españoles, con iglesia y plaza y una cruz grande en medio de ella, etc. Ordeno y mando que el corregidor haga aderezar y alargar iglesias, y si es necesario fuere hacerlas de nuevo y proveerlas de todo lo necesario para el acto divino”¹⁷⁰.

Como colofón del presente, según BASTIDAS URRESTY¹⁷¹, se da que en 1560 la población indígena ya era de por si escasa; desde la llegada de los españoles se había generado un acelerado descenso numérico de los Quillacingas, como también de otras comunidades indígenas: Pastos, Incas, etc. El declive de los nativos era una consecuencia de los múltiples vejámenes recibidos por parte de los conquistadores y colonos. Con el fin de puntualizar lo anterior se anotará un paraje de lo escrito por ESCOBAR citado por BASTIDAS URRESTY: “Porque desde la visita que hizo general el licenciado Tomas López oído del Nuevo Reino de

¹⁶⁸ CIEZA DE LEÓN. La crónica del Perú. Tercera edición. Calpe. Madrid. 1962. P. 114. Citado por BASTIDAS URRESTY. P. 45.

¹⁶⁹ SAFFRAY, Charles. Voyage a la Nouvelle Granade. Le tour du Monde. Paris 1869. P. 70. Citado por BASTIDAS URRESTY. Ibíd. P. 49.

¹⁷⁰ INCLAN VALDÉS, Diego de. Ordenanzas que se han de observar en la ciudad de Pasto y su jurisdicción. 1668. Citado por BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 53.

¹⁷¹ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 45.

Granada, el año de mil quinientos y cincuenta y nueve...hasta ahora faltan más de la mitad de los naturales, porqué tenía entonces la ciudad de Pasto veinte mil indios y ahora tiene ocho mil escasos...Desde esos ocho mil están encomendados en veinte y ocho vecinos (españoles)”¹⁷².

Llegado el año de 1585, según BASTIDAS URRESTY¹⁷³, el número de indígenas oscilaba entre los 1500 indígenas, de los cuales muchos son trasladados a Almaguer, Cali, Popayán y Otavalo; marcando de ese modo la casi extinción de la población Quillacinga.

2.1.2.4 Hegemonía del clero en el antiguo Pasto.

Con el desarrollo de la ciudad en el año de 1669, se ve el progreso arquitectónico en los templos y demás monasterios a orden de la Iglesia católica, ya que éste es el reflejo del poder que tenía el vaticano hasta inicios de la edad moderna; prueba de lo anterior es lo suscrito por BASTIDAS URRESTY¹⁷⁴ al mencionar la demolición y posterior reconstrucción de la iglesia de San Juan bajo el acta del cabildo del 9 de Octubre de 1669, motivada por las serias averías que presentaba la misma, producto de los sismos ocurridos el 4 de Junio de 1616 y el 27 de octubre de 1660.

Otra manifestación del poder a inicios de la edad moderna es la creación, reconstrucción y remodelación de múltiples templos religiosos¹⁷⁵ a orden de la iglesia católica, los cuales se prestaban para la celebración de innumerables fiestas culturales¹⁷⁶ en honor a Dios y a los santos patronos de los santuarios; razón por la cual escritores como BASTIDAS URRESTY tildan esta época con el nombre de: “*el siglo de oro del clero pastuso*”¹⁷⁷.

¹⁷² ESCOBAR, Fray Jerónimo. En cespadesia Nos. 45—46 No. 4 Enero – Junio. 1983. P. 291. Citado por BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 50

¹⁷³ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 68

¹⁷⁴ Ibid. P. 68.

¹⁷⁵ Ibid. P. 80-86. Se da impulso a la construcción y restauración de distintos templos, entre ellos: el de San Andrés, el de la Panadería, el de San Sebastián y el del Portalito. En ocasión a las festividades religiosas, los dirigentes de la ciudad engalanan las calles con pedrería y ordenan pintar las fachadas de las casas de color blanco.

¹⁷⁶ Ibid. P. 82. “...Las fiestas religiosas son también motivo para que las autoridades promuevan el embellecimiento de la urbe. Así por ejemplo, con motivo de la fiesta del Corpus, la más solemne en la nueva granada, el Cabildo hace empedrar algunas calles y obliga a los ciudadanos a blanquear las fachadas de las casas, sobre todo las situadas en las calles centrales por donde pasan los desfiles y procesiones. El color blanco se obtiene con la cal (óxido de calcio).

* BOUSSINGAULT, Jean Baptise. Memorias. 1892-1903 P.314. Citado por BASTIDAS URRESTY. P. 126. “Fiestas del corpus”: “La primera ceremonia que presencié fue la octava de Corpus: altares arreglados en las calles, tropas bajo las armas, indios disfrazados de marqueses del antiguo régimen danzando cadenciosamente delante de la procesión y casi todos borrachos, tomando chicha todo el día y en la noche rellenándose de “locro” y de su caería favorita, el cuy...El padre Urbano, prior de los agustinos, vino a buscarme para llevarme el convento ocupado por 8 o 10 hermanos”.

¹⁷⁷ Ibid. P. 80. “...El siglo XVIII se caracteriza por el dominio de la vida religiosa que se manifiesta en todos los campos de la vida cotidiana...”



Imagen 7. Reconstrucción de la iglesia de la panadería en inicios del siglo xx. Fuente: Alcaldía de Pasto. Portal Web. Archivo fotográfico municipal: <http://www.pasto.gov.co/index.php/component/phocagallery/category/6-fotos-antiguas-de-pasto>.

Por otro lado, como lo expresa el escritor GÓMEZ GARCÍA haciendo énfasis a la obra del ingeniero francés Amadeo Frezier, se ilustra la visión que éste tiene sobre el papel hegemónico de la iglesia en la América del siglo XVIII:

“Repudian un honrado francés la corrupción generalizada y sin medida; pero sobre todo las prácticas de la vida religiosa y el estado social y las costumbres de sus habitantes. Aparte de las rutas de viaje, los comentarios de mapas y planos, de la flora y fauna, concentra su atención en la desmesurada presencia (y negativa influencia) del clero en estas ricas colonias. Las prácticas extravagantes, las costumbres rituales (sobre todo la del rosario), las fiestas y procesiones religiosas, acompañadas de corridas de toros y comedias insulsas, en las cuales se combinan lo sagrado con lo profano, resultan a sus ojos absurdos y de mal gusto”¹⁷⁸.

Aunado a lo anterior, la iglesia saca a la luz métodos poco ortodoxos para mantener al pueblo pastuso ligado al culto católico, prueba de ello es un argumento que explica BASTIDAS URRESTY: “los sismos, sequías, erupciones volcánicas, epidemias, plagas, etc. Son considerados por los frailes un castigo divino”¹⁷⁹. Acompañado al anterior argumento, cabe señalar que nuestro

¹⁷⁸ GOMEZ GARCIA, Juan G. Boletín Cultural y Bibliográfico. Banco de la República. 1994. Vol. 31. No. 35. P. 7. Citado por BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 80

¹⁷⁹ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 82.

Urcunina¹⁸⁰ no se quedó atrás para ser usado como medio coercitivo del culto católico; así lo señala BASTIDAS URRESTY: “Las erupciones del volcán, con sus bramidos y olor a azufre, se interpretan desde el púlpito como señales infernales, castigo al pecado, al no pago de los tributos. El miedo al volcán sirve para mantener y fortalecer la fe católica. Por su parte el cabildo ordena realizar procesiones y súplicas para que terminen las calamidades”¹⁸¹.

2.1.3 Conclusiones.

- Inicialmente, se debe resaltar como corolario que la conquista y la colonia en la villa de Pasto, fueron dos etapas que se dieron simultáneamente, debido a la continua extracción del oro y al vasallaje indígena por parte de los españoles que llegaban a asentarse de manera permanente en la nueva urbe fundada por Sebastián de Belalcazar.
- Otro elemento importante de la conquista y la colonia en Pasto, es que el valle de Atriz fue usado durante mucho tiempo como una aldea-despensa entre el camino de Quito y Popayán, ya que el viaje disponía de muchos días que no podían ser labrados sin abastecerse en un punto intermedio.
- Cabe señalar que el asentamiento de los españoles en suelo pastuso; producto de la posesión ininterrumpida que tenían sobre sus esclavos y sobre las minas de oro en el putumayo y en regiones aledañas a Pasto, dio origen a un desplazamiento masivo de indígenas desde sus dominios permanentes a las afueras de la nueva colonia española, abandonando de éste modo las antiguas aldeas indígenas que habían sido suyas desde tiempos inmemoriales.
- Además, debe reseñarse que los siglos pre-independentistas estuvieron ligados a un poder autoritario de la iglesia, en donde la misma se prestaba para el vasallaje de los indígenas y para el robo inescrupuloso por parte de los españoles al pueblo pastuso.

¹⁸⁰ ENRÍQUEZ ERASO, Amanda Lucia. **Urcunina (Volcán Galeras)**: la realidad de las —buenas intenciones— un análisis a la implementación del reasentamiento poblacional de la zona de amenaza volcánica alta —zona urcunina. Pontificia Universidad Javeriana - Facultad de Ciencias Políticas y Relaciones Internacionales. Maestría en Política Social. Bogotá D.C. 2009. Esta autora menciona: “Nombre con el cual era conocido el volcán Galeras, nombre dado por los nativos de la cultura quechua, que tiene como significado “montaña de fuego o montaña que bota fuego”. Y el nombre “Galeras” como lo reseña en su texto Rosiñ Amira Martínez Sinisterra de la oficina de comunicaciones de la Unidad de Parques Nacionales Naturales fue dado por los conquistadores españoles, quienes al llegar al actual Valle de Atriz advirtieron cierta semejanza formal del volcán con una “Galera”, embarcación de vela muy utilizada en el siglo XVI.

<<<http://www.elespacio.com.co/publicaciones/descubriendo/galeras.htm>>>”

¹⁸¹ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 75.

2.2 EL CONTEXTO DE LA CIUDAD DE SAN JUAN DE PASTO EN EL SIGLO XIX.

Para esta época tuvieron lugar las guerras que buscaron la independencia de Colombia de la Corona Real Española y es importante descollar que los habitantes de Pasto y su provincia defendieron a la Monarquía ya que *“todo era lealtad al Rey, a la Iglesia y a los ministros”*¹⁸², es así como la nobleza española indujo al pueblo pastuso a luchar en contra de los republicanos guardando fidelidad al Rey Fernando VII.¹⁸³

La época de combates para los habitantes de Pasto comenzó en 1809 y tuvo una duración de más de 15 años¹⁸⁴, sin embargo el Cabildo de Pasto al vencer en las primeras guerras¹⁸⁵, solicitó a la Corona una reivindicación¹⁸⁶, la cual no fue concedida pero a cambio el general español Toribio Montes dispuso *“se den gracias al Dios de los ejércitos, con tres días de iluminación, repique general de campanas, salvas de artillería y misa con tedeum en todas las iglesias”*¹⁸⁷.

El homenaje mencionado fue el resultado del triunfo de la población pastusa ya que venció al ejército del general Antonio Nariño, en el año 1814, tal como lo narra BASTIDAS: *“La ciudad y su provincia, sus bravos soldados y las defensas naturales del territorio, constituyen una fortaleza infranqueable que dificulta la marcha del ejército patriota hacia el sur. Los numerosos pueblos indígenas aportan soldados y custodian los alrededores. Son gentes que tienen conocimiento estratégico de caminos y senderos”*.¹⁸⁸

Después de un tiempo, Simón Bolívar teniendo en cuenta el error cometido por Nariño, decidió no pasar por Pasto, sino por un costado del volcán, es así como el 7 de Abril de 1822, las tropas republicanas fueron detectadas por los realistas dando lugar a la llamada Batalla de Bombona, en la cual Bolívar perdió dos batallones.

El libertador gracias a unas capitulaciones otorgadas por los mandos españoles pudo entrar a la ciudad de Pasto el 9 de junio de 1822 y el pueblo pastuso estuvo en total desacuerdo, como presintiendo la violencia que sufrirían algunos meses después, cuando aconteció la navidad negra de 1822, donde el mariscal Sucre y su ejército republicano masacraron sin piedad a niños y mujeres, quemando y saqueando la antes llamada villa de Pasto.

¹⁸² BASTIDAS URRESTY, Op. Cit., p. 117

¹⁸³ *Ibíd.*, p. 117

¹⁸⁴ *Ibíd.*, p. 117

¹⁸⁵ En 1809 se derrota a los invasores de Quito y en 1813 se vence a los invasores de Santafé.

¹⁸⁶ La cual consiste en que se establezca en la ciudad: un centro de gobierno, sede episcopal, real casa de Moneda, Tribunal de la Real Audiencia de Quito, un colegio para estudios mayores, un seminario y exencione en pago de alcabalas y en el tributo de los indios.

¹⁸⁷ BASTIDAS URRESTY, Op. Cit., p. 119

¹⁸⁸ *Ibíd.*, p. 119

En este punto, se haría mal al no expresar el papel de Agustín Agualongo, quien se convirtió en un bravo caudillo pastuso que combatió las tropas del general Tomás Cipriano de Mosquera en Barbacoas en el año de 1824. Al respecto Bastidas expresa que el valor de Agualongo fue *“tan grande que España le reconoce, mediante cédula real, como general de sus ejércitos. Pero al sur los honores también llegan tarde y Agualongo los recibe el día en que es ejecutado en Popayán el 13 de julio de 1824.”*¹⁸⁹

Para la época de 1827, la ciudad de Pasto fue visitada por el extranjero Jean Baptiste Boussingault, para que nivele los desfiladeros de los ríos de Juanambú y Mayo, además este foráneo manifestó: *“La población estimada en 20.000 almas en la época de su esplendor había quedado reducida a 8.000. Por todas partes las mismas ruinas que yo había visto en una época anterior en lo más fuerte de la guerra; las casas tienen sin embargo una bella apariencia y la mayoría de ellas están deshabitadas.”*¹⁹⁰

El 20 de enero de 1834, la ciudad de Pasto tuvo que soportar un fuerte sismo, que desplomó torres, techos y paredes, de tal forma que la ciudad quedó en medio de una nube de polvo y además *“murieron cuarenta y uno, entre hombres, mujeres y niños”*¹⁹¹. La iglesia expresó que dicho temblor fue un castigo divino por los desórdenes y escándalos producidos por unas fiestas públicas con bailes de máscaras y corridas de toros que tuvieron lugar en la plaza de la Constitución¹⁹², el día anterior al terremoto.

En el año de 1834, se da la sedición de los conventos, hecho histórico que nació, cuando el padre Francisco de la Villota¹⁹³ y el gobernador de la Provincia de Pasto, don Antonio José Chávez, se quejaron de manera separada y a través de carta ante el Obispo de Popayán Salvador Jiménez Enciso Cobos de Padilla por la indisciplina e independencia de los frailes de los distintitos conventos que se encontraban en Pasto.

Es así como el Obispo Jiménez al expresar dichas quejas ante el Congreso de la República de Colombia¹⁹⁴, este expidió una ley que *“decide acabar con los conventos de las comunidades de la Merced, de Santo Domingo, de San Agustín y de San Francisco cuyas”*¹⁹⁵.

¹⁸⁹ *Ibíd.*, p. 124

¹⁹⁰ BOUSSINGAULT, Jean Baptiste. Memorias 1892-1903. P. 314. Citado por BASTIDAS URRESTY, Julián. Historia urbana de Pasto. Bogotá: Ediciones Testimonio, 2000, p. 125.

¹⁹¹ GUTIERREZ VILLOTA, Arístides. Terremoto de Pasto, Boletín de Estudios Históricos, junio 1932, Vol. IV, No 48, p. 403. Citado por BASTIDAS URRESTY, Julián. Historia urbana de Pasto. Bogotá: Ediciones Testimonio, 2000, p. 139.

¹⁹² Plaza de Nariño o también conocida como Plaza Mayor.

¹⁹³ Sus restos mortales se encuentran en el ala izquierda del Templo de San Felipe.

¹⁹⁴ La República de Colombia fue creada el 17 de diciembre de 1819.

¹⁹⁵ BASTIDAS URRESTY, Op. Cit., p. 142

La población pastusa manifestó su total oposición a la ley civil y realizó muchas manifestaciones, consecuencia de esto fue la batalla de Buesaco¹⁹⁶, el 29 de agosto de 1839, donde el ejército pastuso fue derrotado por el ejército del general Pedro Alcántara. Por esta razón en 1843 en Pasto sólo quedan los conventos de San Felipe Neri y el de la Concepción.

Las vías de comunicación a la ciudad de Pasto a finales del siglo XIX no eran las mejores, tal situación la describe prodigiosamente el historiador MEDINA, de la siguiente manera:

“Para nosotros los que conocimos el Pasto de fines de siglo pasado, no será difícil saber como era la vida en aquellos tiempos en que nuestra ciudad y todo nuestro Departamento, eran una isla abandonada al esfuerzo solo de sus hijos. La capital de Nariño, entonces parte del Departamento del gran Cauca, era un pueblo pequeño sin conexiones algunas con el resto de los pueblos, a no ser con ligeros caminos que permitían un rudimentario comercio con el Ecuador, República con la cual manteníamos más relaciones, si se quiere, que con la madre patria.”¹⁹⁷

La ciudad de Pasto tenía la necesidad de comunicarse con el puerto de Tumaco, pero solo existía un camino muy difícil de recorrer que se dirigía a Tuquerres y luego a Barbacoas, pero era tan estrecho que *“se debía cortar los cuernos a las reses para que pudieran pasar”*¹⁹⁸, por esta razón se busca otras opciones de vías, como la de trazar una carretera hasta el río Telembí y desde ahí navegar hasta Barbacoas, donde se encuentra el río Patía y así llegar hasta el puerto de Tumaco. Pero al final se decide mejorar la vía por Túquerres en 1884, obra a cargo del ingeniero Julián Uribe.

2.3 EL PRIMER CONTRATO DE ANTICRESIS DE LA CIUDAD DE SAN JUAN PASTO.

En el presente subcapítulo se estudiará en que año se inició a suscribir el contrato de anticresis pastuso en las Notarías existentes del siglo XIX (Notarías Primera y Segunda del Círculo de Pasto).

Además, también se hará referencia brevemente al contexto histórico que rodeo la etapa de surgimiento de la ANTIP.

¹⁹⁶ BASTIDAS URRESTY, Op. Cit., p. 143

¹⁹⁷ MEDINA, Ángel María, Revista de Historia., Nos. 3 y 4, Julio-Diciembre, Pasto 1944,p.18. Citado por BASTIDAS URRESTY, Julián. Historia urbana de Pasto. Bogotá: Ediciones Testimonio, 2000, p. 139.

¹⁹⁸ BASTIDAS URRESTY, Op. Cit., p. 210

2.3.1. Contexto de la Ciudad de San Juan de Pasto en la época donde se realizó el primer contrato de anticresis.

En primera medida es importante realizar un breve recuento del entorno socio-espacial de la ciudad a finales del siglo XIX, antes de llegar al estudio en profundidad del primer contrato de anticresis en Pasto. Esta época estuvo marcada de muchos sismos, fenómenos naturales que causaron muchos daños sobre la ciudad y miedo en los habitantes.

A colación se puede rememorar la erupción del Galeras que inició a las 3:30 de la tarde del 2 de octubre de 1865 y duro hasta junio de 1869, o el sismo del 16 de agosto de 1868 que destruyó Ibarra y la Iglesia de la Compañía en Quito¹⁹⁹.

Después de 18 años aproximadamente de la última erupción del Galeras, es decir el 3 de julio de 1887 se vuelve a presentar este fenómeno natural, así mismo en 1906 se sintió un terremoto muy fuerte en Pasto y Tumaco.²⁰⁰ La ciudad fue visitada por los científicos alemanes Stubel y W. Reiss, quienes exploraron el volcán de Pasto.²⁰¹

BASTIDAS²⁰², menciona que la base de la economía regional y la principal fuente de empleo fue la agricultura, sumado a esto los indígenas realizaban el abastecimiento de alimento de forma barata a la población de Pasto. Los oficios para los ciudadanos de ese antaño fueron diversos, como la elaboración de monturas, estribos, herrería y elaboración de rosarios. Los productos como la harina y quina eran enviados hasta Quito y Popayán, a pesar del mal estado de los caminos, así mismo de esas ciudades llegaban los productos importados desde Europa. Los recitales de poesía, la interpretación musical, la pintura y la oratoria son el reflejo de la cultura.

Desde una visión socio-política se resalta que el territorio colombiano estaba dividido en ocho estados a la luz de la Constitución de 1858, coligiendo que la Provincia de Pasto hacia parte del estado del Cauca, y a razón de esto, Pasto y su provincia aspiraba a ser un estado independiente.²⁰³

Pasto en su esencia es una ciudad teológica, reflejo de esto es que fue nombrada como sede de Obispado en 1859, la construcción del Templo de Jesús del Río en 1869, la construcción del Seminario en 1875 y la construcción de la Catedral en 1899, en síntesis la ciudad tenía para el año de 1890: 10 templos, 5 capillas, 1

¹⁹⁹ Cfr. BASTIDAS URRESTY. P. 171. Nota del autor: Este sismo fue tan fuerte que se sintió también en la ciudad de Pasto.

²⁰⁰ Cfr. Ibíd. P. 171. El autor del libro "Historia urbana de Pasto", manifiesta los datos son tomados de diversas fuentes: Higinio Muñoz, Rodríguez Guerrero, Sañudo, el padre Velasco, Teodoro Wolff y J.B. Boussingault.

²⁰¹ Ibíd. P. 171

²⁰² Ibíd, p. 151.

²⁰³ Ibíd, p. 172.

seminario y 3 conventos.²⁰⁴ Así pues el clero tenía un papel importante pues imponía sus decisiones.

Sumado a esto, la arquitectura de la época evolucionó por el manejo del ladrillo cocido, es así como se construyeron más casas de dos pisos y excepcionalmente hasta de tres pisos.²⁰⁵

2.3.2. La “Tienda” como acceso a los bienes inmuebles en el siglo XIX y XX.

El poeta JORGE ZALAMEA citado por BASTIDAS²⁰⁶, relata sobre el fenómeno del hacinamiento urbano, ya que la población de Pasto creció poco a poco, pero no sucedió lo mismo con su expansión física, claramente se colige que el número de viviendas eran insuficientes y por este motivo la población pobre habitaba en las *tiendas*:

*“Recibe éste nombre un cuartucho no mayor de cuatro metros cuadrados, cuya puerta se abre sobre la calle. Frente a esta única vía de luz y de ventilación se levanta un tenderete, separado del reto de la habitación por un biombo de papel o de sábanas y mantas colgadas de una cuerda. La estantería y cajones del tenderete muestra un surtido heterogéneo de víveres, pequeña mercería, cervezas, cigarrillos, espermas, bolas de cacao, etc. Una docena de botellas de aguardiente, medio saco de harina, y algún cajón de frutas redondean el negocio. A espaldas de este baratillo y cegado por el biombo o las cochas que lo limitan, queda el espacio destinado a cocina, salón y alcoba de la familia. Allí el fogón primitivo, los camastros harapientos y la afrentosa cubeta destinada a servir para las necesidades fisiológicas de los habitantes. Y allí la tribu cegatona de los cuyes que corretea por el suelo... La tienda invade todas las calles de la ciudad; se prende al ejido y se cuela hasta la plaza principal, viviendo al arrimo de hoteles e iglesias, de edificios públicos, de escuelas y mansiones, todo lo cual va deslustrando el paso.”*²⁰⁷

La “tienda”, es un concepto sociológico, ya que se generó por la sociedad pastusa como una solución de vivienda para la población con escasos recursos económicos, por este motivo las tiendas eran prácticamente una habitación con puerta a la calle que hacían parte de una casa grande, además la tienda era dividida en dos por un biombo o tela gruesa, la mitad de la habitación era destinada para actividades comerciales, como magistralmente lo expone el poeta JORGE ZALAMEA, ya que se tenía almacenado una mínima cantidad de alimentos, como harina, arroz, pero también se vendía cigarrillos y aguardiente entre otros, es decir, la tienda generaba trabajo para sus habitantes. La otra mitad era destinada para el hogar que la residía, es decir se tenía un pequeño fogón donde se cocinaba con leña los alimentos y se tenía un lugar donde descansar como una cama o alguna estera.

²⁰⁴ Datos tomados de la Tercera Parte “La modernización de la ciudad tradicional” del Libro “Historia urbana de Pasto”, de Julián Bastidas.

²⁰⁵ BASTIDAS URRESTY, Op. Cit. 203.

²⁰⁶ BASTIDAS URRESTY, Op. Cit. 193.

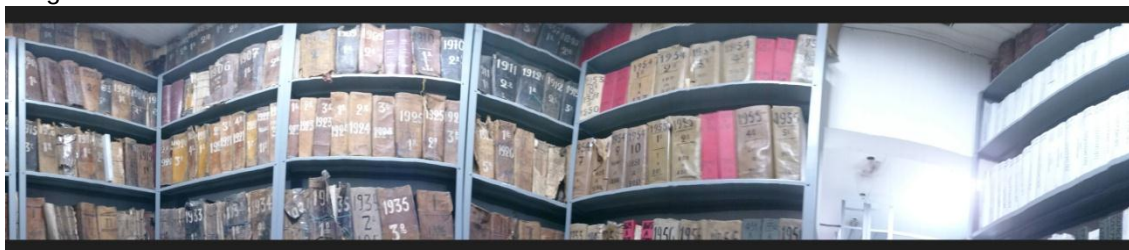
²⁰⁷ *Ibíd.*

Se puede decir, que las tiendas de antaño, eran una unión entre un actual local comercial y un aparta estudio, claro está que las dos cosas precisadas debían entrar en una sola habitación. Por esa gran utilidad²⁰⁸ que les prestaba a las personas con escasos recursos de esa época, el uso de las tiendas se fue extendiendo en la ciudad de Pasto, y por lo tanto también se convirtieron en objeto de contratos de compraventa, arrendamiento y claro esta del contrato de anticresis de la ciudad de Pasto.

2.3.3. Preludio de la investigación que encontró el primer contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto.

Cabe resaltar que la investigación se realizó en los archivos de las Notarías Primera y Segunda del círculo de Pasto, es así como después de obtener una autorización para ingresar al archivo de la Notaría Primera con los fines previstos en esta investigación, se procedió a buscar en los protocolos notariales de cada año, es decir, se revisó cada escritura contenida en cada libro del protocolo, con el objetivo de encontrar una escritura que contenga un contrato de anticresis y así poder encontrar, el primer contrato de anticresis.

Imagen 8. Foto en 360° del archivo de la Notaría Primera del Círculo de Pasto.



Fuente: Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo.

Es así como se inició la búsqueda desde el primer libro del protocolo notarial que tiene la Notaría Primera, que data del año 1844 y de esa manera se continuó hasta 1850, ya que los libros del protocolo entre 1851 y 1862 de la mencionada Notaría no se encuentran²⁰⁹.

Seguidamente, se desarrolló la misma investigación desde el libro de 1862, llegando hasta el libro del año de 1892, donde se encontró el primer contrato de anticresis realizado en la ciudad de San Juan de Pasto.

²⁰⁸ Las tiendas prestaban comodidad para sus habitantes y generaban algo de sustento económico para subsistir por la actividad comercial de compraventa de abarrotes.

²⁰⁹ Al respecto la Notaria Primera del Cirulo de Pasto Doctora Mabel Martínez Vargas, el día 23 de octubre de 2014 informó que esos libros no se encuentran porque hace mucho tiempo hubo un incendio y desafortunadamente se quemaron.

2.3.4. Una breve explicación sobre la moneda utilizada para la época.

En todos los contratos de anticresis se entrega una cantidad de dinero, este dinero se da por lo general en moneda colombiana, es decir el peso, pero para esa época el peso colombiano no era en billetes sino en patrones de oro y plata, por esta razón tras realizar una investigación documental se encontró que:

“El Congreso de 1867 expidió la ley de 24 de octubre “sobre monedas nacionales y circulación de las extranjeras”, ley con la cual se hizo tabla rasa de todo lo anterior y se derogaron las leyes de 1846, 1847, 1848, 1849, 1857, 1863, 1864 y 1866. En ella se ordenó que las monedas nacionales serían:

De plata: el **peso**, unidad monetaria, con 25 gramos a la ley de 0.900; el **medio peso**, con 12 gramos 500 a la ley de 0.835; los **dos décimos**, con 5 gramos a la ley de 0.835; el **décimo**, con 2 gramos 500 a la ley de 0.835; el **medio décimo**, con 1 gramo 250 a la ley de 0.666 y el **cuarto de décimo**, con 0 gramos 625 a la ley de 0.666. “En consecuencia (dice la ley), cada kilogramo de plata en esta moneda y en cualquiera de las expresadas en los anteriores incisos, producirá cuarenta pesos”. Pero en la ley no se dijo a qué título el kilogramo de plata debía producir la mencionada suma de cuatro pesos. Vacío éste absolutamente inexplicable.

Como monedas de oro se mandaron acuñar, todas a la ley de 0.900, las siguientes especies: el **doble cóndor**, con 32 gramos 258, con valor de 20 pesos de plata; el **cóndor**, con 16 gramos 129, con valor de 10 pesos; el **medio cóndor**, con 8 gramos 064 con valor de 5 pesos; el **quinto de cóndor**, con 3 gramos 225 con valor de 2 pesos y el **décimo de cóndor**, con 1 gramo 612, con valor de 1 peso. “En consecuencia (dice la ley), cada kilogramo de oro, reducido a la ley de 0.900 milésimos, producirá seiscientos veinte pesos”.²¹⁰

Y más adelante expresó el mismo autor refiriéndose a la precitada ley lo siguiente:

“Que quedaba prohibida en absoluto la importación de moneda de plata de ley inferior a 0.835, y de las de oro inferiores a 0.900...”

*Ante todo, es preciso destacar en ella la reducción en el título del metal, el cual quedó rebajado a 0.835 para el **medio peso**, y para las piezas inferiores a éste, que no alcanzasen sin embargo al medio décimo y al cuartillo.”²¹¹*

Teniendo claro todo lo anterior, se explica que cuando se menciona a ley 0.835 milésimos en plata y ley 0.900 milésimos en oro, se refiere a la ley como unidad de medida que define la pureza de los metales preciosos describiendo la cantidad de oro o plata finos en las monedas.

²¹⁰ TORRES GARCÍA, Guillermo. Historia de la moneda en Colombia. Banco de la República. Bogotá, 1945. P. 101.

²¹¹ *Ibíd.* P. 102.

2.3.5. Análisis jurídico del primer contrato de anticresis.

El 20 de septiembre de 1892, la señora Virginia Recalde de una parte y el señor Juan Quintero y sus hijas de otra parte, celebraron el primer contrato de anticresis en la ciudad de San Juan de Pasto elevado a escritura pública, dicho contrato quedó plasmado dentro de la Escritura Pública Número 336 de 1892.

Es importante mencionar que en esa época la ciudad de Pasto, pertenecía al Departamento del Cauca. El notario primero fue el señor Lucas Vergara y los testigos instrumentales fueron los señores Manuel Erazo y Fidel Enríquez.

La señora Recalde (deudora anticrética) recibió en mutuo de los señores Quintero (acreedores anticréticos), la suma de cuatro cientos ochenta pesos (\$480), en moneda de plata y con el plazo de un año y sin interés alguno, por su parte, los señores Quintero recibieron en anticresis dos lotes de terreno de propiedad de la señora Recalde situados en la finca “Zoyarjaco- Azáque” del Distrito del Tambo de la Provincia de Pasto, por los cuales no se pagaría ningún arrendamiento.²¹²

Pero además dentro de este mismo contrato se contempló una promesa de compraventa, como se estableció en la cláusula quinta:

“Los Señores Quintero se obligan a entregar los lotes de terreno que forman en anticresis, de la misma manera en que los recibieron, es decir en buen estado de servicio, el terreno “Azaque” que está ubicado en el mismo Distrito del Tambo, Provincia de Pasto, se obligan solemnemente y se compromete a comprárselo a la Señora Recalde, dentro del año estipulado, y por la misma suma de cuatrocientos ochenta pesos de ley; siempre que esta Señora arregle la mortuoria de su finado esposo Señor Cruz Díaz, haciendo la división y partición de sus bienes de conformidad con la ley del dicho terreno Azaque.”²¹³

Sumado a lo anterior, la señora Recalde, garantizó el pago de la expuesta cantidad, constituyendo hipoteca especial sobre los terrenos de “Azaque” y declaró que valen mayor suma de la indicada y que están libres de deuda, gravamen o hipoteca.

Asunción es una de las hijas del señor Juan Quintero y es casada, por lo tanto quien debía firmar el contrato era su esposo Miguel Díaz, ya que el Código Civil de 1873 consideraba incapaz a las mujeres casadas.²¹⁴

²¹² ANEXO 1. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 336 del 20 de septiembre de 1892.

²¹³ *Ibíd.*

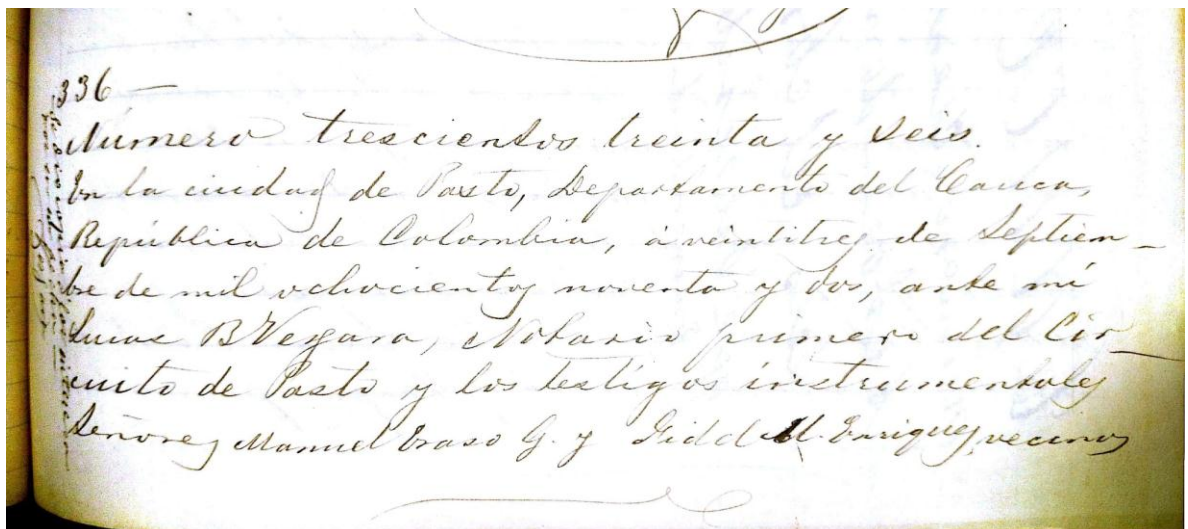
²¹⁴ La incapacidad de la mujer casada tenía asidero jurídico en el artículo 182 del Código Civil de 1873. Libro primero, Título 9. Obligaciones y derechos entre los cónyuges. Capítulo 1. Reglas Generales. “Art. 182. La mujer no puede, sin autorización del marido, celebrar contrato alguno, ni desistir de un contrato anterior, ni remitir una deuda, ni aceptar ó repudiar una donación, herencia ó legado, ni adquirir a título alguno oneroso ó lucrativo, ni enajenar, hipotecar ó empeñar.”

Además se utilizó la figura de la firma a ruego ya que los señores y señoras Miguel Díaz, Zoila Quintero y Virginia Recalde no podían escribir, entonces firmaron por ellos los señores Arístides Chaves, Primitivo Burbano y Hermógenes Santacruz, respectivamente.

Al final de la escritura se advierte el deber de hacer registrar la escritura en la oficina respectiva y dentro del término legal.

A continuación se anexa escaneada la escritura 336 de 1892 de la Notaria Primera del Circulo de Pasto (Ver también Anexo 1. N. 1° Pasto. E. 336 de 1892)

Imagen 9, 10, 11, 12 y 13. Primer contrato de anticresis pastuso elevado a escritura pública. Fuente: Fotografías tomadas por Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Mediante inspección de vestigios contractuales. Notaría Primera del Círculo de Pasto.



de esta ciudad, mayores de edad, de buen crédito
 y sin causal de impedimento, comparecieron
 Señores Jueces Terrales, vecino del distrito
 al margen del Barrio, y otros y mayores de edad
 a quien congo y dijo: - Que ha celebrado un
 contrato de arrendamiento con los Señores Juan Quintana
 y Juan Blanes, Asuncion y de la Quintana,
 del mismo distrito y mayores de edad, que han
 bien están presentes, en las bases y condiciones
 que se expresan a public y son: Primera
 La renta mensual de doce - en metálico de los
 Señores Juan Quintana y Juan Blanes de Cuatrocientos
 ochenta pesos de los (P. 80.00) La misma que
 ha recibido en metálico de plata, a su da
 de arrendamiento, por el plazo de un año, con
 desde el presente fecha y sin interés
 alguno. Segunda. Los Señores Quintana
 aceptan los lotes de terreno de propiedad
 de la Señora Señal de, situados en la finca
 "El Arroyo", en la jurisdicción del distrito del
 Barrio, Provincia de Panto, como fianza
 de garantía; y los terrenos con los si
 guientes: - Los del Potrero - Por la cabeza,
 con terreno de ciento Lopez y José Blas Tana
 no, con terreno por medio, por el cual se de
 brida el terreno de Rafael Bastidas, en un
 terreno de terreno de madera por medio; por el
 terreno de Juan Pío Rueda
 y Tanga por medio

por el respaldo, o' pie - con terrenos de los
herederos de los señores José Apraiz y Justa Que-
vedo - Los de La Abada - Por la cabecera, con
terrenos de Julián Rulce y Manuel Pajardo
Berón, una Lanza y cerca por medio; por
el costado derecho y pie, con terrenos de
Francisco Apraiz, mojoneros por medio en
ambos lados; y por el costado izquierdo,
con terrenos de Rafael Bastidas y Elvira
Rodríguez, una quebrada por medio. Ter-
cerd. - Los señores Quinteros que tomar un
terreno denominado "Asigüero" en anticresis -
no pagarán a la Señora Ferralde - arren-
damiento de ninguna clase; equilibrando
de esta manera el valor de él - con el in-
terés del dinero. - Cuarta. La Señora
Ferralde - para garantizar el pago de
la expresada cantidad - en caso necesario
constituye hipoteca especial sobre los pre-
citados terrenos ^{o de d'ya p'p'p'p'} dando los en caución hipo-
tearia en favor de los acreedores para
responder de la obligación expresa, con todos
los efectos señalados por la ley, declarando
que valen mayor suma de la indicada
y que están libres de todo gravamen, censo
o hipoteca. - Quinta. Los señores Quinteros
se obligan a entregar los lotes de terreno
que toman en anticresis, de la misma
manera en que lo han recibido; es decir
en buen estado de servicio; el mal de

meo "Asoque" que está ubicado en el mismo distrito del Tambo, Provincia de Potosí se obligan solemnemente y se comprometen a comprárselo a la Señora Juana de - dentro el año estipulado - y por la misma suma de cuatrocientos ochenta pesos de ley; siempre que esta Señora arregle la Procuratoria de su finado esposo Señor Cruz Díaz - haciendo la división y partición de sus bienes de conformidad con lo dicho de meo Asoque - esta compraventa bajo los linderos que siguen: - Por la cabecera con terrenos de Virginia Ferralde, Tanga por medio; por el costado derecho, con terrenos de Juan Quintero, Tangón con agua por medio, por el pie, con terrenos de la Señora Ignacia Vellido una quebrada por medio; y por el costado izquierdo, con terrenos de Josefa Díaz, Compañía, herederos de Gaspar Díaz y otros, una quebrada, Tangón y Tanga por medio; el fondo da en a. l.

una quebrada por medio; y por el costado izquierdo, con terrenos de Josefa Díaz, Compañía, herederos de Gaspar Díaz y otros, una quebrada, Tangón y Tanga por medio; el fondo da en anticresis la Señora Ferralde; declarando que está libre de todo gravamen, los terrenos Quintero y lo tomar; de manera que los lotes de Propagación - sólo quedarán ligados con la hipoteca que se constituye por la presente, pero quedan en poder de la Señora para elaborarlos. P.ª - Septa. Todos los contratantes se obligan a cumplir exactamente con lo estipulado, obligando a las personas y bienes en general. Para su otorgamiento se han pagado los derechos que corresponden al Tesoro del Departamento, según consta en la boleta de registro que se anexa (aquí ella). Se advirtió el deber de registrar este instrumento en la oficina respectiva, dentro el término legal. Dado que fue este instrumento a los

113

otorgantes lo aprobaron; advirtiendo que
 Juan Quintero y sus hijas Asunción - Don ca-
 sado y los otros solteros; por cuya razón
 firma esta escritura el esposo de Asun-
 ción Quintero - que lo es - Eligio de la Cruz, quien
 está presente, lo congoja y es mayor de
 edad, con los demás otorgantes y testigos
 instrumentales, por ante mí: Hermano a cargo
 de Miguel de la Cruz, Soledad Quintero y Virginia
 Serralde - que no saben escribir - Los Señores
 Anisides Chaves, Primitivo Burbano y Hermógenes Santacruz,
 vecinos de Pasco y mayores de edad. En este contrato
 han puesto en solda los contratantes de la manera si-
 guiente: Asunción Quintero, ochenta pesos de
 ley, blanderis, cuarenta pesos, Soledad, cuarenta
 la pesa y el resto - Juan Quintero; y en caso de
 devolver la plata la Señora Serralde - lo hará en mo-
 neda igual a la que ha recibido; así como - cumplido
 el año estipulado - sin la entrega - los Señores Qui-
 ntero quedará - de hecho, dueños de los predios
 hipotecados. Así se firma - en mención - de la
 ca - un - denominado - Asoque - el - Entre líneas -
 de Trogayaco - enmendado - aceptan - si valen.

Hermógenes Santacruz B.

Primitivo Burbano

Anisides Chaves

Juan Quintero

Eleuterio Quintero y Sr. Manuel Craso

Sr. Fidel M. Enríquez

El Notario primero,
Lucas R. Vergara

Asimismo se relaciona la transcripción de la anterior escritura, con fines pedagógicos para la comprensión total de ese documento contractual.

“336- Número trescientos treinta y seis.

En la ciudad de Pasto, Departamento del Cauca, República de Colombia, a veintitrés de Septiembre de mil ochocientos noventa y dos, ante mí Lucas B Vergara, Notario primero del Circuito de Pasto y los testigos instrumentales señores Manuel Erazo G. y Fidel M. Enríquez, vecinos de esta ciudad mayores de edad, de buen crédito y sin causal de impedimento, compareció la señora Virginia Recalde, vecina del distrito municipal del Tambo, soltera y mayor de edad, a quien conozco y dijo: - Que ha celebrado un contrato anticrético con los Señores Juan Quintero e hijos E..., Asunción y Jóvita Quintero, del mismo vecindario y mayores de edad, que también están presentes, cuyas bases y condiciones dadas a escritura pública y son: Primera. La Señora Recalde recibe – en mutuo – de los Señores Quinteros lasuma de cuatrocientos ochenta pesos de ley (\$480) la misma que ha recibido en moneda de plata, a su satisfacción con el plazo de un año, contado desde la presente fecha y sin interés alguno. – Segunda. Los señores Quinteros aceptaron dos lotes de terreno de propiedad de la señora Recalde, situados en la finca “Toyarjaco” jurisdicción del Distrito del Tambo, Provincia de Pasto, como fianza hipotecaria; cuyos linderos son los siguientes: - Los del potrero- Por la cabecera, con terrenos de Vecenta Lopez y José Elías Zamora, zanjas por medio; por el costado derecho, con terreno de Rafael Bastidas, una quebrada y cerca de madera por medio; por el izquierdo con terrenos de Juan Pio Burbano, una cerca de madera y zanja por medio; y por el respaldo, ó pie- con terrenos de los herederos de los señores José Apnáj y Justa Guerra. - Los de La Arada – Por la cabecera, con terrenos de Julián Lenlu y Manuel Fajardo Cerón, una zanja y cerca por medio; por el costado derecho y pie, con terrenos de Francisco Aaprález, mayores por medio en ambos lados y por el costado izquierdo, con terrenos de Rafael Bastidas y Alicia Rodríguez, una quebrada por medio. Tercera. – Los señores Quinteros que toman un terreno denominado “Azoque”, en anticresis, no pagarán a la Señora Recalde arrendamiento de ninguna clase; equilibrando de esta manera el valor de él con el interés del dinero. Cuarta.- La Señora Recalde para garantizar el pago de la expresada cantidad en caso necesario constituye hipoteca especial sobre los precitados terrenos de “Toyarjaco”; dándolos en caución hipotecaria en favor de los acreedores para responder de la obligación expresa con todos los efectos señalados por la ley; declarando que valen mayor suma de la indicada y que están libres de todo gravamen, censo o hipoteca.- Quinta. Los Señores Quinteros se obligan a entregar estos lotes de terreno que toman en anticresis, de la misma manera en que la han recibido; es decir en buen estado de servicio, el cual terreno “Azoque”- que está ubicado en el mismo distrito del Tambo, Provincia de Pasto. Se obligan solemnemente y se comprometen a comprárselo a la Señora Recalde dentro el año estipulado y por la misma suma de cuatrocientos ochenta pesos de ley, siempre que ésta Señora arregle la mortuaria de su finado esposos Señor Cruz

Díaz, haciendo la división y partición de sus bienes de conformidad con la ley dicho terreno Azoque esta comprendido bajo los linderos que siguen: Por la cabecera con terrenos de Virginia Recalde, zanja por medio; por el costado derecho, con terrenos de Juan Quintero, zanjón con agua por medio, por el pie, con terreno de la Señora Ignacia Villota, una quebrada por medio; y por el costado izquierdo con terrenos de Josefa Díaz, ..., herederos de Gaspar Díaz y otros, una quebrada, zanjón y zanjas por medio, ...da en anticresis la Señora Recalde, declarando que está libre de todo gravamen y los señores Quinteros lo toman; de manera que los lotes de Toyarjaco, solo quedan gravados con la hipoteca que se constituye por la presente, pero quedan en poder de su dueño para elaborarlos. Sexta. Todos los contratantes se obligan a cumplir exactamente con lo estipulado, obligando que personas y bienes en general. Para su otorgamiento se han pagado los derechos que corresponden al tesoro del Departamento, según consta en la boleta de registro que se agrega: (aquí ella). Se advirtió el deber de hacer registrar este instrumento en la oficina respectiva, dentro de término legal. Leído que fue este instrumento a los otorgantes lo aprobaron; advirtiendo que Juan Quintero y sus hijas Asunción son casados y los otros solteros; por cuya razón firma esta escritura el esposo de Asunción Quintero que lo es Miguel Díaz, quien está presente,, lo conozco y es mayor de edad, en los demás otorgantes, y testigos instrumentales, por ante mí: Firman a ruego de Miguel Díaz, Jovita Quintero y Virginia Recalde que no saben escribir lo señores Aristidis Chaves, Primitivo Burbano y Hermógenes Santacruz, vecinos de Pasto y mayores de edad, en este contrato han puesto cuotas los contratantes de la manera siguiente: Asunción Quintero, ochenta pesos de ley, M....nio, cuarenta pesos, Jóvita, cuarenta pesos y el resto Juan Quintero; y en caso de devolver la plata la Señora Recalde lo hará en moneda igual a la que ha recibido, así como cumplido el año estipulado en la entrega los Señores Quintero quedarán de hecho, dueños de los predios hipotecados. Así se firma.”

Se presenta el análisis del primer contrato de anticresis, que también se puede ver en el Anexo 189.

Tabla 8. Ficha analítica escritura número 336 de 1892.	
NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO Escritura número 336 Del 20 de Septiembre de 1892	
1. LUGAR DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE ANTICRESIS.	
CIUDAD	Ciudad de Pasto.
DEPARTAMENTO/ESTADO SOBERANO	Cauca
MODELO DE ESTADO.	República de Colombia
2. TIPO DE ESCRITURA	Escrita a mano.
3. PARTES	
ACREEDOR ANTICRÉTICO	Virginia Recalde
DEUDOR ANTICRÉTICO	Juan Quintero y sus hijas. (Asunción es casada, firma el esposo Miguel Diaz)
4. NOTARIO:	Lucas Vergara
5. TESTIGOS	Manuel Erazo
	Fidel Enríquez
5. FORMA DE DAR LA TENENCIA DEL BIEN	“Segunda: Los Señores Quintero aceptan dos lotes de terreno de propiedad la Señora Recalde, situados en la finca “Zoyarjaco-Azáque”
6. TIPO DE BIEN INMUEBLE DADO EN ANTICRESIS.	Dos lotes de terreno.
7. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ANTICRESIS.	Distrito del Tambo, Provincia de Pasto.
8. PROPIETARIO DEL INMUEBLE DADO EN ANTICRESIS	Virginia Recalde
9. MONTO, CLASE Y FORMA DE	“La Señora Recalde recibe en mutuo de los

PAGO A CAMBIO.	Señores Quintero, la suma de cuatros cientos ochenta pesos (\$480), la misma que ha recibido de moneda de plata, con el plazo de un año, contrato de la presente fecha, y sin interés alguno”
10. TIEMPO O DURACIÓN DEL CONTRATO	Un año.
11. CLÁUSULA DE INTERÉS Y CANON DE ARRENDAMIENTO	“sin interés alguno” “Tercero: Los Señores Quintero, que toman un terreno denominado Azaque, en anticresis, no pagarán a la Señora Recalde arrendamiento de ninguna clase, equilibrando de esta manera el valor de él con el interés del dinero”
12. MODO DE DEVOLUCIÓN DEL DINERO	No hay devolución porque “se obligan solemnemente y se compromete a comprárselo a la Señora Recalde, dentro del año estipulado, y por la misma suma de cuatrocientos ochenta pesos de ley; siempre que esta Señora arregle la mortuoria de su finado esposo Señor Cruz Díaz, haciendo la división y partición de sus bienes de conformidad con la ley del dicho terreno Azaque.”
13. MANTENIMIENTO DEL BIEN DADO EN ANTICRESIS.	“Quinta: Los Señores Quintero se obligan a entregar los lotes de terreno que forman en anticresis, de la misma manera en que los recibieron, es decir en buen estado de servicio, el terreno “Azaque” que está ubicado en el mismo Distrito del Tambo, Provincia de Pasto, se obligan solemnemente y se compromete a comprárselo a la Señora Recalde, dentro del año estipulado, y por la misma suma de cuatrocientos ochenta pesos de ley; siempre que esta Señora arregle la mortuoria de su finado esposo Señor Cruz Díaz, haciendo la división y partición de sus bienes de conformidad con la ley del dicho terreno Azaque.
14. AFECTACIÓN, GRAVAMEN O GARANTÍA.	“Cuarta. La Señora Recalde, para garantizar el pago de la expuesta cantidad, en caso necesario constituye hipoteca especial sobre los

	terrenos de “Azaque” dándolos en caución hipotecaria en favor de los acreedores para responder de la obligación expresa con los efectos señalados por la ley declarando que valen mayor suma de la indicada y que están libre de deuda, gravamen o hipoteca.”
SELLOS DE REGISTRO	
El sello de hipoteca y registro es a mano y no viene con sellos	
“Sexta:Se advirtió el deber de hacer registrar este instrumento en la oficina respectiva, dentro del término legal	
TESORERÍA MUNICIPAL	
ASPECTOS RELEVANTES DE LA ESCRITURA y OBSERVACIONES ANEXAS.	
Anticresis con contrato de promesa de compraventa.	
“Firman a ruego de Miguel Díaz, Zoila Quintero y Virginia Recalde que no saben escribir(Asunción es casada, firma el esposo Miguel Diaz) los Señores Aristidis Chaves, Primitivo Burbano y Hermógenes Santacruz.	
Si la Señora Recalde no devuelve el dinero, los Señores Quintero quedan dueño de los predios.	

Fuente. Este estudio

Del anterior contrato, puede observarse como la ANTIP desde sus inicios mantuvo la esencia de los contratos de anticresis que se celebran actualmente en la ciudad de Pasto, en la cual el acreedor anticrético no cobra interés alguno por la suma recibida en préstamo, y de igual manera el deudor anticrético no cobra canon de arrendamiento por el bien dado en garantía. Además, si bien se observan algunas diferencias minúsculas entre el primer contrato de anticresis en pasto y el contrato de anticresis que se celebra actualmente, estos se enfrasan en muy pocos de los cuales se enuncian a continuación:

- Estado Soberano del Cauca: En razón de que la constitución del Departamento de Nariño solo fue posible hasta el año de 1904.
- Lugar de ejecución del contrato: Tambo – Nariño. Región ubicada a 43.2 kms de la ciudad de Pasto; sin embargo, el ya mencionado contrato se hizo en la Notaría Primera de Pasto. Actualmente, todo contrato sobre un inmueble debe celebrarse el círculo notarial donde está ubicado dicho inmueble.

- Nace igualmente el contrato de anticresis con promesa de compraventa.

2.3.6. Clasificación del contrato de anticresis según sus cláusulas.

A continuación se expone una clasificación del contrato de anticresis, debido a la particularidad de sus cláusulas, por este motivo, se plantea el contrato de anticresis con promesa de compraventa y con cláusula de rebaja.

Además se tiene claro los aspectos generales de las siete escrituras que a continuación se analiza. Estos aspectos generales son: en esa época la ciudad de Pasto se independizaba al Departamento del Cauca, el notario que realizó todas las escrituras fue Lucas Vergara de la Notaría Primera, a excepción de la escritura número 111 del 15 de Junio de 1894, que fue realizado por Juan María Villota Notario Segundo.

Aunado a lo anterior cabe resaltar que en todos los contratos el deudor anticrético constituye hipoteca especial sobre el bien inmueble dado en anticresis para garantizar su obligación del mutuo.

A continuación se relaciona todos los contratos de anticresis existentes en las Notarías Primera y Segunda del Círculo de Pasto hasta el año de 1900.

Tabla 6. Tabla cronológica de aspectos relevantes en las escrituras que contienen contratos de anticresis 1892 – 1900

CONTRATO DE ANTICRESIS 1892 – 1900								
A n e x o.	Datos de la Escritura Pública.			Datos del inmueble del Contrato de anticresis.		Datos del Contrato de anticresis.		Observaciones o aspectos relevantes
	Número.	Fecha.	Notaría y nombre del notario.	Tipo de inmueble.	Ubicación.	Valor y tipo de moneda.	Tiempo de ejecución	
1	336	20 de septiembre de 1892	Notaría Primera del Círculo de Pasto-Lucas Vergara.	Dos lotes.	El Tambo, Nariño.	(\$480) pesos moneda plata.	Un año.	- El primer contrato de anticresis. - Cláusula de promesa de compraventa. - Figura de la firma a ruego.
2	451	13 de diciembre de 1892	Notaría Primera del Círculo de Pasto-Lucas Vergara.	Un potrero.	Pasto.	(\$500) pesos de ley en moneda legal.	3 años.	Cláusula de rebaja si se realiza el pago en moneda de plata de buena ley.
3	61	15 de febrero de 1894	Notaría Primera del Círculo de Pasto-Lucas Vergara.	Un terreno.	La Florida, Nariño.	(\$400) en moneda plata, ley ochocientos cincuenta y cinco milésimos	6 años.	Cláusula de promesa de compraventa.
4	105	12 de marzo de 1894	Notaría Primera del Círculo de Pasto-Lucas Vergara.	Una tienda.	Pasto.	(\$114) en moneda legal.	2 años.	Cláusula de rebaja si se realiza el pago en ley plata.

5	106	13 de marzo de 1894	Notaría Primera del Círculo de Pasto- Lucas Vergara.	Un terreno.	Tangua, Nariño.	(\$80) en moneda de plata.	4 a 6 meses.	Sin observaciones.
8 4	111	15 de junio de 1894	Notaría Segunda del Círculo de Pasto- Juan María Villota.	Una tienda.	Pasto.	(\$72) pesos en plata sellada ley ochocientos treinta y cinco milésimas.	3 años.	Primera escritura de anticresis en la Notaría segunda del círculo de Pasto.
6	239	12 de noviembre de 1895	Notaría Primera del Círculo de Pasto- Lucas Vergara.	Una cuadra de terreno.	Pasto.	(\$240) pesos de ley en moneda de plata.	7 años.	Cláusula de aumento, si se paga en billetes si obliga a pagar (\$400).
7	231	7 de abril de 1896	Notaría Primera del Círculo de Pasto- Lucas Vergara.	Una finca.	Tangua, Nariño.	(\$600) pesos en moneda legal.	3 años.	- Cláusula de rebaja si se realiza el pago en moneda de plata de buena ley. - En caso de venta hay cláusula de preferencia al deudor.

Fuente: Tabla realizada por autoría de Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Fuente: Los datos anteriores fueron tomados con base a los Anexos 189-195 de la Notaría Primera y Anexo 270 de la Notaría Segunda del Circuito de Pasto.

Fuente. Este estudio

Así mismo después de analizar todos los datos anteriores, se pudo establecer un consolidado de los datos, expresados en la siguiente tabla:

Tabla 7. Estadísticas de datos relevantes de las primeras escrituras de anticresis de las notarías primera y segunda del círculo de Pasto, entre los años 1892 y 1899.	
Número de bien inmueble dado en anticresis.	6 Lotes o terrenos. 2 Tiendas.
Lugares de ejecución de los contratos de anticresis.	4 contratos en Pasto. 2 contratos en Tangua. 1 contrato en el Tambo. 1 contrato en la Florida.
Termino más largo de duración del Contrato.	7 años (ANEXO 6)
Termino más corto de duración del Contrato.	1 año (ANEXO 1)
Contrato con mayor valor.	Seiscientos pesos (\$600) (ANEXO 7)
Contrato con menor valor.	Setenta y dos pesos (\$72) (ANEXO 84)

Fuente. Este estudio

2.3.6.1. Anticresis con promesa de compraventa.

Después de analizar cada uno de los contratos, se determinó que con frecuencia dentro de los contratos de anticresis se pactaba además una promesa de compraventa, por esta razón se trae a referencia los siguientes casos:

El señor Arsecio Bastidas le dio en anticresis cuatrocientos pesos de ley a Gabriel Salas, el cual le entregó a su vez un lote de terreno, ubicado en el Distrito Municipal de la Florida, por el término de 6 años, pero además se pactó que Salas adquiriría la obligación de vender a Bastidas el mismo lote de terreno, siempre y cuando Bastidas le complete a Salas el valor de mil pesos. La anterior información fue extraída del siguiente fragmento del contrato contenido en la Escritura número 61 del 15 de Febrero de 1894:

“Quinta: El Señor Salas conforme la obligación de vender a Bastidas un lote de terreno por el valor de mil pesos, siempre que esta cantidad sea el precio justo del lote, debiendo entonces Bastidas dar los quinientos pesos de ley de ocho decimos a Salas para completar su valor y este otorgará la correspondiente escritura de venta; siendo entendido que la venta recae sobre el mismo lote que Bastidas, recibe en anticresis de la presente escritura.”²¹⁵

El 7 de abril de 1896, entre los señores Ezequiel Paz y Leónidas Paz se realizó un contrato de anticresis, el cual consistió en que el señor Ezequiel Paz daba en anticresis al señor Leónidas Paz la suma seiscientos pesos de ley (\$600) en moneda legal, y éste a su vez le entregó una finca denominada Chaves.

De esta manera, este contrato fue elevado a escritura pública y en unas de sus cláusulas se estableció la preferencia de venta al acreedor anticrético de la siguiente forma: “Quinta: El Señor Leónidas Paz contrae por esta cláusula la obligación de preferir al Señor Ezequiel Paz en caso de venta de la expresada acción y derecho o cuota en igual propuesta de otra persona.”²¹⁶

Aunado a lo precedente, en el mismo contrato se estableció una cláusula de rebaja, así: “Cuarta: Caso que el deudor pague la suma de cuatrocientos ochenta pesos de ley en moneda de plata a satisfacción del acreedor, éste se obliga a rebajarles a aquel el resto de la suma prestada en anticresis que es ciento veinte pesos de ley, rebaja que se le hará como premio del cambio de moneda.”²¹⁷

2.3.6.2. Anticresis con cláusula de rebaja.

En la escritura número 451 del 13 de diciembre de 1892, se realizó un contrato de anticresis sobre un potrero entre los señores José Erazo y Jesús Ortega, por el

²¹⁵ ANEXO 3. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 61 del 15 de febrero de 1894.

²¹⁶ ANEXO 6. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 231 del 7 de abril de 1896.

²¹⁷ Ibíd. Pág. 2.

valor de quinientos pesos de ley en moneda legal, la particularidad de este contrato consiste en que se realiza una rebaja en el valor del contrato como premio del cambio de moneda de plata de buena ley, como se expresa en el siguiente fragmento de la escritura en mención:

“Cuarta: El Señor Erazo se obliga con su persona y bienes en general a rebajar al Señor Ortega la suma de ciento ochenta pesos de ley, siempre que este Señor le pague el resto que es la suma de trescientos veinte pesos de ley en moneda de plata de buena ley, a su satisfacción, dicha rebaja la hace como premio del cambio de la moneda”²¹⁸

Además el deudor anticrético se obligó a tener en la finca anticresada seis caballos del acreedor anticrético.

Así mismo en el año de 1894, el señor Manuel Narváez celebró un contrato de anticresis con el señor Nicolás Albornos, el primero entrega al segundo la suma de ciento catorce y veinte centavos, el señor Nicolás Albornos a cambio le entrega una tienda de teja, este acuerdo de voluntades se plasmó en la escritura pública número 105 del 12 de marzo del año en mención. En este contrato también se encuentra una cláusula de rebaja contemplada en la cláusula cuarta: “... *como también la obligación de rebajar al deudor y solo recibir la suma de ochenta pesos de ley en plata, si el pago se hace en plata de esta moneda*”²¹⁹

Es decir, el acreedor anticrético entregó el dinero en centavos al deudor anticrético, pero si éste último al finalizar el contrato devuelve el dinero en plata ley, se realiza un descuento en la cantidad, porque la plata ley era la moneda oficial y tenía mucho más valor que los centavos, como anteriormente se explicó.

Además, por primera vez dentro de la investigación se encuentra pactado quien de los contratantes deberá pagar los gastos de la escritura, de la siguiente manera: “*Quinta: Que los gastos de esta escritura hipotecaria y los de la cancelación se harán de por mitades entre los contratantes.*”²²⁰

Es importante tener en cuenta, que este fue el primer contrato de anticresis que se realizó sobre una *tienda*.

2.3.6.3. Anticresis con cláusulas comunes, valor bajo del contrato.

A continuación se expone los contratos de anticresis con cláusulas comunes, es decir con cláusulas que generalmente se encontraban en esa época.

²¹⁸ ANEXO 2. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 451 del 13 de diciembre de 1892.

²¹⁹ ANEXO 4. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 105 del 12 de marzo de 1894.

²²⁰ *Ibíd.* Pág. 2.

En la ciudad de Pasto, el 13 de Marzo de 1894, los señores José Vallejo y Juan María Muñoz acordaron realizar un contrato de anticresis, en el cual Vallejo dio en anticresis y mutuo la suma de ochenta pesos de ley (\$80) con el plazo de cuatro años y seis meses al señor Muñoz, y este último dio a su vez un lote de terreno ubicado en Tangua.²²¹

En el archivo de la Notaría Segunda también se encontró el primer contrato de anticresis de esa notaría, en la Escritura Pública número 111 del 15 de junio de 1894, donde el señor Delfín Carlos Martínez le entrega al señor Esteban Gómez...

“la suma de 72 pesos, en plata sellada ley ochocientos treinta y cinco milésimas para no cobrarse arrendamiento de la tienda ni intereses de la cantidad recibida; habiéndose fijado el plazo de tres años fijos a contar desde el día diez y ocho del presente mes; debiendo el señor Martínez hacer la devolución de la cantidad de los setenta y dos pesos de ley recibida, en la misma clase de moneda y de hacerlo en billetes del banco de la Nación de Colombia, lo hará en el descuento que al tiempo de la consignación se encuentran en esta plaza, y el señor Gómez a su vez entregará la tienda que toma en el mismo estado que ha sido entregada”²²²

2.3.6.4. Anticresis con cláusula de aumento.

El 12 de noviembre de 1895, en la ciudad de Pasto, se celebró un contrato de anticresis entre Francisco Rosas y Alejandro de la Rosa, el primero entregó al segundo la suma de doscientos cuarenta pesos de ley (\$240), en moneda de plata y Alejandro de la Rosa dio en anticresis una cuadra de terreno.

Además se estableció que en caso de que el deudor pague en billetes “se obliga el deudor a pagar la suma de cuatrocientos pesos, siendo el excedente el precio del cambio de la plata.”²²³

2.4. LA ETAPA DEL CONTRATO DE ANTICRESIS PASTUSO EN LOS AÑOS 1900 A 1920.

Durante los años venideros en el siglo XX, se verán grandes variables en el contrato atípico de anticresis pastuso, donde se identificará el acoplamiento de características de otros contratos a la anticresis regional, y se puntualizará en cada una de las disimilitudes que abarcan los distintos subcontratos en la enunciada época de estudio.

²²¹ ANEXO 5. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 106 del 13 de marzo de 1894.

²²² ANEXO 84. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 111 del 15 de junio de 1894.

²²³ ANEXO 6. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 239 del 12 de noviembre de 1895.

Además se mencionarán disposiciones que enriquecen culturalmente el contrato actual, rescatando cláusulas que habían desaparecido de la costumbre contractual y que mediante este estudio se logrará devolverlas a la vida jurídica.

De igual modo se observará cómo el contrato atípico de anticresis pastuso se constituyó recurrentemente en algunos inmuebles, en donde el contexto de la época hizo que se convirtieran en el objeto material característico de la anticresis regional en la época de 1900 a 1920.

Aunado a lo predispuesto, se podrá ver como la anticresis regional se va adecuando al contexto que lo rodea, logrando así la unificación de una costumbre contractual que hasta ahora se la identificaba solamente en algunos sectores del suroccidente colombiano.

2.4.1. Contexto histórico de Pasto entre los años de 1900 y 1920.

El siglo XIX llegaba a su fin con una guerra que había durado más de mil días, dividiendo a la nación nuevamente por los intereses políticos que se encontraban en pugna, siendo los partidos políticos y la ideología política quienes configurarían un móvil suficiente para descarnarse y arrebatarse la vida a sus compatriotas.²²⁴ Asimismo la constitución de Núñez empezaba a hacer mella en toda la república de Colombia mediante su posición descentralizada del Estado, y su intención de frenar las continuas luchas por parte de Federalistas y Centralistas, sin embargo la misma sería motivo para el nacimiento de nuevos altercados entre los distintos partidos políticos que disputarían el poder²²⁵.

Ahora bien, con el inicio del siglo XX, la revolución industrial iba tomando auge en la pequeña urbe fundada en el Valle de Atriz, y con su intromisión llegaron las ideologías liberales y modernistas que dieron paso a posturas divisorias del Departamento del Cauca. Dichas tesis, según ÁLVAREZ HOYOS²²⁶, fueron conocidas como las *Tesis Decimistas*²²⁷; se las conoció así porque fueron un concienzudo esfuerzo de los intelectuales pastusos de la época para lograr la separación de la región andina sur occidental del departamento del Cauca y lograr la conformación del décimo departamento del país.

²²⁴ Cfr. ALVAREZ HOYOS. María Teresa. Las élites y el proceso de modernización en el siglo XIX. Colección Tesis Doctorales RUDECOLOMBIA. Editorial Universitaria Universidad de Nariño. 2007. P. 75-82

²²⁵ Cfr. Ibíd. P. 75-82

²²⁶ Ibíd. P.82

²²⁷ Ibíd. P.82. Nota del autor: "Las tesis decimistas hacían referencia a la lucha emprendida por diferentes grupos de la provincia de Pasto para lograr la separación del Departamento del Cauca y el establecimiento del décimo departamento del país".

Así, desde el año 1860 como lo expresa ÁLVAREZ HOYOS²²⁸, se empiezan a denotar los esfuerzos del pueblo pastuso por lograr la segregación del Estado Soberano del Cauca, ya que tanto el cabildo de Pasto, como los intelectuales de la época se habían convertido en un foco de problemas para dicho Estado. Empero a los grandes esfuerzos que unían dichos personajes notables de la época, existía un óbice que les impedía lograr dicha empresa; el cual era el artículo 5 de la constitución de 1886, que disponía como requisito para la creación de un décimo estado la petición por la legislatura de cuyo territorio iba a formarse el nuevo organismo. Obviamente el Cauca no iba a votar para lograr su propia ruptura.

Con los reiterados intentos por lograr conformar el décimo Estado, las provincias del sur, especialmente la de Pasto inició su revolución de las cosas pequeñas, en donde pretendían destacar en muchos ámbitos para lograr dicha proeza:

“Las elites de Pasto empezaron a quebrantar las reglas establecidas por el Estado en cuanto a su dependencia del Departamento del Cauca, a movilizar capitales en torno al objetivo de construir la salida al Caquetá y al Pacífico, y a modernizar el sistema educativo que llevaba a los jóvenes a adquirir las habilidades que le eran necesarias a la región para iniciar el despegue hacia el desarrollo. El análisis de tales estrategias se desarrolla a continuación.”²²⁹

Con la propagación de las ideas separatistas y con la férrea disposición de lograr el surgimiento del décimo estado, manifiesta ÁLVAREZ HOYOS²³⁰ que surgieron nuevos movimientos; como el movimiento de la tesis decimista²³¹ y la Comuna de Pasto²³² en donde se unen conservadores y liberales con el fin de lograr el tan anhelado sueño.

De igual manera los medios locales empezaron a usar sus influencias para lograr la difícil tarea de concientizar al pueblo sobre la necesidad de erigirse como un nuevo estado independiente del Estado Soberano del Cauca; y así lo señala ÁLVAREZ HOYOS, al referirse acerca de los periódicos que hicieron campaña por lograr tan anhelada separación: “El bien público se convirtió en una tribuna de debate a favor de las tesis decimistas; en ella participaron los dirigentes de la élite intelectual de Pasto quienes esgrimieron argumentos de toda índole, apelaron a

²²⁸ Ibid. P.83

²²⁹ Ibid. P 82

²³⁰ Ibid. P 83

²³¹ Ibid. P 83. Movimiento de la Tesis Decimista:” Respecto al movimiento decimista, el liberal Apolinar Mutis Gamba le expresaba al propio Mosquera: “no es una rebelión local como pudiera pensarse, pues los conservadores más influyentes del lugar hicieron parte del plan”; así mismo consideraba que: “era un pensamiento odioso para los liberales del sur porque la disolución del estado del Cauca sería inevitable”. GUERRERO, Gerardo et al. (1999); Educación y política en el régimen del liberalismo radical. Sur del Estado soberano del Cauca, 1863-1880. Pasto. Universidad de Nariño. P 78-79.

²³² Ibid. P 84. Movimiento la Comuna de Pasto: “Un movimiento que surgió por parte de los intelectuales de la época para lograr la separación del Estado del Cauca mediante manifestaciones masivas mostrando así su inconformismo.”

los conceptos de dirigentes nacionales²³³, y participaron en todo tipo de actividades con el fin de divulgar las potencialidades y realizaciones regionales.”²³⁴

Además, es menester resaltar que los Pastusos estaban atados a la discriminación frecuente por conjeturas sobre acontecimientos pasados que endilgaban a las demás culturas colombianas a tratarnos con desprecio, un desdén inmerecido producto de la ignorancia acerca de la historia Pastusa y Nariñense. De lo anterior, se refiere ADOLFO GÓMEZ citado por ÁLVAREZ HOYOS:

“En segundo lugar, la necesidad de reconocer al sur como parte del territorio nacional sin el estigma de lo vivido en el proceso independentista: “los pueblos del Sur, bajo el estandarte de la Nación independiente y soberana, han sido en ocasiones el escarnio de muchos y víctimas de la tiranía del odio que es la ley de los salvajes, de una tiranía bien y alentadora de la impunidad. Es necesario que nuestra Patria sea ya reconocida como hija de Colombia y que no vuelva a ser atada al poste de la vergüenza, escupida en la frente y coronada de espinas””.²³⁵

Después de luchar incesantemente por lograr la empresa de unificar las provincias del sur caucano como un nuevo estado autónomo y libre, éste se erige solo hasta el 6 de agosto de 1904²³⁶ siendo dicho evento casi contemporáneo con la independencia del Estado de Panamá.

Ahora bien, para los habitantes del sur caucano era necesario obtener ese deseo tan grande de independencia política y autonomía gubernamental, tal y como lo expresa ADOLFO GÓMEZ citado por ÁLVAREZ HOYOS, cuando se refiere a la constitución del nuevo Estado: “cierta dosis de poder es necesaria para la libertad”²³⁷.

Una vez logrado el anhelo de erigir un nuevo Estado con las provincias del sur caucano, empieza una discusión acerca de que nombre tomará el nuevo departamento; ya que el nombre de Nariño generaba desagrado en los sacerdotes católicos. Con respecto a lo anterior BASTIDAS URRESTY, hace mención a los posibles nombres que se enunciaron en la época: “El nombre escogido, de Nariño para el Departamento, no fue del agrado del obispo *Moreno Díaz* que había sugerido se llamara de *la Inmaculada*. Otros habían insinuado el nombre de Mediodía. Aprovechando la ocasión hubo quienes propusieron cambiar de nombre de Pasto por el de *Nueva Esparta*.”²³⁸

²³³ “LA REFORMA”. En: El Bien Público. Pasto. Año I. No. 4 (20, enero, 1894); P.13. Citado por ALVARES HOYOS. Op. Cit. P. 88

²³⁴ ALVARES HOYOS. Op. Cit. P. 86

²³⁵ GOMEZ, Adolfo. “Justicia ante todo”. En El bien público, Pasto. Año 1. No. 10 (3, marzo 1894); P. 38. Citado por ALVARES HOYOS. Op. Cit 87

²³⁶ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. 219

²³⁷ ALVARES HOYOS. Op. Cit. P. 87

²³⁸ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 218

Detallando el Pasto de inicios del siglo XX, es fácil observar como los cultos religiosos devotos a la iglesia católica tenían el dominio de la ciudad, manteniendo a la misma bajo el yugo inquisitorial y a espaldas del progreso; así lo expresa MIGUEL TRIANA citado por BASTIDAS URRESTY, en una visita que hace a la ciudad en el año de 1905:

*“No puede haber ciudad en el mundo donde haya más sacerdotes en relación con el censo: en cada cuadra se ve obligado el transeúnte a hacer la venía a un tonsurado de apariencia bondadosa y humilde. La piedad antigua, más amiga de la forma ostentosa que de la infalible dulzura del alma, florece en Pasto al soplo fecundo de un tren de misas, novenas y sermones, por cuyo conjuro se defiende de la intrusión de las prácticas masónicas”.*²³⁹

Para terminar, un tema de gran importancia que comprende en ésta época, es el inicio de las Guerras contra el Perú, mediante las cuales éste último intentaba anexionar territorio colombiano dentro de sus límites territoriales: “En Julio de 1910, cuando tropas peruanas atacan puestos colombianos, Pasto se siente agraviada y organiza una junta para la defensa del territorio nacional”.²⁴⁰

Además, según BASTIDAS URRESTY²⁴¹, muchos acontecimientos urbanísticos se desarrollaron en ésta época, como la renovación de la plaza de la constitución, la construcción del palacio de gobierno en el centro de la capital nariñense y demás obras urbanísticas de gran magnitud, que aparte de ser temas de mucha importancia, son un abrebocas para el estudio de la ANTIP en la época que se ha culminado de contextualizar.

2.4.1. El Contrato de anticresis pastuso y sus principales matices entre 1900 y 1920.

Con el inicio del nuevo siglo, el contrato de anticresis pastuso fue teniendo mayor acogida paulatinamente por todos sus habitantes, posiblemente como consecuencia de la confianza que había empezado a inspirar el mismo en la poca población que habitaba el valle de Atriz en ese entonces, siendo esta una hipótesis entre las varias posibles causas que se puedan plantear. En esa época, se logró hallar 44 contratos de anticresis elevados a escritura pública; 33 en la Notaría Primera y 11 en la Notaría Segunda, dentro de los cuales se encontró innumerables descubrimientos que se han mantenido inéditos hasta el día de hoy.

Con el fin de enumerar y descifrar cada uno de los contratos de anticresis pastusos celebrados entre el año 1900 y el año 1920, se anexará a continuación

²³⁹ Ibíd. P. 217

²⁴⁰ Ibíd. P. 218

²⁴¹ Ibíd. P. 218

una tabla que posee características como el número de escritura, la fecha de celebración, los aspectos relevantes, entre otros:

Tabla 9. Tabla cronológica de aspectos relevantes en las escrituras que contienen contratos de anticresis entre los años 1900 a 1920.

CONTRATO DE ANTICRESIS 1900-1920.										
Anexo.	Datos de la Escritura Pública.			Datos del inmueble del Contrato de anticresis.		Datos del Contrato de anticresis.				Observaciones o aspectos relevantes
	Número	Fecha.	Notaría y nombre del notario	Tipo de inmueble	Ubicación	Valor y tipo de moneda.	Tiempo de ejecución.	Forma de dar la tenencia del bien.	Intereses y canon de arrendamiento.	
8	309	3/06/1903	Notaría Primera	Lote de terreno	"Distrito de Pasto"	"trescientos veinte pesos de ley (\$320) que en moneda plata sellada de libre y ya autorizada circulación en estas Provincias del Sur del Cauca..."	"...con el termino de tres años, contados desde la presente fecha..."	"...Dan en anticresis al Señor Felipe Jurado la acción derecho o cuota que poseen en propiedad la finca denominada Daza, un lote de terreno que lo están poseyendo y laborando en partición amigable con otros comuneros, lote que lo entregan al Señor Jurado desde la presente fecha con el objeto de que lo usufructúe durante el mismo término de tres años..."	"...y sin pagar ni reconocer intereses" "...sin cobrarle arrendamiento en virtud de la compensación que hay entre el precio del arrendamiento con el interés del dinero."	"El Señor Jurado (acreedor anticrético) permitirá que el Señor José Antonio Zarama extraiga leña y saque unas varas del bosque a que tiene derecho en virtud de un contrato que Dávila (Deudor Anticrético) ha celebrado con dicho Señor Zarama por el término de tres años, según consta en documento otorgado al efecto, el contrato será respetado y cumplido. También se hará cargo el Señor Jurado (acreedor anticrético) de la deuda de un peón conocido que hay en dicho lote que recibe en anticresis, llamado Rafael Velasco."
9				"una casa de	"...situada en	Ochocientos	5 años	"Le concede al	"que dentro de este	"Que confiere al

	90	13/02/1904	Notaría Primera	su propiedad de dos pisos, cubierta de teja, "	el barrio de San Sebastián de esta ciudad ..."	pesos de ley (\$800) en moneda de plata de ochocientos treinta y cinco milésimos."		Señor Rosero (acreedor anticrético) el derecho de uso y habitación de una casa..."	plazo se obligará a reconocer el interés del doce por ciento anual, que se pagará no en dinero sino con los frutos o utilidades de la casa que en seguida se expresa."	acreedor anticrético poder amplio y suficiente para entrar en posesión material de la casa al cumplirse el plazo de la entrega, o sea el día tres de Abril..."
10	30	25/01/1905	Notaría Primera	"una casa de teja baja,"	"...situada en el barrio el Ejido ..."	"cien pesos"	"seis años..."	"que dan en anticresis"	No hay clausula.	Pacto de preferencia
11	10	14/01/1907	Notaría Primera	"una tienda,"	"...situada Pasto ..."	"ochenta pesos (\$80) que el Señor Erazo le ha dado en mutuo préstamo por el mismo término antes expresado"	"dos años..."	"para que habite en ella o la arriende"	"con el interés del doce por ciento anual pagadera anticipadamente"	N/A
12	562	3/10/1910	Notaría Primera	"la tienda número ochenta y seis,"	"...tienda que linda con calle de Antioquia ..."	"doscientos ochenta pesos de ley (\$280) que confiesa tener recibido satisfactoriamente."	"Que la da por el término forzoso de tres años contados a partir de esta fecha"	"da en anticresis"	"y sin cobrar arrendamiento alguno"	N/A
13	621	3/12/1912	Notaría Primera	"una tienda y una cuadra adyacente,"	"...situada en la calle de Veraguas, barrio del Ejido, de esta ciudad ..."	"quinientos pesos de ley, en moneda de plata sellada de ochocientos treinta y cinco milésimos, a mutuo o préstamo..."	"...seis años..."	"para que la maneje y usufructúe"	"y sin pagar interés." "sin arrendamiento de ninguna clase"	1. Anticresis con Promesa de compraventa 2. El acreedor anticrético firma a ruego
14	571	10/10/1913	Notaría Primera	"un terreno o fundo"	Situado en los alrededores de Pasto.	"mil pesos (\$1000) de ley plata, consta haber recibido a su satisfacción..."	"...siete años..."	"Se da en anticresis"	"Que no cobrarán ningún arrendamiento a las Señoras antes citadas..." "Que no cobrará interés alguno de quinientos pesos (\$500) de ley, puesto que queda compensando con el"	"Para seguridad de lo expresado se imponen mutuamente un multa de doscientos pesos"

									valor del arrendamiento de dicho terreno y que solo gravan a los otros quinientos."	
15	455	14/11/1914	Notaría Primera	"una tienda"	"situada en la plaza principal de esta ciudad"	la cantidad de mil doscientos pesos de ley (\$1.200) plata...este departamento, que le ha dado en préstamo	"...seis años..."	"Da en anticresis"	"sin pagar arrendamiento" "sin interés de ninguna clase"	Que el acreedor anticrético, puede hacerle abrir una puerta donde está actualmente la ventana y ponerle... de tela; y que al termino de terminar el contrato le pagará esta mejora, ... en la cantidad ... de cincuenta pesos de ley plata (\$50)..."
16	626	5/10/1914	Notaría Primera	"Una casa tienda"	"situada en el Barrio de San Sebastián,... de esta ciudad"	trescientos pesos (\$300) de ley plata	"...tres años forzosos..."	"...para que la usufructúe durante el término del contrato, sin cobrarle arrendamiento..."	"sin cobrarles interés de ninguna clase" "sin cobrarle arrendamiento"	N/A
17	210	15/04/1915	Notaría Primera	"una tienda"	"situada en la calle Angosta de esta ciudad"	"doscientos cincuenta pesos (\$250) en moneda de plata de ochocientos treinta y cinco milésimas"	"...un año forzoso..."	"...para usufructuarla durante el término del contrato sin pagar arrendamientos..."	"sin cobrar interés de ninguna clase" "sin pagar arrendamientos"	N/A
85	253	5/06/1915	Notaría Segunda	"una tienda"	"situada en el barrio de Santiago, carrera de Buenaventura"	doscientos pesos de plata (\$200.00) de ochocientos treinta y cinco milésimas	"2 años contados desde la fecha de este instrumento."	"en anticresis..."	"...Que ni el deudor cobrará arrendamiento por su tienda, ni la acreedora interés de ninguna especie por la suma dada."	N/A
86	299	25/06/1915	Notaría Segunda	"Dos tiendas"	"Las tiendas se hallan situadas en la"	"Trescientos veinte pesos de ley plata (\$320	"un año forzoso contados	"en anticresis"	"La suma de trescientos veinte pesos de ley plata	1. Esta escritura la suscribe un ipialeño (la antigua provincia

					calle de Agüero, barrio del chorro alto de esta ciudad.	oro) de ochocientos treinta y cinco milésimas, en moneda circulante en éste departamento...	desde esta fecha y prorrogable a voluntad de ambos contratantes ,		(\$320 oro) de ochocientos treinta y cinco milésimas, en moneda circulante en éste departamento..."	de Obando: 2. "Las tiendas le pertenecen a la mortuoria del Señor RAFAEL CHAVEZ, del cual el señor Juan JOSÉ GALVEZ ES ALBACEA, y en su calidad de albacea hace éste contrato"
87	315	02/07/1915	Notaría Segunda	"Dos tiendas"	"Las tiendas están situadas en el barrio la Merced carrera de Neiva de ésta ciudad"	ciento sesenta pesos de ley plata (\$160) de ochocientos treinta y cinco milésimas que ha recibido a su satisfacción	"un año forzoso"	"En calidad de anticresis"	"el señor Diaz Paz, anticresará como arrendador del señor Erazo de las tiendas dadas en anticresis, por el término de un año pagando de arrendamiento veinticuatro pesos de a ocho décimas (\$24, 8/10)"	Anticresis con Canon de arrendamiento.
88	631	21/12/1915	Notaría Segunda	"Lote de terreno"	Ghanesó Patascuy, situado en éste distrito	seiscientos cuarenta pesos de ley plata (\$640 oro) de ochocientos treinta y cinco milésimas	"cuatro años forzosos y uno prorrogable a voluntad de las partes, todo contado desde la fecha y sin pagar intereses"	" En calidad de anticresis para que lo usufructúe"	"Que en compensación del interés le dan un lote de terreno para que lo usufructúe denominado Ghanesó Patascuy"	N/A
18	26	18/01/1916	Notaría Primera	"una tienda"	"situada en el Barrio de San Felipe"	doscientos pesos de ley plata moneda de ochocientos treinta y un milésimos	"...Tres años forzosos..."	Que José Félix Paredes ha entregado a José Segovia y este manifiesta haber recibido en buen estado una tienda, para usufructuarla durante el término del contrato sin pagar arrendamiento, dicha tienda se halla situada en el	"sin reconocer intereses de ninguna clase" "sin pagar arrendamiento"	N/A

								Barrio de San Felipe...		
89	26	25/01/1916	Notaría Segunda	"una tienda"	"..Situada en "Hullagranga", carrera de Ricaurte de esta ciudad	quinientos pesos de ley plata (\$500.00) de ley plata, de ochocientos treinta y cinco milésimas	"el de cinco años forzosos contados desde esta fecha"	Para que la usufructúe"	"la cual la seguirá arrendando el mismo señor Plinio C. Santander, pagándole 7 pesos sencillos (7\$) mensuales, dejando ya pagado el primer trimestre, y los demás meses pagará siempre anticipadamente."	Contrato de anticresis con arrendamiento.
90	91	18/02/1916	Notaría Segunda	"una tienda"	"Ubicada en la calle del "Cauca", por medio, por el costado derecho a su entrada, con tienda del mismo deudor por el respaldo, con casa del mismo deudor en todo, paredes por medio."	"cuatrocientos pesos de ley plata (\$400.00), de ochocientos treinta y cinco milésimas y de corriente circulación en este departamento..."	"El plazo es de dos años forzosos y dos voluntarios contados desde esta fecha..."	"anticresis" Que el deudor en compensación de los intereses que devenga el capital da a su acreedora una tienda que posee de su propiedad"	"...Que el deudor en compensación de los intereses que devenga el capital da a su acreedora una tienda que posee de su propiedad..."	El deudor hace constar que la persona que debe ocupar dicha tienda, debe ser de buen vivir y que no haga escándalos de ninguna clase, que si esto sucede queda de hecho rescindido este contrato y se le obligará a recibir su dinero.
19	116	28/03/1916	Notaría Primera	"una tienda"	"propiedad situada en el callejón de San Andrés. Calle del Cauca, barrio de los Chancos de esta Capital"	trescientos cuarenta pesos de ley (\$340) plata, que le ha dado en préstamo, sin reconocer a su favor ninguna clase de intereses"	tres años forzosos y dos voluntarios para ambas partes "	"da en anticresis"	"sin reconocer a su favor ninguna clase de intereses"	Hay inconsistencia en el valor del contrato.
20	134	14/04/1916	Notaría Primera	"una tienda"	"situada en el barrio del Colegio, calle de Soto de esta ciudad"	Cuatrocientos pesos de ley (\$400) plata, que le ha dado en préstamo con el plazo de sesenta días, contadero desde la presente fecha sin pagar	"... sesenta días..."	"para usufructuarla durante el término del contrato sin pagar arrendamiento..."	"sin pagar interés de ninguna clase"	N/A

						interés de ninguna clase."				
92	196	04/05/1916	Notaría Segunda	"una tienda"	"Barrio el Ejido"	"Cien pesos de ley plata (\$100) que ha recibido en calidad de anticresis en esta fecha y a su satisfacción"	"un año forzoso contado desde esta fecha"	"Anticresis... una tienda para que la usufructúe"	"...Qué en compensación de los intereses da a su acreedor, una tienda para que la usufructúe una tienda de su propiedad situada en el barrio el Ejido de ésta ciudad."	N/A
21	200	17/05/1916	Notaría Primera	"un lote de terreno"	"situado en la jurisdicción de este Distrito"	la cantidad de mil pesos de ley plata (\$1000)	"...tres años..."	"para usufructuarlo durante el término del contrato sin pagar arrendamiento"	"sin reconocer intereses de ninguna clase" "sin pagar arrendamiento"	Deudor anticrético firma a ruego
93	268	07/06/1916	Notaría Segunda	"Una Hacienda"	"situada en el distrito del Tambo"	"1200 pesos de ley plata (1200 oro) de ochocientos treinta y cinco milésimas"	"seis años forzosos contados desde esta fecha"	"en calidad de anticresis"	"Que los comparecientes Díaz e Hidalgo de Díaz entregan la mencionada hacienda al señor Castro, para que éste se pague con sus frutos, de los intereses de la suma de 1200 pesos de ley plata (1200 oro) de ochocientos treinta y cinco milésimas que declaran haber recibido del señor Acosta, en calidad de anticresis".	1. Aparentemente es el anticresis del código civil. 2. Se reservan el usufructo de un platanal 3. Hay reserva de derechos para terceros.
22	290	14/07/1916	Notaría Primera	"un potrero"	"situada en "Aticunce" o "Mapuchico" en la jurisdicción de este distrito"	"...Ciento sesenta pesos de ley (\$160) plata, que les ha dado en préstamo con el plazo de tres años, sin cobrarle interés de ninguna clase..."	"... tres años..."	"para usufructuarlo durante el término del contrato sin pagar arrendamientos"	"sin cobrarle interés de ninguna clase." "sin pagar arrendamientos"	1. Contrato de anticresis con arrendamiento en favor del deudor anticrético 2. Firma a Ruego
23	105	12/04/1917	Notaría Primera	"... una tienda..."	"situada en la calle de Antioquia de esta ciudad"	seiscientos pesos de ley (\$600) de plata, de ochocientos	"... tres años..."	"...para usufructuarla o habitarla durante el término del	"Que Luis Ramos no cobrará intereses de ninguna clase por el capital durante el	N/A

						treinta y cinco milésimos		contrato, sin pagar arrendamientos.”	término del contrato.” “sin pagar arrendamientos”	
24	166	10/05/1917	Notaría Primera	“... una tienda...”	“situada en la calle de Veraguas, barrio San Sebastián de esta capital”	doscientos cuarenta pesos de ley en monedas de plata ...	“... tres años...”	Villota ha entregado al Señor Melo y este confiesa haber recibido en buen estado una tienda de parte de la primera”	“sin reconocer interés”	N/A
25	188	28/05/1917	Notaría Primera	“... una tienda...”	“situada en la Calle del Cauca de esta capital”	quinientos pesos de ley (\$500) plata, usual y corriente	“... tres años...”	“Joaquín Martínez ha entregado a Juvenal Granja una tienda en buen estado y que confiesa haber recibido la tienda ... situada en la Calle del Cauca de esta capital”	“sin reconocer interés”	Los intereses se compensan con el arrendamiento del inmueble; pero el canon de arrendamiento cuesta más que los intereses, por tanto debe pagar el acreedor anticrético cinco (5\$) pesos adicionales como canon de arrendamiento.
26	467	27/11/1917	Notaría Primera	“... una tienda...”	“situada en la Carrera de Vélez y la Calle de Santander”	doscientos cuarenta pesos de a diez decimas (\$ 240), en monedas de plata de ochocientos treinta y cinco milésimos	“... dos años...”	“para usufructuarla durante el término del contrato si pagar arrendamientos...”	“sin reconocer interés de ninguna clase”	N/A
27	351	25/09/1918	Notaría Primera	“... una tienda...”	“situada en el Egido de esta ciudad”	ciento diez pesos de a diez décimos (\$110) plata	“... cuatro años...”	“Sofía Erazo viuda de Riascos ha entregado a Vicente Chaves, y éste confiesa haber recibido en buen estado, una tienda de su propiedad situada en el Egido de esta ciudad;”	“sin reconocer por esta suma interés de ninguna clase”	N/A
28	365	5/10/1918	Notaría Primera	“... dos potreros...”	“situados en el Distrito de Buesaco”	“1000 pesos”	“... dos años...”	“le da en anticresis sólo para mantener ganados”	“se fija la tasa en el uno por ciento mensual”	1. “En caso de no devolver el dinero el señor Ordoñez al vencimiento del

										plazo estipulado, el señor Castro continuará manteniendo en su poder los potreros y el señor Castro continuará manteniendo en su poder los potreros el señor Ordoñez reconocerá el interés del diez por ciento anual sobre mil pesos hasta cuando devuelva el dinero.” 2. “advirtiendo que el señor Ordóñez se compromete a permitirle al Señor Castro que siembre hasta dos cargas de papas en la parte que le señale en la montaña”
29	414	13/11/1918	Notaría Primera	“... una tienda...”	“situada en la carrera de Ricaurte de esta ciudad,”	la cantidad de doscientos cuarenta pesos (\$240) de a diez décimos, en monedas de plata	“... años...”. *Escritura defectuosa.	“Esta entrega ha sido hecha por Calvache a Rosario Cortes viuda de Eraso, para que ésta la habite o perciba sus arrendamientos y compense estos con los intereses que devengue el capital que reconoce deberle en la cláusula primera de este instrumento.”	“sin reconocer interés de ninguna clase” “sin pagar arrendamientos”	No se firmó esta escritura porque desistieron los contratantes.
30	417	13/11/1918	Notaría Primera	“... una tienda...”	“situada en la carrera de Ricaurte de esta ciudad,”	ciento veinte pesos oro (\$120), en calidad de préstamo por el plazo	“... diez y ocho meses ...”	“...le dá la ya descrita tienda en anticresis, para que con sus frutos civiles se los	“sin reconocer interés de ninguna clase” “sin pagar arrendamientos”	N/A

						improrrogable de diez y ocho meses al interés del diez y ocho por ciento		pague así la acreedora...		
31	375	29/08/1919	Notaría Primera	"... una tienda..."	"situada en el barrio de Santiago cuadra número quinta, calle de Túquerres de esta ciudad"	"La suma de mil pesos de a diez décimos (\$1.000) plata, sin pagar intereses..."	"... un año forzoso ..."	"...para usufruirla durante el plazo de un año forzoso, prorrogable a voluntad mutua de las partes, sin pagar arrendamientos de ninguna clase."	"sin pagar interés" "sin pagar arrendamientos de ninguna clase"	Que el deudor anticrético devolverá la suma que recibe, en la moneda que fuere de corriente circulación a la época de la entrega, con los debidos descuentos"
32	430	7/10/1919	Notaría Primera	"... una tienda..."	"situada en la calle del "Cauca", de esta ciudad"	"... trescientos pesos de a diez décimos (\$300) plata, que le ha dado en préstamo, por el plazo de dos años y sin reconocer por esta suma intereses de ninguna clase."	"... dos años ..."	"Esta entrega ha sido hecha por la señora Salas viuda de Salazar a la Dorado, para que ésta la habite o perciba sus frutos y compense éstos con los interés que devengue el capital que reconoce debele en la cláusula primera de esta escritura."	"sin reconocer por esta suma intereses de ninguna clase."	"Como la acreedora anticrética, manifestó no saber escribir lo hace a su ruego el Señor Luis Bastidas M, mayor de edad y sin impedimento, con los testigos dichos."
33	432	8/10/1919	Notaría Primera	"... un solar..."	"situado en el barrio "Rumipamba" , Calle Antioquia de esta ciudad"	la suma de trescientos pesos de a diez decimas (\$300) plata, que de él ha recibido en calidad de mutuo y	por el plazo de siete años forzosos	"Que esta entrega ha sido hecha por Calvache a Burbano, para que éste lo usufructúe durante el término del contrato, sin pagar arrendamientos, puesto que éstos se compensan con el interés que devengue los doscientos pesos por los cuales el deudor no pagará ninguna clase de	"... sin pagar arrendamientos..." "Segundo: Que por los doscientos pesos, de la cantidad expresada, no pagará interés de ninguna clase; y por los cien restantes pagará el interés del catorce por ciento anual, por anualidades vencidas."	1. por los doscientos pesos, de la cantidad expresada, no pagará interés de ninguna clase; y por los cien restantes pagará el interés del catorce por ciento anual, por anualidades vencidas." 2. la devolución de la cantidad recibida la hará en libras esterlinas inglesas, que es la moneda que recibe."

								intereses.”		
34	9	10/01/19 20	Notaría Primer a	“... un lote de terreno...”	“en la Sección San Francisco, jurisdicción del Distrito de Tangua”	“cuatrocientos noventa y cinco pesos de a diez décimos (\$495) en monedas de plata”	“por el plazo de un año”	“Eulogio Madroñero ha entregado a Antonio Madroñero un lote de terreno en la Sección San Francisco, jurisdicción del Distrito de Tangua, para que lo usufructúe, sin pagar arrendamientos.”	“...sin reconocer intereses ...” “...sin pagar arrendamientos.”	Contrato de anticresis con promesa de compraventa, condición-sanción.
35	16	16/01/19 20	Notaría Primer a	“...una tienda construida de paredes y cubierta de tejas ...”	“situada en la calle de Túquerres, de esta ciudad”	“ciento cincuenta pesos oro (\$150)..., que le ha dado a mutuo o préstamo”	“por el plazo de un año”	“...para que la usufructúe durante el término del contrato, sin pagar arrendamientos.”	“...sin reconocer intereses ...” “...sin pagar arrendamientos.”	“Que la devolución de la cantidad recibida la hará en la moneda que circule corriente en estas plazas.”
36	24	28/01/19 20	Notaría Primer a	“... una tienda...”	“situada en el barrio del “Cabrerio, de esta ciudad”	“la cantidad de cien pesos oro (\$100) que le han dado a mutuo o préstamo “	“ por el plazo de tres años”	“...da en anticresis...”	“...sin reconocer intereses de ninguna clase ...”	Las partes firman a ruego, ya que ninguno puede escribir.
37	42	07/02/19 20	Notaría Primer a	“...fundo denominado “Alejandria” y la acción y derecho correspondiente en el “Común Alto de Chibatangua ” ...”	“situada la región del Chibatangua a del Distrito Municipal de Tangua”	“la cantidad de cuatrocientos cincuenta pesos oro (\$450) legal colombiano	“... un año ...”	“los entrega al Señor Hermógenes Erazo para que los usufructúe y disponga de las cementeras de maíz existentes en la actualidad y también la mitad de las de trigo que varios individuos de Chibatangua establecerán según contratos hechos con ellos por el otorgante para que las verifiquen al partido.”	“...interés del doce por ciento anual...”	Contrato de anticresis con intereses.
38	47	13/02/19 20	Notaría Primer	“...una tienda ...”	“situado en el barrio de	la suma de cuatrocientos	“... dos años ...”	“Que los expresados	“Que los expresados se	1. Contrato de anticresis con

			a		Santiago de esta ciudad"	pesos oro (\$400), en libras esterlinas, en calidad de mutuo		intereses se compensarán e irán amortizándose desde esta fecha con el canon de arrendamiento de una tienda de dos pisos que da en arrendamiento al Señor Rodolfo Riascos, por la suma de cuatro pesos oro mensuales, ..."	compensarán e irán amortizándose desde esta fecha con el canon de arrendamiento de una tienda de dos pisos que da en arrendamiento al Señor Rodolfo Riascos, por la suma de cuatro pesos oro mensuales, ...""12% anual"	intereses 2. Renuncia al debido proceso.
39	70	25/02/1920	Notaría Primera	"...una tienda ..."	"situada en la calle "Mariquita", de esta ciudad"	la cantidad de cien pesos (\$100) oro legal colombianos, por el plazo de dos años, contados desde hoy y sin reconocer intereses.."	"... dos años ..."	"Ramón Estrella entregará a su acreedora una tienda situada en la calle "Mariquita", de esta ciudad para que la Señora Salas Arteaga la habite o perciba sus arrendamientos, y compensen éstos los intereses y se devengue el capital que reconoce deberle en la cláusula primera de esta escritura."	"...sin reconocer intereses..."	Anticresis con arrendamiento a la acreedora anticrética.
40	108	25/03/1920	Notaría Primera	"... una pieza y dos hornos..."	"situada en el ángulo que forman la Carrera de Buenaventura y la calle de Tunja, de esta ciudad"	"la suma de ochenta pesos oro (\$80) legal colombiano, que le ha dado a mutuo"	"por el plazo de cuatro años"	"Jesús Martínez ha entregado a Sergio Martínez, una pieza y dos hornos que posee de su propiedad en una casa situada en el ángulo que forman la Carrera de Buenaventura y la calle de Tunja, de esta ciudad." "Tercero: Esta entrega ha sido	"...sin reconocer intereses ..." "...sin pagar arrendamientos."	Contrato de anticresis por incapaz mediante su representante legal.

								hecha por Jesús Martínez a Sergio Martínez, para que éste los usufructúe sin pagar arrendamientos.”		
41	454	19/10/1920	Notaría Primera	“...en el terreno ...”	“situada en la hacienda los Bosques, jurisdicción de este Distrito”	la suma de trescientos cincuenta pesos oro (\$350), a mutuo	“...siete años...”	Que Acosta entrega a López, para que usufructúe los derechos o acciones que tiene de su propiedad en el terreno llamado “San José” situada en la hacienda los Bosques, jurisdicción de este Distrito...”	“...sin reconocer intereses ...” “...sin pagar arrendamientos.”	Que el acreedor anticrético puede hacer cierros de zanja y una casa pajiza en las posesiones de del deudor anticrético, quien pagará su valor a razón de cincuenta centavos plata por cada tarea de zanja y cincuenta pesos oro (\$50) por la casa, entendiéndose la caución hipotecaria también al pago de esta suma.”
94	607	25/10/1920	Notaría Segunda	“Una casa de tapias, cubierta de tejas con dos solares adyacentes “	Pasto – Barrio el Colorado – calle de Barbacoas.	500 Pesos oro en monedas de plata de novecientas milésimas de la llamada plata oro	6 años a partir de la suscripción del contrato.	“Se la da para que la arriende o la habite”	Los suscribientes renuncian al cobro de interés y al cobro de canon de arrendamiento, ya que “las partes lo estiman como equivalentes uno del otro y se compensan en su totalidad”	1. La deudora anticrética no es propietaria del bien dado en anticresis, 2. el tiempo de duración es de 6 años y la moneda en que se pacta al momento de la devolución.
95	621	30/10/1920	Notaría Segunda	“...Una casa de alto y bajo”	“situada en el barrio del “Egido””	“...trescientos pesos oro legal (\$300-oro), por el mismo término de los cuatro años”	“por el término de 4 años.”	“Para que la usufructúe, arrendándola o habitándola”	“sin intereses de ningún género, porque estos se compensan con los arrendamientos de la casa dada en anticresis”	N/A
42	493	5/11/1920	Notaría Primera	“...una tienda y una pieza interior ...”	“situada en la carrera de Azuero, de esta ciudad”	la suma de trecientos pesos oro (\$300) que le ha dado a mutuo por el plazo de tres años, y sin reconocer intereses.”	“...tres años...”	“Dolores Muriel ha entregado a Dositeo Benavides, y éste confiesa haber recibido en buen estado, una tienda y una pieza interior, de su casa de habitación,	“...sin reconocer intereses ...” “...sin pagar arrendamientos.”	N/A

								situada en la carrera de Azuero, de esta ciudad, para que las usufructúe durante el término del contrato, sin pagar arrendamientos.”		
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

Fuente: Tabla realizada por autoría de Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Fuente: Los datos anteriores fueron tomados con base a los Anexos 196 -230 de la Notaría Primera y Anexos 271 – 281 de la Notaría Segunda del Circuito de Pasto.

Una vez detallados los datos que contenían cada una de las escrituras de la época (1900-1920), es menester reseñar que los contratos de anticresis atípicos de Pasto, poseían características muy peculiares que los distinguen mucho de los contratos que se celebran hoy en día; ya sea por sus cláusulas fuera de lo común, por la forma de dar la tenencia de los bienes, por la suma de dinero dada a cambio o por la distintiva cláusula de arrendamiento que poseían algunos de los ya enunciados anteriormente.

Habiendo echado un vistazo a los contratos de anticresis que se celebraron en la época mencionada, es necesario dar paso a la explicación de cada una de esas peculiaridades que poseen los referidos en las anteriores tablas. Por lo tanto, se hará la siguiente clasificación:

2.4.1.1. El contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento.

Desde el origen del contrato de anticresis, se habían captado peculiaridades como anticresis con opción de compra, con cláusula de rebaja o con cláusula de aumento; pero desde el 2 de julio de 1915²⁴² empiezan a aparecer una especie de contratos muy particulares, ya que poseen una cláusula de arrendamiento entre las partes, siendo uno los contratantes quien se quede como arrendatario del inmueble que había sido dado en tenencia. Sin embargo, es necesario clasificarlos en dos variables y explicarlos a profundidad. Estos se denominarán: contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al deudor anticrético y contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al acreedor anticrético

2.4.1.2. Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al deudor anticrético.

El contrato de anticresis pastuso empieza a tener una mayor acogida; pero con la proliferación de su celebración, también aparecen cláusulas que convierten al contrato regional en un pacto leonino²⁴³ en beneficio del acreedor anticrético por donde se le vea.

²⁴² ANEXO 87. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 315 del 2 de Agosto de 1915.

²⁴³ Cfr. Rengifo, E. (2004). Del abuso del derecho al abuso de la posición dominante. (2ª Ed.) Bogotá, Colombia: Universidad Externado de Colombia citado por: ECHEVERRI SALAZAR, Veronica Maria. El control a las cláusulas abusivas de los contratos de adhesión con consumidores. Universidad de Medellín. Disponible en HTML: <<<http://www.scielo.org.co/pdf/ojum/v10n20/v10n20a08.pdf>>> Con referencia al pacto Leonino: "Para la Corte, las cláusulas abusivas, leoninas o vejatorias socavan el equilibrio prestacional que, en línea de principio, debe existir en todo contrato en la medida que agravan sin contrapartida la posición contractual de uno de los contratantes, y ello no encuentra recibo en el ordenamiento colombiano, no sólo desde el punto de vista legal, sino también desde una perspectiva constitucional, si se tiene en cuenta que es deber de toda persona no abusar de sus derechos y que el

Para efecto de verificar y examinar minuciosamente lo antes dicho, es menester referirse directamente a la fuente: un contrato de anticresis pastuso celebrado el 25 de Enero de 1916, suscrito mediante escritura pública número 26 de la Notaría Segunda del círculo de Pasto:

“...el señor Plinio C. Santander, mayor de edad, vecino de esta ciudad y quien da conocer doy fe y dijo: Primero: que se constituye deudor y llano pagador del señor Luis Bastidas, también mayor de edad de este mismo vecindario y conocido igualmente del suscrito notario es a saber: de la suma de quinientos pesos de ley plata (\$500.00) de ochocientos treinta y cinco milésimas que ha recibido en calidad de anticresis a su entera satisfacción... ..Tercero: Que el deudor para compensar los intereses del expresado capital, da a su acreedor una tienda de su propiedad, situada en Hullagrana, calle de Ricaurte.”²⁴⁴

Como puede observarse, hasta el momento es un contrato de anticresis pastuso que no presenta novedad alguna; pero al detallar la cláusula cuarta del presente contrato de anticresis, se entrará a discusión la legalidad del mismo bajo la esfera del derecho privado: “...Cuarto._ *Que el deudor para garantizar el crédito, constituye esta misma tienda en caución hipotecaria; y la cual la seguirá arrendando el mismo señor Plinio C. Santander pagándole siete pesos sencillos (\$7) mensuales, estando ya pagado el primer trimestre y los demás meses pagará siempre anticipadamente.*”²⁴⁵

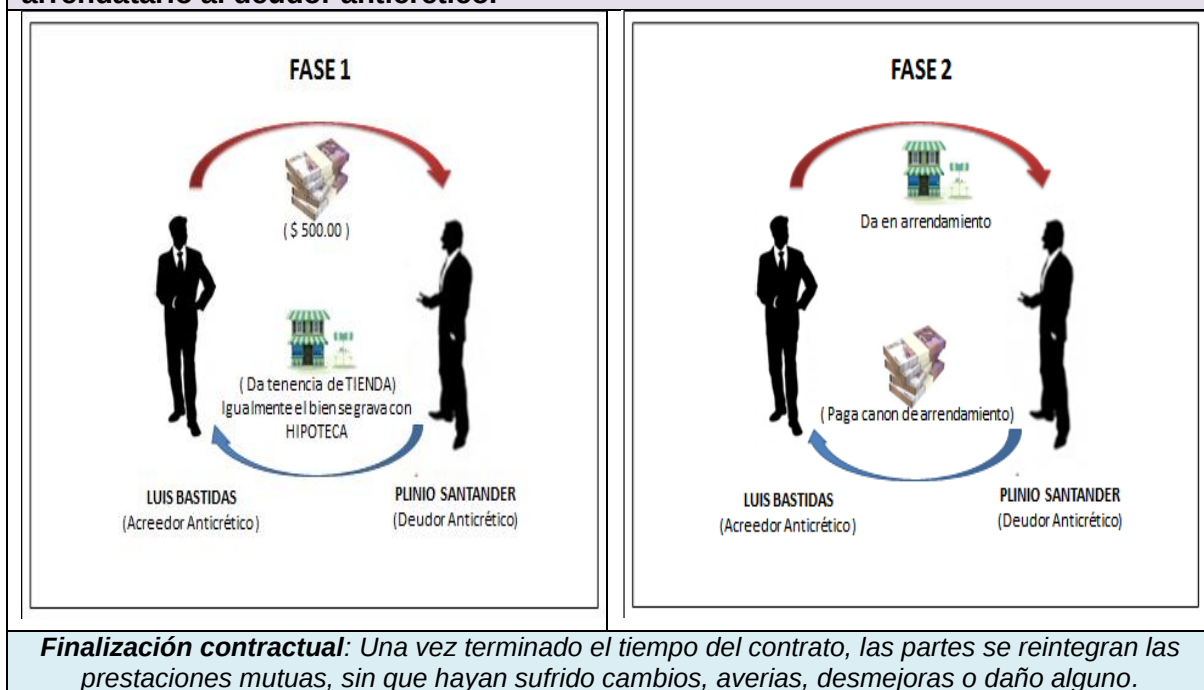
Como puede observarse, por un lado el deudor anticrético entrega la tenencia de “una tienda”, y por el otro, el acreedor anticrético recibe el bien inmueble y a su vez entrega una suma de dinero a cambio del derecho de tenencia recibido; pero además de que el deudor anticrético ya ha entregado la tenencia de su “tienda” y que supone más valor que el dinero dado en contraprestación, éste último pagará una suma de dinero en calidad de canon de arrendamiento a su acreedor con el fin de que el mencionado deudor la pueda seguir habitando. Para efectos de puntualizar sobre la anticresis en mención, se detallará lo pactado mediante un gráfico:

Estado debe evitar o controlar “cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional”, e igualmente velar por los derechos de los consumidores. De modo pues que el fundamento constitucional del rechazo a las cláusulas abusivas lo encuentra la Corte en la Carta Política de Colombia en los artículos 95, numeral 1 del inciso 2, 333, inciso 4, y 78”.

²⁴⁴ ANEXO 89. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 26 del 25 de Enero de 1916.

²⁴⁵ *Ibíd.*

Figura 9. Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al deudor anticrético.



Fuente. Este estudio

Como se observó, el contrato de anticresis beneficia enormemente al acreedor anticrético, rompiendo el esquema de la anticresis que se pacta normalmente en el siglo XXI²⁴⁶, en vista de que el acreedor anticrético posee dos garantías para la satisfacción de la deuda; por una parte el contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento y por el otro, la garantía referida mediante caución hipotecaria.

Seguramente esta forma de celebrar el contrato de anticresis, era un mecanismo de los pastusos para conseguir dinero prestado rápidamente; pese a entregar la tenencia de un inmueble de su propiedad y pese a que se convertía en un abuso autorizado por las partes. Obviamente los pastusos de esa época celebraban el presente contrato, bajo la inobservancia de que era más fácil celebrar un contrato de hipoteca con intereses legales, y con ésta sola garantía obtendrían los mismos beneficios; empero, éste contrato celebrado en 1916, era posiblemente²⁴⁷ el reflejo de la confianza que los pastusos habían depositado en el no tan nuevo contrato de

²⁴⁶ Nota del Autor: Con respecto al contrato de anticresis del siglo XXI, se lo estudiará a profundidad en subcapítulos posteriores.

²⁴⁷ Nota del Autor: La confianza depositada en la anticresis pastusa es una de las tantas posibilidades que pudieron haber concurrido en la creación o adopción de estos subtipos contractuales. V.Gr. El contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento, teniendo como arrendatario al deudor anticrético.

anticresis pastusos o una herencia contractual desprendida de su origen²⁴⁸, entre las muchas otras posibilidades a las que se debió la celebración de dicho contrato:

Por otro lado, se celebra el mismo contrato de anticresis enunciado anteriormente mediante escritura pública número 290 del 14 de julio de 1916²⁴⁹, en la Notaría Primera del Círculo de Pasto; aunque ahora tiene implícito un *pacto de comiso* que rompe aún más el sinalagma contractual entre las partes:

“Sexto. Que Manuel Jesús Eraso deja el mencionado potrero en arrendamiento a favor de Soledad y Noé Ortega, por el plazo de tres años contados desde la fecha de esta escritura y estos pagarán a Eraso la pensión constitutiva a razón de veinticuatro pesos de ley (\$24) plata, por cada año, por anualidades anticipadas; pero que si cumplido el primer año no pagasen Soledad y Noé Ortega esta cuota, ipso facto, entregarán el potrero a Eraso y también pagarán los daños y perjuicios y costas que le ocasionaren a éste.”²⁵⁰

El presente contrato de anticresis además de presenciar una clausula con canon de arrendamiento, también presenta en detalle un ‘aparente’ pacto de comiso implícito en la anticresis citada; pero con respecto al contrato regional que lleva implícito el pacto de comiso, se hará referencia puntual más adelante; ya que en éste espacio se quiere demostrar que el contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al deudor anticrético, se convirtió en una constante a partir del año 1916.

Por otra parte se celebró un contrato de anticresis, en el cual la deudora anticrética paga canon de arrendamiento; pero solo lo hará hasta que la “tienda” objeto del contrato se encuentre en posibilidad de ser entregada para satisfacer el derecho de tenencia del acreedor anticrético, el cual se obtuvo como contraprestación del dinero. El contrato en mención reposa en la escritura No. 70 del 25 de febrero de 1920, en la Notaría Segunda del Circuito de Pasto²⁵¹. Para efecto de puntualizar sobre el canon de arrendamiento pagado por parte del deudor anticrético se enunciará textualmente: “Tercer: _ Que la entrega de la tienda la hará cuando ésta esté en estado de habitarla, reconociendo el precio del arrendamiento durante el tiempo que transcurre a la entrega del inmueble.”²⁵²

Con base a lo anterior, es posible inferir que el contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al deudor anticrético, fue una

²⁴⁸ Nota del autor: Con referencia al Origen de la ANTIP, se hará hincapié a profundidad en el Tercer Capítulo de este escrito.

²⁴⁹ ANEXO 22. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 290, del 14 de julio de 1916. La descripción de las partes se esgrime textualmente así: “Primero: _ Que Soledad y Noé Ortega reconocen que deben a Manuel Jesús Eraso en la cantidad de ciento sesenta pesos de ley (\$160.00) plata, que les ha dado en préstamo con el plazo de tres años, sin cobrarle interés de ninguna clase. Segundo: _ Que soledad y Noé Ortega han entregado a Manuel Jesús Eraso N. y este confiesa haber recibido en buen estado un potrero ...”

²⁵⁰ *Ibíd.*

²⁵¹ ANEXO 39. NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 70, del 25 de febrero de 1920.

²⁵² *Ibíd.*

constante en la celebración del contrato de anticresis de esa época, tomando como hipótesis que los contratos de anticresis pastusos elevados a escritura pública, son solo el reflejo de un círculo contractual, en donde posiblemente la mayoría de los contratos se celebraban verbalmente, debido al valor que en ese entonces tenía la palabra y el honor de los contratantes al pactar un convenio civil.

2.4.1.3. Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al acreedor anticrético.

Una vez agotado el tema del contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al deudor anticrético, se pasará a analizar el otro lado de la moneda, en donde el beneficiado será el deudor anticrético; ya que en ésta situación es el mismo deudor que pese a haber entregado un bien inmueble como contraprestación de un dinero, se atreve a cobrar canon de arrendamiento, rompiendo el sinalagma contractual en beneficio de éste. Para puntualizar se citará textualmente a las partes que celebraron el contrato descrito:

“...el señor Rosendo Díaz Paz mayor de edad de este vecindario, a quien de conocer doy fe y dijo: Primero: _ Que se constituye deudor y llano pagador del señor Manuel Jesús Erazo V, También mayor de edad de este vecindario y conocido del suscrito Notario es a saber de la suma de ciento sesenta pesos de ley plata (\$160.00) de ochocientos treinta y cinco milésimas que ha recibido a su satisfacción, sin pagar arrendamiento por dos tiendas que Díaz Paz da al acreedor en calidad de anticresis.”²⁵³

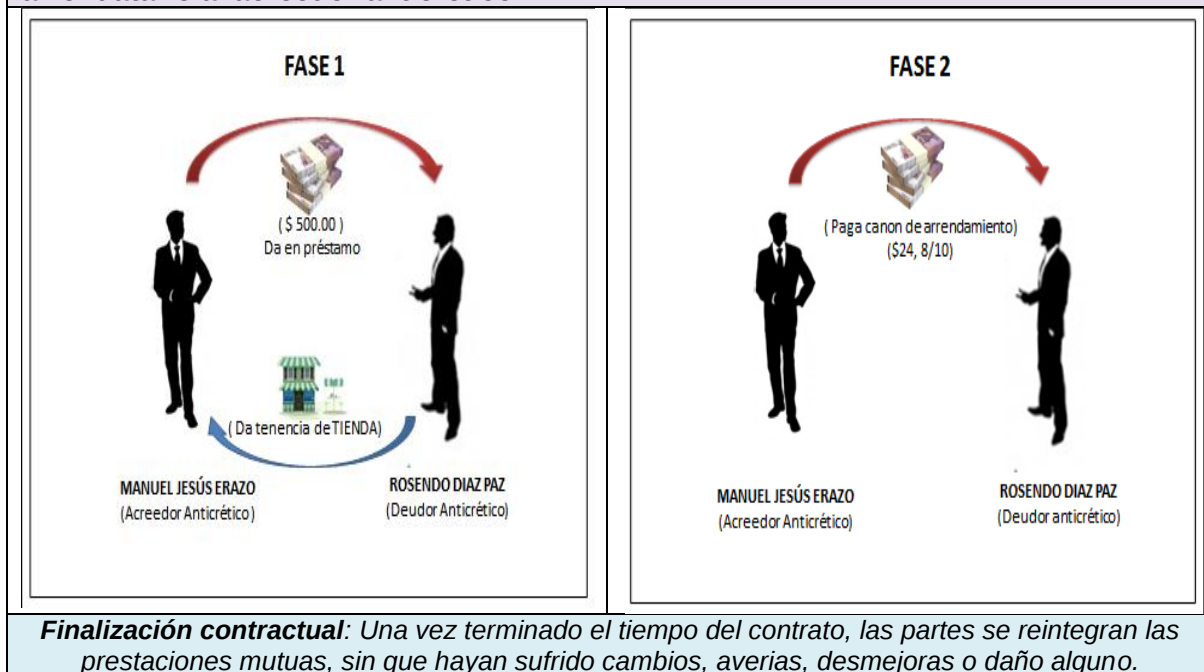
Ahora bien, una vez identificadas las partes que celebraron dicho contrato, es menester ver la cláusula que en apariencia es contraria a la normatividad esgrimida en el código civil: “...el señor Díaz Paz, anticresará como arrendador del señor Erazo de las tiendas dadas en anticresis, por el término de un año pagando de arrendamiento veinticuatro pesos de a ocho décimas (\$24, 8/10)...”²⁵⁴

Con el fin de hondar aún más en el aparte descrito, y en aras de referirse al mismo con detenimiento, es menester plasmarlo en un gráfico:

²⁵³ ANEXO 87. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 315, del 02 de julio de 1915.

²⁵⁴ *Ibíd.*

Figura 10. Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al acreedor anticrético.



Fuente. Este estudio

Como puede observarse, en éste tipo de contrato de anticresis pastuso, el beneficiado es el deudor anticrético de muchas formas; por un lado recibe un dinero en calidad de anticresis, el cual podrá utilizar para el fin que él desee, y por el otro recibe mensualmente un canon de arrendamiento por parte de su propio acreedor. Ahora bien, el acreedor anticrético se puede ver gravemente perjudicado a través de éste contrato; ya que él ha entregado el dinero como contraprestación por la tenencia de las dos tiendas dadas en anticresis, y por otro lado ha aceptado pagar por la tenencia referida, que en un inicio le correspondía en virtud de la anticresis celebrada. Además debe anotarse que en el presente contrato de anticresis no se garantiza el mismo con 'caución hipotecaria'²⁵⁵, lo que hace más riesgoso dicho pacto.

Así, habiendo resaltado los distintos perjuicios que corren para el acreedor anticrético en virtud de pactar dicho contrato, no cabe duda que es un contrato leonino, que rompe con el sinalagma contractual y que puede fácilmente determinarse como un contrato de anticresis nocivo para el acreedor anticrético; ya que éste ha entregado un dinero sin tener ningún tipo de beneficio a cambio, ni ha pactado garantía para hacer exigible el dinero posteriormente.

²⁵⁵ Cfr. ANEXO 87. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 315, del 02 de julio de 1915. Nota del autor: En todos los contratos de la época se inscribe el gravamen de hipoteca, bajo la cláusula de caución hipotecaria.

Se celebra otro contrato de anticresis que tiene al acreedor anticrético en calidad de arrendatario; pero éste en sí tiene algo de sentido y es muy distinto al anterior. Para efecto de comprender lo mencionado, se citará textualmente el texto de la escritura 188 del 21 de mayo de 1917:

"...el señor Joaquín Martínez, mayor de edad, casado, y vecino de esta ciudad, conocido por el presente notario y dijo: Primero: _ que el exponente se reconoce deudor del señor Juvenal Granja de la suma de quinientos pesos de ley (\$500) plata, legal y corriente en este departamento, con el plazo de tres años forzosos para ambas partes con el interés del doce por ciento anual. Segundo: _ Que Joaquín Martínez ha entregado a Juvenal Granja una tienda en buen estado..."²⁵⁶

Como se puede observar, el contrato de anticresis presenta una celebración normal hasta el momento; pero es en la cláusula tercera que el acreedor anticrético entra a ser arrendatario del predio dado en anticresis, en virtud de que el dinero dado a cambio no compensa en su totalidad al avalúo de la tienda dada en anticresis:

"...Tercero: Esta entrega ha sido hecha por Martínez a Granja para que éste la habite o perciba sus frutos y compense estos con los intereses que devengue el capital que reconoce deberle en la cláusula primera de esta escritura, pero como estos intereses no alcanzan a cubrirle a Martínez el valor del arrendamiento, Granja se compromete a pagarle la suma de cinco pesos de ley (\$5) plata."²⁵⁷

Obviamente éste contrato es más entendible que el anterior, ya que al entregar una tienda cuyo arrendamiento puede ser superior a los beneficios o intereses del dinero dado a cambio, es el acreedor anticrético quien tendrá que suplir con lograr la equidad del sinalagma contractual, igualando con un canon de arrendamiento el monto justo que debería percibir el deudor anticrético en virtud de la tenencia entregada.

El contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento, ya sea que tenga como arrendatario al acreedor anticrético o al deudor anticrético, se celebró de manera recurrente por mucho más tiempo, y fue desapareciendo paulatinamente a mediados de siglo. Posiblemente los pastusos observaron que si el fin del contrato no era entregar la tenencia, podían acudir a otras figuras jurídicas como la hipoteca para obtener dinero de manera expedita.

²⁵⁶ ANEXO 25. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 188, del 21 de mayo de 1917.

²⁵⁷ *Ibíd.*

2.4.1.4. Contrato de anticresis con cláusula de intereses

Entre las extrañezas que surgen producto del examen minucioso del contrato de anticresis en la época de 1900 a 1920, vislumbran otros tipos de contratos de anticresis, distintos al contenido de cláusula de arrendamiento. En éste caso, resalta el contrato de anticresis con cláusula de intereses en favor del acreedor anticrético, un poco parecido al que hacían los romanos; ya que la esencia de éste es generar un lucro recurrente al acreedor anticrético en virtud del dinero prestado y garantizado mediante una anticresis; aunque claro, también existe una diferencia enorme entre ambos y es que en el pacto de anticresis romano, el acreedor anticrético entraba a sacar provecho mediante el *Ius Fruendii* del bien dado en garantía; mientras que en el contrato de anticresis pastuso con cláusula de intereses, el deudor anticrético aparte de entregar el bien inmueble a su acreedor, paga un adicional monetario en intereses de manera periódica.

Para efecto de profundizar más en el tema, se traerá a colación el primer contrato de anticresis con cláusula de intereses elevado a escritura pública:

"...Señora Burbano da al señor Erazo N. en usufructo una tienda de su exclusiva propiedad para que habite en ella o la arriende por el término de dos años contados desde la presente fecha por la suma de ochenta pesos (\$80^o) que el señor Erazo N. le ha dado en mutuo o préstamo por el mismo término antes expresada con el interés del doce por ciento anual pagadera anticipadamente..."²⁵⁸

Como puede observarse, si bien el anterior contrato de anticresis pastuso elevado a escritura pública menciona constantemente la palabra "usufructo", éste no debe ser motivo de confusión; ya que en la época de que trata el presente capítulo, era muy común el uso del término usufructo para determinar la forma de dar la tenencia y el derecho a obtener los frutos del bien. Lo anterior se puede constatar haciendo referencia a los siguientes contratos elevados a escritura pública, los cuales utilizan terminaciones como: "se da en calidad de anticresis para que la usufructúe"²⁵⁹, "para usufructuarlo durante el término del contrato sin pagar arrendamiento"²⁶⁰, "...para usufructuarla durante el plazo de un año forzoso, prorrogable a voluntad mutua de las partes, sin pagar arrendamientos de ninguna clase"²⁶¹ entre otros. Y con el fin de identificar muchas más, se le brinda la posibilidad al lector de remitirse a la tabla de contraprestaciones para su conocimiento.

²⁵⁸ ANEXO 11. NOTARÍA PRIMERA DE PASTO. Escritura número 10 de 1907.

²⁵⁹ ANEXO 88. NOTARÍA SEGUNDA DE PASTO. Escritura número 631 de 1915

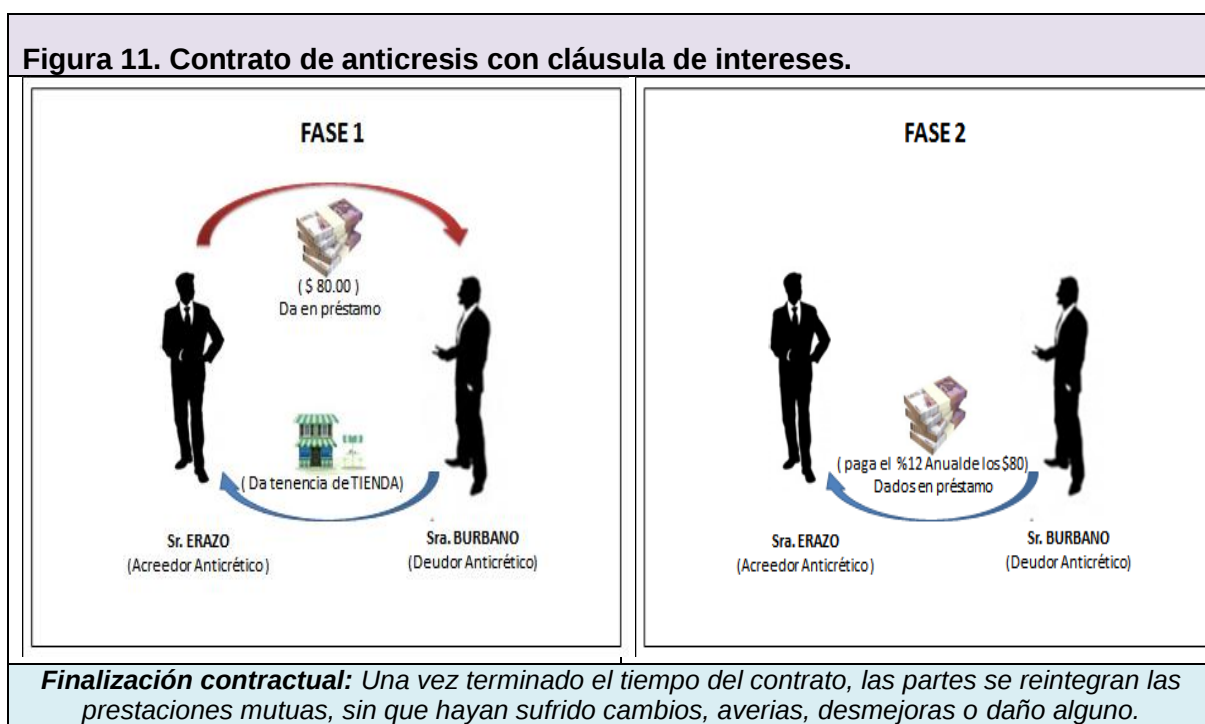
²⁶⁰ ANEXO 21. NOTARÍA PRIMERA DE PASTO. Escritura número 200 de 1916; ANEXO 22. NOTARÍA PRIMERA DE PASTO. Escritura número 290 de 1916, ANEXO 26. NOTARÍA PRIMERA DE PASTO. Escritura número 467 de 1917. ANEXO 35. NOTARÍA PRIMERA DE PASTO. Escritura número 16 de 1920.

²⁶¹ ANEXO 31. NOTARÍA PRIMERA DE PASTO. Escritura número 375 de 1919.

Ahora bien, con base a la anticresis citada, se puede notar como el acreedor anticrético cobra un doce por ciento anual de intereses (12% anual), que se pagará anticipadamente por parte del deudor quien ya ha entregado una “tienda”, con el fin de cumplir con su obligación derivada del contrato conmutativo.

Por lo anteriormente visto, se deduce que el contrato de anticresis pastuso con cláusula de intereses es un contrato que favorece ampliamente al acreedor anticrético, el cual se ve beneficiado por una garantía y un lucro periódico: estas traducidas de la tenencia derivada de la anticresis que produce ganancias recurrentes en virtud del pacto de intereses.

Para efecto de dar profundidad al anterior contrato de anticresis pastuso descrito, se ejemplarizará mediante un gráfico:



Fuente. Este estudio

Por otro lado se observa otro tipo de contrato de anticresis pastuso con cláusula de intereses; empero éste se caracteriza por ser muy diferente al anterior, debido a que en el presente caso los intereses no se pactan desde un inicio, sino que hacen parte de la cláusula penal en contra del deudor anticrético, dado el caso de que éste no llegase a devolver a tiempo el dinero prestado a su acreedor. El anterior caso se presentó en el contrato de anticresis elevado en la escritura pública número 365 del 10 de Octubre de 1918²⁶²:

²⁶² ANEXO 28. NOTARÍA PRIMERA DE PASTO. Escritura número 365 de 1918.

"Víctor Miguel Ordoñez, casado, mayor de edad, vecino de éste distrito y conocido por el suscrito Notario y dijo: Primero: Qué el señor José Castro, mayor de edad, de este mismo vecindario e igualmente conocido por mí, le da en anticresis solo para mantener ganados, por el término de dos años a contra de la fecha de esta escritura y por la suma de dos mil pesos de ley plata antigua, dos potreros denominados "la Victoria" y "Santa Rosa", situada en el Distrito de Buesaco, debiéndose compensar el valor de los frutos de dichos potreros con los intereses de la suma indicada que el Señor Ordoñez tiene recibida a su satisfacción... ... Tercero: _ En caso de no devolver el dinero, el señor Ordoñez reconocerá el interés del diez por ciento anual sobre mil pesos hasta cuando devuelva el dinero."²⁶³

Del anterior puede detallarse que los intereses son una sanción al deudor anticrético por haber incumplido con su obligación de devolver el dinero, ya que estos inician a partir de la mora del deudor en su deber de devolver la suma monetaria entregada a cambio de la tenencia del bien. Además eso no es todo, aparte de que le empiezan a correr unos intereses en calidad de sanción, éste no recupera la tenencia del inmueble dado en garantía en virtud de su negligencia al momento de dar por terminado el contrato por vencimiento del término.

Por otra parte, se siguen realizando contratos de anticresis con cláusula de intereses; pero mutan de una manera dinámica que fluctúan entre lo curioso y lo atípico, ya que posiblemente estén a un hilo de romper el sinalagma contractual, tal como pasó en el contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento.

Pues bien, con el paso del tiempo surge otro tipo de contrato de anticresis con cláusula de intereses; sin embargo en éste caso se establece como un ganancial adicional al dinero prestado, ya que el dinero dado en préstamo por el acreedor anticrético supera el canon de arrendamiento del deudor anticrético, de tal modo que dicho deudor aparte de entregar la tenencia de un inmueble de su propiedad, está obligado a pagar una suma de dinero periódicamente en calidad de intereses. El anterior caso pasó en el contrato de anticresis elevado a escritura pública número 432 del 8 de octubre de 1919, de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto: "Segundo: Que por los doscientos pesos, de la cantidad expresada, no pagará interés de ninguna clase; y por los cien restantes pagará el interés del catorce por ciento anual, por anualidades vencidas."²⁶⁴

Aunado a lo anterior, cabe mencionar que hay otros contratos de anticresis con cláusula de intereses que han sido elevados a escritura pública; pero se han mantenido al margen de los anteriormente descritos. Por ejemplo, está el contrato

²⁶³ Ibid.

²⁶⁴ ANEXO 33. NOTARÍA PRIMERA DE PASTO. Escritura número 432 de 1919.: el contrato referido dice en su encabezado: "Primero: El Señor Rafael Calvache reconoce que debe a Joaquín Burbano, la suma de trescientos pesos de a diez décimos (\$300) plata, que de él ha recibido en calidad de mutuo y por el plazo de siete años forzosos, contados desde hoy..." "...Tercero: Que el Señor Calvache ha entregado a Burbano y éste confiesa haber recibido en buen estado, un solar situado en el barrio "Rumipamba", Calle Antioquia de esta ciudad...."

de anticresis número 42 del 7 de febrero de 1920²⁶⁵ y el contrato de anticresis número 47 del 13 de febrero de 1920²⁶⁶; ambos elevados a escritura pública y estableciendo un "...interés del doce por ciento anual...".

Como colofón, se puede decir que la anticresis con cláusula de intereses, es otro tipo de contrato anticrético que goza de ingredientes especiales que lo vuelven más atípico y digno de investigar; ya que el mismo presenta similitudes con el contrato de anticresis esgrimido en el código civil; pero a su vez, manteniendo algunas diferencias que son características de la ANTIP.

2.4.1.5. Contrato de anticresis con cláusula de promesa de compraventa sometida a condición-sanción.

Entre las muchas curiosidades que han surgido como producto de esta investigación, resalta un contrato de anticresis pastuso que causa aún más extrañeza; ya que posee una cláusula de características únicas que vuelven al mismo un tanto difícil de comprender.

Por tal motivo se cita a continuación textualmente el aparte del contrato de anticresis pastuso donde data ésta cláusula tan particular: "...pero en caso de constituirse en mora el deudor, el acreedor Antonio Madroñero dará al Señor Eulogio Madroñero la suma de ciento cinco (\$105) pesos de a diez décimos plata, completo de los seiscientos en que se halla tasado dicho lote de terreno y quedará de dueño absoluto de ese lote..."²⁶⁷

Como puede detallarse en la cita anteriormente referenciada, el contrato de anticresis presenta una condición suspensiva; la cual se surte cuando el deudor anticrético incumple con su deber de pagar. Ahora bien, de dicho incumplimiento surge una obligación para el deudor anticrético en el momento que éste incumple con la devolución del dinero prestado, ya que por dicha omisión tendrá que ceder el derecho de dominio que el mencionado deudor posee sobre el bien inmueble dado en anticresis inicialmente; aunque claro, el acreedor anticrético deberá pagar el saldo restante del valor total del bien inmueble, imputándose como primer pago el dinero prestado en calidad de anticresis. Por lo tanto, es posible inferir que el deudor anticrético tiene la obligación de ceder el inmueble a su acreedor, tan pronto se cumpla con la condición, siendo esta a su vez una sanción imputable al deudor por haber incumplido con la obligación principal de devolver el dinero prestado.

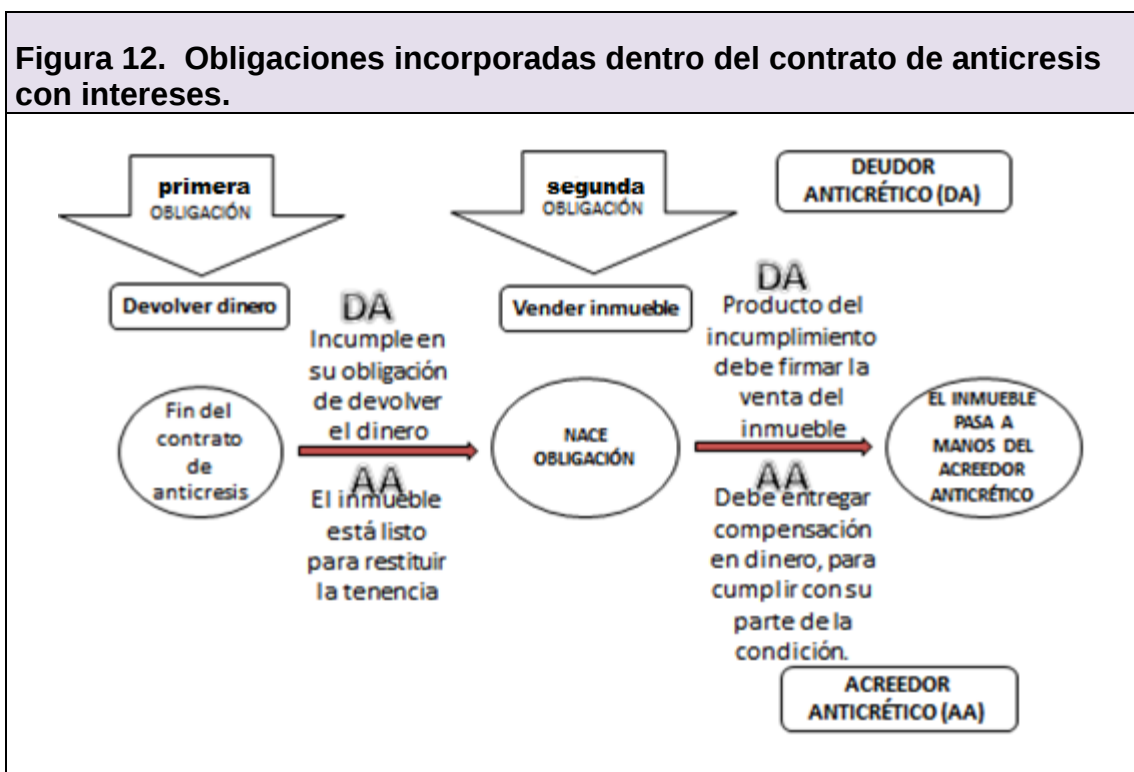
De lo anterior, es posible observar como en el mencionado subcontrato existen dos obligaciones, las cuales surgen de modo diferente, y con el fin de explicar el

²⁶⁵ ANEXO 37. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 42 del 7 de febrero de 1920.

²⁶⁶ ANEXO 38. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 47 del 13 de febrero de 1920.

²⁶⁷ ANEXO 34. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 9 del 10 de enero de 1920.

nacimiento de dichas obligaciones, se hará un gráfico explicando lo anteriormente expuesto:



Fuente. Este estudio

Para concluir el presente tema, debe resaltarse que una vez nacida la obligación de entregar el inmueble al acreedor anticrético producto del incumplimiento del deudor, nace una nueva condición; pero en éste caso es para el acreedor anticrético que deberá pagar una suma de dinero, en pro de lograr el cumplimiento por su parte y a la vez, para obtener el derecho a hacer exigible la obligación de su deudor.

2.4.1.6. Anticresis con pacto de comiso.

Replicando en un contrato de anticresis contentivo de cláusula de arrendamiento, en la cual se tiene como arrendatario al deudor anticrético, es posible detallar como en la misma anticresis pastusa está integrada una cláusula que le obliga al deudor anticrético a devolver el dinero prestado, so pena de perder el bien dado en garantía anticrética. Para efecto de referirse al mencionado con la mayor precisión posible, es menester iterar la cita del mencionado y examinar su contenido dentro de un estudio minucioso y prolijo:

“Sexto. Que Manuel Jesús Eraso deja el mencionado potrero en arrendamiento a favor de Soledad y Noé Ortega, por el plazo de tres años contados desde la fecha de esta escritura y estos pagarán a Eraso la pensión constitutiva a razón de veinticuatro pesos de ley (\$24) plata, por cada año, por anualidades anticipadas; pero que si cumplido el primer año no pagasen Soledad y Noé Ortega esta cuota, ipso facto, entregarán el potrero a Eraso y también pagarán los daños y perjuicios y costas que le ocasionaren a éste.”²⁶⁸

Así pues, examinando el contrato referido, es posible observar como existen dos contrapartes que han pactado la devolución de sus contraprestaciones una vez terminado un lapso de tiempo determinado. Pero entre las obligaciones pactadas por los contratantes, también se detalla cómo han pactado una cláusula leonina que perjudica enormemente al deudor anticrético; ya que el incumplimiento a la obligación de devolver el dinero a su acreedor en el término estipulado, le puede acarrear la pérdida absoluta y perpetua de la cosa dada en tenencia inicialmente.

Lo anterior en virtud de que dentro del presente contrato, se ha pactado una cláusula que le da la potestad al acreedor anticrético de cobrar la deuda con los bienes dados en garantía por su contraparte. Estipulación que a la época y actualmente son ilegales²⁶⁹; pero aun existiendo la prohibición expresa para pactarse dicha cláusula, las partes han accedido a hacerlo, so pena de la nulidad que acarrea y de la imposibilidad de hacerse efectivo en juicio.

Aunado a lo anterior, no debe soslayarse el hecho de que la presente cláusula ya fue objeto de estudio en el capítulo anterior, tanto en la historia del anticresis en Roma como en la revolución francesa, épocas en las cuales se llamaron *Ius distrahendí* y pacto de comiso respectivamente. Añadiendo que el presente pacto fue abolido desde el código de Napoleón, ya que el mencionado rompía con los

²⁶⁸ ANEXO 22. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 290 del 14 de julio de 1916.. La descripción de las partes se esgrime textualmente así: “Primero: _ Que Soledad y Noé Ortega reconocen que deben a Manuel Jesús Eraso en la cantidad de ciento sesenta pesos de ley (\$160.00) plata, que les ha dado en préstamo con el plazo de tres años, sin cobrarle interés de ninguna clase. Segundo: _ Que Soledad y Noé Ortega han entregado a Manuel Jesús Eraso N. y este confiesa haber recibido en buen estado un potrero ...”

²⁶⁹ Nota del autor: Con referencia a la presunta ilegalidad del pacto de comiso en los contratos de anticresis, debe recordarse que el acreedor en ningún evento podrá hacerse dueño de la cosa dada en garantía por falta de pago. Con respecto a esto se cita al artículo 2464 del código civil colombiano. Cfr. CC. Art. 2464. *Situación del acreedor: El acreedor no se hace dueño del inmueble a falta de pago; ni tendrá preferencia en él sobre los otros acreedores, sino la que le diere el contrato accesorio de hipoteca, si lo hubiere. Toda estipulación en contrario es nula*. Ahora bien, con la actual ley de garantías mobiliarias (Ley 1676 de 2013) podría presentarse un inconveniente hermenéutico por su artículo 60: Cfr. “Artículo 60. Pago directo. El acreedor podrá satisfacer su crédito directamente con los bienes dados en garantía por el valor del avalúo que se realizará de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3º del presente artículo, cuando así se haya pactado por mutuo acuerdo o cuando el acreedor garantizado sea tenedor del bien dado en garantía.”; sin embargo es menester recordar que en el artículo 2 de la mencionada ley de garantías mobiliarias enuncia que dicho pacto solo será posible frente a bienes muebles; ya que solo éste es su rango de aplicación: “Artículo 2º. *Ámbito de aplicación. Esta ley será aplicable a la constitución, oponibilidad, prelación y ejecución de garantías mobiliarias sobre obligaciones de toda naturaleza, presentes o futuras, determinadas o determinables y a todo tipo de acciones, derechos u obligaciones sobre bienes corporales, bienes incorporeales, derechos o acciones u obligaciones de otra naturaleza sobre bienes muebles o bienes mercantiles.*”. De lo anterior, es posible afirmar que el pacto de comiso aún se encuentra prohibido totalmente para la anticresis.

principios generales de la ley civil, porque se consideraba contrario a la equidad contractual que debía mantenerse entre las partes.

Por consiguiente, es permisible esgrimir que el pacto de comiso presente en la ya citada anticresis pastusa, solo es una cláusula que no tendrá validez, ya que existe prohibición²⁷⁰ expresa por el legislador, y por tanto será imposible hacer efectivo el presente contrato en cuanto a la cláusula que contiene el mencionado pacto.

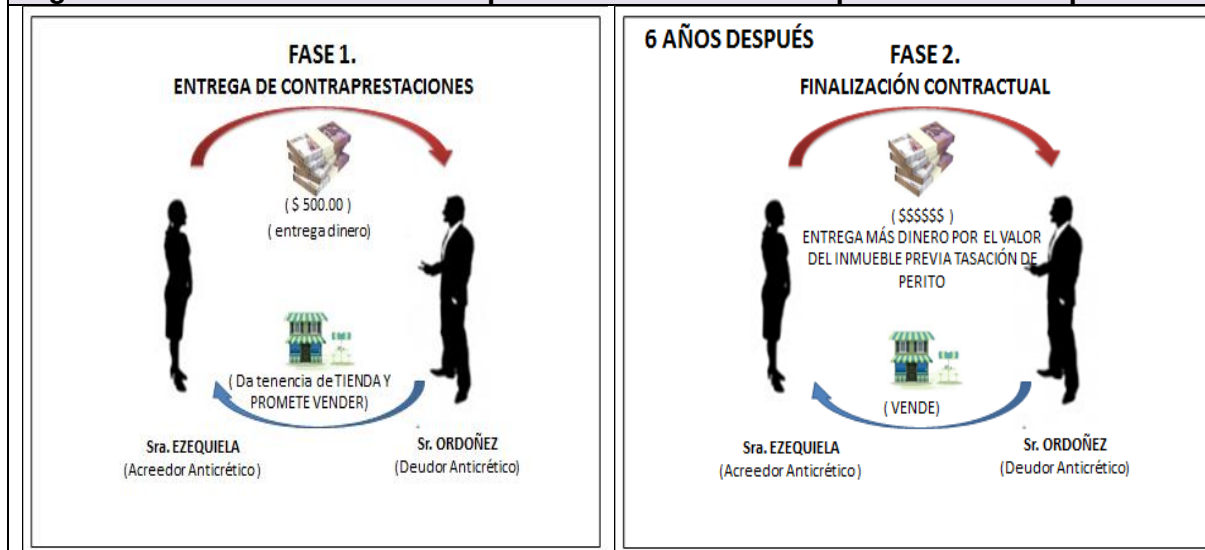
2.4.1.7. Contrato de anticresis pastuso con cláusula de promesa de compraventa.

Hasta ahora el contrato de anticresis ha presentado una proliferación de subcontratos que derivan de la reiterada celebración del mismo, el cual se ha suscrito sin óbice alguno, más que el libre albedrío y la voluntad espontanea de los contratantes, permitiendo así a los suscribientes adoptar diferentes figuras jurídicas dentro de la sanción de la anticresis pastusa. En este caso, se itera una figura que ya había aparecido en los años pioneros del contrato de anticresis, en el cual tanto el deudor anticrético como el acreedor anticrético, han suscrito una anticresis regional con cláusula de promesa de compraventa, de la cual se hace referencia: "...Tercero: Que concluido el término de los seis años, el Señor Ordoñez promete vender a la Señora Ezequielia Cabrera dicha cuadra ó sea la acción y derecho que posee en ella, como heredero de su padres previa tasación de peritos..."²⁷¹

²⁷⁰ Nota del autor: Con respecto a la prohibición expresa para pactar dicho acuerdo, existen dos artículos del código civil que lo declaran nulo y carente de validez; inicialmente el artículo 2461 el cual esgrime: "*ARTICULO 2461. DERECHOS DEL ACREEDOR ANTICRETICO. La anticresis no da al acreedor, por sí sola, ningún derecho real sobre la cosa entregada. Se aplica al acreedor anticrético lo dispuesto a favor del arrendatario, en el caso del artículo 2020. No valdrá la anticresis en perjuicio de los derechos reales, ni de los arrendamientos anteriormente constituidos sobre la finca.*". Posteriormente el artículo 2464, el cual dice: "*Artículo 2464. Situación del acreedor: El acreedor no se hace dueño del inmueble a falta de pago; ni tendrá preferencia en él sobre los otros acreedores, sino la que le diere el contrato accesorio de hipoteca, si lo hubiere. Toda estipulación en contrario es nula*".

²⁷¹ ANEXO 95. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 621 de 1920.

Figura 13. Contrato de anticresis pastuso con cláusula de promesa de compraventa.



Fuente. Este estudio

Frente al contrato referido, se puede detallar como el contrato regional ha empezado a acoger figuras contenidas en el código civil, que encajan perfectamente en la suscripción de la anticresis. Dando la posibilidad al acreedor anticrético de optar por quedarse viviendo en el inmueble anticresado de manera permanente, siendo esta una solución factible para los inconvenientes de vivienda presentados en la época.

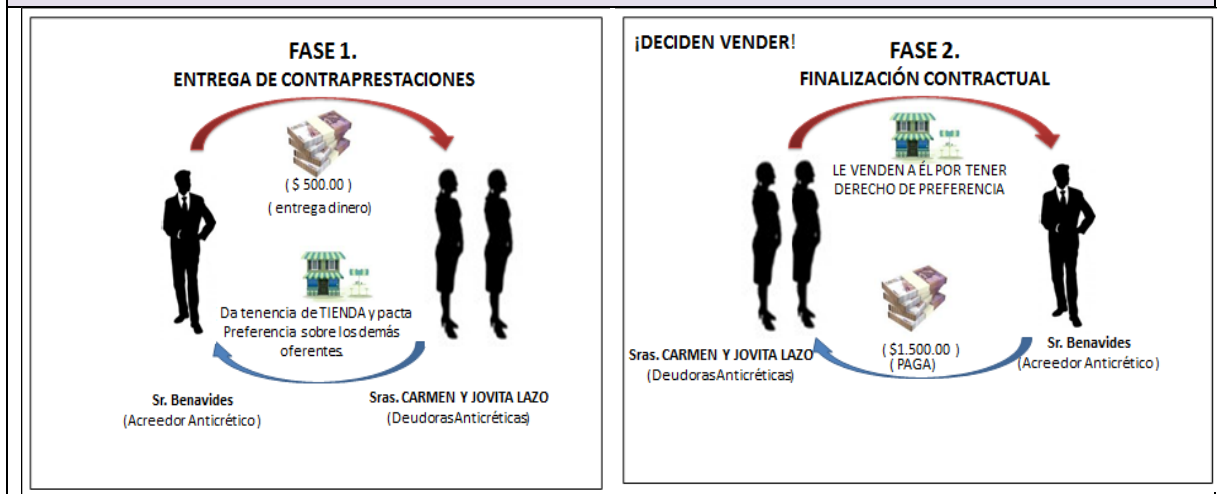
2.4.1.8. Contrato de anticresis pastuso con pacto de preferencia.

La anticresis de las décadas 1900 a 1920 ha incursionado en muchas cláusulas de otros contratos que lo han hecho mutar en una figura jurídica distinta, y a su vez lo han hecho clasificar en subtipos del ya continuamente referenciado contrato regional, siendo la anticresis con pacto de preferencia un subcontrato más.

En el año 1905, con tan solo un año de diferencia a la creación del Departamento de Nariño, se observa como los pastusos pactan un contrato que le da la posibilidad al acreedor anticrético de quedarse con el bien dado en tenencia una vez terminado el contrato e inclusive posteriormente a la resolución o terminación bilateral del mismo. Ejemplo del anterior, es el contrato de anticresis elevado a escritura pública número 30 del año 1905: "...manifestando también que si las señoras Carmen y Jovita Lazo vendieren en algún tiempo la tienda, Benavides

será el preferido con la condición de que éste ofrezca por la tienda precio igual del que otro pudiere ofrecer...”²⁷²

Figura 14. Contrato de anticresis pastuso con pacto de preferencia.



Fuente. Este estudio

Con relación a lo anteriormente esgrimido, se puede exponer que han surgido más matices al contrato de anticresis pastuso, que lo enriquecen y lo vuelven más prolijo en cuanto a su composición y estructura, que da pie a la combinación de figuras jurídicas sin lugar a chocar entre ellas mismas.

Por lo tanto, es posible inferir que la anticresis pastusa ha permitido la entrada de una cláusula que beneficie al acreedor anticrético por su comedimiento al entregar un dinero en calidad de préstamo sin ánimo de lucro, a cambio de recibir la tenencia de un bien inmueble que posiblemente sea para su uso personal como lugar de habitación.

2.4.1.9. El apogeo de las tiendas en el contrato de anticresis durante las décadas de 1900 a 1920.

Desde inicios de la década de 1900 a 1910, se ve como la tienda empieza a ser el inmueble por preferencia para celebrar el contrato de anticresis pastuso, siendo muchas las causales que motivaron la proliferación de este negocio jurídico en la capital del nuevo departamento de Nariño; destacando entre ellas la heredada del viejo continente, la cual trata de la migración colectiva de la población rural a la

²⁷² ANEXO 10. NOTARÍA PRIMERA DE PASTO. Escritura número 30 de 1905.

urbe como producto de la revolución industrial que se había tomado el continente americano en inicios del siglo, más exactamente en la década de 1910 a 1920; ya que la primera guerra mundial generó una industrialización en el trabajo de las materias primas y a su vez desplazó la mano de obra agricultora y manufacturera por una rebajada y eficaz maquinaria que sustituía al trabajo de varios hombres²⁷³.

Por tanto, los agricultores, ganaderos y demás trabajadores del campo decidieron retirarse de sus asentamientos de origen y se trasladaron a las afueras de la urbe, con el fin de conseguir nuevas oportunidades que les permitiera vivir de manera cómoda frente a las dificultades que éste nuevo modo de vida presentaba para una persona recién llegada a una ciudad en desarrollo²⁷⁴.

Por otra parte, la pobreza en la urbe pastusa como producto del olvido por parte del Estado²⁷⁵, posiblemente fue una causa más para que el contrato de anticresis pastuso fuera usado habitualmente con más fuerza y recurrencia; debido a que todas las personas pobres que habitaban la villa encontraban en una tienda la posibilidad de tener una vivienda someramente digna y a la vez un lugar de trabajo que le permitiese conseguir lo necesario para subsistir.

Con respecto a lo anterior, surge la anotación del Dr. BASTIDAS URRESTY²⁷⁶ cuando expresa que las tiendas son unos cuartos con salida a la calle que prestan a la vez las funciones de establecimiento de comercio abierto al público y la de vivienda urbana. Además, debe mencionarse que las mismas eran de uso selectivo por parte de las personas de escasos recursos, y podría afirmarse que la anticresis era para ellos una solución a sus problemas de vivienda estable y de trabajo; tal cual como pasa en el día de hoy, donde el anticresis es la solución más factible de vivienda medianamente estable para las familias pastusas, a cambio de no devengar intereses sobre el capital que se ha dado como contraprestación, aclarando que la última afirmación se acoge a las excepciones anteriormente presentadas.

²⁷³ Cfr. BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P.178

²⁷⁴ Cfr. Ibíd. P. 185. Como se ha visto en notas anteriores, las personas que vivían cerca a la plaza eran distinguidos de la ciudad y pertenecientes a la nobleza, por lo cual, las personas de escasos recursos y con linaje indígena se acentuaban dentro de la ciudad; pero siempre manteniendo distancia a la plaza mayor. Por esta razón se menciona que dicha migración se hace del campo a las afueras de la urbe.

²⁷⁵ Cfr. ALVARES HOYOS. Op. Cit. P. 83.

²⁷⁶ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 193-194. *“Recibe éste nombre un cuartucho no mayor de cuatro metros cuadrados, cuya puerta se abre sobre la calle. Frente a esta única vía de luz y de ventilación se levanta un tenderete, separado del reto de la habitación por un biombo de papel o de sábanas y mantas colgadas de una cuerda. La estantería y cajones del tenderete muestra un surtido heterogéneo de viveres, pequeña mercería, cervezas, cigarrillos, espermas, bolas de cacao, etc. Una docena de botellas de aguardiente, medio saco de harina, y algún cajón de frutas redondean el negocio. A espaldas de este baratillo y cegado por el biombo o las cochas que lo limitan, queda el espacio destinado a cocina, salón y alcoba de la familia. Allí el fogón primitivo, los camastros harapientos y la afrentosa cubeta destinada a servir para las necesidades fisiológicas de los habitantes. Y allí la tribu cegatona de los cuyes que corretea por el suelo... La tienda invade todas las calles de la ciudad; se prende al ejido y se cuela hasta la plaza principal, viviendo al arrimo de hoteles e iglesias, de edificios públicos, de escuelas y mansiones, todo lo cual va deslustrando el paso.”*

Con respecto a lo anterior se mostrará una casa-tienda la cual fue engalanada antes de su demolición en la carrera 27 con calle 15 de la ciudad de Pasto. En la siguiente fotografía se puede observar como cada tienda está separada por escasos metros y dentro de ellas se ubican negocios propios de los habitantes, aclarando que las mismas ya no se separan por dentro con 'biombos', pues esta es solo un recuerdo somero de cómo estaban constituidas internamente dichas tiendas.



Imagen 14. Casa tienda antes de su demolición para dar paso a la avenida de la carrera 27 en el municipio de Pasto. “En dicha casa tienda, fungieron los Juzgados de Pasto, y posteriormente, diversos negocios”. Fuente: Fotografía tomada por Johana Delgado Araujo.

Por otra parte, es menester enfatizar el modo como estaban erigidas dichas tiendas internamente; y en aras de salvaguardar la prelación de la tienda en la suscripción de la ANTIP, se traerá a colación una entrevista hecha a la Señora Zoila Mercedes Chaves, la cual figura como anexo a este estudio y ella ha fue testigo ocular de una tienda que se ubicaba a lado de domicilio:

Anexo 388. Entrevista realizada a la Sra. Zoila Mercedes Chaves. Persona mayor de edad, con 78 años.

Saludo y solicitud de identificación.

Nombre: Zoila Mercedes Chaves

Fecha de Nacimiento: 3 de febrero de 1937

Ubicación de la tienda y domicilio: calle champagñat. (Calle 18 antes conocido como el palacio de la yuca-aledaño supermercado tigre de la Rebaja)

- A.** *Donde usted reside actualmente, hay tiendas o hubieron tiendas con antelación?*

Respuesta: // “Antes hubieron tiendas, en una tienda vivía una tía que preparaba el pan vendía mucho pan, era la única tienda que había en este barrio para vender. De luego de lo que ella ya se fue, estuvo una heladería, la heladería era de un señor Pedro Ortiz que ya es fallecido y vendía las paletas de California, aquí empezó a vender paletas helados y muchas cosas, avena todo eso vendían.”

- B.** *¿En qué parte del inmueble estaba habitada o ubicado dicha tienda?*

Respuesta: // “En la 3 parte de la casa estaba ubicada la tienda.”

b.1. ¿estaba ubicada a lado de este local?

Respuesta: // “Si, estaba la tienda que le digo. Después estaba un granerito que se llamaba el granero caldas; pero era muy pequeño y hubieron así varios vecinos que vivían ahí.”

- C.** *¿Usted recuerda cómo eran las tiendas en la época de 1940 a 1960?*

Respuesta: // “Habían tiendas grandes que ubicaban allí el dormitorio, vivían ahí con la cocina, tenían su negocio del día de frente, tenían allí una pared como la llamamos biombos decían antes, entonces ahí vivían varias personas, habían tiendas que habitaban hasta 6 personas, tenían sus tres camitas ahí, su cocina y la venta. También me acuerdo de que utilizaban el baño, todos los servicios ahí en la misma tienda”.

- D.** *¿Usted recuerda que extensión más o menos tenían dichas tiendas?
¿Entre cuantos metros oscilaban dichas tiendas?*

Respuesta: // Habían tiendas que habían de 5 metros de frente por 10 de fondo o sino de 5 de frente y 5 y 6 de fondo; eran pequeñas pero usted sabe cuándo la familia va creciendo ya tenía que salir de ahí, tenía que buscar otro puesto.

- E.** *¿Usted recuerda en qué lugar de pasto estaban ubicadas las principales tiendas?*

Respuesta: // “En la calle 18 había una tienda del café califa, y había una tiendita que vendían el café cocali, en ese tiempo había unos tubitos de café que se compraba los tubos para hacer el café, el café cocali se llamaba; pero eso era en el centro”.

- F.** *¿Qué negocios recuerda usted que se instalaran dentro de dichas tiendas, o sea que hacían dentro de dichas tiendas para subsistir?*

“Los negocios principales pues era de vendían helado, vendían pan todo eso, como una heladería; pero era así... pues el frente y atrás vivía la gente”.

7. Pero, ¿en las tiendas de pasto solo vendían helados o había otro negocio?

Respuesta: // “No lo recuerdo”

- G.** *¿Qué se vendía en la tienda que quedaba aledaña a este local?*

Respuesta: // “Se vendía el pan, se vendía gaseosas, se vendía dulces, muchos dulces; los alfajores, el dulces de leche, maicena en colores, así varios licores todo eso se vendía.”

- H.** *¿Recuerda usted si dentro de dichas tiendas también vendían licores?, chicha, porque veo que dentro de su negocio se vende chicha actualmente y se vende champus. ¿Se vendía chicha dentro de esas tiendas en esa época?*

Respuesta: // “Sí, en varias tiendas por la 19, vendían chicha, licores así; pero aquí donde yo vivo, vendo hasta actual chicha, champus...el frito.

- I.** *De las tiendas que usted recuerda, como de las tantas que me ha dicho. ¿Cuál puede ser la que haya tenido más popularidad en Pasto?*

Respuesta: // “Cuando existía el ‘amorel’, eran las tiendas... unas tiendas... y de ahí empezó el ‘amorel’, esas eran las tiendas que vendían mas porque ahí vendían el café califa. Los dueños eran unos abuelitos que cuando ellos llegaron vendían ropa, del Ecuador me parece que eran y vendían ropa en el mercado antiguo”

DESPEDIDA.

*Bueno doña mercedes le queremos agradecer muchísimo por la presente entrevista, ya que la misma será puesta a disposición de la academia para consultar acerca de las tiendas y sus particularidades.
Bueno Joven Muchas Gracias.*

Fin de la entrevista.



Imagen 15. Fotografía panorámica de un local comercial que antes estuvo constituido como tienda.
Fuente: Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo.

Aunado a lo anterior, es necesario resaltar que durante estas dos décadas se realizaron 29 contratos de anticresis pastusos que fueron elevados a escritura pública sobre “tiendas” de los 44 que se suscribieron en ésta época. De tal modo, que es posible inferir que sobre las “tiendas” del municipio de Pasto, se realizó con más recurrencia el ya mencionado contrato, y que el mismo se convirtió en una insignia de las tiendas durante ésta época.

Pues bien, comprendido a cabalidad como estaban constituidas dichas tiendas y cómo los pastusos optaron por desarrollar la anticresis en su mayoría sobre este tipo tan particular de inmuebles, solo resta decir que se sostiene la tesis sobre la superioridad de la tienda dentro del contrato de anticresis motivada en la condición social de los pastusos cobra más fuerza; empero, esta es solo una hipótesis dentro de las muchas que se puedan plantear al respecto. Recordando a su vez, que los mencionados bienes eran pequeños inmuebles en donde se desarrollaban actividades comerciales y se vivía con toda la familia simultáneamente.

Concluyendo así, como entre potreros, huertos y solares, predomina la tienda para la celebración del contrato de anticresis pastuso durante la época que es base de estudio del presente subcapítulo.

2.4.1.10. El uso de dinero extranjero para la celebración de los contratos de anticresis pastuso.

En esta época se observa como el dinero cambia constantemente, razón por la cual los suscribientes del contrato de anticresis, se ven forzados a celebrar el ya mencionado a través de cláusulas aclaratorias que acompañen a la estipulación del monto dado como contraprestación por parte del acreedor anticrético.

Las cláusulas aclaratorias se vuelven repetidas en la forma como se debe devolver el dinero, infiriendo que el tiempo no debe ser causal para devolver menos cantidad de la dada inicialmente o una suma depreciada por el cambio continuo de la moneda. Entre algunas de las cláusulas mencionadas encontramos las siguientes: "...el dinero debe devolverse en la misma cantidad sin que sufra descuento..."²⁷⁷ o "...Que el deudor anticrético devolverá la suma que recibe, en la moneda que fuere de corriente circulación a la época de la entrega, con los debidos descuentos..."²⁷⁸

Por otra parte, se puede observar como los pastusos no tenían una seguridad plena en la moneda que utilizaban, razón por la cual recurrían a respaldar el monto del contrato con monedas extranjeras como las libras esterlinas; un ejemplo de ello es el contrato de anticresis elevado a escritura pública número 607 de 1920: "...los 500 pesos oro en las mismas monedas de plata en que ha recibido, o en monedas de oro inglés, o sean libras esterlinas, al tipo de cinco pesos oro legal cada libra o menos, en caso de que nuestra plata tuviera premio especial respecto de las libras en la época de la devolución del dinero..."²⁷⁹

Aunado a lo anterior, es menester reseñar que la desconfianza en la moneda colombiana estaba motivada tanto en la liquidación del Banco Nacional en la época de la guerra de los mil días^{280y281} (1894), como en el cambio fluctuante del dinero nacional. Como reseña de lo anterior, se debe mencionar que a inicios del siglo XX la moneda con la que se negociaba era con los "pesos ley en moneda de plata de 835 milésimas"²⁸², posteriormente en el año 1919 se empieza a celebrar el contrato mediante "los pesos de a diez décimos plata"²⁸³ y ulteriormente en el año de 1920, ya se observa que "los pesos oro"²⁸⁴ son los que mantienen la hegemonía por mucho tiempo.

Finalmente, en suma se puede concluir que el contrato de anticresis se lo utilizó demasiado pese a tener desconfianza en la moneda nacional, y que esa inexactitud no se convirtió en óbice para que la anticresis se volviera aún más popular entre los pastusos.

²⁷⁷ ANEXO 89. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 26 de 1916.

²⁷⁸ ANEXO 32. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 375 de 1919.

²⁷⁹ ANEXO 94. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 607 de 1920.

²⁸⁰ HERNANDEZ GAMARRA. Antonio. Las especies monetarias de Colombia - Del patrón oro a medio legal de pago. Banco de la República de Colombia. Tomado por Revista Credencial Historia. Disponible en HTML: <<http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/revistas/credencial/junio2002/lasespecies.htm>>. Fecha de Consulta: 16 de marzo de 2015. Hora de Consulta: 1:05 a.m.

²⁸¹ Nota del autor: Con referencia a los motivos que se suscitaron en cuestión al cambio repetitivo de la moneda, es menester remitirse a la época del contrato de anticresis en la etapa de 1892 a 1900. (Mirar aparte 2.3.3.)

²⁸² ANEXO 90. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 91 de 1916.

²⁸³ ANEXO 31. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 375 de 1919

²⁸⁴ ANEXO 35. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 16 de 1920.

2.4.1.11. El uso accidental del contrato de anticresis contemplado en el código civil colombiano.

Con respecto al contrato de anticresis pastuso se han observado gran variedad de cláusulas hasta el momento; sin embargo en el año 1916 reluce una anticresis diferente a la que se venía celebrando en Pasto desde 1892, ya que el mencionado tiene una gran similitud con el referenciado en el código civil colombiano. A saber, se transcribe literalmente el contrato en mención:

“Que los comparecientes Díaz e Hidalgo de Díaz entregan la mencionada hacienda al señor Castro, para que éste se pague con sus frutos, de los intereses de la suma de 1200 pesos de ley plata (1200 oro) de ochocientos treinta y cinco milésimas que declaran haber recibido del señor Acosta, en calidad de anticresis, por el espacio de seis años forzosos, que se contarán desde esta fecha en adelante.”²⁸⁵

Además, so afirmación de lo anteriormente esgrimido, el deudor anticrético se reserva el derecho de usufructo de un platanal, lo que lleva a pensar que efectivamente se entregan los frutos de una zona productiva, y no la tenencia de un inmueble a cambio de condonarse el pago de los intereses por la suma dada en contraprestación, como se venía dando consuetudinariamente con la anticresis pastusa.

En cuanto a los intereses que no se han tasado literalmente, podría plantearse a manera de hipótesis que las partes tasarían los máximos permitidos para la época y por el mismo código civil en el artículo 2232.

Por tanto, es posible inferir que entre las diversas formas que los pastusos tuvieron para celebrar su contrato regional, de manera eventual se pactó la anticresis referida en código civil, ya que al encontrar tantas formas de convenir el pago de intereses o el canon de arrendamiento entre las partes, el mencionado contrato de éste acápite hace tránsito a un accidente con gran parecido al mencionado en el artículo 2458.

2.4.1.12. Otras matices relevantes en el contrato de anticresis pastuso durante la época de 1900 a 1920.

Los años pasaban, y cada uno de ellos dejaba un hallazgo inédito en la historia del contrato de anticresis pastuso. Inicialmente, se puede referenciar como la anticresis empieza a ser un contrato que goza de una confianza plena en el valle de Atriz, ya que la recurrencia de su celebración y la duración del mismo,

²⁸⁵ ANEXO 93. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 268 de 1916.

reflejaban el uso satisfactorio para los pastusos de la época. Verbi gracia de lo anterior, es un contrato regional celebrado en el año de 1920:

"...el tiempo que durará el contrato anticrético de la casa en referencia y el dinero dado en préstamo es el de seis años contados desde esta fecha y durante un tiempo y hasta que se cancela la obligación por ambas partes contratantes, ni la Señora Fonnegra Viuda de Moncayo cobrará arrendamientos de la casa al Señor Lopez, ni este a la dicha señora los intereses de los quinientos pesos oro (\$500) pesos que ese arrendamiento e intereses los estiman como equivalentes uno de otro y se compensan en su totalidad".²⁸⁶

Por otro lado, se observa como en la anticresis pastusa se continúan realizando dichos contratos bajo la imperiosa necesidad de las firmas a ruego, motivado por la ignorancia del pastuso en ocasión de que ésta era una época en la que había 12.078 habitantes²⁸⁷, pocas escuelas y muchos conventos. Aunado a eso, se observa como un ipialeño viene a tierras pastusas para celebrar un contrato de anticresis pastuso²⁸⁸, tema que será de gran trascendencia en el capítulo siguiente.

Asimismo, se detallan contratos de anticresis pastusa que se han celebrado bajo las mismas estipulaciones de la anticresis regional celebrada a finales del siglo XIX, como también mediante cláusulas que se muestran particulares frente al contexto actual; empero ellas no se muestran como una forma distinta o clasificación directa de la anticresis pastusa. Por tanto, se puede inferir que esta época fue una etapa de crecimiento, auge y confianza para los pastusos con el contrato de anticresis que había tomado fuerza desde el año 1892.

2.4.2. Conclusiones de la etapa del contrato de anticresis en las décadas de 1900 a 1920.

- En cuanto al contrato de anticresis pastuso que se celebró en las décadas de 1900 a 1920, resalta inicialmente el apogeo de la tienda como objeto material del contrato regional en comparación con la década de 1890; avizorándose como una salida expedita a la problemática de vivienda en los sectores pobres de la ciudad de Pasto.
- Además también vislumbra el uso de moneda extranjera como contraprestación y respaldo en la suscripción de la anticresis pastusa, pudiéndose detallar como la libra esterlina ocupaba una posición privilegiada frente al peso; aunque siempre se mantenía la cláusula de compensación en

²⁸⁶ ANEXO 94. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 607 DE 1920.

²⁸⁷ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 190

²⁸⁸ ANEXO 86. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 299 de 1915.

caso de que cualquier moneda sufra deprecio o descuento. Cosa que no pasó en la década precedente y natal del contrato de anticresis pastuso.

- De igual modo, es menester resaltar que durante esta época surgió el nuevo Departamento de Nariño, abandonando todo vestigio del anterior Estado Soberano del Cauca. Un departamento naciente erigido mediante bases liberales e inspirado en las ansias de independencia y de respeto con base al pasado turbio que le precedía. El Departamento de Nariño fue producto de las tesis decimistas, idealizadas y fomentadas por los ilustres de la época que no vacilaron en luchar por lograr la tan añorada división del noroccidente caucano.
- Por otro lado, también es propio manifestar como conclusión la proliferación de tipos y clases de contratos regionales celebrados durante esta época. Muchos contratos que poseen características únicas y especiales.
- Finalmente, es menester detallar que el contexto de esta época fue fundamental para la proliferación del contrato anticrético en la ciudad sorpresa; ya que el mejoramiento de la infraestructura vial, el fin de la guerra de los mil días, la hegemonía de la iglesia y la comunicación reiterada con las provincias aledañas vaticinan el origen mismo del contrato regional.

2.5. EL CONTRATO DE ANTICRESIS EN LAS DÉCADAS DE 1920-1940.

En los años veinte de la ciudad de San Juan de Pasto se desarrolló la mampostería, una técnica de construcción que utiliza el ladrillo prensado y cal, con este método se construyeron muchas obras civiles como escuelas laicas, bares, salones, clubes y hoteles²⁸⁹. Las edificaciones no alcanzaban mucha altura, pero si una importante dimensión horizontal y se inició a utilizar el vidrio en las ventanas.

Dentro de las construcciones de este periodo de tiempo se encuentran el Colegio de San Francisco Javier²⁹⁰, el Teatro Imperial²⁹¹, Asilo- Hospital de San Rafael²⁹², la Universidad²⁹³, Edificio del Sagrado Corazón²⁹⁴, el Palacio Municipal²⁹⁵, la plaza

²⁸⁹ BASTIDAS URRESTY, Op. Cit., p. 227

²⁹⁰ Fue construido desde 1919 hasta 1925, la primera piedra fue puesta por el Obispo Pueyo de Val. Tiene una dimensión de 8.556 metros cuadrados.

²⁹¹ Fue iniciado a construir en 1922, por el ingeniero Belisario Ruiz, como novedad se utilizó cemento como pegante. Su propietario fue el Señor Rafael Villota Chávez.

²⁹² Fue construido en 1922 por Luciendo Espinosa, reconocido constructor y estudioso de la arquitectura, con esta edificación aplicó el *funcionalismo*. Conformado por tres pisos y un sótano.

²⁹³ Obra concluida en 1929, es un diseño arquitectónico similar al del arquitecto español José Sacasas para levantar el colegio San Luis Gonzaga de Popayán.

²⁹⁴ Se construyó con el nombre de Palacio Episcopal, sin embargo luego se instalaron las oficinas de correos y telégrafos. El arco que tiene esta edificación fue inspirado en el arco del triunfo romano. Esta construcción fue inspirada en la plaza del Comercio de Lisboa.

²⁹⁵ Construido en 1926, es una casona de dos pisos y dos patios.

de mercado²⁹⁶ y el Barrio Obrero²⁹⁷. La ciudad cuenta con sede Episcopal y Tribunal Judicial con siete magistrados.

En ese antaño, la cultura floreció debido a que se incentivó el periodismo, la música, la pintura, la oratoria las artes escénicas. BASTIDAS manifiesta al respecto:

“Las artesanías logran una gran calidad artística, especialmente en la talla en madera, el trabajo encuero, la tintorería, el tejido y en el decorado de objetos con el famoso barniz de Pasto.

El público acude con entusiasmo a las veladas literarias del teatro Imperial, a la plaza principal que luce en su máximo esplendor pues está arborizada, enrejada y tiene un kiosco de tipo francés donde la banda de músicos ejecuta retretas magistrales... La enseñanza media y escolar es impartida por varias comunidades religiosas: Jesuitas, Filipenses, hermanos Maristas, madres Betlemitas y Franciscanas. La escuela de Derecho fundada por don Joaquín Guerrero otorga el título de doctor en Ciencias Políticas... En la escuela de pintura se forman grandes artistas como Salas Vega e Isaac Santacruz. Entre los escritores se destacan: José Rafael Sañudo, Sergio Elías Ortiz, Leopoldo López Álvarez, Fortunato Pereira Gamba, Víctor Sánchez Montenegro, Ignacio Rodríguez Guerrero, los padres Aristides Gutiérrez y Alejandro Ortiz López...La novela y la poesía tienen entre sus mejores exponentes a Alberto Montezuma Hurtado, Guillermo Edmundo Chávez, Teófilo Albán, Luis Felipe de la Rosa, Plinio Enríquez y Alfonso Alexander.”²⁹⁸

Para el año de 1939, en el Departamento de Nariño residían 507 europeos, 72 estadounidenses y 22 asiáticos²⁹⁹ y la mayoría se dedica al comercio, ya que importan productos por el puerto de Tumaco.

El desarrollo comercial tiene un gran límite el cual era el mal estado de las vías, por el norte con Popayán y por el sur con el Ecuador, además llegar a Tumaco tenía una duración de 8 días, sin embargo: *“en agosto de 1930, luego de recorrer 830 kilómetros en 15 horas, llega a Quito un automóvil con pasajeros procedente de Pasto”*³⁰⁰

La ciudad de Pasto para el año de 1931, tenía una longitud de 2.5 km y una anchura 1.5 km, sus habitantes llegan a 23.244³⁰¹, además se empezó a utilizar una nomenclatura numérica³⁰² para identificar las calles y las carreras debido al

²⁹⁶ Construida entre 1919 y 1929, la estructura fue similar a la del acueducto romano. Fue demolida en 1970.

²⁹⁷ Barrio de casas de un solo piso, techo plan, baja altura y reducido espacio interior, para personas de bajos recursos económicos de la época.

²⁹⁸ BASTIDAS URRESTY, Op. Cit., p. 239

²⁹⁹ *Ibíd.*, p. 245

³⁰⁰ *Ibíd.*, p. 247

³⁰¹ *Ibíd.*, p. 247

³⁰² *Ibíd.*, p. 251

gran número de estas. Así mismo se realizó el primer plan de urbanismo denominado *Plano de la Ciudad Futura*³⁰³, donde se realiza el estudio técnico para la construcción de las redes de acueducto y alcantarillado por parte del ingeniero bogotano Luis Lobo Guerrero y el arquitecto Carlos Santacruz.

BASTIDAS al propósito realiza una descripción muy adecuada de la ciudad de Pasto para esa época:

*“El valle de Atriz conserva su belleza y serenidad. Dispone de varias fuentes de agua. La silueta de las edificaciones expresa una estética elemental. Las torres blancas de las iglesias se destacan en el espacio de la ciudad. El conjunto tiene un carácter singular y comfortable. El entorno con el colorido de las praderas, los sembrados, los caminos y colinas arborizadas, se aprecia con magnificencia. Las calles son espaciosas pues no hay gran altura en las edificaciones; el espacio público es de uso prioritario para el peatón y el paso de los pocos automóviles despierta gran curiosidad y hace parte del regocijo callejero.”*³⁰⁴

El centenario de la fundación de la ciudad de Pasto sería celebrado en 1940³⁰⁵, pero debido a la guerra mundial se postergó, por lo tanto para 1943 se terminó de realizar la renovación³⁰⁶ de la plaza de central, que para esa fecha pasó a llamarse la plaza de Nariño.

2.5.1. El Contrato de anticresis pastuso y sus matices entre 1921 y 1940.

El uso del contrato de anticresis fue directamente proporcional al crecimiento de la población de la ciudad de Pasto, es decir en esta época se encontraron una gran cantidad de contratos de anticresis elevados en escritura pública, de esta manera y después de la investigación de campo se determinó que en la Notaría Primera del Circulo de Pasto se protocolizaron 28 escrituras, y en la Notaría Segunda del Circulo de Pasto se encontraron 41 escrituras que contenían contratos de anticresis.

A continuación relacionamos las 69 escrituras que pertenecen a este periodo de tiempo, con sus datos más importantes, como el número, fecha de la escritura, la Notaría en que se protocolizaron, el tipo de inmueble y la ubicación sobre el que recaía el contrato, el valor y tipo de moneda del contrato, el tiempo de ejecución y observaciones y aspectos relevantes.

³⁰³ *Ibíd.*, p. 253

³⁰⁴ *Ibíd.*, p. 251

³⁰⁵ Se celebró cuatrocientos años de la fundación realizada por Sebastián de Belalcázar.

³⁰⁶ Se arrasó árboles y plantas, se pavimentó la superficie dejando retazos de césped separados, dispuestos simétricamente, delimitados por sardineles, en torno al punto central.

Tabla 10. Tabla cronológica de aspectos relevantes en las escrituras que contienen contratos de anticresis entre 1921 y 1940.

CONTRATO DE ANTICRESIS 1921 – 1940										
Anexo.	Datos de la Escritura Pública.			Datos del inmueble del Contrato de anticresis.		Datos del Contrato de anticresis.				Observaciones o aspectos relevantes
	Número.	Fecha.	Notaría y nombre del notario.	Tipo de inmueble	Ubicación.	Valor y tipo de moneda.	Tiempo de ejecución.	Forma de dar la tenencia del bien.	Intereses y canon de arrendamiento.	
43	492	25 de Octubre de 1921	Notaría Primera del Circulo de Pasto- José Pastor Delgado	Un potrero	Sección Panecillo, en la jurisdicción del Distrito de Tangua	Doscientos cincuenta pesos oro (\$250)	Cinco años forzosos y dos voluntarios	“Segundo: Que los Señores Rivas y Erazo, han entregado a Meneses Santacruz un potrero ...” “Tercero: Que esta entrega ha sido hecha por los Señores Rivas y Erazos a Victoriano Meneses Santacruz, para que éste la usufructué o perciba sus.”	“...sin reconocer por esta suma interés de ninguna clase ...” “...sin pagar arrendamientos.”	Figura de la firma a ruego.

44	517	4 de Noviemb re de 1921	Notaria Primera del Circulo de Pasto- José Pastor Delgado	Una tienda	Ubicada en la carrera cuarta, de esta ciudad.	Ochenta pesos oro (\$80)	Un año y medio forzoso y prorrogabl e	“Segundo: Que Lisímaco Salas ha entregado a Miguel Agreda, y este confiesa haber recibido en buen estado una tienda , para usufructuarla o habitarla.”	“...sin reconocer por esta suma interés de ninguna clase ...” “...sin pagar arrendamiento s.”	Sin observacione s.
96	001	3 De Enero De 1921	Notaria Segunda del Circulo de Pasto FELIPE OBAND O	Un potrero	Situado al punto de “Córdoba”, de la Jurisdicción del Distrito de Yacuanquer	Doscientos pesos oro legal (\$200-oro)	Un año	“usufructo y arrendamient o”	“los intereses de los referidos doscientos pesos oro de este contrato se compensan con los arrendamiento s o usufructos de un potrero de propiedad del deudor ”	• Cláusula de promesa de comprave nta.
97	008	9 De Enero De 1922	Notaria Segunda del Circulo de Pasto FELIPE OBAND O	Un terreno... y una casa pajiza.	Buesaquillo	150 pesos- oro en buena moneda circulante	2 años forzosos a partir de la presente fecha	“Terreno para que lo usufructúe”	“los usufructos de dicho lote de terreno se compensan con los intereses de ciento cincuenta pesos-oro ”	• Cláusula de reserva de derecho de habitació n sobre una pieza y sobre

										un lote para cultivo.
98	013	12 De Enero De 1922	Notaria Segunda del Circulo de Pasto FELIPE OBANDO	Una tienda	Barrio San Andrés de esta ciudad	240 Pesos de ley plata	3 AÑOS	“Tienda para que la usufructúe”	Sin información.	Sin observaciones.
99	No tiene	12 De Enero De 1922	Notaria Segunda del Circulo de Pasto FELIPE OBANDO	Una tienda	Carrera quinta, cuadra trece de esta ciudad	150 Pesos –Oro en moneda circulante	2 Años forzosos	“Tienda para que la usufructúe”	Sin información.	Sin observaciones.
45	250	13 de Agosto de 1923	Notaria Primera del Circulo de Pasto Adolfo Santander (Notario Suplente)	Cuatro piezas	San Juan de Pasto.	Doscientos cincuenta pesos oro (\$250	Dos años forzosos	Segundo: Pedro Pablo y Dolores Medina han entregado a Procelia Arturo cuatro piezas ubicadas en la casa de la Señora Graciliana Salas viuda de Medina en buen	“...sin reconocer intereses...”	Cláusula de reserva de un huerto

								estado...” “Tercero: Esta entrega ha sido hecha por los Señores Pedro Pablo y Dolores Medina para que la señora Arturo las habite o perciba sus arriendos...”		
100	333	14 de Agosto De 1923	Notaria Segunda del Circulo de Pasto FELIPE OBANDO	Una tienda	Pasto – el barrio Rio blanco	Ciento veinte pesos oro (\$120-oro)	Por un año prorrogable contado a partir de la presente fecha	“Da y entrega materialmente en anticresis a los esposos señores Ramón Narváez y Teresa Torres”	“sin intereses de ninguna clase, porque estos se compensan con los usufructos de la tienda dada en anticresis, la cual por consiguiente tampoco pararán arrendamientos”	Sin observaciones.
101	334	14 de Agosto De 1923	Notaria Segunda del Circulo de Pasto FELIPE	Un potrero	Pasto – punto común de Dolores,	Ciento cincuenta pesos oro (\$150-oro),	Por dos años prorrogables a voluntad de los	“Da y entrega materialmente en anticresis un potrero”	“sin intereses de ninguna clase, porque estos se compensan con los	Sin observaciones.

			OBAND O				contratante s		usufructos del potrero dado en anticresis, el cual potrero tampoco devenga arrendamiento s de ningún género, en virtud del presente contrato de anticresis”	
102	372	15 de Septiem bre de 1923	Notaria Segunda del Círculo de Pasto DARIO VALENC IA.	Una casa	Pasto – Calle Ocaña	Seisciento s peros oro (\$600-oro	Por tres años	“para que la habite y la usufructúe en la forma que a bien tenga”	“sin reconocer intereses de ninguna clase, porque estos se compensan con los usufructos de la casa que entrega al señor Melo Galvez”	Sin observacione s.
103	373	17 de Septiem bre De 1923	Notaria Segunda del Círculo de Pasto DARIO VALENC IA.	Una tienda	Pasto – calle octava	Doscientos cincuenta peros oro (\$250 pesos-oro)	Por dos años forzosos y dos voluntarios	“En anticresis e hipoteca, la cual se la entrega real y materialmente ”	“sin intereses de ningún género, porque estos se compensan con los usufructos de la tienda dada en anticresis”	Cláusula de pago de mensuali dad o arrendami ento.
46	313	19 de Septiem	Notaria Primera	Un	Comisaria Especial del	Cincuenta pesos oro	Un año	“Segundo: Que Castillo	“...sin reconocer	Sin observacione

		bre de 1924	del Circulo de Pasto José Pastor Delgado	potrero	Putumayo	(\$50)	forzoso	entregará a Gonzáles en la fecha que también se explique en este instrumento un potrero denominado "Duien dora"	intereses..."	s.
47	374	23 de Octubre de 1924	Notaria Primera del Circulo de Pasto José Pastor Delgado	Una tienda	La ciudad de Ipiales en la Provincia de Obando	Ciento quince pesos oro legal (\$115)	Dos años forzosos	"Segundo: Que Victoria Salazar viuda de Arellano ha entregado a Margarita Almeida en la presente fecha, y esta confiesa haber recibido en buen estado..." "Tercero: Que esta entrega ha sido hecha por Victoria Salazar viuda de Arellano a Margarita Almeida, para que esta la habite, o perciba sus arrendamient	"...sin cobrarle intereses ..." "...sin pagar arrendamiento s..."	Sin observacione s.

								os..”		
104	048	09 de Enero De 1924	Notaria Segunda del Circulo de Pasto FELIPE OBANDO	Dos tiendas	Pasto – Calle Antioquia.	Cuatrocientos cincuenta pesos oro-legal (\$450 pesos-oro)	Dos años	“mediante contrato de anticresis.”	Sin información.	• Terminación unilateral del contrato por parte del deudor anticrético.
105	113	18 de mayo De 1924	Notaria Segunda del Circulo de Pasto FELIPE OBANDO	Una tienda	Las bajas de la casa de la familia Jurado , en el barrio de los dos puentes o Rio Blanco,	Ciento cincuenta pesos oro (\$150-oro)	Cuatro años	“mediante contrato de anticresis.”	“Que la sumada en préstamo no reconoce ni devenga intereses de ningún género, porque estos se compensan con los usufructos de una tienda de propiedad del señor Rincón Castro, la entrega real y materialmente al señor madroño para que la posea y usufructúe por el término dicho arriba”	Sin observaciones.

48	185	6 de Abril de 1925	Notaria Primera del Circulo de Pasto Ruben Fañudo	Una casa	Ciudad de San Juan de Pasto	Ciento cincuenta pesos oro	Dos años forzosos	"Primero:... Dorado da a Peláez, una casa situada en esta ciudad, constante de tres piezas, patio y comedor	"...sin cobrarle intereses ..." "...sin pagar arrendamiento s..."	Sin observaciones.
49	189	8 de Abril de 1925	Notaria Primera del Circulo de Pasto Ruben Fañudo	Una casa y un solar	Ciudad de San Juan de Pasto	Doscientos cincuenta pesos oro (\$250)	Dos años forzosos	Primero: Que al Señor... Emilio Chavez varón, mayor de edad, ..., vecino de esta ciudad e igualmente conocido por el suscrito notario, le dá en anticresis una casa y un solar que el otorgante posee en esta ciudad... "	"... quedando en esta suma compensándol o el interés del dinero con los arrendamientos de los inmuebles, sin derecho a cobrar mayor suma el uno ni el otro e los contratantes." "...sin pagar arrendamiento s..."	Sin observaciones.
106	004	14 de Enero De 1925	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL	Una tienda	Barrio Rio blanco, calle del Hospital de la Caridad de esta ciudad	Doscientos peros oro (\$200 pesos-oro)	Dos años forzosos	"En anticresis, la cual se la entrega real y materialmente ... para que la usufructúen como a buen	"sin intereses de ningún género, porque estos se compensan con los usufructos de	• Para esa época si una mujer realizaba un contrato de

			URIBE.		de Pasto			tengan”	la tienda dada en anticresis”	comprave nta e hipoteca necesitab a de una licencia judicial, pero el notario en la presentes escritura expresó que al solo realizar un contrato anticrétic o, la mujer contratant e no necesitab a de dicho permiso.
107	029	27 de Enero De 1925	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE.	Un lote de terreno	Municipio de Buesaco	(\$150 oro) pesos	Tres años	“...para que lo usufructúe...”	“...y sin derecho a reconocer, ni pagar intereses de ninguna clase, durante los tres años antes estipulados;	Sin observacione s.

									pues qué éste queda compensado con el arrendamiento que debían pagar por el uso y manejo de un lote de terreno que tienen recibido real y materialmente de sus manos o sea de su poder los señores Rosas Z. y Madroñero...”	
50	8	7 de Enero de 1926	Notaria Primera del Circulo de Pasto Ruben Fañudo	Una tienda	Ciudad de San Juan de Pasto	Doscientos cincuenta pesos oro (\$250),	Dos años	“Primero: Los Señores Benigno Perafán y su esposa Abigail Rosales, dan a los segundos Andrés Ibarra y esposa, en anticresis una tienda de tapias situada en los bajos de la casa de los herederos del Señor	“...de modo que ni los unos cobrarán arrendamiento ni los otros interese del dinero.”	Sin observaciones.

								Adolfo Guerrero.”		
51	89	10 de Febrero de 1926	Notaria Primera del Circulo de Pasto Ruben Fañudo	Una tienda	Ciudad de San Juan de Pasto	Ciento cincuenta pesos oro (\$150),	Cuatro años	“Primero: Que ha celebrado un contrato anticrético con la señora Ester Riascos de Burbano, esto es que el comparecient e le da una tienda que de su propiedad posee en esta ciudad...”	“... que en tal virtud ni el uno cobra arrendamiento del inmueble ni el otro interés de dineros, pues quedan compensadas los unos con los otros.”	Con esta escritura se cancela un anterior anticresis.
52	169	11 de Marzo de 1926	Notaria Primera del Circulo de Pasto Ruben Fañudo	Una tienda	Barrio de San Andrés de esta ciudad	Sesenta pesos oro (\$60),	Un año	“Primero: Los señores Erazo y Guerrero, dan una tienda de la segunda de los nombrados, que posee en el barrio de San Andrés de esta ciudad... La tienda a si descrita la entregan hoy	“...sin interés de ninguna clase, pues estos se compensan con el arrendamiento de la tienda..”	Sin observaciones.

								mismo a los señores Burbano y Figueroa para que la usufructúen en la forma que lo crean conveniente ..."		
108	330	9 de Octubre De 1926	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE.	Una casa	Sin información.	Trescientos pesos oro (\$300)	Sin información.	Sin información.	Sin información.	- Se hace una "cesión del contrato" de anticresis , que en realidad es una cesión del crédito. - La srta ANGELICA BUCHELÍ compra la casa habiendo el contrato de anticresis vigente. Clausula Cuarta.

										Cancelación de escritura.
109	355	27 de Octubre De 1926	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE.	Una tienda	El barrio de San Agustín de esta ciudad	Cuatrocientos (\$400) pesos oro legal	Cinco años	Sin información.	"...sin intereses..."	Para hacer el contrato comparecerá con su legítimo esposo.
53	438	20 de Junio de 1927	Notaria Primera del Circulo de Pasto Ruben Fañudo	Una tienda	El barrio de Santiago de esta ciudad	Ciento veinticinco pesos oro (\$125),	Tres años	"Primero: El señor Benavides, entrega en esta fecha a los señores Guerrero e Hidalgo en calidad de anticresis, una tienda de tapias..."	"...sin intereses..."	Sin observaciones.
54	524	27 de Julio de 1927	Notaria Primera del Circulo de Pasto Felipe Obando	Una tienda	En los bajos de la casa de habitación de los comparecientes Moncayos, en la calle séptima antigua de	Cien pesos oro (\$ 100)	Un año prorrogable	"Primero: Los dos Moncayos entregan real y materialmente a Zambrano una tienda de su propiedad, para que la usufructúe,	"...sin intereses de ningún género..."	Sin observaciones.

					Tunja de esta ciudad			como a bien tenga...”		
110	020	24 de Enero de 1927	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE.	Una tienda	En la antigua carrera de Panamá y posteriormente de Ricaurte, de esta ciudad	Doscientos cincuenta pesos oro legal (\$250)	Sin información.	Sin información.	Sin información.	• Cancelación de escritura anterior de contrato de anticresis.
111	033	2 de febrero de 1927	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE.	Sin información.	Sin información.	Trescientos pesos (300 – oro) oro legal	Sin información.	Sin información.	Sin información.	• Cancelación de escritura anterior de contrato de anticresis.
112	036	3 de febrero de 1927	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE.	Una tienda de tapia y cubierta de tejas	En el barrio del Vado de esta ciudad de Pasto	Trescientos pesos (300 – oro) oro legal colombiano	Dos años forzosos	“para que la usufructúe, como a bien tenga” en arrendamiento	“...que la indicada cantidad de trescientos pesos oro(\$300), no ganará interés de ninguna clase, pues que éste se compensa con el usufructo de una tienda de tapia y cubierta de tejas que el	• Cláusula de arrendamiento: El deudor anticrético se queda con la tienda pagando arrendamiento. • Una posible nulidad porque no

									tiene y posee en propiedad y que en esta fecha entrega a su acreedora para que la usufructúe, como a bien tenga “	se encuentra el esposo de la acreedora anticrética.
55	31	23 de Enero de 1928	Notaria Primera del Circulo de Pasto Felipe Obando	Una tienda	En la calle tercera de esta ciudad	Ciento veinticinco pesos oro (\$125)	Dos años prorrogables	“Primero: La señora Ayala viuda de Enríquez da y entrega real y materialmente , a Cadena,... Rosero y Narváez en anticresis e hipoteca una tienda que posee...”	“... sin intereses de ninguna clase ...”	Cláusula de mejoramiento de la tienda: donde la deudora anticrética se compromete a arreglar la estructura de la tienda.
56	144	26 de Junio de 1928	Notaria Primera del Circulo de Pasto Felipe Obando	Una casa	Calle once de esta ciudad	Dos cientos cincuenta pesos (\$250),	Un año improrrogable	“Primero: El señor Ordoñez entrega real y materialmente a la señorita Pérez, en anticresis e hipoteca una casa tienda...”	“...sin intereses de ninguna clase...”	Sin observaciones.

113	052	2 de febrero de 1928	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE.	Una tienda	Calle cuarta, antigua de Barbacoas de esta ciudad	Ciento cincuenta (150oro) pesos oro legal				Cancelación de escritura anterior de contrato de anticresis.
57	346	18 de Junio de 1929	Notaria Primera del Circulo de Pasto Felipe Obando	Una casa	Calle once de esta ciudad	Mil cuatrocientos pesos (\$1400) oro	Un año forzoso	“Primero: El señor Enrique Guerrero dá al señor Alejandro Guerrero en anticresis e hipoteca una casa de su propiedad, baja, constituida de tapias y cubierta de teja, ...”	“...sin intereses de ninguna clase,...”	Sin observaciones.
58	457	3 de septiembre de 1929	Notaria Primera del Circulo de Pasto Felipe Obando	Un potrero	En el punto “El Espino” de la jurisprudencia de este distrito	Ciento sesenta pesos (\$160) oro	Dos años	“Primero: Timaran entrega a Onofre un potrero de su propiedad para que use y goce del pasto de dicho	“...sin intereses de ninguna clase ...”	Clausula donde el deudor anticrético o se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos

								potrero...”		de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y excepciones.
114	435	30 de Julio De 1929	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE.	Una casa con solar	En la Chorida de la República de esta ciudad	Quinientos pesos oro legal (\$500),	Dos años forzosos	“Para que la usufructúe..”	“...sin interés, fines que éste se compensará con el valor del arrendamiento de una acción y derecho, en una casa con solar, ...”	El padre firma con el hijo, para dar aprobación; ya que éste ostenta la calidad de incapaz.
59	388	2 de octubre de 1930	Notaria Primera del Círculo de Pasto Felipe Obando	La parte baja de la casa de dos piezas	La plazuela de Santo Domingo de esta ciudad, entre la calle diez y la carrera quinta	Dos mil doscientos pesos en oro legal (\$2.200) colombiano,	Cinco (5) años	“Segundo: Los señores Villotas han entregado al señor Dorado y éste confiesa haber recibido en buen estado toda la parte baja de la casa de dos piezas...”	“...con intereses a la tasa de doce por ciento (12 %), anual.”	Cláusula de interés del de doce por ciento (12 %), anual.

60	484	11 de diciembre de 1930	Notaria Primera del Circulo de Pasto Felipe Obando	Una tienda	En "Maridiaz" de esta ciudad	Cien pesos (\$100) oro	Un año forzoso	"El señor Orgote da al señor Pabón en anticresis e hipoteca, una tienda de su propiedad..." "Que esta tienda la entrega real y materialmente al señor Pabón..."	"...sin intereses por compensarse estos con los usufructos o arrendamientos de la tienda dada en anticresis y los que ofrece devolver a su acreedor en la misma moneda..."	Clausula donde el deudor anticrético o se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y excepciones.
115	002	2 de Enero de 1930	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE.	Una casa de alto y bajo	Carrera cuarta de esta ciudad y marcado con el número sesenta y dos (62)	Tres mil doscientos pesos (\$3200) oro legal,	Cinco años	"Para que la usufructúe a bien lo tenga".	"sin pagar arrendamientos durante todo el tiempo de duración de éste contrato"	El bien tiene dos hipotecas ; pero el deudor se compromete a subsanar dichos gravámenes.
116	003	3 de Enero de	Notaria Segunda del	Dos tiendas	Carrera cuarta, calle primera de	Doscientos cincuenta pesos	Dos años	"Para que la usufructúe"	"sin intereses pues que estos quedan	Se empieza a manejar

		1930	Círculo de Pasto RAFAEL URIBE	de tapia	esta ciudad	(\$250) moneda legal			compensados con el valor del arrendamiento”	otro tipo de moneda.
117	032	21 de Enero de 1930	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE	Una tienda	Barrio de Jesús de esta ciudad	Ciento cincuenta pesos (\$150) oro legal	Cuatro años	“para que estos la usufructúen”	“sin derecho a reconocer, pagar interés pues que éste se compensa con el valor del arrendamiento de una tienda que el exponente da y entrega real y materialmente, también en anticresis a sus acreedores señores Manuel y José Luis Jarralde”	Sin observaciones.
61	259	1 de Julio de 1931	Notaria Primera del Círculo de Pasto Felipe Obando	una tienda	Calle sexta de esta ciudad	Doscientos pesos (\$200) oro	Un (1) año	“Los esposos otorgantes dan a la señora Ortega en anticresis e hipoteca una tienda de su propiedad...”	“...sin intereses de ninguna clase...”	Clausula donde el deudor anticrético o se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de

										cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y excepciones.
118	328	21 de Enero de 1931	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE	Una casa	Barrio de San Andrés de esta ciudad	Seiscientos pesos (\$600oro)	Dos años forzosos	“Para que la usufructúe”	“que durante el tiempo estipulado ni la señorita Amelia Andrade L. paga arriendos por la casa al Doctor Rincón, ni éste los cobrará en manera alguna”	Sin observaciones.
119	363	2 de noviembre de 1931	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE	Tienda	En el callejón del Calvario, esto es, en el camino nacional	Sesenta y ocho pesos (\$68) oro legal colombiano	Dos años	“para que la usufructúe, como a bien tenga durante todo el tiempo de duración de éste contrato”	“sin intereses, pues que éste se compensan con el valor del arrendamiento de una tienda y sin pagar arrendamiento”	La mujer aún era considerada incapaz.
	270	30 de Julio de 1932	Notaria Primera del Círculo	Un lote	En la jurisdicción de este	Novecientos pesos oro (\$900)	Dos años	“Primero: El señor Erazo da a la Señora	“...sin intereses de ninguna	Clausula donde el deudor anticrético

			de Pasto Felipe Obando		Distrito			Bucheli viuda de Erazo, en anticresis e hipoteca, un lote de terreno...”	clase,...”	o se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y excepcion es.
120	150	23 de Mayo de 1932	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE	Una tienda	En la carrera sexta, cuadra tercera de esta ciudad	Cuatrocien tos pesos (\$400 oro) oro legal colombian o	Tres años	“Para que la usufructúe”	“...Sin derecho a reconocer y pagarle intereses, pues que éste se compensa con el valor del arrendamiento de una tienda...”	• Clausula donde se permite subanticr esis y subarrend ó.
63	411	27 de Noviemb re de 1933	Primera del Circulo de Pasto Felipe Obando	Una tienda	Barrio del Pado calle decima de esta ciudad	Cien pesos oro (\$ 100)	Dos años	“Los esposos primeramente nombrados dan a la señorita Morán , en anticresis e hipoteca una tienda de	“...sin intereses de ninguna clase,...”	• Clausula donde el deudor anticrético o se sujeta a la vía ejecutiva y

								tapias y teja..."		reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y excepciones.
121	255	17 de Agosto de 1933	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE	Una tienda	Barrio de los dos puentes de éste ciudad	Cien pesos (\$100oro) oro legal	Un año forzoso	"...para que la usufructúe..."	"Sin derecho a reconocer y pagarle intereses, pues que éste se compensa con el valor del arrendamiento de una tienda."	PRIMERA ESCRITURA DE ANTICRESIS CON MUJER CAPAZ. En virtud de la facultad que le confiere la ley veintiocho (28) de mil novecientos treinta y dos (1932). Obra en el presente negocio por su

										propia cuenta,”
122	262	24 de Agosto de 1933	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE	Una tienda	Carrera quinta (5ta), barrio de santo Domingo de esta ciudad	Doscientos cincuenta pesos (\$250) oro legal	Dos años forzosos	“...para que la usufructúe...”	“...Sin Derecho a reconocer y pagarles interés, pues que éste se compensa con el valor del arrendamiento de una tienda ...”	Mujer capaz. Se reafirma: “...la facultad que le concede la ley veintiocho (28) de mil novecientos treinta y dos (1932)...”
64	234	1 de Junio de 1934	Primera del Circulo de Pasto Felipe Obando	Una tienda	Barrio de San Agustín, calle séptima de esta ciudad	Doscientos pesos oro (\$200,00)	Dos años	“El reverendo padre Carlos R. Arturo da a la señora Benicia Ortega en anticresis e hipoteca una tienda de su propiedad...”	“...sin intereses de ninguna clase, por compensarse con los usufructos u arrendamientos de la tienda dada en anticresis.”	Clausula donde el deudor anticrético o se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y

										- excepciones. - Firma a ruego.
123	255	16 de Junio de 1934	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE	Una casa	En el pasaje Puertas de esta ciudad, calle número trece	Novecientos pesos (\$900 oro) oro legal colombiano	Un año	"...para que la usufructúe..."	"...sin derecho a reconocer y pagarle interés, pues que éste se compensa con el valor del arrendamiento de una casa de tapia..."	Mujer capaz.
124	261	19 de Junio de 1934	Notaria Segunda del Círculo de Pasto RAFAEL URIBE	Un lote	Municipio de Tangua	Siete mil pesos (\$7000) oro legal	Ocho años forzosos	"...para que la usufructúe..."	"sin derecho a reconocer y pagarle interés, pues que éste se compensa con el valor del arrendamiento de un lote de terreno"	Mujer capaz
65	359	2 de Septiembre de 1935	Notaria Primera del Círculo de Pasto Carlos Conto	Una casa	Barrio de Santiago, en la carrera cuarta, cuadra primera de esta ciudad	Quinientos pesos oro (\$500,00)	Siete meses	"Primero: El señor Samuel Erazo Hidalgo al señor Anselmo Arcos, en anticresis e hipoteca, una casa de su	"...sin intereses de ninguna clase, por compensarse éstos con los usufructos u arrendamientos de la casa	Clausula donde el deudor anticrético o se sujeta a la vía ejecutiva y

								propiedad...”	dada en anticresis, cumpliéndose ... las compensaciones mutuas...”	reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y excepciones. Los contratantes hombres ya se identifican con cedula de ciudadanía.
125	381	9 de Octubre de 1935	Notaria Segunda del Círculo de Pasto Gustavo Ordoñez	Una tienda	Barrio de Rio Blanco, carrera 6º cuadra 12, de esta ciudad	Trescientos pesos (\$300) oro legal colombianos	Un año	“...para que la usufructúe...”	“...el acreedor deja la tienda anticresada en poder de la deudora quien reconoce cinco pesos (\$5oro) oro por el arrendamiento normal para pagar todos las mensualidades a fin de año de	Cláusula de arrendamiento por la casa anticresada que paga la deudora anticrética.

									plazo..."	
126	395	19 de Octubre de 1935	Notaria Segunda del Círculo de Pasto Gustavo Ordoñez	Una casa y huerto	Barrio de San Andrés, carrera 9 de esta ciudad	Doscientos sesenta pesos (\$260) oro legal colombianos	Tres años	"...para que la usufructúe..."	"... y a fin de que los intereses de esta suma se compensen en su totalidad y con los usufructos de la casa y huerto antes alinderados, hasta el primero de julio de mil novecientos treinta y seis; y luego de esta fecha por convenio entre las partes los deudores seguirán ocupando la casa, dada en anticresis, reconociendo al acreedor señor Ortega, por arrendamientos, la suma de once (\$11) pesos mensuales que serán pagados del	Cláusula de arrendamiento, donde el deudor anticrético queda como arrendatario del bien inmueble.

									vencimiento de cada mes...	
66	18	20 de Enero de 1936	Notaria Primera del Circulo de Pasto Carlos Conto	Una tienda	Carrera octava de esta ciudad	Doscientos sesenta pesos (\$260,00), moneda legal,	Tres años forzosos	"Primero: La señora Laurentina Delgado de López da en anticresis e hipoteca a la Señora Sara Enriquez de Rendón, una tienda de su propiedad..."	"...sin intereses de ninguna clase, por compensarse estos con los usufructos o arrendamientos de la tienda dada en anticresis cumpliéndose así las compensaciones mutuas ..."	• Clausula donde el deudor anticrético o se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y excepciones. • Mujeres con tarjetas de identificación.
127	225	9 de mayo de 1936	Notaria Segunda del Círculo de Pasto Gustavo	Casa tienda	Barrio "La Panadería" de esta ciudad	Trescientos pesos (\$300) oro legal colombiano	Dos años forzosos y otro voluntario	"En anticresis"	Sin información.	• Cesión del crédito. • Mujeres con tarjetas de identificación.

			Ordoñez							ión.
128	235	15 de mayo de 1936	Notaria Segunda del Círculo de Pasto Gustavo Ordoñez	Una casa	Barrio de San Andrés de esta ciudad	Mil pesos (\$1000) oro colombiano	Tres años forzosos	“en anticresis e hipoteca”	“Que el Doctor Rincon, entregará a los esposos citados la expresada casa y tienda hasta el primero de agosto próximo venidero, sin cobrar desde entonces arriendo afirmo a los esposos Bastidas-Madroño, por la casa y tienda que les entrega , y los esposos citados tampoco cobrarán intereses por las sumas que recibe, el Doctor Rincón, como queda dicho.”	Sin observaciones.
67	23	12 de Enero de 1937	Notaria Primera del Circulo	Una tienda	Carrera sexta de esta ciudad	Doscientos cincuenta pesos	Un año	“Segundo: El mismo deudor señor España da en	“Cuarto: Que el señor España no cobra	• Clausula donde el deudor anticrétic

			de Pasto Carlos Conto			(\$250) m.l.		anticresis y por el mismo tiempo estipulado, a la señorita Meneses M, una tienda...”	arrendamiento s de la tienda anticresada, ni la señorita Meneses M, intereses de la suma mututada, cumpliéndose así las compensacion es mutuas.”	o se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y excepcion es. • Firma a ruego. • Hombre cedula de ciudadaní a, y mujer con tarjeta de identidad.
129	230	20 de abril de 1937	Notaria Segunda del Círculo de Pasto Gustavo Ordoñez	Una tienda	Carrera 4t por medio	Doscientos pesos (\$200) oro legal colombiano	Un año	“para que la use y la habite”	“a fin de que los arrendamiento s de este inmueble se compensen con los intereses de la suma mutuada y además el acreedor tiene	• El acreedor tiene que pagar arrendami ento al deudor anticrétic o.

									que pagar mensualmente al dueño del inmueble, la suma de dos pesos (2oro) m.l.”	
130	325	28 de mayo de 1937	Notaria Segunda del Círculo de Pasto Gustavo Ordoñez	Tienda en construcción	La plaza de Bolívar, “lassio Maridiaz” de esta ciudad.	Doscientos peros (\$200) oro legal colombiano	Dos años	“...para que la use y la usufructúe...”	“...a fin de que los arrendamiento de esta tienda se compensen en su totalidad con los intereses de la suma de los \$200 oro. m.l.”	Sin observaciones.
68	21	17 de Enero de 1938	Notaria Primera del Circulo de Pasto Carlos Conto	Un potrero	La región de Aranda	Seiscientos pesos (\$600) moneda legal colombiana	Cuatro años	“Segundo: La señora Josefina Enríquez de Narváez, por su parte, declara expresamente ... dar en anticresis el usufructo sobre el potrero de su propiedad denominado “Casa vieja”,	“...sin cobrarle intereses de ninguna clase.”	• Clausula donde el deudor anticrético o se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio,

										vecindad y excepciones
131	385	1 de Julio de 1938	Notaria Segunda del Círculo de Pasto Gustavo Ordoñez	Una tienda	Calle 4ta de esta ciudad en el barrio de "El Colorado"	Doscientos pesos (200) oro colombiano	Dos años forzosos	"En anticresis"	"cuyos intereses sobre el valor antes dicho no se cobran sino, que se entiendes compensados en su totalidad, por el uso, goce y habitación que a la señora y señorita Castro les da derecho a usufructuarla, como les convenga."	Se empieza a hacer las escrituras más prolijas, intentando delimitar al máximo el cuerpo cierto.
132	391	4 de Julio de 1938	Notaria Segunda del Círculo de Pasto Gustavo Ordoñez	Casa baja	Barrio Rio Blanco" de esta ciudad	Doscientos pesos (\$200) oro legal	Dos años	"En anticresis"	Sin información.	Cancelación de escritura.
69	663	2 de Octubre de 1939	Notaria Primera del Circulo	Seis piezas y un patio de su casa de	Barrio Pisblanco, calle trece de esta	Seiscientos pesos (\$600) moneda	Un año	"Segundo: El mismo Sr. Garcés da en anticresis al Señor	"...sin intereses de ninguna clase..."	Clausula donde el deudor anticrético se

			de Pasto Carlos Conto	habitación	ciudad	legal,		Bastidas, por el mismo tiempo estipulado para el mutuo, seis piezas y un patio de su casa de habitación,	“Tercero: Que el señor Garcés no cobrará arrendamiento de las piezas y patio dados en anticresis, ni el Sr. Bastidas intereses de la suma mutuada, cumpliéndose así las prestaciones mutuas y además el Señor Bastidas da en arrendamiento al mismo Sr. Garcés, las piezas y patio anticresadas y por el mismo tiempo de este contrato, mediante el pago de doce pesos (\$12) mensuales, canon que será pagado por mensualidades ...”	sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y excepciones. • El acreedor anticrético o da en arrendamiento el bien inmueble al deudor anticrético o por 12 pesos mensuales.
--	--	--	-----------------------------	------------	--------	--------	--	--	---	--

133	259	9 de Marzo de 1939	Notaria Segunda del Círculo de Pasto Gustavo Ordoñez	Una tienda	Carrera 10º de esta ciudad	Doscientos pesos (\$200) oro legal	Tres años	"En anticresis"	Sin información.	Cancelación de escritura.
134	277	20 de Mayo de 1939	Notaria Segunda del Círculo de Pasto Gustavo Ordoñez	Una tienda	Calle 3ª de esta ciudad	Doscientos cincuenta pesos (\$250) m.l.c.	Un año	"En anticresis"	"...a fin de que los arrendamientos de esta tienda se compensen en su totalidad con los intereses de la suma mutuada. Por tanto, desde esta fecha, hace entrega real del inmueble a su acreedor..."	Sin observaciones.
70	279	24 de Julio de 1940	Notaria Primera del Circulo de Pasto Daniel Ceron	Una tienda	Calle 11 de ésta ciudad, tienda que se halla marcada con el número 25-05	Doscientos pesos oro (\$200) moneda legal	Un año	"Segundo: La misma señora Casanova dá en anticresis y por el mismo tiempo estipulado para el mutuo una tienda de su propiedad..."	"...por el término de un año."	Clausula donde el deudor anticrético o se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de

										cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y excepcion es • Firma a ruego. • Se empieza a manejar nomenclatura en las casas.
136	612	11 de Julio de 1940	Notaria Segunda del Circulo de Pasto Carlos Conto	Un lote de terreno	Corregimiento de Santiago, corregimiento especial del Putumayo	MIL PESOS (\$1000 ORO) moneda legal	Quince meses	“En anticresis”	“...Sin intereses, ni arrendamiento ...”	• Corregimiento especial del PUTUMAYO • “y que a excepción de un gravamen que soporta por la suma ciento cuarenta y cuatro pesos (\$144) a favor de la caja

										agraria , se halla libre de todo otro gráven y limltación de dominio” APARECE EL BANCO AGRARIO.
70	634	16 de Julio de 1940	Notaria Segunda del Circulo de Pasto Carlos Conto	Un lote de terreno	Barrio Maridiaz, calle diez de esta ciudad, entre carreras 49 y 50	Ochocientos pesos (\$800), moneda legal	Año forzoso	“para que la use y usufructúe como a bien tenga”	”sin cobrarle arrendamiento de ninguna clase, así como no se cobrarán intereses de la suma mutuada”.	Sin observaciones.
Fuente: Tabla realizada por autoría de Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Fuente: Los datos anteriores fueron tomados con base a los Anexos 231- 258 de la Notaría Primera y Anexos 282 -323 de la Notaría Segunda del Circuito de Pasto.										

2.5.1.1. Aspectos generales de las escrituras que contienen contratos de anticresis entre 1921 y 1940.

Los contratos de anticresis elevados a escritura pública durante este periodo de tiempo, son contratos que en su contenido se tornaron más descriptivos en cada una de sus cláusulas, con el fin de no permitir interpretaciones ambiguas.

Además a partir de 1935 en la ciudad de Pasto, los hombres ya se identificaban con cedula de ciudadanía, y las mujeres con tarjeta de identidad, suceso que fue producto por la Ley 31 de 1929³⁰⁷, sancionada por el Presidente Miguel Abadía Méndez.

A finales de este periodo se empieza a utilizar la nomenclatura para identificar los bienes inmuebles objeto de los contratos.

Tanto la Notaría Primera como la Notaría Segunda del círculo de Pasto, manejaban formatos o minutas similares, teniendo en cuenta que hubo diferentes notarios.

Así mismo las escrituras siguen siendo manuscritas, aunque en algunos recibos de paz y salvo ya se empiezan a manejar las máquinas de escribir y tintas de diferentes colores.

2.5.1.2. Clasificación del contrato de anticresis según sus cláusulas.

Con las anteriores épocas, también se ha realizado esta clasificación ya que permite explicar las particularidades de algunos contratos de anticresis, es así como a continuación, se presenta la siguiente clasificación:

2.5.1.3. Anticresis con promesa de compraventa.

En primera instancia es dable resaltar que el uso del contrato de anticresis con cláusula de promesa de compraventa, fue utilizada desde 1894, como se expuso en el subcapítulo “Clasificación del contrato de anticresis según sus cláusulas de la época entre 1892 y 1900.”

³⁰⁷ República de Colombia Registraduría Nacional del Estado Civil. “Historia Electoral Colombiana” 1988. Ley 31 de 1929. Artículo 6. “El Jurado Elector expedirá a todo ciudadano inscrito en el registro permanente donde constan los nombres de los electores, una cédula de ciudadanía que es al mismo tiempo un título de elector, suscrita por el Presidente y por el Secretario del Jurado. En dicha cédula se expresarán: la filiación del individuo y una copia fotográfica, pisada por el sello de la oficina que la expide; la firma del interesado cuando sepa hacerlo; el número que a elector corresponde en el registro, y el nombre y domicilio del mismo, y la clase de elecciones en que pueden tomar parte, así como la fecha de la expedición de la cédula.”

Para la época que se está explicando solo se encontró un solo caso que se puede enmarcar dentro de esta clasificación, consagrado en la Escritura Publica 001 del 3 de enero de 1921 de la Notaría Segunda del círculo de Pasto, en donde el señor Elías Calvache (acreedor anticrético) le entrega doscientos pesos (\$200) de oro legal por el término de un año al señor Pío Obando (deudor anticrético), y este a su vez le entrega un potrero.

Después de esto se pacta en la cláusula tercera de la referida escritura la promesa de compraventa, en el siguiente tenor: *“el deudor promete vender al acreedor dicho potrero, fijando como precio la suma de 400 pesos oro; y al tiempo de entregarle la respectiva escritura de venta, el acreedor señor Calvache entregará al señor deudor Obando, el completo de los 400 pesos oro, devengando los 200 pesos oro recibidos en ésta fecha”*.³⁰⁸

2.5.1.4. El contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento.

En el subcapítulo inmediatamente anterior se realizó esta clasificación, debido a que surgieron contratos de anticresis donde se pactaban arrendamientos, y además se hizo una subclasificación, que también es necesaria para explicar los siguientes casos.

2.5.1.5. Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al deudor anticrético.

En esta época entre 1921 y 1940 se encontraron cuatro escrituras en donde el deudor anticrético se queda en calidad de arrendatario del bien inmueble anticresado, en primera instancia se tiene que el señor José Francisco Guerrero recibió la suma de trescientos pesos oro legal colombiano de la señora María Jesús Ruiz casada con Arsenio Figueroa, y en contraprestación José Guerrero le entregó una tienda, como se encuentra consagrado en la Escritura Pública 036 del 3 de febrero de 1927 de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto.

Con posterioridad en la cláusula séptima de la escritura se acordó lo siguientes:

“Qué la condición especialmente pactada entre los otorgantes, que su acreedora lo deja al exponente en posesión de la tienda como arrendatario, pagándole el canon mensual de cuatro pesos oro (4\$), sin derecho a arrendarla a ninguna otra persona y que así mismo, el exponente se obliga a entregarle a su acreedora de hoy en adelante en tres meses, la cantidad de

³⁰⁸ ANEXO 96. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura número 001 del 3 de enero de 1921.

cincuenta pesos oro (50\$) con lo cual la deuda quedará reducida a la suma de doscientos cincuenta pesos del indicado metal”.³⁰⁹

Es decir, que el señor José Guerrero siendo el deudor anticrético y el que entrega la tienda a la señora María Jesús Ruiz, se queda en calidad de arrendatario del mismo inmueble, pagándole un canon mensual de cuatro pesos oro (\$4) a su acreedora anticrética.

El segundo caso, sucedió en 1935, el señor Manuel Pantoja entregó trescientos pesos (\$300) de oro legal colombianos a la señora Graciela Chaves viuda de Fajardo, y este mismo acreedor anticrético, recibió una tienda, la cual la dejó en arrendamiento a la misma deudora anticrética señora Graciela Chaves, la cual pagaría un arrendamiento de cinco pesos (\$5) oro, pero dicho arrendamiento sería cancelado de manera acumulada al final de año. Tal y como se manifiesta en la Escritura Pública 381 del 9 de Octubre de 1935 de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto: “...*el acreedor deja la tienda anticresada en poder de la deudora quien reconoce cinco pesos (\$5oro) oro por el arrendamiento normal para pagar todos las mensualidades a fin de año de plazo, o sea la suma de sesenta pesos oro a que asciende estos arrendamientos*”³¹⁰

Sumado a lo anterior, en el mismo año de 1935, el señor Julio Ortega (acreedor anticrético), entregó doscientos sesenta pesos (\$260) oro legal colombiano al señor José Cerón (deudor anticrético), y éste a su vez le entregó en calidad de anticresis una casa y un huerto, pero se estipuló que el deudor anticrético pagaría un arrendamiento mensual de once (\$11) pesos, tal cual como se encuentra en la Escritura Pública 395 del 19 de octubre de 1935 de la Notaria Segunda del Círculo de Pasto, así:

“... y a fin de que los intereses de esta suma se compensen en su totalidad y con los usufructos de la casa y huerto antes alinderados, hasta el primero de julio de mil novecientos treinta y seis; y luego de esta fecha por convenio entre las partes los deudores seguirán ocupando la casa, dada en anticresis, reconociendo al acreedor señor Ortega, por arrendamientos, la suma de once (\$11) pesos mensuales que serán pagados del vencimiento de cada mes, con el respectivo recibo y en caso de no pagar cumplidamente tres mensualidades consecutivas, quedará hecho vencido de plazo y el acreedor con facultad, a su voluntad, o para demandar ejecutivamente el pago de la suma mutuada con los arrendamientos vencidos y que venzan hasta el día del pago de la suma debida”³¹¹

Por último, se encontró en la Escritura Pública 663 del 2 de Octubre de 1939 de la Notaría Primera del Circulo de Pasto, que entre el señor Horacio Bastidas y el señor Lubino Garcés se pactó un contrato de anticresis, donde el primero le entregó al segundo la suma de seiscientos pesos (\$600) moneda legal, y este

³⁰⁹ ANEXO 112. NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 036 del 3 de febrero de 1927.

³¹⁰ ANEXO 126. NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 381 del 9 de Octubre de 1935.

³¹¹ ANEXO 125. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 395 del 19 de octubre de 1935.

último le entregó a Horacio Bastidas seis piezas y un patio de su casa de habitación, y así mismo se acordó en la cláusula tercera de la respectiva escritura pública que *“el Señor Bastidas da en arrendamiento al mismo Sr. Garcés, las piezas y patio anticresadas y por el mismo tiempo de este contrato, mediante el pago de doce pesos (\$12) mensuales, canon que será pagado por mensualidades...”*³¹²

2.5.1.6. Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al acreedor anticrético.

Así mismo, para esta clasificación se encontró dos contratos de anticresis elevados a escrituras públicas, que serán explicados a continuación:

En primer lugar, se tiene la Escritura Pública 373 del 17 de septiembre de 1923 de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto, en la cual los esposos Andrés Ibarra y Mercedes La Torre, entregan en calidad de anticresis una tienda a la señorita Proelia Arturo y reciben doscientos cincuenta pesos oro (\$250) de esta última.

Además, la acreedora anticrética se compromete a pagar una suma de dos pesos de arrendamiento, tal cual lo dispone la cláusula cuarta de la referida escritura: *“se compromete a pagar una mensualidad de dos pesos por mensualidad vencida, pudiendo traspasar el presente contrato a cualquier persona, hacer construir un horno en la citada tienda sin que los esposos reconozcan ningún valor, y por su parte Ibarra y Latorre se comprometen a hacer construir en la mayor brevedad un aljibe sin cobrar nada por esta mejora.”*³¹³

En 1937, el señor Andrés Gómez entregó doscientos pesos (\$200) al señor Gonzalo de la Rosa, quien a su vez le entregó al primero en calidad de anticresis una tienda, y al mismo tiempo se pactó que el señor Andrés Gómez pagaría mensualmente dos (2) pesos como arrendamiento al señor Gonzalo de la Rosa, como se puede constatar en la Escritura Pública 230 del 20 de abril de 1937 de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto, de esta manera: *“a fin de que los arrendamientos de este inmueble se compensen con los intereses de la suma mutuada y además el acreedor tiene que pagar mensualmente al dueño del inmueble, la suma de dos pesos (2oro) m.l.”*³¹⁴

De manera general se puede afirmar que al parecer se establecieron esos cánones de arrendamiento para ser pagados por los acreedores anticréticos, porque el interés mensual del dinero entregado en anticresis no compensaba con los usufructos producidos por el bien inmueble, entonces por razones de

³¹² ANEXO 69. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 663 del 2 de Octubre de 1939.

³¹³ ANEXO 103. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 373 del 17 de septiembre de 1923.

³¹⁴ ANEXO 129. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 230 del 20 de abril de 1937.

sinalagma contractual, se estableció que el acreedor anticrético pagara unas mensualidades.

2.5.1.7. Contrato de anticresis con cláusula de intereses.

Esta clasificación no es nueva, ya que el primer contrato de anticresis con cláusula de intereses apareció en 1918, como ya se explicó en el anterior subcapítulo. Para esta época encontramos que en la Escritura Pública 388 del 2 de octubre de 1930 de la Notaría Primera del Círculo de Pasto, también se celebró un contrato de anticresis con cláusula de intereses, que se explica a continuación:

El reverendo padre Gustavo Villota y Leónidas Villota entregaron en anticresis la parte baja de una casa a Don Juan Dorado, y este a su vez le entregó Dorado la cantidad de dos mil doscientos pesos en oro legal (\$2.200) colombiano, por el término de 5 años *“y con intereses a la tasa de doce por ciento (12 %), anual.”*³¹⁵

Se puede deducir que el usufructo de la parte de abajo de esa casa, no compensaba los intereses que podía producir esa cantidad tan alta de dinero para esa época, por esta razón, se pactó esa cláusula de intereses que se ven obligados a pagar los deudores anticréticos.

2.5.1.8. Contrato de anticresis con cláusula donde el deudor anticrético se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y a interponer excepciones.

Esta cláusula aparece en el año de 1929 con la Escritura Pública 457 del 3 de septiembre de ese mismo año de la Notaría Primera del Círculo de Pasto, cuando su notario era el señor Felipe Obando.

En este contrato el señor Ángel Onofre recibió en anticresis un potrero de propiedad del señor Mardoqueo Timaran, y a su vez el primero mencionado le entregó al segundo la cantidad de ciento sesenta pesos (\$160), por el término de dos años. A continuación en la cláusula cuarta de ese contrato se estipula que el deudor anticrético: *“Cuarto: Que se sujeta a la vía ejecutiva reconociendo los gastos de cobranza, renunciando domicilio y vecindad, el derecho para excepcionar y el beneficio de amparo de pobreza, que aún cuente ..., renuncia expresamente.”*³¹⁶

³¹⁵ ANEXO 59. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 388 del 2 de octubre de 1930

³¹⁶ ANEXO 58. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 457 del 3 de septiembre de 1929.

Se plantea que a partir de 1929 hasta 1940, la mayoría de los contratos de anticresis³¹⁷, tenían una cláusula igual o similar, como la cláusula cuarta de la Escritura Publica número 411 del 27 de Noviembre de 1933, que expresa: *“Cuarto: Que se sujetan a la vía ejecutiva reconociendo los gastos de cobranza, el honorario que fije el abogado, renunciando domicilio y vecindad, el beneficio de amparo de pobreza el de reducción de hipoteca y toda acción judicial que tienda a estorbar el cumplimiento de la obligación que contiene esta escritura”*³¹⁸

También la cláusula que contiene la Escritura 21 del 17 de Enero de 1938 de la Notaría Primera del Circulo de Pasto, que manifiesta: *“Que se sujeta a la vía ejecutiva reconociendo los gastos de cobranza y el honorario del abogado, renunciando domicilio y vecindad y el derecho de reducción de hipoteca.”*³¹⁹

Cabe resaltar que esta cláusula resultaba beneficiosa para el acreedor anticrético, ya que todos los medios de defensa del deudor anticrético eran renunciados por este, de esta manera se conculcaba el debido proceso establecido en el artículo 26 de la Constitución Política de 1886.

2.5.1.9. Contrato de anticresis y cláusula de reservas de alguna parte del inmueble y cláusula de mejoramiento del bien inmueble.

Después de analizar todas las escrituras que contienen contratos de anticresis dentro de la época comprendida entre 1921 a 1940, se pudo establecer que los deudores anticréticos cuando entregan un bien inmueble en anticresis, pueden reservar una parte de este, para su uso propio, como es el caso contemplado en la escritura pública 008 del 9 de enero de 1922 de la Notaría Segunda del Circulo de Pasto, donde el señor Juan Burbano entregó un terreno en anticresis al señor Mario Jurado pero *“que dentro del terreno alinderado existe una casa pajiza, que consta de tres piezas, una de las cuales se reserva el Señor Burbano para sus casos propicios, como también se reserva una huerta cultivada de cebollas”*³²⁰. Así mismo el señor Mario Jurado le entregó la suma de 150 pesos-oro en buena moneda.

De la misma forma en 1923 el señor Pedro Pablo le dio en anticresis cuatro piezas a la señorita Procelia Arturo, pero se reservó *“la servidumbre del huerto”*³²¹, y esta

³¹⁷ Escrituras públicas: 484 del 11 de diciembre de 1930, 259 del 1 de Julio de 1931, 270 del 30 de Julio de 1932 y 234 del 1 de Junio de 1934 de la Notaria Primera del Circulo de Pasto con el notario Felipe Obando y las escrituras públicas 359 del 2 de Septiembre de 1935, 18 del 20 de Enero de 1936, 23 del 12 de Enero de 1937, 21 del 17 de Enero de 1938 y 663 del 2 de Octubre de 1939 de la Notaria Primera pero con el notario Carlos Conto y por último la escritura pública 279 del 24 de Julio de 1940 también de la Notaria Primera del Circulo de Pasto, con el notario Daniel Cerón.

³¹⁸ ANEXO 63. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 411 del 27 de Noviembre de 1933.

³¹⁹ ANEXO 68. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 21 del 17 de Enero de 1938.

³²⁰ ANEXO 97. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 008 del 9 de enero de 1922.

³²¹ ANEXO 45. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 250 del 13 de Agosto de 1923.

señorita le entregó la suma de doscientos cincuenta pesos oro (\$250) por el plazo de dos años, esto se encuentra estipulado en la Escritura Pública 250 13 de Agosto de 1923 de la Notaría Primera del Circulo de Pasto.

También se halló un contrato de anticresis donde la deudora anticrética se compromete a realizar los arreglos estructurales dentro de la tienda para que sea habitada por el acreedor anticrético, de la siguiente manera: *“Primero:... Que un tirante del techo de la tienda..., la señora Ayala viuda de Enríquez se compromete a reponerlo y hacer los demás refuerzos hasta que quede en estado de habitarla, todo a costa de reponente, lo que hará en el término de diez días, contados desde esta fecha, y al dejar de hacer estos reparos se a reconocer arrendamientos de dicha tienda a ... de dos pesos oro por mes hasta el día en que la entregue como se dejó arriba.”*³²²

2.5.1.10. El contrato de anticresis y la capacidad jurídica de la mujer.

Dentro de la investigación de campo, se pudo descubrir que la mujer nariñense era una gran participante en la economía de esta región y de la ejecución de muchos negocios jurídicos, por lo tanto se encontró que algunas mujeres hacían parte de la relación contractual dentro de la ANTIP; pero bajo la normatividad del Código Civil de 1873, se creía que la mujer no podía administrar sus bienes, y que se creía firmemente en la potestad marital, en donde dentro de una sociedad conyugal solo podía administrar los bienes el marido.

Es así como la mujer si necesitaba enajenar sus bienes debía solicitar una autorización general o especial a su marido, o por el contrario solicitar una licencia judicial, como en la sentencia de junio catorce de mil novecientos diez del Tribunal Superior del Distrito de Pasto, donde se expresa que :

“La señora Clotilde Paz, en su demanda de 23 de octubre de 1908, manifestó textualmente lo que sigue: “Necesito que mi esposo me conceda permiso judicial absoluto para litigar y para enajenar mis bienes y en subsidio de él me supla aquella licencia el juzgado;” y luego apuntó varios hechos que, en su sentir, apoyaban su solicitud, y que son: que es indigente; que se halla sin asilo ni recursos, y que debe exigir cuentas su esposo y restitución de su patrimonio”³²³.

La incapacidad jurídica de las mujeres de ese entonces se tipifica dentro de las siguientes escrituras públicas que contenían contrato de anticresis:

En la escritura pública 004 del 14 de Enero de 1925 de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto, en la cual la señora Mercedes Cabrera es la acreedora

³²² ANEXO 55. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 31 del 23 de Enero de 1928.

³²³ ANEXO 381. Sentencia de 14 de Junio de 1910 del Tribunal Superior del Distrito de Pasto.

anticrética, ya que le entregó la suma de doscientos pesos oro al señor Alejandro Hoyos, y en contraprestación este le entregó una tienda de tapia.

Para esa época si una mujer realizaba un contrato de compraventa e hipoteca necesitaba de una licencia judicial, pero el notario Rafael Uribe en la presentes escritura expresó que al solo realizar un contrato anticrético, la mujer contratante no necesitaba de dicho permiso.

De la misma manera en la escritura pública 355 del 27 de Octubre de 1926 de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto, la señora Euduluia Narváez casada con el señor Luis Burbano, entrega cuatrocientos pesos oro legal (\$400) a las señoras Satunia e Isabel y al señor Eudoro Dorado, y estos últimos entregaron a los primeros una tienda en calidad de anticresis, pero para que sea válido el contrato la señora Euduluia Narváez se compromete a hacer comparecer a su legítimo esposo.

En 1927 se celebró un contrato de anticresis donde la señora María Jesús Ruiz, casada con Arsenio Figueroa, en calidad de acreedora anticrética entregó la cantidad de trescientos pesos (\$300) oro legal colombiano al señor José Francisco Guerrero, quien en contraprestación le entregó a la primera una tienda, pero el notario Rafael Uribe manifestó: *“A la Señora María Jesús Ruiz a quien también conozco y enterada del contenido de esta escritura, e inteligenciada por el suscrito notario de la nulidad que adolece por no comparecer su esposo aceptarla, manifestó que hará notificar lo actuado en este instrumento por hallarse ausente del lugar su esposo, y que ella la acepta en todas sus partes, inclusive la hipoteca constituida a su favor”*³²⁴, como se puede verificar en la escritura pública 036 del 3 de febrero de 1927 de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto.

Por último, en la escritura pública 363 de 2 de noviembre de 1931 de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto la mujer aún era considerada incapaz, ya que en dicha escritura además de realizar un contrato de anticresis entre la señora Teresa Torres y el señor José Antonio Martínez, se realizó una hipoteca, por lo tanto la señora Teresa Torres debió estar acompañada por su esposo Ramón Narváez.

Ahora bien, todos esos conceptos jurídicos cambiaron con la ley 28 de 1932, la cual eliminó la potestad marital frente a la sociedad conyugal donde solo el marido podía administrar los bienes, porque la mujer tenía la calidad de incapaz y estaba supeditada a las órdenes del marido. En conclusión esta ley estableció que tanto la mujer como el hombre podían administrar sus bienes.

Este cambio de normatividad se encuentra reflejado en los contratos de anticresis posteriores al año de 1932, como se puede comprobar con la siguiente relación de escrituras:

³²⁴ ANEXO 112. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 036 del 3 de febrero de 1927.

En 1933 se celebró un contrato de anticresis entre Enriqueta Jurado de Benavides y Gabriel Rivas bajo la escritura pública 255 de 17 de Agosto de 1933 de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto, y en el encabezado de esta escritura se manifiesta lo siguiente: *“En virtud de la facultad que le confiere la ley veintiocho (28) de mil novecientos treinta y dos (1932). Obra en el presente negocio por su propia cuenta”*³²⁵, cabe resaltar que este es el primer contrato de anticresis donde ya se aplica la ley 28 de 1932.

La anterior expresión se sigue utilizando, en las escrituras de años posteriores donde las mujeres tuvieron una relación contractual, como es el caso de la señora Lucyla López De Bravo en la escritura pública 262 de 24 de Agosto de 1933 y la señora Dolores Guerrero en la escritura pública 261 de 19 de Junio de 1934 de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto.

Finalmente, en la escritura pública 18 del 20 de Enero de 1936 de la Notaría Primera del Círculo de Pasto, se celebró un contrato de anticresis por primera vez entre dos mujeres. Después de 4 años de haber expedido la ley 28, la sociedad pastusa dejó atrás ese anticuado precepto de que las mujeres eran incapaces de realizar negocios y como consecuencia de ese cambio progresivo dos mujeres hicieron parte del mismo contrato. A continuación se explicará el precitado contrato de una manera clara:

Se encontró que las contratantes estaban identificadas con tarjetas de identidad: la señora Sara Enríquez de Rendón con tarjeta de identidad 328 y la señora Laurentina Delgado de López con tarjeta de identidad 373.

En este contrato se pactó lo siguiente: *“Primero: La señora Laurentina Delgado de López da en anticresis e hipoteca a la Señora Sara Enriquez de Rendón, una tienda de su propiedad situada en la carrera octava de esta ciudad y construida en tapias con cubierta de tejas, ...”*³²⁶, más adelante se estableció que: *“Tercero: La misma Señora Laurentina Delgado de López, se reconoce deudora de la Señora Sara Enriquez de Rendón, de la suma de doscientos sesenta pesos (\$260,00), moneda legal, que ha recibido en calidad de mutuo de consumo.”*³²⁷

El plazo del anterior contrato fue por tres años y se pactó que no se cobraría ni intereses por el dinero, ni arrendamiento por el bien inmueble.

2.5.2. Conclusiones.

- Se puede concluir que esta época fue el florecimiento del contrato de anticresis, y prueba de esto es el gran número de escrituras públicas que contenían estos contratos, además existe muchas cláusulas diferentes que

³²⁵ ANEXO 121. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 255 de 17 de Agosto de 1933.

³²⁶ ANEXO 66. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO. Escritura Pública 18 del 20 de Enero de 1936.

³²⁷ Ibid.

caracterizan a cada uno de los contratos, como los contratos con cláusulas de arrendamiento, de intereses, de reserva, de renuncia de domicilio y excepciones y sobre todo el papel que desarrolló la mujer, en donde antes de 1932 no podía celebrar contratos de manera libre y espontánea y después de la ley 28 de 1932, estos conceptos jurídicos cambiaron, llevándola a hacer parte importante en el desarrollo del contrato objeto de estudio.

2.6. EL CONTRATO DE ANTICRESIS ENTRE LOS AÑOS 1940-1960.

Durante la enunciada época, el país pasaba por un auge estructural del cual la ciudad de Pasto no era extraña. El inicio de nuevas obras que intentaban engalanar la ciudad sorpresa, dejando atrás todo vestigio colonial que la asimilaba a algunas principales ciudades ecuatorianas como Quito, Cuenca o Guayaquil, desmoronaban la historia arquitectónica y la belleza natural que poseía “el pasto viejo”³²⁸.

De igual modo se observa como todos los pastusos entran en una grave crisis de identidad, que le hace intentar dejar a un lado todo rasgo andino que posea la ciudad, y que la relacione con la región ecuatoriana. Además, esta época será testigo de la captura temporal del ex presidente de Colombia Alfonso López Pumarejo en un tentativo golpe de estado por parte de opositores y dirigentes militares retirados, episodio que posteriormente sería conocido como “el cuartelazo de Pasto”³²⁹.

En los primeros años de la década de 1940 se puede observar los rezagos que deja a su paso la revolución industrial que tardíamente llegaba a Pasto. Por un lado los Bancos abarrotan la pequeña ciudad andina³³⁰, por otra parte, la migración rural hacía mella en el censo poblacional³³¹, y finalmente el comercio y la explotación agrícola están en su punto más alto.

Con el fin de puntualizar sobre cada uno de las consecuencias producto de la industrialización del mercado, es necesario citar y contextualizar los mencionados apartes. Inicialmente se debe reseñar que Pasto estaba creciendo económicamente a pasos agigantados, razón por la cual los Bancos entraron a jugar un papel importante en la economía regional, así lo manifiesta BASTIDAS URRESTY: “La acumulación de recursos financieros de la riqueza regional atrae a Pasto a bancos como el de Colombia, el de Bogotá, y el Agrícola Hipotecario que

³²⁸ Cfr. BASTIDAS URRESTY. Op. Cit, P. 262.

³²⁹ Cfr. ATEHORTUA CRUZ, Adolfo León y CÓMITE CIENTIFICO. “El Cuartelazo de Pasto”. Revista histórica crítica. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de los Andes. P. 148 – 169. Disponible en HTML: <http://historiacritica.uniandes.edu.co/view.php/574/index.php?id=574>. Fecha de Consulta: 10 de abril de 2015. Hora de la consulta: 00:30 a.m.

³³⁰ Ibid. P. 262

³³¹ Ibid. P. 262

otorgan préstamos para adquirir o mejorar todo tipo de equipamientos”³³². Posiblemente, la llegada de todos estos bancos produjo el desaparecimiento paulatino de los muchos contratos de anticresis pastusos que existieron en la época inicial del contrato regional, sin embargo eso es tan solo una hipótesis ya que no hay un medio físico que pueda sustentar esta premisa.

Además, como ya se hizo hincapié anteriormente, una conclusión importante de esa industrialización del mercado fue la migración rural de los campesinos a la ciudad en aras de encontrar una mejor posición económica. Con respecto a la anterior afirmación BASTIDAS URRESTY esgrime:

“La ciudad se convierte en un polo de atracción para los movimientos migratorios. En 1938 el Departamento tiene 465.868 habitantes y Pasto 27.504. La población urbana se duplicará en los 18 años siguientes con la afluencia de la gente de otros municipios y de campesinos desplazados por las injusticias del sistema de explotación agrícola. Se requiere más viviendas y se incrementa la actividad social, aparecen nuevos establecimientos: restaurantes, hoteles, cine y otros de actividad cultural”³³³.

Ahora bien, el dato que más causa inquietud dentro de la época a tratar, es el hecho de como los pastusos perdieron su identidad cultural y dieron la espalda a toda la arquitectura histórica y colonial que embellecían la ciudad sorpresa. Principalmente, como lo esgrime BASTIDAS URRESTY³³⁴ el error es propio de todos los pastusos, ya que miraban las edificaciones coloniales con desdén y sin más valor que el de los materiales que tenían en pie las mal llamadas ‘ruinas’. Por otra parte, el papel de dos arquitectos egresados de la Universidad de Chile incitaban al cambio arquitectónico sin tener en cuenta el valor patrimonial que este representaba para la ciudad. Con referencia al anterior dato BASTIDAS URRESTY se explica con propiedad: “Dos arquitectos graduados en la Universidad de Chile, Carlos Santacruz y Daniel Cabrera, se encargan de imponer en Pasto los modelos de la nueva estética. También Ángel Farinango, uno de los constructores más activos de la época, que en treinta años se ha adiestrado en la técnica de la tapia, y ha practicado los órdenes de la arquitectura clásica, incursiona también en la técnica del hormigón armado.”³³⁵.

Aunado a lo anterior, es menester referir que si bien los residentes de la ciudad y los arquitectos en mención jugaron un papel importante en el cambio arquitectónico de la ciudad, la responsabilidad global gira en torno de los medios de comunicación, y para resaltar esto se itera las palabras de BASTIDAS URRESTY:

³³² Ibid. 262

³³³ Ibid. 262

³³⁴ Ibid 268 - 269.

³³⁵ Ibid. P. 269

“el menosprecio por las casas viejas se hace evidente en los artículos de prensa, sobre todo si ocupan un espacio frente a la nueva plaza de Nariño. Una de estas, la antigua casa alta de Delfín Guayasamín, es calificada despectivamente como torre de Barro; la prensa ejerce presión para que sea derruida y se amplíe el lote donde se construirá , en 1946, la sede el banco de la Republica con planos elaborados en la capital del país”³³⁶.

Además, los medios insisten desafortadamente en la demolición de toda casa que guarde una fachada colonial o que tenga sus cimientos forjados bajo la mano de obra colonial: “A manera de escarnio público se mencionan los nombres de los propietarios de las *casas viejas, escleróticas y anacrónicas*; se les incita a demolerlas por impedir el progreso y embellecimiento de la ciudad”³³⁷. Muestra de ello es lo mencionado por PLINIO ENRÍQUEZ, citado por BASTIDAS URRESTY:

“El observador que se detenga a contemplar las líneas nítidas que el asfalto dibuja en la plaza principal... se cree transportado a una metrópoli del siglo XX, asfalto, cemento, parquet, estatuas, sardineles, rampas, columnas, fuentes luminosas, toda la ornamentación moderna de los monumentales parques y avenidas que hoy han dado un paso desconocido en la arquitectura.

Los autos y los vehículos motorizados en los andenes se encargan de complementar la visión moderna de los poderosos centros urbanos.

Pero si el viajero, o el paisano levantan por curiosidad la vista tropiezan contra los mismos tejados centenarios y las mismas pesadas tapias que hace cien años albergaron al general Nariño y a todos los próceres que vinieron en viajes forzados. Nuestros maliciosos pastusos alargan la jeta para comentar a la manera criolla: esta placita con esas casas (señalan con el dedo las casas de los señores Santander y De la Rosa) recuerdan al indio con leva y la pata al suelo.”³³⁸.

Soslayando a la falta de identidad cultural que se hacía presente en los pastusos de la época, también es necesario mencionar que esta etapa fue testigo de uno de los escándalos nacionales más grandes que rodearon el preámbulo del frente nacional, y que sin duda alguna haría mella en hechos posteriores a esta fecha.

Durante los años 40's la situación política del país empezaba a presentar muchas dificultades las cuales se hacían evidentes en muchos sectores de la población, tales como el sector político y el estamento castrense. ATEHORTUA CRUZ³³⁹

³³⁶ Ibid. P. 270.

³³⁷ Ibid. P. 270.

³³⁸ ENRIQUEZ, Plinio. Revista Pasto, Marzo, 1946. P. 30. Citado por BASTIDAS URRESTY. Ibid. P. 270

³³⁹ ATEHORTUA CRUZ, Adolfo León y CÓMITE CIENTIFICO. Op. Cit.. <http://historiacritica.uniandes.edu.co/view.php/574/index.php?id=574> Fecha de Consulta: 10 de abril de 2015. Hora de la consulta: 00:30 a.m.

esgrime que en la fecha del 8 de julio de 1944 el ex presidente Alfonso López Pumarejo arribó la ciudad de Pasto entre la situación de ambivalencia que vivía el país producto de las difíciles coyunturas por las que pasaba el Ejército Nacional Colombiano.

De igual modo ATEHORTUA CRUZ³⁴⁰ refiere que llegada la noche del 9 de julio del mismo año, en el hotel Niza de la ciudad sorpresa, López Pumarejo fue detenido y dirigido a Consacá por el Teniente Coronel Luis Agudelo, quien actuaba bajo el mando del Coronel Diógenes Gil, el cual tenía como propósito hacerle firmar la renuncia escrita al ex presidente, y a su vez hacerle ceder el poder y la dirección del país a las altas cúpulas militares en cabeza del ya mencionado Coronel Gil. Empero, la situación del momento era muy difícil para dar un golpe de Estado y pese a que se había proliferado el rumor de que López Pumarejo había vendido soldados en diez pesos por cabeza a Estados Unidos, los altos mandos militares deslegitimaron la autoridad del Coronel Gil, ya que este era un oficial de bajo mando y había sufrido varios impases disciplinarios anteriores al denominado “cuartelazo de Pasto”.

Una vez enmarcado sucintamente el contexto que rodeaba el contrato de anticresis pastuso de la época de que trata este subcapítulo, es posible pasar a estudiar puntualmente cada una de las singularidades que tiene éste curioso contrato, que hasta el momento se ha convertido en un sello original de los pastusos.

2.6.1. Los principales matices del contrato de anticresis entre los años 1940 y 1960.

Ha pasado medio siglo de la suscripción del primer contrato de anticresis y el mismo no ha dado un paso al costado; sino que al contrario, la proliferación del contrato regional ha convertido en Pasto el lugar ícono donde se celebra el contrato de anticresis en todo el territorio colombiano.

Los subtipos de contratos que han derivado del contrato de anticresis han sido demasiados, tantos que algunos se mantienen vigentes hasta la época a tratar. Por lo tanto, y con el fin de enumerar y descifrar cada uno de los contratos de anticresis pastusos celebrados entre el año 1941 y el año 1960, se anexará a continuación una tabla que posee características como el número de escritura, la fecha de celebración, los aspectos relevantes, entre otros:

³⁴⁰ Ibíd. <http://historiacritica.uniandes.edu.co/view.php/574/index.php?id=574>. Fecha de Consulta: 10 de abril de 2015. Hora de la consulta: 00:30 a.m.

Tabla 11. Tabla cronológica de aspectos relevantes en las escrituras que contienen contratos de anticresis entre los años 1940 y 1960.

CONTRATO DE ANTICRESIS 1940-1960.										
Anexo.	Datos de la Escritura Pública.			Datos del inmueble del Contrato de anticresis.		Datos del Contrato de anticresis.				Observaciones o aspectos relevantes
	Número.	Fecha.	Notaría y nombre del notario.	Tipo de inmueble	Ubicación.	Valor y tipo de moneda.	Tiempo de ejecución.	Forma de dar la tenencia del bien.	Intereses y canon de arrendamiento.	
138	469	20/05/1941	Notaría Segunda	"...una Tienda..."	"...recibida en la calle quince (15), cuatro carreras veinticinco (25) y veintiséis (26) de esta ciudad, señalada la tienda de su puerta entrada, con la placa número 23-45..."	".....la suma de doscientos cincuenta pesos (\$250) moneda legal que en esta fecha ha recibido..."	"...2 años a partir de la presente fecha..."	"...para que la use y usufructúe como a bien tenga..."	"... sin devengar intereses..." "...si n cobrarle arrendamiento de ninguna clase, así como tampoco se cobraran intereses de la suma prestada, cumpliéndose de esta manera las compensaciones mutuas...."	N/A
139	470	20/05/1941	Notaría Segunda	"...una casa baja de tapias y cubierta de tejas..."	"...situada en la carrera veintitrés de esta ciudad, marcada en el portón de entrada en la placa número 14-19 y 14-21	"...la suma de quinientos pesos (\$500) oro, Moneda legal..."	"...Por el plazo de un año a partir de esta fecha..."	"...para que la use y usufructúe como a bien tenga..."	"...en calidad de mutuo sin intereses y por el plazo de un año a contarse de esta fecha..." "...la señora Obando de Burbano da al señor Delgado en anticresis y por el mismo tiempo estipulado para	N/A

									el mutuo, una casa baja de tapias y cubierta de tejas” “...sin cobrarle arrendamiento de ninguna clase, así como no se cobrará intereses de la suma prestada, cumpliéndose de esta manera la compensación mutuada...”	
71	290	9/07/1941	Notaría Primera	“...una casa baja de tapias, cubierta de tejas, con patio...”	“...ubicada en la carrera 27, entre calles 13 y 1H de esta ciudad, marcada en su puesta de entrada con el número 13-H7 ...”	“...se reconoce como deudora y llama pagadora de la suma de dos mil pesos (\$2000) moneda legal colombiana ...”	“por el término de dos años forzoso prorrogables a voluntad de las partes”	“...Segundo: La misma señora Carrasco v. de Rodríguez, da en anticresis al acreedor señor Paredes y por todo el tiempo que dure el mutuo, una casa baja, construida de tapias, cubierta de tejas...”	“...sin intereses.” “compensándose en su totalidad los arrendamientos de dicha casa con los intereses de la suma mutuada...”	1. Anticresis con Subarriendo. 2. Renuncia al debido proceso.
72	375	09/07/1942	Notaría Primera	“...un lote de terreno...”	“, el cual es parte integrante de la hacienda llamada “Arguello de Arriba”, sitio	“...la cantidad de un mil pesos oro (\$1000) moneda legal	“...por el término de cinco (5) años obligatorios a contarse de la presente fecha...”	“...“Segundo : El mismo deudor da en anticresis a su acreedor y por todo el	“...sin intereses.”	1. Reserva del derecho de usufructo y Derecho

					de la sección Arguello de la jurisdicción del Municipio de Yacuanquer ...	colombiana ...		tiempo que dure el mutuo, un lote de terreno llamado "Jaramillo"...		de servidumbre. 2. Hipoteca sobre hipoteca. 3. Excluye de la anticresis unas cementeras
141	1037	07/11/1942	Notaría Segunda	"...una casa de su propiedad, construida en tapias y tejas de un solo piso..."	"...distinguida en su entrada con la placa número 12-58 y ubicada en la carrera veinticinco, calle doce de esta ciudad..."	"...La suma de dos mil pesos (\$2000) m.l. que en esta fecha ha recibido..."	"...un año prorrogable a voluntad de las partes y contados a partir de la presente fecha..."	"...para que la usen y usufructúen como a bien tenga..."	"...en calidad de mutuo, sin intereses y con el plazo de un año prorrogable a voluntad de las partes...". " ...ni cobrar arrendamientos, así como no se cobran intereses de la suma prestada, cumpliéndose en esta forma las compensaciones mutuadas..."	N/A
140	1206	30/12/1942	Notaría Segunda	"...una casa de un solo piso, construida de tapias y tejas..."	"...ubicada en la calle trece (13) de esta ciudad..."	"...la suma de ochocientos pesos (\$800) moneda legal que le ha dado a mutuo..."	"...el plazo dos años, a partir de estacha fecha y prorrogable a voluntad de los contratantes..."	"Para que la usen y usufructúen como a bien tenga durante el tiempo del contrato..."	"...sin pagar arrendamiento, así como no se pagarán intereses de la suma mutuada, cumpliéndose las compensaciones mutuas..."	N/A
142	1018	8/11/1943	Notaría Segunda	"...una casa de un	"...ubicado en el municipio	"...La cantidad de	"...Por el plazo de dos	"Para que la usen y	"sin cobrarles arrendamiento,	Contrato de anticresis con

			da	solo piso, construida de tapias y tejas..."	de Tangua..."	ocho mil quinientos pesos (\$8500 oro) moneda legal que tiene recibido a mutuo..."	años..."	usufructúen como a bien tenga durante el tiempo del contrato..."	así como no se pagan intereses de la suma prestada, cumpliéndose de esta manera las compensaciones mutuas..."	cláusula de entrega futura del bien inmueble
143	1039	16/11/1943	Notaría Segunda	"...una casa de su propiedad, de tapias y tejas constantes de un solo piso..."	"...ubicada en la calle 22 bis, Barrio San José de esta ciudad..."	"...la suma de mil doscientos pesos (\$1200) moneda legal, que en esta fecha ha recibido en la señorita Paredes, en calidad de mutuo..."	"... con el plazo de dos años, contados a partir de esta fecha..."	"Para que la usen y usufructúen como a bien tenga durante el tiempo del contrato..."	"...Qué por convenio entre los exponentes, el Sr. Villareal continuará ocupando la cera sesenta a calidad de inquilino, mediante el canon mensual de doce pesos (\$12 oro) m.l. que pagará a su acreedora Srta. Paredes, por mensualidades anticipadas, cumplidos en el canon de arrendamiento dicho y los intereses que el dinero prestado, entregará las comparaciones mutuas, siendo de advertir que ni el deudor no pagará dos mensualidades consecutivas, de ahora también	Se hace una anticresis, respetando un arrendamiento o ya existente. Solo que el acreedor es el nuevo receptor de los canones.

									derecho a escoger la desempeña de la cosa referida y que no podrá subarrendar el Sr. Villareal O. dicho inmueble a personas distinta”	
73	1015	11/12/1944	Notaría Primera	“...una tienda...”	“situada en la carrera 27 de esta ciudad y distinguido con el número 14-28r ...”	“...por la suma de doscientos pesos (\$200) moneda legal...”	“...por el término de un año, prorrogable a voluntad de las partes...”	“...Que para compensar el interés de la suma mutuada, la misma deudora establece el contrato de anticresis, a favor de Vega, sobre una tienda baja de tapia y teja, con aire y vuelo libres...”	“...sin intereses.” “... sin exigir arrendamientos, por compensarse estos con el interés del dinero mutuo.”	1. Mujer con document o postal. 2. Renuncia al debido proceso. 3. Anticresis con arrendamiento, teniendo como arrendataria a la deudora anticrética .
144	0024	09/01/1943	Notaría Segunda	““casa tienda a la calle, cuatro piezas interiores y patio de tapias y tejas”	“...situado en la población de Catambuco...”	“...La cantidad de ciento veinticinco pesos (\$125) m.l que han recibido de la señora Yisela Timarán de Mallama en calidad de mutuo...”	“...plazo de cuatro años, cuatro meses, contados a partir de esta fecha...”	“Para que la usen y usufructúen como a bien tenga durante el tiempo del contrato...”	“...ni cobrar arrendamiento, así como no se pagan intereses de la suma prestada. Cumpliéndose mutuamente las compensaciones mutuas...”	N/A

145	0069	17/01/1945	Notaría Segunda	"casa tienda"	"...Situada en la calle (20) de esta ciudad y distinguida con el N° 20 bis 25..."	"...la suma de quinientos pesos (\$500) a calidad de préstamo"	"...el término del presente contrato es de un año forzoso..."	"Para que la usen y usufructúen como a bien tenga durante el tiempo del contrato..."	"...pagaré al señor Burbano un canon de arrendamiento..."	N/A
74	376	13/03/1945	Notaría Primera	"...una tienda..."	"ubicada en la calle 16 de esta ciudad, marcada en el N° 26-66..."	"...la suma de seis cientos pesos (\$600) m. l. que recibe a mutuo o préstamo de consumo..."	"... por el plazo de un año, prorrogable a voluntad de las partes..."	"Segundo: Que para compensar los intereses de los seis cientos pesos mutuados da a su acreedor, para que la usufructúe, durante el término del contrato, una tienda de su propiedad..."	"...sin reconocer intereses." "... sin exigir arrendamientos, por compensarse estos con el interés del dinero mutuo..."	"Se advierte que el señor Guerrero entrega la tienda a su acreedor con servicio higiénico consistente en un lavamanos y un inodoro con su respectiva instalaciones de agua, que es como la devolverá el acreedor."
146	0018	04/01/1946	Notaría Segunda	"una tienda que hace parte de su casa de alto"	"Situada en las calles 16 y 16 con carrera 26 de esta ciudad..."	"la cantidad de mil ochocientos cincuenta pesos (\$1850), que de él ha recibido a título de préstamo ..."	"...con el plazo de tres años a partir de la presente fecha, prorrogable a voluntad de ambos contratantes..."	"...Para que la usen y usufructúen como a bien tenga durante el tiempo del contrato..."	"...con el fin de que el Valor de los arrendamientos o usufructos de esta tienda, se compensen totalmente con los intereses que devengarían los ochocientos cincuenta pesos (\$850)..." "Que los mil pesos (\$1000) de la suma prestada"	Parte se da en mutuo y parte en anticresis; por lo tanto en parte devenga intereses.

									el señor Ordoñez los recibe reconociéndole a su acreedor un interés del ocho por ciento (8%) anual, pagadero por anualidades vencidas; y por los ochocientos cincuenta pesos (\$850) restantes, el mismo deudor le da en anticresis una tienda que hace parte de su casa de alto”...	
147	0021	01/01/1946	Notaría Segunda	“Dos piezas, en una casa construida de tapias, cubierta de tejas, de un solo piso...”	“...situada en la calle novena (9ª) barrio obrero “España” de esta ciudad...”	“...La cantidad de doscientos cincuenta pesos (\$250 oro) m.l. que ha recibido en calidad de mutuo o préstamos ...”	“...el plazo de un año a contar de esta fecha prorrogable a voluntad de ambas contratantes...”	“Para que la usen y usufructúen como a bien tenga durante el tiempo del contrato...”	“por mutuo acuerdo entre la acreedora y deudora, se ha convenido en que esta última continúe ocupando el descrito inmueble y pagándole a aquella un canon de arrendamiento mensual de siete pesos (\$7) por mensualidades vencidas, apegándolas entre los valores de éste arrendamiento y los intereses que	“...La deudora seguirá viviendo en el inmueble pagando arrendamiento ...”

									devengasen la suma de dinero prestada, las mutuas compensaciones ...	
75	1187	30/11/1946	Notaría Primera	"...un lote de terreno..."	"...ubicada en el municipio de Iles, Departamento de Nariño..."	"...La suma dos mil pesos (\$2000) que de ellos han recibido a calidad de mutuo o préstamo de consumo por el plazo de cuatro años prorrogables a contarse desde esta fecha y sin reconocer intereses..."	"...por el plazo de cuatro años prorrogables a contarse desde esta fecha y sin reconocer intereses..."	Préstamo de consumo o anticresis	"...Que para compensar los intereses de la suma mutuada, el deudor constituye anticresis sobre un lote de terreno, parte integrante de la hacienda La Esperanza..."	1. Renuncia al debido proceso.
148	1198	04/11/1947	Notaría Segunda	"Una casa-tienda"	"...Ubicado en el Barrio de la Panadería de esta ciudad..."	"...la cantidad de trescientos pesos (\$300) moneda legal..."	con el plazo de un año contado a partir de esta fecha prorrogable a voluntad de los contratantes..."	"Para que la usen y usufructúen como a bien tenga durante el tiempo del contrato..."	"...Qué por convenio entre los contratantes la deudora señorita Martínez, seguirá ocupando el inmueble anticresado mediante el canon de arrendamiento,	"...La deudora seguirá viviendo en el inmueble pagando arrendamiento ..."

									de catorce pesos (\$14.00) mensuales que pagaré por meses anticipados; y en caso de que haya de pagar dos mensualidades consecutivas, los acreedores podrán escoger la devolución del inmueble; estableciéndose entre el canon mencionado y los intereses que devengará la cantidad prestada, las mutuas compensaciones ..."	
149	1265	4/11/1947	Notaría Segunda	"...una casa de su propiedad ..."	"...situada en la población de San Pablo, de éste Departamento ..."	"...La suma de un mil pesos, (\$1000 oro) moneda legal que en esta fecha ha recibido a mutuo, sin interés..."	"...por el término de un año a contar de esta fecha..."	"para que lo use y lo usufructúe como tenga a bien"	"...Que desde la presente fecha el deudor entrega al acreedor y por el tiempo fijado, el inmueble descrito para que lo use y lo usufructúe como tenga a bien, sin reconocer arrendamiento así como no reconocen intereses, de la suma prestada,	N/A

									estableciéndose en esta forma las mutuas compensaciones .“	
76	1396	22/12/1947	Notaría Primera	“...Una casa...”	“... situada en la población del Tambo...”	“... la suma de dos mil pesos (\$2.000) m / l que en esta fecha ha recibido...”	“...por el plazo de seis (6) meses contados desde hoy...”	“Que el deudor para compensar los intereses del capital mutuado da en anticresis la casa hipotecada y por los mismos linderos y que la entrega la hará en esta fecha, para que su acreedor la usufructúe como a bien tenga, y una vez vencido el plazo de este contrato la restituya a su dueño en el mismo estado en que hoy la recibe salvo el deterioro por el uso natural y caso fortuito.”	“...sin reconocer intereses.”	1. Renunci a al debido proceso. 2. Quien da el bien no es propietaria, es fiadora.

150	1525	17/12/1948	Notaría Segunda	"...Una tienda..."	"...ubicada en la calle quince (15) de esta ciudad distinguida con la placa número 27-64 de la actual nomenclatura urbana..."	"...La suma de trescientos pesos (\$300oro) moneda legal, cantidad que en esta fecha recibe a mutuo..."	"... por el término de un año..."	"...para que la use y usufructúe como a bien tenga..."	"que desde la presente fecha entrega el deudor a la acreedora la tienda descrita para que esta la usufructúe por el término fijado, sin pagarle arrendamiento, así con éste no pagará intereses de la suma prestada, verificándose en esta forma. Las mutuas compensaciones ..."	N/A
151	1535	10/12/1948	Notaría Segunda	"una casa tienda"	"...ubicada en la calle veinte con la carrera veintiocho, de esta ciudad, comprende de dos tiendas a la calle, una cocina interior y patio, inmueble de un solo piso..."	"...la cantidad de un mil pesos (\$1000,00) m.l. que ha calidad de mutuo o préstamo..."	"...con el plazo de un año contado a partir de esta fecha..."	"mutuo, anticresis y accesoria de hipoteca"	"TERCERO: Que por convenio especial entre los contratantes; la deudora continuará como inquilina ocupando el inmueble anticresado; previo el canon de arrendamiento de treinta pesos (\$30.00) mensuales que se pagaran por mes anticipado estableciéndose entre dicho canon y lo	Anticresis con arrendamiento

									usufructos del dinero prestado, las mutuas compensaciones , anotando que ni la deudora dejare de pagar tres mensualidades consecutivas, el acreedor tendrá derecho de pedir la desocupación del inmueble...."	
77	1664	28/12/1948	Notaría Primera	"...Una tienda..."	"...ubicada en esta ciudad en la calle 20, con placa N° 22.17..."	"... por la suma de seiscientos pesos (\$600) m/l, que en esta fecha ha recibido a mutuo o préstamo de consumo..."	"...por el plazo de seis meses a contarse de esta misma fecha y sin reconocer intereses..."	"mutuo, anticresis y accesorio de hipoteca"	"...""...que entrega a su acreedor la pieza anticresada para que la use y usufructúe como a bien tenga, por todo el tiempo del presente contrato sin cobrarle arrendamientos así mismo se pagan intereses de la cantidad prestada, cumpliéndose de éste modo las mutuas compensaciones mutuas..."	
78	1624	30/11/1949	Notaría Primera	"...Un lote de terreno..."	"...ubicado en el... "achambca" de esta ciudad..."	por la suma de quinientos pesos (\$500) moneda	por el plazo de un año a contarse desde esta fecha, y sin reconocer	"El deudor constituye anticresis en favor de su acreedor." "Tercero:	"...sin reconocer intereses."	1. Anticresis con arrendamiento, teniendo como

						legal que de ella ha recibido en calidad de mutuo o préstamo de consumo	intereses, pero compensando se estos con el usufructo de un lote de terreno..."	Que desde esta fecha el deudor entrega a su acreedor la tienda anticresada, para que lo usufructúe como a bien tenga."		arrendataria a la deudora anticrética .
152	1508	20/12/1949	Notaría Segunda	"...una pieza de su casa de habitación ..."	"...situada en el barrio Navarrete de esta ciudad..."	"...La cantidad de doscientos pesos (\$200.00)..."	"...por el término de un año, prorrogable a voluntad de las partes..."	"El deudor constituye anticresis en favor de su acreedor." "Tercero: Que desde esta fecha el deudor entrega a su acreedor la tienda anticresada, para que lo usufructúe como a bien tenga."	"...sin reconocer intereses."	Anticresis de una pieza
153	2031	1/12/1950	Notaría Segunda	"... lote de terreno determina do "San Francisco"	"...situado en el extinto resguardo de Jamondino, de esta misma Jurisdicción	"... La suma de doscientos diez pesos (\$210.00) moneda corriente que ha recibido en dinero efectivo y en calidad de mutuo..."	"...por el plazo de dos (2) años, improrrogables ..."	"...ubicada en esta ciudad en la calle 20, con placa N° 22.17..."	"..Sin intereses de ninguna clase, así como también a no cobrar ningún canon de arrendamiento, a su acreedor, por el usufructo del lote de terreno anticresado..."	N/A

154	2032	1/12/1950	Notaría Segunda	"...Una tienda de un solo piso..."	"...ubicado en el once de la carrera veinticinco con calle once de esta ciudad, marcada con la placa 11-8..."	"...la cantidad de mil pesos (\$1000) m.l. que ha recibido del señor portilla, en calidad de mutuo..."	"...en el plazo de dos años contados desde esta fecha, prorrogable a voluntad de los contratante	"mutuo, anticresis y accesoria de hipoteca" "para que la use y usufructúe como a bien tenga por todo el tiempo del contrato..."	"...sin cobrarle arrendamiento así como no se pagan intereses de la cantidad prestada cumpliéndose de este modo las mutuas compensaciones ..."	N/A
79	1689	18/12/1950	Notaría Primera	"...un lote de terreno..."	"...ubicada en la calle 12 de esta ciudad, ... con la placa N° 25-78..."	"...de la suma de un mil pesos (\$1.000) moneda legal que de ella ha recibido en dinero..."	"...por el plazo de un año a partir de esta fecha..."	"por compensarlo s los con los arrendamientos de una tienda, que se da a la acreedora en calidad de anticresis, ubicada en la calle 12 de esta ciudad, ... con la placa N° 25-78"	"...sin reconocer intereses."	1. Renuncia al debido proceso.
80	1629	29/11/1955	Notaría Primera	"...un lote de terreno..."	"...ubicado en la "La Asunción" ... de esta ciudad..."	"... de la suma de un mil pesos (\$1.000) moneda legal..."	"...por el plazo de un (1 año) contado a partir de esta fecha..."	Mercedes Arturo "dando a su acreedora en calidad de anticresis por el uniforme plazo la tenencia y usufructo de su lote de terreno,	"...asegura que no se reconocerá intereses."	1. Renuncia al debido proceso. 2. Anticresis con arrendamiento, teniendo como arrendatario al deudor anticrético

								junto con la construcción en el existente que consiste en una media ... de adobe, cubierta de tejas,.. ubicado en la ... “La Asunción” ... de esta ciudad... ”		.
81	1164	07/09/1959	Notaría Primera	“...una casa...”	“...ubicada en la calle 7 de esta ciudad, Avenida Primero de Mayo, señalada con el mismo número 22-35...”	la suma de dos mil pesos, que de ella declara haber recibido en calidad de mutuo o préstamo consumo	por el plazo de un (1 año) contado a partir de esta fecha, prorrogable a voluntad de las partes...”	Elvira Solarte “en compensación de ellos se da a su acreedora en calidad de anticresis y por el mismo lazo, la tenencia de una casa de un .. piso, construida en tapias y cubierta de tejas, ... y muebles libres, compuesta de siete piezas y dos patios, ubicada en la calle 7 de esta ciudad, Avenida	“...y sin reconocer intereses...”	1. Renuncia al debido proceso. 2. Anticresis con arrendamiento, teniendo como arrendatario al deudor anticrético . 3. <u>ULTIMA ESCRITURA DE ANTICRESIS ESCRITA A MANO DE LA NOTARÍA PRIMERA.</u>

								Primero de Mayo, señalada con el mismo número 22-35 "		
82	1226	25/09/1959	Notaría Primera	"...tres piezas de habitación ..."	"...ubicadas en la casa situada en la carrera 22 D distinguida en su porción de encuesta con el número 8-54 entre calles 8ª. Y 9ª ..."	"...de la suma de mil ochocientos pesos (\$ 1.800) moneda legal colombiana ..."	"... tres años ..."	Cesar Delgado Narváez "pues en compensación de ellos cede a su acreedor en calidad de anticresis tres piezas de habitación, ubicadas en la casa situada en la carrera 22 D distinguida en su porción de encuesta con el número 8-54 entre calles 8ª. Y 9ª"	"...sin intereses..."	1. Renuncia al debido proceso. 2. <u>PRIMER A ESCRITURA DE ANTICRESIS ESCRITA A MAQUINA DE LA NOTARÍA PRIMERA.</u>
155	220	15/12/1959	Notaría Segunda	"...una tienda de su propiedad ..."	"...Ubicada en esta ciudad en el cruce de la carrera 19, con la calle 20, marcada con la placa número 19-92..."	"... La suma de dos mil pesos (\$2000) moneda legal que en esta fecha aclara	por el término de un año a contar de hoy	"mutuo, anticresis y accesoria de hipoteca" "para que la use y usufructúe como a bien tenga por todo el	"sin cobrarle arrendamiento así como no se generaran intereses por la suma mutuada..."	N/A

						haber recibido a mutuo o préstamo"		tiempo del contrato..."		
156	365	10/03/1960	Notaría Segunda	"...una pieza de una casa de habitación ..."	"...cita en carrera veintiuno de esta ciudad, cuya tenencia ceden a su acreedor para que la habite durante el término de éste contrato y su prorrogación si la hubiere..."	"...La suma de dos mil pesos (2.000.00) moneda legal que tienen revivido de dicho señor en calidad de mutuo; pero sin reconocer interés..."	"...por el término de dos años prorrogables..."	"mutuo, anticresis y accesorio de hipoteca" "para que la use y usufructúe como a bien tenga por todo el tiempo del contrato..."	"Los intereses se compensan con el valor del arrendamiento de una pieza de una casa de su habitación..."	Se habla de TENENCIA.
157	367	11/03/1960	Notaría Segunda	"...Una tienda con cocina y huerto..."	"...en esta ciudad bajo linderos que figuran en la escritura..."	"...La suma de mil quinientos pesos (\$1500) que ha recibido de ella en calidad de mutuo o préstamo..."	"...por el término de dos (2) años prorrogables a voluntad de las partes..."	"mutuo, anticresis y accesorio de hipoteca" "para que la use y usufructúe como a bien tenga por todo el tiempo del contrato..."	"...y sin reconocer intereses, pues estos se compensan con el valor de los arrendamientos de una tienda con cocina y huerto, cuya tenencia ceden a su acreedora en calidad de anticresis..."	1. Se habla de TENENCIA, ya no de posesión o usufructo. 2. tienda con cocina y huerto, cuya tenencia
158	447	11/03/1960	Notaría Segunda	"Lote de terreno llamado "san Ignacio""	ubicado en el vergel, de la jurisdicción del municipio de Tangua	"...La suma de Tres mil pesos: (\$3000) moneda legal	"...por el término de dos años, a contar de esta fecha y sin reconocer	"mutuo, anticresis y accesorio de hipoteca"	"...sin reconocer intereses..."...si no cobrarle arrendamiento, así como no se cobrarán	1. <u>ULTIMA ESCRITURA DE ANTICRESIS A MANO</u>

						colombiana que en esta fecha declara haber recibido a mutuo o préstamo...	intereses..."		intereses, por la suma mutuada, cumpliéndose en esta forma las mutuas compensaciones mutuas..."	<u>DE LA NOTARÍA SEGUNDA</u> 2. Hay dos deudores anticréticos que ellos mismos para efecto de la solidaridad se colocan en la escritura como deudores
159	701	02/03/1960	Notaría Segunda	Trata de una cesión de derecho sucesorales que le hacen al señor pedro Pablo Calvache Mangual						La última escritura escrita a mano en la Notaría segunda de pasto;
160	702	02/03/1960	Notaría Segunda	Compraventa						La primer escritura escrita a máquina en la Notaría segunda.
161	722	03/05/1960	Notaría Segunda	"...dos piezas y cahedizo ..."	"...ubicada en la carrera veintiuno de esta ciudad	"...la suma de tres mil pesos moneda legal colombiana (\$3000.00) ..."	"...por el término de dos años, que se contarán a partir de la fecha que más adelante se dirá..."			<u>LA PRIMER ESCRITURA DE ANTICRESIS A MAQUINA DE LA NOTARÍA SEGUNDA.</u> cuya tenencia cede a la

										mutuante para que los usufructúe en calidad de anticresis
Fuente: Tabla realizada por autoría de Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Fuente: Los datos anteriores fueron tomados con base a los Anexos 259 - 269 de la Notaría Primera y 324 y 348 de la Notaría Segunda del Circuito de Pasto.										

Habiendo pormenorizados los diferentes datos que contenían cada una de las escrituras de la época (1941-1960), es menester reseñar que los contratos de anticresis atípicos de esta época, no perdían esas características tan particulares que lo volvían un convenio peculiar y disímil de la costumbre contractual nacional. Sus cláusulas fuera de lo común tanto en la forma de dar la tenencia de los bienes o en la distintiva cláusula de arrendamiento que poseían algunos de los ya enunciados anteriormente, seguían enriqueciendo culturalmente la región pastusana-nariñense.

Ahora bien, una vez detallados los contratos regionales que se celebraron en la época mencionada, como ya se hizo anteriormente en otros subcapítulos, nuevamente es necesario dar paso a la explicación de cada una de esas singularidades que poseen los referidos en las anteriores tablas, recalcando los subcontratos que se iteran con auge en esta época y nominando algunos que surgieron dentro de este contexto. Por lo tanto, se hará la siguiente clasificación:

2.6.1.1. El contrato de anticresis pastuso celebrado sobre una parte del inmueble.

Frente al presente subcontrato, debe aclararse que el contrato de anticresis pastuso ya se venía celebrando recurrentemente por fracciones de inmuebles y no por la totalidad del bien como una unidad; empero esto no había tenido importancia dentro del presente estudio hasta este punto; ya que es en éste momento que los suscribientes del contrato regional han dispuesto hacer la celebración del mencionado convenio sobre una pieza o cuarto de una casa de habitación, contrato que si bien se celebra hasta la actualidad, se debe resaltar que el mismo goza de muchos aditamentos jurídicos que tienen por esencia pactar la no interferencia en la tenencia del propietario que únicamente quiso ceder los derechos sobre un pedazo de su inmueble.

Verbigracia de lo anterior figura el contrato de anticresis pastuso, elevado en la escritura pública número 1508 de 1949³⁴¹, la cual refleja claramente la intención de ceder la tenencia de una pieza, confiriéndole el paso por corredores y demás accesos a la habitación, con el fin de que el acreedor anticrético tenga un goce efectivo del bien que se le ha dado en garantía; pero que a su vez no se entienda como la constitución de servidumbres o algún derecho análogo: "...Que la deudora da a su acreedor y por el termino fijado para el mutuo en anticresis una pieza de una casa de habitación situada en el barrio Navarrete de esta ciudad, pieza que se encuentra comprendida por los siguientes linderos:..." "...se anota que el acreedor tendrá derecho a usar la entrada principal o los servicios higiénicos y el corredor correspondiente..."³⁴²

³⁴¹ ANEXO 152. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1508 de 1949

³⁴² *Ibíd.*

Por lo visto anteriormente, es fácil apreciar como el contrato de anticresis se sigue desarrollando a través del tiempo por la simple convicción y voluntad de los contratantes, sin que exista algún óbice que ponga freno a la reiterada suscripción del contrato regional, ya sea en un inmueble o en parte de este.

Por lo pronto, se seguirá conociendo de más singularidades que aparecen contempladas en los contratos de anticresis suscritos en la época de 1940 a 1960.

2.6.1.2. Contrato de anticresis con cláusula de entrega futura del bien inmueble.

En épocas anteriores pudo notarse como el contrato de anticresis pastuso fue tomando fuerza con el transcurrir de los años, desde una celebración espontánea y poco concurrente, hasta llegar a un punto donde todos veían conveniente la suscripción de dicho acuerdo. Con el pasar del tiempo, el contrato fue tomando una acogida significativa, y por ende la confianza en el mismo se desarrolló de una forma descomunal.

Muestra de lo anterior es el contrato de anticresis pastuso suscrito mediante escritura pública No. 1018 de 1943, en la Notaría segunda de Pasto:

“...Primera: La señora De la Rosa, De Vela se reconoce deudora y llana pagadora de los señores Palacio Benavides, de la cantidad de ocho mil quinientos pesos (\$8.500) moneda legal que tiene recibido a mutuo sin intereses y por el plazo de dos años que se contarán desde el día Tres de Febrero (3) de mil novecientos cuarenta y cuatro (1944) fecha en la cual vence un contrato de anticresis e hipoteca que grava el mismo predio llanolargo, a favor del Sr. Florentino Paz D. y que cuenta en la escritura pública número 3 de febrero de 1942...”³⁴³

Como se puede observar en la anterior cita, los suscribientes del presente contrato han depositado una confianza gigantesca en la anticresis regional al permitir que el deudor anticrético dé la tenencia del inmueble en fecha posterior a la entrega del dinero, siendo casi un año el tiempo en que el acreedor anticrético da en préstamo el dinero objeto del contrato, sin obtener un goce o contraprestación a cambio. Aunando que dicho bien ya se encontraba anteriormente gravado bajo el mismo acuerdo por un tercero que aún estaba en uso o goce efectivo del bien.

Si bien es admirable el cómo la gente de la época deposita una fe ciega en el contrato de anticresis pastuso, es deber puntualizar que en sí es un contrato eminentemente riesgoso y perjudicial para el acreedor anticrético, ya que durante

³⁴³ ANEXO 142. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1018 de 1943

el tiempo que éste no recibió la tenencia del bien inmueble, pudo perfectamente haber dado dicho dinero mediante un contrato hipotecario con un ganancial en intereses. Además, si bien el acreedor anticrético suscribió el presente contrato mediante escritura pública, por sí mismo no goza de protección al acreedor, ya sea sacando el bien del comercio o confiriendo alguna medida que permita hacer exigible el monto adeudado mediante el embargo y posterior secuestro del bien dentro de un proceso judicial; empero, añadido a este está el contrato de hipoteca que ya es habitual conjugarlo con la anticresis regional, siendo el único mecanismo alternativo para el acreedor anticrético en caso de hallarse con un deudor moroso e inquino.

2.6.1.3. Parte del dinero del contrato en anticresis y parte del dinero en mutuo.

Muchas peculiaridades se han adueñado del contrato de anticresis; singularidades que si bien son propias únicamente de la anticresis regional, los responsables de ellas son sus propios signantes, los cuales han intentado acoplar el mencionado acuerdo de un modo u otro a sus idearios y menesteres. Para desarrollar lo anteriormente mencionado, se tiene en consideración lo contemplado en la anticresis pastusa celebrada el 4 de enero de 1946, la cual fue elevada en escritura pública número 18 de la Notaría Segunda del Circulo Notarial de Pasto:

“...la cantidad de mil ochocientos cincuenta pesos (\$1850), que de él ha recibido a título de préstamo con el plazo de tres años a partir de la presente fecha, prorrogable a voluntad de ambos contratantes...”...Que los mil pesos (\$1000) de la suma prestada el señor Ordoñez los recibe reconociéndole a su acreedor un interés del ocho por ciento (8%) anual, pagadero por anualidades vencidas; y por los ochocientos cincuenta pesos (\$850) restantes, el mismo deudor le da en anticresis una tienda que hace parte de su casa de alto...”³⁴⁴

Del anterior contrato surgen varias deducciones; tanto por la mezcla de figuras jurídicas, como por la extrañeza de ver el pago de intereses nuevamente en la celebración del contrato de anticresis. Sin embargo, se tratará de desmenuzar someramente cada una de ellas.

Por un lado se toma del presente contrato la combinación de dos figuras jurídicas, teniendo por una parte como los suscribientes han optado por celebrar un contrato de anticresis pastuso mediante el cual se condona el pago de intereses de una parte de la suma de dinero dada en préstamo, ya que estos se ven compensados con los canones de arrendamiento a deber por el bien dado en garantía. Aunado en el mismo contrato, se observa como por parte de los contratantes se ha tomado la decisión de celebrar en el mismo escrito un contrato de mutuo o préstamo de

³⁴⁴ ANEXO 146. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 18 de 1946.

consumo, mediante el cual el deudor anticrético deberá responder por los intereses devengados del dinero que no entrará a hacer parte de la anticresis.

Además, debe puntualizarse que en el remoto caso de que algún vicio recayera en el contrato principal de anticresis, existe la posibilidad de que éste también afecte al contrato accesorio de mutuo, en virtud del principio jurídico “lo accesorio corre la suerte de lo principal”, anulando así toda eficacia que tenga dicho título al momento de querer hacer exigible la obligación del deudor anticrético.

Por lo citado anteriormente, es fácil observar como los suscribientes del contrato regional han optado por soslayar sin preocupación los muchos vacíos jurídicos³⁴⁵ que el mismo contrato deja prever. Pero como ya se ha dicho antes, la confianza en el contrato regional es tanta, que la gente ha dispuesto de él sin tomar las precauciones necesarias.

2.6.1.4. El último contrato de anticresis hecho a letra manuscrita.

La ciudad de Pasto había entrado en el modernismo, y con él todo ente social se movía de acuerdo a los últimos avances de la tecnología. Los vestigios coloniales habían cedido ante los impulsos de algunos que estaban hastiados de observar la belleza que otros miraban en el corte colonial de los balcones y faroles que encandilaban el paso de todo aquel que transitaba por “el pasto viejo”. La idea de edificar una ciudad rodeada de modernismo, había enceguecido a aquellos que debían conservar lo que Pasto tenía con el fin de no perder la identidad y el arraigo andino centenario.

Empero, todo no era malo. En las Notarías Primera y Segunda del Círculo de Pasto la tecnología había llegado para satisfacer el requerimiento de los residentes. La máquina de escribir llegó a hacer hito en la historia de Pasto, y por supuesto en el contrato de anticresis pastuso. En este orden de ideas, el último contrato de anticresis elevado a escritura pública y transcrito a mano por parte de la Notaría Primera, fue la número 1164 del 7 de septiembre de 1959³⁴⁶. Y a su vez el primer contrato de anticresis transcrito a máquina por parte de la misma Notaría, fue mediante la escritura No. 1226 del 25 de septiembre 1959³⁴⁷.

Por otra parte, está el último contrato de anticresis suscrito en el círculo notarial de Pasto, mediante escritura pública número 447 de la Notaría Segunda en el día 24 de mayo del año 1960³⁴⁸, y respectivamente el primer contrato de anticresis hecho

³⁴⁵ El contrato de anticresis presenta muchos vacíos jurídicos, de los cuales se ha intentado explicar con propiedad en el desarrollo total de esta obra.

³⁴⁶ ANEXO 81. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1164 de 1959.

³⁴⁷ ANEXO 82. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1226 de 1959.

³⁴⁸ ANEXO 158. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 447 de 1960.

bajo medios mecanográficos por la citada notaría, el cual fue elevado en la escritura No. 722 del 3 de mayo del año 1960³⁴⁹.

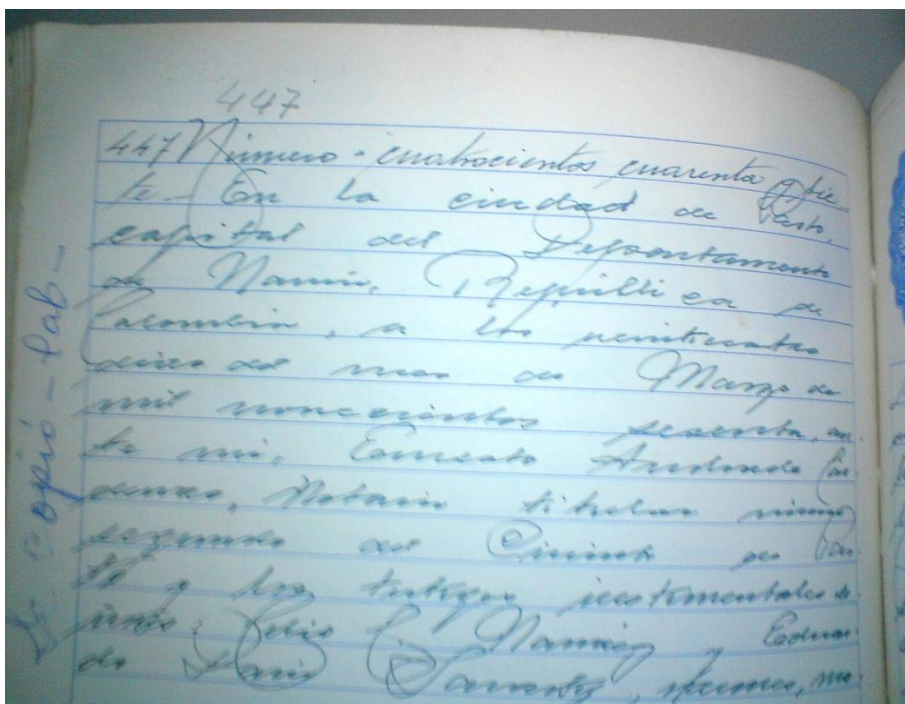


Imagen 16. El último contrato de anticresis pastuso suscrito a mano. (Notaría Segunda de Pasto. Escritura pública No. 447 de 1960.). Fotografías tomadas por Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Mediante inspección de vestigios contractuales. Notaría Primera y Segunda del Círculo de Pasto.

³⁴⁹ ANEXO 161. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 722 de 1960.

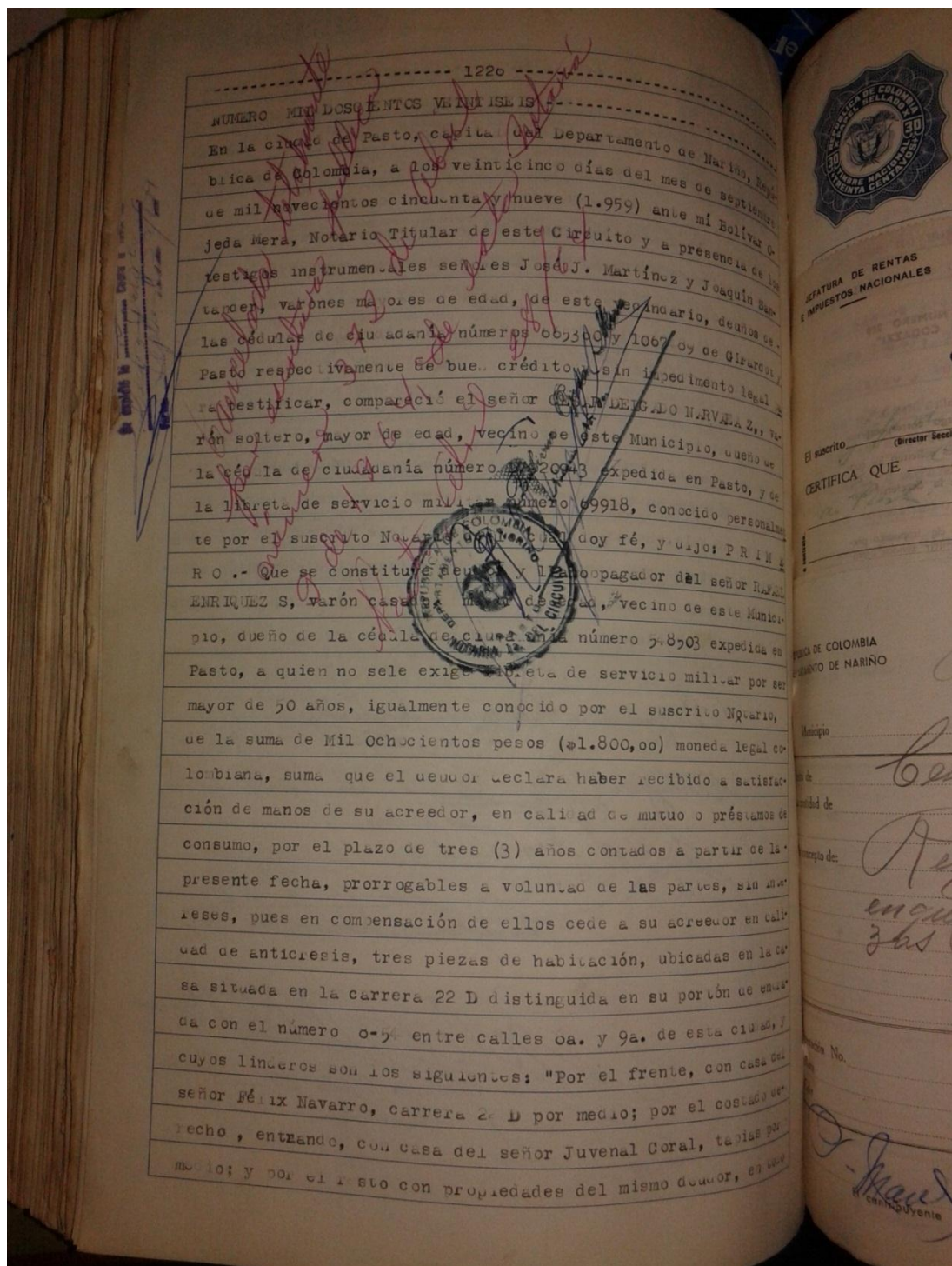


Imagen 17. El primer contrato de anticresis pastuso suscrito a máquina. (Notaría Primera de Pasto. Escritura pública No. 1226 de 1959.). Fotografías tomadas por Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Mediante inspección de vestigios contractuales. Notaría Primera del Círculo de Pasto.

Con referencia a los datos ya incorporados, es menester referir que en la ciudad de Cali ya se poseía esta tecnología hace casi 40 años; sin embargo, por motivos desconocidos solo hasta el año de 1959 y 1960 se vinieron a suscribir contratos mediante medio mecanográfico. Para efecto de corroborar lo anterior se adjunta imagen de una escritura suscrita en la Notaría Segunda de Cali, en el año de 1926:

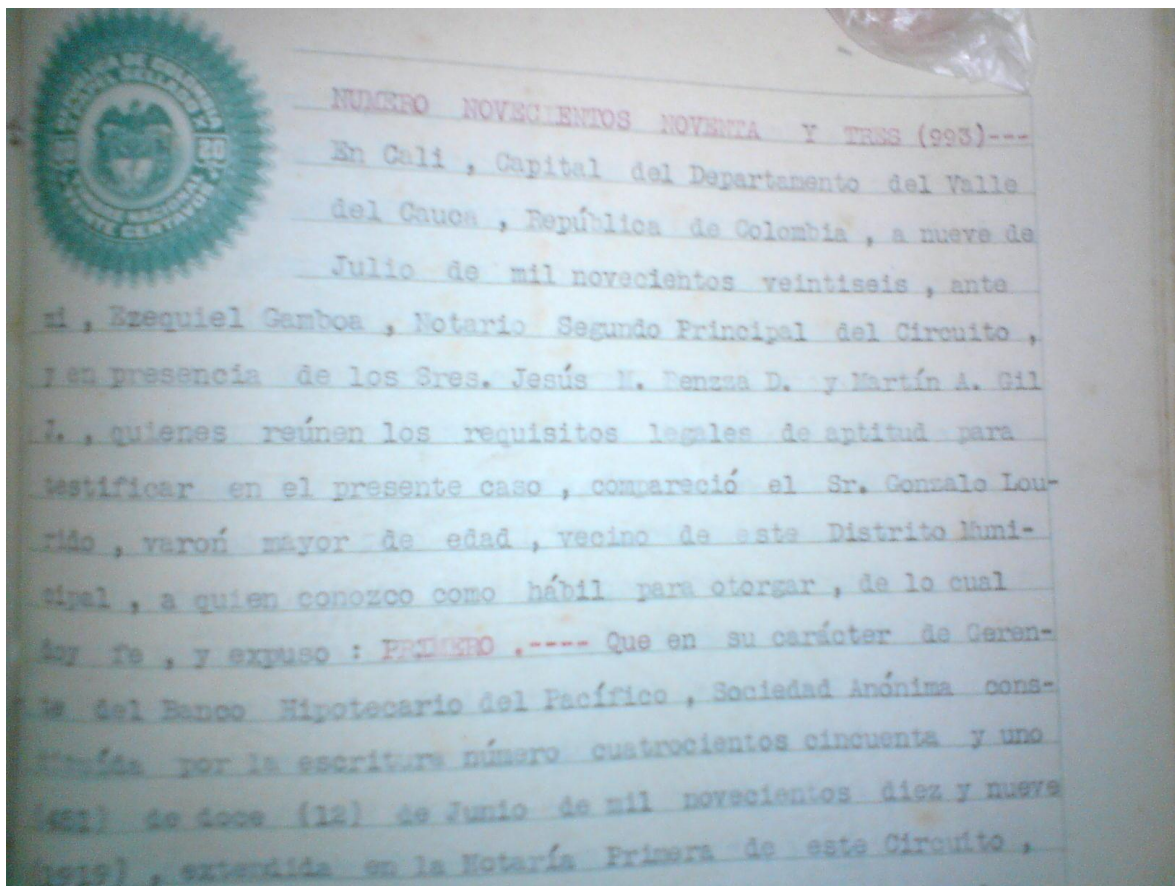


Imagen 18. Contrato de Cali suscrito a máquina. (Notaría Segunda de Cali. Escritura pública No. 993 de 1926.). Fotografías tomadas por Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Mediante inspección de vestigios contractuales. Notaría Primera del Círculo de Pasto.

Con el fin de la letra manuscrita en la celebración de los diferentes contratos por parte del círculo notarial de la época, se daba fin a los errores comunes por la letra ininteligible y a la interpretación desvaída derivada de esos yerros. Errores como el cambiarle el nombre a una persona en algún negocio jurídico que implicaría la inexistencia de contratante, el cambiar apellidos en el registro notarial o cualquier actuación de registro inmobiliario que implique el trámite notarial.

2.6.1.5. La expansión de la anticresis pastusa en otras regiones del Departamento de Nariño, por medio de las notarías pastusas.

El contrato regional ya había dado sus primeros indicios acerca de su expansión en años anteriores, donde oriundos de otras regiones se habían tomado el trabajo de viajar a Pasto para convenir la entrega del derecho de tenencia de un inmueble de su propiedad a cambio del préstamo de una suma líquida de dinero. Sin embargo, en esta época se puede apreciar como los pastusos o residentes de otros lugares suscriben en el Círculo Notarial de Pasto muchos contratos de anticresis sobre bienes sitiados e inscritos en municipios aledaños a la ciudad sorpresa sin traspasar los límites departamentales.

Muestra clara de lo anteriormente esgrimido, es la celebración de contratos de anticresis regionales sobre inmuebles ubicados en Iles, Yacuanquer, El Tambo, Tangua y San Pablo, los cuales serán citados a continuación de manera organizada.

En el año de 1942 se observa como mediante la escritura número 375³⁵⁰ se suscribe un contrato regional sobre una hacienda llamada “Arguello de arriba” en la jurisdicción de Yacuanquer. Posteriormente el ocho de noviembre de 1943³⁵¹ se observa como la anticresis pastusa se hace presente en el municipio de Tangua, mediante la suscripción de la escritura pública número 1018 entre otras. Ulteriormente en los años de 1945 y 1946, Catambuco e Iles entran a hacer parte del listado de lugares donde se hallan ubicados los inmuebles objeto de la anticresis pastusa, los cuales se celebraron mediante escrituras públicas número 24³⁵² y 1187³⁵³ respectivamente. A los pocos años después, se observa como el contrato anticrético se evidencia en municipios lejanos al norte y occidente de Pasto; siendo el primero un contrato de anticresis donde el bien objeto del acuerdo se halla en San Pablo, región aledaña al departamento del Cauca, el cual fue elevado a escritura pública número 1265 del 4 de noviembre de 1947³⁵⁴, y por otra parte, se puede observar como en el Tambo también se ubica un inmueble sobre el cual recayó una anticresis suscrita en el año de 1947³⁵⁵.

Por lo anterior, es menester resaltar que esta época se caracteriza por la expansión de la anticresis pastusa en muchos municipios aledaños a la ciudad de Pasto; haciendo la salvedad que si bien existieron anticresis suscritas por personas de otros municipios anteriormente, estos no lo hacían sobre bienes ubicados en otras regiones, o si se hacían era por parte de personas que eran más cercanos al territorio ecuatoriano, una nación que entrará a hacer parte

³⁵⁰ ANEXO 72. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 375 de 1942.

³⁵¹ ANEXO 142. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1018 de 1943.

³⁵² ANEXO 144. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 24 de 1945.

³⁵³ ANEXO 75. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1187 de 1946.

³⁵⁴ ANEXO 149. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1265 de 1947.

³⁵⁵ ANEXO 76. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1396 de 1947.

importante de la historia del anticresis suscrita en Pasto; sin embargo ese tema será objeto de estudio del capítulo subsiguiente.

2.6.1.6. Otros aspectos relevantes del contrato de anticresis.

Con la mitad del siglo XX el contrato atípico de anticresis pastuso había tomado el mayor auge de su historia. El contrato se proliferaba en cada rincón de la ciudad como si fuera un contrato que prestara una seguridad jurídica lo suficientemente férrea como para hacer efectiva la obligación del deudor anticrético mediante cualquier proceso ejecutivo sin contener la menor dificultad. Empero, al respecto existe una salvedad que está supeditada expresamente a la celebración de anticresis regionales, tanto de esta época como de anteriores; esta es la 'caución hipotecaria' que se gravaba en cada uno de los contratos relacionados anteriormente, siendo éste gravamen un contrato accesorio³⁵⁶ que protegía al acreedor anticrético frente un incumplimiento eventual de la obligación relacionada en el contrato principal.

Siguiendo este orden de ideas, la confianza depositada en la anticresis regional había alcanzado un rango notable y la población pastusa había encontrado en la anticresis la salida a muchos problemas de diversa índole. Razón por la cual los nativos de la ciudad sorpresa seguían celebrando el tan extraño contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento, teniendo como arrendatario al tenedor anticrético, ya que posiblemente encontraban en éste una solución al problema de crédito expedito sin la necesidad de hipotecar el inmueble ante uno de los tantos bancos que habían instalado sus sedes en la ciudad de Pasto.

Verbigracia de lo anterior se tiene los contratos de anticresis regional suscritos bajo las siguientes escrituras públicas: la número 1015 del once de diciembre de 1944³⁵⁷ de la Notaría Primera, la número 21 del primero de enero de 1946³⁵⁸ suscrita en la Notaría Segunda, la escritura número 1198 del cuatro de noviembre de 1947³⁵⁹ de la Notaría Segunda, la número 1535 del diez de diciembre de 1948³⁶⁰ de la Notaría Segunda, la escritura número 1624 del treinta de noviembre de 1949³⁶¹ suscrita en la Notaría Primera, la escritura pública número 1629 de

³⁵⁶ Nota del autor: "Hipoteca como contrato accesorio a la ANTIP": Dentro de la historia del contrato de anticresis, se pudo observar como en Roma la anticresis solamente era un pacto accesorio al contrato principal de hipoteca; sin embargo, en la ciudad de Pasto del siglo XX, los pastusos habían celebrado la anticresis como un contrato independiente y autónomo, que no necesitaba de ningún otro aditamento para subsistir. Empero, en algunos de ellos era natural que los pastusos accedieran a gravar el mismo bien anticresado mediante el gravamen de hipoteca, ya que a través del mismo era factible asegurar la deuda ante su deudor, si éste tenía algún crédito con otros acreedores, distinto al ya mencionado acreedor anticrético.

³⁵⁷ ANEXO 73. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1015 de 1944.

³⁵⁸ ANEXO 147. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 21 de 1946

³⁵⁹ ANEXO 148. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1198 de 1947.

³⁶⁰ ANEXO 151. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1535 de 1948.

³⁶¹ ANEXO 78. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1624 de 1949.

1955³⁶² suscrita en la Notaría Primera, y por último la escritura 1164 del siete de septiembre de 1959³⁶³, la cual a su vez fue la última escritura elaborada a mano por parte de la Notaría Primera.

De igual modo, es posible observar cómo ha continuado la celebración del contrato de anticresis con renuncia a esos ingredientes mínimos que le conceden al deudor anticrético la posibilidad de hacer frente mediante su derecho de defensa. Entre los componentes que se mencionan están los de domicilio, el derecho a una defensa técnica³⁶⁴ y costas procesales entre otros.

Para efecto de hacer una relación sucinta de las escrituras que poseían estas particulares especificaciones, se traerá a colación algunas y se resalta que dicho tema se tratará con propiedad en la época de 1960 hasta la actualidad; ya que es menester hacer un análisis profundo bajo la vigencia del código de procedimiento civil (Decreto 1400 de 1970) y la anterior legislación que era la encargada de regular el procedimiento: La escritura 1689 del dieciocho de diciembre de 1950³⁶⁵, la escritura 1629 del veintinueve de noviembre de 1955³⁶⁶ y la número 1164 del siete de septiembre de 1959³⁶⁷, entre muchas otras. Haciendo claridad que la mayoría de las escrituras suscritas en ésta época fueron celebradas con la mencionada clausula, y para efecto de una mayor comprensión se remite a la tabla cronológica de aspectos relevantes en la cual se los enuncia sucintamente de manera independiente.

Es menester referir que en esta época aparece la nomenclatura en los inmuebles, razón por la cual, los bienes objeto de anticresis empiezan a ser delimitados con más idoneidad y certeza, volviendo aún más confiable la celebración del mismo. Con respecto a lo anterior BASTIDAS URRESTY menciona: “Con el aumento en el número de calles se impone la nomenclatura numérica con lo que se busca también eliminar los nombres tradicionales que tenían”³⁶⁸. Para confirmar la relación entre el dato mencionado y la celebración de contratos con la nomenclatura numérica se citará la escritura 469 del año 1941, la cual esgrime: “...recibida en la calle quince (15), cuatro carreras veinticinco (25) y veintiséis (26) de esta ciudad, señalada la tienda de su puerta entrada, con la placa número 23-45...”³⁶⁹. Además es necesario hacer una aclaración, la cual es que desde el inicio de la época ya es frecuente ver dicha nomenclatura en todos los contratos anticréticos que recaen sobre inmuebles ubicados en Pasto.

³⁶² ANEXO 80. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1629 de 1955.

³⁶³ ANEXO 81. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1164 de 1959.

³⁶⁴ Defensa Técnica:

³⁶⁵ ANEXO 79. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1689 de 1950.

³⁶⁶ ANEXO 80. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1629 de 1959.

³⁶⁷ ANEXO 81. NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 1164 de 1959.

³⁶⁸ Op. Cit. BASTIDAS URRESTY. P. 265.

³⁶⁹ ANEXO 138. NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PASTO. Escritura número 469 de 1941

Por último, también debe relacionarse que varios contratos como los especificados anteriormente se continuaron haciendo con poca regularidad, perdiendo así la vigencia en el tiempo y desapareciendo totalmente de la costumbre contractual pastusa.

2.6.2. Conclusiones.

- Dentro de esta época se miraron muchas eventualidades dignas de ser estudiadas con minuciosidad; pero entre toda esta gama de singularidades que rodeo la época de 1940 y 1960, sin duda alguna resaltó el fin de la anticresis manuscrita o escrita a mano, la cual de un modo u otro pudo ser una de las causales para que los pastusos obviarán la celebración del contrato anticrético bajo potestad del círculo notarial y a su vez empezarán la suscripción de anticresis pastusa mediante documento privado. Advirtiéndose de antemano, que sobre la suscripción de los contratos de anticresis suscritos a través documento privado, no hay registro alguno y tampoco existe la forma de conocer dichos documentos.
- De igual modo, otro aspecto relevante que debe ser esgrimido en este acápite es la consagración de la anticresis pastusa; ya que al haber pasado medio siglo desde su primera aparición en la ciudad de Pasto, bajo la autoridad de la Notaría Primera del mismo Círculo, éste ha alcanzado un rango de confiabilidad entre los originarios de esta región andina hasta el punto de seguir celebrando contratos con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al deudor anticrético, y a su vez emprender con la celebración de contratos anticréticos con la entrega del bien garantía supeditado en el tiempo o sobre fracciones de inmuebles otorgando la tenencia únicamente de esa parte.
- Además esta época fue característica porque el contrato anticrético se expandió a otras regiones aledañas a la ciudad de Pasto sin sobrepasar los límites departamentales. Siendo esta una manifestación de la confianza sobre la anticresis regional que se presentaba en la ciudad sorpresa y la posibilidad de perfeccionarse en otros sitios.
- Por último, debe mencionarse que dentro de esta época empieza a desaparecer paulatinamente el contrato anticrético celebrado sobre tiendas, concluyendo como una posible causa la modernización de la ciudad a cargo de los arquitectos que intentaron cambiar la ciudad olvidando todo vestigio colonial, eliminando balcones, faroles y puertas, que inicialmente habían sido separadas por dos o tres metros con el fin de tener varios accesos a las casas-tiendas, y de ese modo imitar las construcciones que habían sido edificadas en Quito y anteriormente en España.

2.7. EL CONTRATO DE ANTICRESIS PASTUSO ENTRE 1960 Y LA ACTUALIDAD.

En cuanto al contexto es importante anotar que la ciudad de San Juan de Pasto se ha modernizado en esta época, además se ha ido expandiendo por todo el valle de Atriz, se han ido construyendo cada vez más barrios, tal como lo expresa CERÓN:

“La estructura urbana de la ciudad se desarrolló, históricamente, a partir de un centro ubicado en una zona relativamente plana, donde se destacan las elevaciones de Santiago, Maridíaz, María Goretti, y el Aire libre. Sin embargo, en el proceso de expansión de la ciudad ha ido ocupando terrenos cada vez más difíciles, de altas pendientes, propensos a catástrofes naturales, por sus características topográficas e hidrográficas, como por ejemplo Chapalito, Canchala, Tescual, las zonas aledañas al Hospital San Pedro, la zona del Acueducto, Jongovito, Mocondino, Rosario; otras ocuparon espacios de alto riesgo volcánico, como: Mariluz, Anganoy, Panorámico, Colón, Los Rosales, Los Andes, y la zona de Mapachico.”³⁷⁰

Así mismo, Planeación Municipal para el año de 1992³⁷¹ indicó que existían zonas dedicadas a lotes de engorde en una extensión de 540 Hectáreas de terreno disponible, que albergarían en un futuro a 75.000 habitantes; pero esto a su vez generaría “vacíos urbanos” que ocasionan discontinuidades en la red vial y también en la infraestructura de servicios, aumentando los costos de transporte, de servicios y causando así la expansión incontrolada de la ciudad.

CERÓN expone que *“en 1993 se registraron 512.910 viviendas, pero la densidad promedio por hectárea apenas alcanzó 22.2 Viv./Ha.”*³⁷²

En la actualidad, la construcción de edificios se encuentra disparada en toda la ciudad, todas las personas hablan sobre el crecimiento de la ciudad “hacia arriba” refiriéndose a la cantidad de edificios que contiene apartamentos, y además el crecimiento de la población también ha aumentado, prueba de esto es el gran número de habitantes que tiene Pasto, que para el año de 2013, se encontraba en 577.540 habitantes³⁷³.

³⁷⁰ CERÓN SOLARTE Benhur. Pasto: especio, economía y cultura. Pasto, Fondo Mixto de Cultura de Nariño 1997.

³⁷¹ *Ibíd.*

³⁷² *Ibíd.*

³⁷³ MUNICIPIO DE PASTO. PERFIL MUNICIPAL DE PASTO, Proyección de población para el 2010. DANE, Boletín censo general 2005.

Imágenes 19, 20, 21, 22 y 23. Fotografías del pasto moderno.



Fuente: Fotografía tomada del portal de Wikipedia de San Juan de Pasto.
<http://es.wikipedia.org/wiki/San_Juan_de_Pasto.>



Fuente: Fotografía tomada del portal de Wikipedia de San Juan de Pasto. <http://es.wikipedia.org/wiki/San_Juan_de_Pasto.>



Fuente: Fotografía tomada del portal de Wikipedia de San Juan de Pasto.
<http://es.wikipedia.org/wiki/San_Juan_de_Pasto.>



Fuente: Duvan Esteban Rivas y Juan Carlos Ramírez.



Fuente: Fotografía tomada del portal de Wikipedia de San Juan de Pasto. <http://es.wikipedia.org/wiki/San_Juan_de_Pasto.>

2.7.1. Uno de los últimos contratos de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto elevado a escritura pública.

Es muy importante resaltar que en esta última época los contratos de anticresis ya no se elevan ante escritura pública, debido a que después de realizar la investigación de campo, solo se encontró un contrato de anticresis en escritura pública, que data del año de 1970, convirtiéndose este, en uno de los últimos contratos elevados a escritura pública; pero además, cabe mencionar que no existe ninguna prohibición legal para que las personas puedan constituir un contrato de anticresis en escritura pública, y se creó como una posibilidad que las personas actualmente han dejado de hacer esto por evitarse pagar impuestos que acarrea realizar una escritura pública.

Cabe destacar que todos los contratos anteriores a esta fecha que se realizaron mediante escritura pública fueron también registrados en las oficinas de instrumentos públicos de ese tiempo, y por lo tanto esos contratos de anticresis tenían la debida publicidad; además, por lo general, siempre se realizaba el contrato de anticresis e hipoteca, dando mayor seguridad jurídica al contrato.

A continuación procedemos analizar el contrato de anticresis de la escritura pública 1460 del 18 de julio de 1970 de la Notaría Segunda Del Círculo de Pasto:

Los señores José David Guerrero Jojoa y la señora Carmen Amelia Jojoa de Guerrero recibieron...

“...La suma de SEIS MIL PESOS (6.000) que en esta fecha han recibido en calidad de mutuo o préstamo de la señora HILDA ESPERANZA TREJO DE CHICAIZA, casada y del mismo vecindario, por el termino de tres años forzosos y uno voluntario, contados a partir de esta fecha, sin reconocer intereses, pues en compensación ceden a su acreedora la tenencia en calidad de anticresis sobre un lote de terreno denominado: “la rosca”...”³⁷⁴

En cláusulas posteriores constituyeron hipoteca de primer grado sobre el mismo inmueble.

Es decir, de manera general se puede afirmar que se sigue conservando la misma línea de elaboración del contrato.

Como aspectos formales, cabe mencionar que esta escritura se encuentra realizada a máquina.

2.7.2. Comentarios sobre la cláusula donde el deudor anticrético se sujeta a la vía ejecutiva y reconoce los gastos de cobranza, y renuncia a domicilio, vecindad y a interponer excepciones y amparo de pobreza. Relación con el Código Judicial y el Código de Procedimiento Civil.

Los contratos de anticresis pastusos realizados con anterioridad al año de 1970, fueron realizados bajo los fundamentos del derecho procesal contenidos en el Código Judicial, es decir la Ley 105 de 1931, por esta razón se analizará a continuación si la normatividad *ejusdem*, permitía o desarrollaba esta cláusula de renunciaciones.

Se determinó por lo tanto que la Ley 105 de 1931, sí regulaba el tema de interposición de excepciones entre los artículos 328 a 344, donde se presentaba una división conceptual entre excepciones dilatorias y perentorias³⁷⁵, el amparo de pobreza entre sus artículos 584 a 592, donde se establece que puede ser pedido por una persona que tenga interés en un juicio y que no pueda cubrir los gastos del litigio³⁷⁶, la liquidación de costas entre los artículos 574 y 583 en los cuales se explica que la liquidación en costas se practica por el Secretario, y contempla las demás formalidades de que las costas deben constar en papel sellado. Es decir existe un claro respeto por el debido proceso. Por lo tanto se deduce que dicha

³⁷⁴ Anexo 162. Escritura pública 1460 del 18 de julio de 1970 de la Notaria Segunda Del Circulo de Pasto.

³⁷⁵ REPÚBLICA DE COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 105 de 1931. “TÍTULO VII. EXCEPCIONES. “ARTÍCULO 328.- Las excepciones que pueden proponerse en juicio se dividen en dilatorias, que se refieren al procedimiento para suspenderlo o mejorarlo; y en perentorias, que son las que se oponen a lo sustancial de la acción.”

³⁷⁶ REPÚBLICA DE COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 105 de 1931. “CAPÍTULO III. AMPARO DE POBREZA. ARTÍCULO 584.- Todo el que tenga interés en seguir un juicio para la efectividad de un derecho que no haya sido adquirido por cesión, o que tenga que defenderse del pleito que le hayan promovido y no pueda hacer los gastos del litigio sin menoscabar lo absolutamente necesario para su subsistencia y la de aquellas personas a quienes debe alimentos por ministerio de la ley, tiene derecho a que se le ampare para litigar como pobre.”

cláusula fue capricho de los acreedores anticréticos para estar más seguros del pago de la obligación contraída por el deudor anticrético y es evidentemente contraria a la legislación de esa época.

Así mismo, el Código de Procedimiento Civil contempla las mismas instituciones jurídicas del amparo de pobreza entre los artículos 160 a 167³⁷⁷, también se encuentran reguladas las excepciones de mérito en el artículo 96³⁷⁸, y el tema de las costas procesales entre los artículos 392 a 395³⁷⁹, donde se establece que se condenará a costas la parte vencida en el proceso.

Por lo tanto se concluye que el acuerdo de voluntades llegaba incluso a vulnerar el debido proceso desarrollado por la ley de procedimiento civil que para la época anterior a 1970, era el llamado Código Judicial y que después de este año con el Código de Procedimiento Civil se desarrollaron legislativamente esas instituciones procesales.

2.7.3. Las cláusulas de anticresis anteriores.

Es evidente, que debido a que en este periodo los contratos de anticresis ya no fueron elevados ante escritura pública, no se puede constatar lo que sucedió con los contratos de anticresis como con cláusulas de arrendamiento, donde el arrendador era el mismo deudor anticrético o el acreedor anticrético, o cláusulas donde sí se pactaba cláusula de intereses, pero se puede concluir que todas esas cláusulas son el resultado de las necesidades de los contratantes y del acuerdo al cual estos pudieron llegar.

2.7.4. Contratos de anticresis realizados en documentos privados de la época actual:

El contrato de anticresis en esta última época, se realiza en documento privado, es decir las partes contratantes se reúnen, luego llegan a un acuerdo, después realizan el contrato y lo suscribe, o la otra opción es buscar un abogado que confeccione el contrato con su acuerdo y luego lo llevan a una notaría para realizar la autenticación³⁸⁰ de ese documento, además existe la posibilidad de acercarse a una inmobiliaria, donde de la misma manera se elabora el contrato.

³⁷⁷ REPÚBLICA DE COLOMBIA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. Decreto 1400 de 1970. Código de Procedimiento Civil.

³⁷⁸ *Ibíd.*

³⁷⁹ *Ibíd.*

³⁸⁰ REPÚBLICA DE COLOMBIA. Ley 960 de 1970. Estatuto del Notariado. Diario Oficial No. 33.118 del 5 de agosto de 1970.

DE LAS AUTENTICACIONES

ARTICULO 73. <RECONOCIMIENTO DE FIRMAS>. El Notario podrá dar testimonio escrito de que la firma puesta en un documento corresponde a la de la persona que la haya registrado ante él, previa confrontación de las dos. También podrá dar testimonio de que las firmas fueron puestas en su presencia, estableciendo la identidad de los firmantes.

Esto se encuentra respaldado, en los contratos actuales de anticresis en documento privado de 2014 y 2015, que se encuentran en los ANEXOS 373 Y 374 que a continuación se expone, como prueba fehaciente de que la realización de este contrato se encuentra vigente y en una continua aplicación y ejecución; pero como ya se dijo, la ANTIP hace mucho dejó de realizarse en escritura pública e inició su celebración recurrente a través de documento privado; es decir que actualmente estos contratos no son sujetos a registro en las oficinas de registro de instrumentos públicos, perdiendo así la publicidad que esto generaba, y por lo tanto este contrato se ha tornado un tanto inseguro, ya que han sucedido muchos casos en donde un arrendatario realiza el contrato de anticresis con otra persona, y luego esta persona pierde el dinero dado en anticresis, porque el verdadero dueño del bien inmueble no tiene responsabilidad sobre dicho contrato o el deudor anticrético pierde el inmueble dentro de un proceso ejecutivo, y debido a diligencias de embargo y secuestro, los acreedores anticréticos tienen que entregar el bien inmueble.³⁸¹

A continuación también se analiza los contratos actuales aportados para esta investigación.

En el contrato celebrado el 1 de abril de 2014, en la ciudad de Ipiales, la Señora Flor Erazo, realiza un contrato de anticresis con la Señora Sandra Urrutia, consistente en la entrega de una casa de habitación de la Señora Flor a la Señora Sandra, y esta por su parte le entrega la suma de ocho millones de pesos (\$ 8.000.000) por el término de un año. Textualmente se expresa así:

“PRIMERA: EL ACREEDOR ANTICRETICO da en calidad de mutuo préstamo AL DEUDOR ANTICRETICO la suma de OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$8.000.000) dinero en efectivo y a satisfacción. SEGUNDA. Para compensar la suma recibida EL DEUDOR ANTICRETICO da a título de anticresis o empeño a favor de EL ACREEDOR ANTICRETICO el siguiente bien inmueble: UNA CASA DE HABITACIÓN, de una sola planta ubicada en la carrera quinta (5) No. 5 A 35 B/Panam de la ciudad de Ipiales, constante de: tres (03) alcobas, baño y patio de ropas con

ARTICULO 74. <FORMA DE AUTENTICAR>. Podrá autenticarse una copia mecánica o una literal de un documento, siempre que aquella corresponda exactamente al original que se tenga a la vista o que esta comprenda la integridad del documento exhibido y lo reproduzca con entera fidelidad.

ARTICULO 75. <PROCEDIMIENTO DE AUTENTICACIÓN>. La autenticación se anotará en todas las hojas de que conste el documento autenticado, con expresión de la correspondencia de la firma puesta allí con la registrada, o de su contenido con el del original; cuando este reposare en el archivo notarial, se indicará esta circunstancia, con cita del instrumento que lo contiene o al cual se halla anexado. El acto terminará con mención de su fecha y la firma del Notario.

ARTICULO 76. <AUTENTICIDAD POR MEDIO DE FOTOGRAFÍA>. El Notario dará testimonio de su autenticidad de una fotografía de persona si establece por sus sentidos que corresponde a ella y está agregada a un escrito en que el interesado asevere ser suya y en que reconozca la firma con que autorice dicha afirmación.

ARTICULO 77. <AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO>. La autenticación solo procede respecto de documentos de que no emanen directamente obligaciones, no equivale al reconocimiento, tiene el valor de un testimonio fidedigno, y no confiere al documento mayor fuerza de la que por si tenga.

³⁸¹ REPÚBLICA DE COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sentencia del 3 de julio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jorge Santos Ballesteros y la Sentencia del 19 de diciembre de 2011, Magistrado Ponente Dr. Arturo Solarte Rodríguez.

lavandería, dotada con de (sic) los servicios públicos domiciliarios, agua, energía eléctrica y alcantarillado, inmueble conocido por sus linderos...”³⁸²

Además la Señora Flor (deudora anticrético) se obliga a devolver dicha suma de dinero a la Señora Sandra (acreedora anticrética), la cual se compromete a reintegrar la casa de habitación. Como se puede apreciar en el caso particular, no existe una deuda previa al contrato de anticresis, no se pactan intereses, y existe restitución de las prestaciones mutuas. Además se puede apreciar que este contrato no se encuentra autenticado.

Debido a que en la actualidad todos los bienes inmuebles poseen todos los servicios públicos, existe una clausula expresa sobre este tema:

“SEXTA SERVICIOS PUBLICOS Y SU PAGO. EL DEUDOR ANTICRETICO. Hace entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato con los servicios públicos a paz y salvo, y desde el día que se entregue el inmueble serán cancelados en forma independiente por el acreedor anticrético, por todo el tiempo de vigencia del presente contrato.”³⁸³

Sumado a lo anterior se encontró un contrato de anticresis más actual, ya que fue celebrado el 2 de marzo de 2015, en documento privado y debidamente autenticado, entre el señor Ernesto Delfín Delgado y la señora Gladis Mariela Erazo, el primero de ellos funge como acreedor anticrético, ya que entregó en anticresis la suma de treinta y cinco millones de pesos a la segunda, y ella le entregó una casa de habitación, por el término de un año y once meses.

Como novedad de este contrato encontramos la siguiente clausula:

“DECIMA PRIMERA. CLAUSULA COMPROMISORIA. Toda controversia o diferencia relativa al presente contrato se resolverá mediante el sistema alternativo de solución de conflictos denominado conciliación; audiencia que se llevará a cabo en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio...”³⁸⁴

2.7.5. Jurisprudencia del contrato de anticresis:

El contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto, ha originado conflicto entre las partes contratantes, ya que en la actualidad no se estipula garantías reales como constituir una hipoteca, esas controversias, han llegado por vía de acción de tutela o por la vía ordinaria, como se explica a continuación:

³⁸² ANEXO 379. Documento privado 1 de abril de 2014.

³⁸³ Ibid.

³⁸⁴ ANEXO 380. Documento privado 2 de marzo de 2015.

2.7.5.1. Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.

En la investigación de jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia se encontró dos sentencias que conocen sobre el contrato de anticresis de la ciudad de Pasto, las cuales son: la Sentencia del 3 de julio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jorge Santos Ballesteros y la Sentencia del 19 de diciembre de 2011, Magistrado Ponente Dr. Arturo Solarte Rodríguez.

Las dos sentencias tienen un contenido similar, ya que en estas sentencias se resuelve sobre impugnaciones formuladas contra fallos proferidos contra el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pasto, Sala Civil-Familia que negaron tutelas en contra de juzgados civiles del circuito de la ciudad de Pasto.

Ya que mediante acción de tutela se pretendía solicitar la protección constitucional de los derechos fundamentales al debido proceso y a la vivienda digna, debido a que los accionantes en los dos casos eran acreedores anticréticos, que fueron desalojados de los bienes inmuebles dados en anticresis por orden judicial de embargo y secuestro derivada de un proceso ejecutivo, en donde los deudores anticréticos eran los demandados, a razón del incumplimiento de una obligación dineraria.

Finalmente estas sentencias confirman la negación del amparo constitucional, ya que se fundamentan en el siguiente argumento:

“Téngase en cuenta que no era viable la vinculación de los accionantes al juicio ejecutivo hipotecario que adelanta la Oficina Judicial accionada ya que al no ostentar la calidad de propietarios inscritos del inmueble rematado no podían ser demandados, y por ende no podían oponerse a las pretensiones de la demanda, como lo solicitan en el texto de la acción de tutela. Además, por tratarse de acreedores anticréticos no podían promover demanda acumulada a un proceso con garantía real (art. 555, C. de P.C.).”³⁸⁵

Aquí se vislumbra la importancia de que exista una garantía real que respalda la obligación adquirida por el deudor anticrético, esto demuestra que en las primeras épocas de la aplicación del contrato de anticresis bien se hacía en estipular como garantía una hipoteca sobre el mismo bien inmueble.

³⁸⁵ REPÚBLICA DE COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sentencia del 19 de diciembre de 2011, Magistrado Ponente Dr. Arturo Solarte Rodríguez.

2.7.5.2. Jurisprudencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pasto.

Después de realizar la respectiva investigación en la Relatoría del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pasto, se encontró una sentencia de tutela de primera instancia y una decisión de un recurso de apelación, a continuación exponemos cada una de estas providencias y su relación con el contrato de anticresis.

En primer lugar se analiza la acción de tutela interpuesta por el señor Javier Chávez, en contra del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto, porque este emitió una orden de desalojo y entrega del bien inmueble donde vive junto a su familia y el argumentó que se le están violando sus derechos fundamentales al debido proceso y vivienda digna.

Esta orden de desalojo es producto final de un proceso ejecutivo adelantado en contra de su deudor anticrético, el señor Rodrigo Ortega, a quien Javier Chávez como acreedor anticrético le entregó en el año de 2007 la suma de quince millones de pesos (\$15.000.000) para que el señor Rodrigo le entregue en anticresis el primer piso de su casa.

El juez constitucional se pronuncia al respecto determinando que la acción de tutela es improcedente porque el accionante cuenta con otras acciones que para el caso serían las contractuales y que:

“en virtud de que el acreedor anticrético sólo tiene acción personal no real en contra del deudor anticrético y sólo puede el rematante respetar el plazo del contrato de anticresis si el mismo consta en escritura pública inscrita en el registro de instrumentos públicos, antes de la inscripción hipotecaria, tal y como lo dispone el numeral tercero del artículo 2020 del Código Civil, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2461 *ibídem*.”³⁸⁶

Así mismo, se encontró una sentencia que decide un recurso de apelación³⁸⁷, donde se ordena la restitución de un inmueble dado en anticresis, y que el demandante debe pagar mejoras útiles por haberlas autorizado en el contrato de anticresis y el demandado debe retirar o negociar las mejoras útiles no consentidas.³⁸⁸ Todo esto debido a que el 1 de octubre de 2000, se celebró un contrato de anticresis sobre un bien inmueble “solar urbano”, y en la cláusula sexta del precitado contrato se estipuló que:

“EL ACREEDOR ANTICRETICO, le está prohibido ejecutar mejoras, a excepción de las autorizadas expresamente en este contrato consistentes en techos, carcamos (sic), construir dos piasas (sic) con cocina y baño; techos

³⁸⁶ REPÚBLICA DE COLOMBIA. Departamento de Nariño. Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala de Decisión Civil-Familia de Nariño. Sentencia del 15 de noviembre de 2011. Magistrado Ponente J. Guillermo Coral Chaves.

³⁸⁷ Dentro de un proceso abreviado de restitución de bien inmueble en anticresis promovido por el deudor anticrético.

³⁸⁸ REPÚBLICA DE COLOMBIA. Departamento de Nariño. Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala de Decisión Civil-Familia de Nariño. Sentencia del 27 de enero de 2009. Magistrado Ponente J. Guillermo Coral Chaves.

elaborados en zinc o eternit y estructura en hierro. Mejoras que al final del contrato las partes decidirán sobre ellas si estas son retiradas o si por el contrario EL DEUDOR ANTICRETICO, las adquiera a título de compraventa previo acuerdo de las partes...”³⁸⁹

Por esta razón el deudor anticrético al haber consentido las mejoras especificadas anteriormente las debe pagar al acreedor anticrético, pero las mejoras que no fueron consentidas, el deudor anticrético las debe negociar o retirar.

2.7.6. Conclusiones:

- Este subcapítulo permite expresar que antes el contrato de anticresis tuvo una mayor seguridad jurídica al realizarlo en escritura pública y además realizando hipoteca, como garantía de las obligaciones adquiridas.
- En la actualidad está sana costumbre se ha perdido, y los contratos son realizados en documentos privados, sin garantía alguna, es cierto que esto ha permitido que el uso del contrato se expanda y se haga más común, ya que se ha suprimido formalismos y el pago de impuesto notariales, pero así mismo han perdido su garantía y seguridad,
- Por lo tanto, si alguien quiere realizar un contrato de anticresis en la actualidad, y sobre todo si es el acreedor anticrético, debe realizar una investigación muy sencilla que consiste en verificar en la oficina de registro de instrumentos públicos, si quien se convertirá en el deudor anticrético es el verdadero propietario del bien inmueble sobre el cual recaerá el contrato, y si esto es positivo puede celebrar dicho contrato, por el contrario lo más conveniente sería abstenerse de realizarlo.

³⁸⁹ Ibíd.

3. LA RUTA DEL CONTRATO DE ANTICRESIS PASTUSO.

Una vez hallado el primer contrato de anticresis suscrito en la ciudad de Pasto, y después de haber examinado detalladamente cada una de las particularidades contenidas en las distintas épocas de estudio; es menester determinar el origen del mismo y postular las posibles variables de como la anticresis regional ingresó al municipio de Pasto en el año de 1892. Añadiendo que dentro del presente capítulo se determinará tanto el origen verdadero de la anticresis pastusa y se dará las posibles razones que llevaron a la perpetuación del ya mencionado acuerdo entre la cultura de la ciudad.

Cabe mencionar, que con el fin de cumplir el objetivo anteriormente planteado, se puntualizará en un análisis detallado de las escrituras públicas suscritas en los distintos lugares del Departamento de Nariño y del territorio Ecuatoriano, para que mediante este examen riguroso se pueda dictaminar enfáticamente el origen y los posibles lugares por donde recorrió la anticresis hasta llegar al destino que en éste escrito es objeto de estudio.

Finalmente, se arrojará una hipótesis acerca de la realidad del contrato de anticresis en el contexto andino internacional, la cual será una prueba más de como los pastusos aún preservan esos arraigos andinos mediante las costumbres culturales y contractuales, pese a haber perdido mucho de su identidad histórica.

Sin más, se invita al lector a conocer a detalle todos los lugares por donde recorrió la anticresis antes de instaurarse inmarcesiblemente en la ciudad de San Juan de Pasto.

3.1. EL CONTRATO DE ANTICRESIS EN EL DEPARTAMENTO DE NARIÑO.

Durante toda la evolución del contrato de anticresis pastuso, se pudo observar como este acuerdo regional se expandió a sus anchas dentro del departamento de Nariño; sin embargo, el presente subcapítulo no hace referencia a esa expansión producto de la confianza depositada en la ANTIP posteriormente al nacimiento de su suscripción en el municipio de Pasto, sino en los probables lugares por donde recorrió la ANTIP antes de asentarse por primera vez en la antes llamada villa viciosa de la concepción (Pasto).

3.1.1. La anticresis en la Ciudad de Túquerres- Nariño.

Si bien es cierto que la ciudad de Pasto tenía una amplia relación con los demás municipios del Departamento de Nariño, se debe recordar que en la época colonial

la villa de Pasto solo era un lugar de paso entre Quito y Popayán³⁹⁰, ya que si bien ahora es la capital del departamento de Nariño, en dicha época solo era una parada obligatoria de abastecimiento para los viajeros que incursionaban en tan tortuoso viaje.

Además, como ya se ha mencionado anteriormente, Pasto fue sitiado en un valle rodeado de empinadas montañas que resguardaban a sus pobladores de cualquier invasor que quisiera apoderarse de las tierras que en siglos anteriores fuesen conocidas como territorio Quillacinga; empero, estas mismas ansias de resguardo ocasionarían que los pastusos quedaran incomunicados con los pueblos del norte, y a su vez aumentarían sus conexiones con los vecinos del sur, entre ellos Túquerres³⁹¹.

Basado en lo anterior, se puede inferir que Pasto se vio obligado a relacionarse con el vecino país del Ecuador con el fin de subsistir y sobresalir económicamente, ya que si bien éste hacía parte de la 'Nueva Granada', el olvido del Estado Colombiano solo había generado un desapego con los pueblos de Popayán y Cali, consolidando a su vez las relaciones interpersonales con los habitantes del municipio de Túquerres, y de los demás lugares que se hallaban en medio de la ruta hacía la frontera de Rumichaca (Frontera Ipiales, Colombia – Tulcán, Ecuador).

En aras de demostrar la dificultad que había para viajar a Popayán desde Pasto, se citará un aparte de la obra de BASTIDAS URRESTY:

“Hacia 1559 hay dos caminos para viajar de Pasto a Popayán; uno por el valle del río Patía y otro que pasa por Almaguer. Los dos trayectos son difíciles de transitar; el del Patía es malsano y de clima muy áspero; los viajeros también corren el riesgo de ser atacados por indios guerreros que bajan de la sierra al valle; la ventaja del trayecto está en que permite transportar carga en caballos y mulas. Por Almaguer el camino es tortuoso debido a lo quebrado de la topografía pero las temperaturas son más benignas”³⁹².

Aunado a lo anterior, el mencionado autor también hace una relación del fatigoso viaje que tenían que emprender a la capital colombiana desde la ciudad de Pasto, mostrando a su vez el aislamiento de la ciudad sorpresa por el resto de la nación:

“Viajar a la capital de la república por el camino de herradura era una aventura de 975 kilómetros que pocos sureños osaban experimentar.

Era tal el aislamiento, que de Pasto a Bogotá se empleaban de treinta a cuarenta días a lomo de mula, por un sendero colonial lleno de peligros, espanto de los viajeros, algunos de los cuales cuando se dirigían a esa

³⁹⁰ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 34. Nota del Autor: Con referencia a éste paraje, debe mencionarse que el hecho citado fue tratado a profundidad dentro del primer capítulo.

³⁹¹ Cfr. Ibid. P. 34.

³⁹² Ibid. P. 57.

capital, dejaban hecho su testamento, con la convicción de que en tan penoso viaje les sorprenderá la muerte”³⁹³.

Pasando la página acerca de la las disidencias que habían entre la ciudad de Pasto y el resto del País, y soslayando las convergencias que atan a esta región inexorablemente con la historia ecuatoriana, debe recalcar que tanto Pasto como Túquerres guardaban una relación comercial, cultural e histórica demasiado grande. Haciendo la salvedad de que el camino que unía a estos dos importantes municipios del Estado Soberano del Cauca, únicamente fue mejorado hasta el año de 1884, o al menos así lo señala BASTIDAS URRESTY³⁹⁴, cuando señala que dicha vía fue mejorada en ocasión de la creación de una vía que comunique el suroccidente colombiano con los puertos marítimos del pacífico colombiano.

Por otro lado, BASTIDAS URRESTY señala, que si bien la vía a Túquerres fue mejorada en el año de 1884, solo hasta el año de 1933 se construyó una vía que conecte directamente con Popayán evitando el tortuoso viaje por el Patía: “Pasto se unirá al Popayán sólo en 1933, mediante una tortuosa carretera construida apresuradamente ante la urgencia de la guerra con el Perú³⁹⁵. Esta vía estableció un débil comercio entre las dos ciudades y permitió la conexión de Pasto con el territorio colombiano”³⁹⁶.

Finalmente, es menester puntualizar que si bien la relación comercial primaba entre Quito y Popayán, Túquerres era un lugar de paso obligatorio en el camino; es más, Túquerres en época coloniales guardaba más importancia que Pasto en medio de la ruta comercial ya estudiada³⁹⁷.

3.1.1.1. Análisis de la anticresis celebrada en el municipio de Túquerres.

Dentro de la época en la cual se halló el primer contrato de anticresis suscrito en la ciudad de Pasto, también se encontró una escritura en el municipio de Túquerres que contenía la misma esencia de todas las anticresis que se suscribían a menudo en territorio pastuso, reflejando así la estrecha relación que poseían estos dos pueblos.

Ahora bien, el objetivo de esta investigación es encontrar el origen de la ANTIP, y no hacer una relación histórica del contrato en todos los municipios del departamento de Nariño; por tanto la búsqueda de un vestigio contractual que

³⁹³ Ibid. 209

³⁹⁴ Ibid. P. 210.

³⁹⁵ Ibid. P. 213, Nota del Autor. “Sureño”. Cfr. Bastidas Urresty: “...A esta carretera se la denominó, durante varios años, Sánchez Cerro, como reconocimiento al presidente peruano que había declarado la guerra a Colombia, hecho que obligó al gobierno colombiano a construir tan anhelada obra de los nariñenses. A pesar de las adversidades el pueblo sueño nunca perdió el buen humor que le ha caracterizado”.

³⁹⁶ Ibid. P. 213.

³⁹⁷ Cfr. Ibid. P. 210.

contuviera un contrato de anticresis se hizo a partir de los libros notariales de la Notaría Primera de Túquerres entre el año 1885 y 1900, encontrando solamente una y posiblemente la primera en el año de 1898.

El contrato de anticresis que se celebró en Túquerres, se hizo con 6 años de posterioridad al suscrito por primera vez en la ciudad de Pasto mediante escritura pública. Sin embargo, ambos tienen la misma esencia y poseen varias características que siguen haciendo de la anticresis un contrato con gran rango de interés.

Para efecto de explicar la anticresis celebrada en el municipio de Túquerres se anexará una ficha analítica que contiene las características más importantes dentro del primer contrato de anticresis contenido en escritura pública suscrita en la Notaría Primera de Túquerres:

Tabla 12. Ficha analítica de la anticresis suscrita en Túquerres.	
NARIÑO – TÚQUERRES	
Año 1898 2 de Febrero Escritura número 042 NOTARÍA PRIMERA DE TÚQUERRES	
6. LUGAR DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE ANTICRESIS.	
CIUDAD	Túquerres.
DEPARTAMENTO/ESTADO SOBERANO	Estado Soberano del Cauca.
MODELO DE ESTADO.	República de Colombia
7. TIPO DE ESCRITURA	Escrita a mano.
8. PARTES	
ACREEDOR ANTICRÉTICO	NICANOR NOGUERA
DEUDOR ANTICRÉTICO	CLODOMINO C. DE BELALCAZAR
9. NOTARIO:	EMILIO JESÚS MONCAYO
10. TESTIGOS	MOISES BOLAÑOS
	AGUSTÍN LÓPEZ
5. FORMA DE DAR LA TENENCIA DEL BIEN	“...Quienes han celebrado un contrato de anticresis...”
6. TIPO DE BIEN INMUEBLE DADO EN ANTICRESIS.	“...Un potrero...”
7. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ANTICRESIS.	“...ubicada en el distrito de Guachucal, Provincia de Obando...”
8. PROPIETARIO DEL INMUEBLE	CLODOMINO C. DE BELALCAZAR

DADO EN ANTICRESIS	
9. MONTO, CLASE Y FORMA DE PAGO A CAMBIO.	“...El señor Nicanor Noguera dá al señor Clodomino C. de Belalcazar la suma de Cuatrocientos pesos de ley en moneda legal por el tiempo de cuatro años contados desde esta fecha, suma que la tiene recibida a su entera satisfacción. Segunda: El señor Belalcazar dá a Noguera un potrero denominado el chiquito, parte integrante de la Hacienda Ayuanza que es de propiedad del mencionado señor Belalcazar, ubicada en el distrito de Guachucal, Provincia de Obando...”
10. TIEMPO O DURACIÓN DEL CONTRATO	“...por el tiempo de cuatro años contados desde esta fecha...”
11. CLÁUSULA DE INTERÉS Y CANON DE ARRENDAMIENTO	“...Tercera: El señor Nicanor Noguera no cobra interés alguno por la suma de cuatrocientos pesos; y el señor Clodomino C. de Belalcazar tampoco cobra arrendamiento del terreno Potrero Chiquito por el tiempo de cuatro años que le ha estipulado...”
12. MODO DE DEVOLUCIÓN DEL DINERO	“...Quinta: Que hacen la devolución del dinero en monedas de plata de ley antigua, el señor Belalcazar solo pagará la suma de trescientos veinte pesos de ley, y a esto queda suero el acreedor señor Noguera a recibir...”
13. MANTENIMIENTO DEL BIEN DADO EN ANTICRESIS.	“Sexta: Noguera queda obligado a entregar el potrero cumplido el plazo en el mismo estado que lo recibe el señor Belalcazar...”
14. AFECTACIÓN, GRAVAMEN O GARANTÍA.	“...Que para garantizar la devolución o pago de la suma de cuatrocientos pesos que el señor Nicanor Noguera da al señor Clodomino C. de Belalcazar, este constituye hipoteca sobre el mismo potrero denominado Chiquito por los mismos linderos que quedan expresados...”
SELLOS DE REGISTRO Registro de Hipoteca.	
TESORERÍA MUNICIPAL “...Número 41. Administración provincial de Hacienda. Túquerres, Febrero 3 de 189p. Ignacio Benavides pagó un pesos veinte centavos por derechos de registro e hipoteca deducido de cuatrocientos pesos de ley, cantidad por la cual los señores Clodomino C. de Belalcazar y Nicanor Noguera van a otorgar escritura de anticresis con hipoteca sobre el terreno denominado Potrero Chiquito ubicado en el distrito de Guachucal en la Provincia de Obando. EL ADMINISTRADOR...” “...hago constar que el señor Clodomino Belalcazar les ha completado un fuerte en Villetes(sic) (\$1) presentes cuanto al pago de la finca las R. P. Usanzas por descuento	

las Castratas: dicho pago en perteneciente al año de 1897 y para descargo doy el presente en: Guachucal 2 de Febrero de 1898. El Extensorero (sic). Ezequiel Ortiz.
ASPECTOS RELEVANTES DE LA ESCRITURA y OBSERVACIONES ANEXAS. Ninguno.
<i>Fuente: Tabla realizada por autoría de Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Fuente: Los datos anteriores fueron tomados con base a los Anexos 349 de la Notaría Primera de Túquerres.</i>

De lo anterior, se puede inferir que es un contrato de anticresis atípico celebrado en el año de 1898 que no presenta novedad alguna y que se suscribe sobre un potrero o terreno sin edificación, también denominado solar en algunas escrituras de la época que fueron suscritas en el municipio de Pasto.

Además, se resalta la ya habitual cláusula de arrendamiento e intereses, en la cual se encuentran compensadas desde el inicio, dando así cumplidas las contraprestaciones mutuas: "...Tercera: El señor Nicanor Noguera no cobra interés alguno por la suma de cuatrocientos pesos; y el señor Clodomiro C. de Belalcazar tampoco cobra arrendamiento del terreno Potrero Chiquito por el tiempo de cuatro años que le ha estipulado..."³⁹⁸

Finalmente, debe recalcar el hecho de que también en Túquerres se celebra la anticresis condicionada con el gravamen de hipoteca asegurando de ese modo el capital dado en préstamo. Sin duda alguna, los tuquerreños también se dieron cuenta de que esa sería una de las formas más seguras para suscribir la anticresis; aunque todavía es demasiado pronto para darles todo el crédito; ya que en subcapítulos posteriores Quito será quien se gane todos los elogios.

3.1.1.2. Conclusiones

- Túquerres fue considerada una de las poblaciones más importantes de la ruta comercial entre Popayán y Quito, ya que dicha población se consideraba uno de los epicentros urbanísticos que colindaban con la frontera ecuatoriana, razón por la cual, el hallazgo de la anticresis suscrita en 1898 representa el arraigo de la cultura ecuatoriana dentro de los parámetros hasta ahora señalados.
- Por otra parte, se debe resaltar que la escritura que contenía el contrato de anticresis atípico, no presentaba diferencia alguna a los ya suscritos por los pastusos en años análogos, siendo éste el reflejo de la cultura pastusa.

³⁹⁸ ANEXO 163. NOTARÍA PRIMERA DE TÚQUERRES. Escritura número 42 de 1898.

- Finalmente debe hacerse una aclaración; el hecho de que únicamente se haya encontrado una anticresis suscrita en el año de 1898, solo determina que ésta es el primer contrato anticrético elevado a escritura pública, más no quiere decir que éste haya llegado con posterioridad al municipio de Pasto.
- Se puede afirmar que el contrato de anticresis elevado a escritura pública en el municipio de Túquerres se celebró con 6 años de posterioridad al celebrado por primera vez en el Círculo Notarial de Pasto; sin embargo, esto no quiere decir que el contrato de anticresis haya llegado primero a la ciudad sorpresa antes de pisar territorio túquerreño; ya que dentro del presente estudio no se tiene en consideración los posibles acuerdos privados escritos o verbales que se hayan celebrado entre los habitantes de ambas poblaciones, debido a que hallar dicha información es casi imposible por la carencia de fuentes que puedan aseverar dichas relaciones privadas. Por tanto se reserva el derecho a decir que éste se celebró con posterioridad al suscrito en la ciudad de Pasto; empero si se puede asegurar que dentro de los Círculos Notariales de ambas regiones, Pasto fue la primera en ser testigo de la celebración de una anticresis por escritura pública.

3.1.2. El contrato de anticresis en la ciudad de Ipiales – Nariño.

La ciudad de Ipiales tiene su fundación aproximadamente en 1615, época para la cual don Juan Caro informó al cabildo de Pasto, que dejó *“levantadas doce casas que forman el pueblo de Ipiales y veintitrés moradores”*.³⁹⁹

En épocas de independencia, los ipialeños y túquerreños, demostraron su vocación liberatoria y participaron álgidamente en la batalla de la Tarabita de Funes, *“donde se derramó la primera sangre por la libertad de América”*⁴⁰⁰ el 6 de octubre de 1809, a consecuencia de lo anterior el 7 de septiembre de 1810 se firmó el acta de independencia de Ipiales.⁴⁰¹

Ipiales fue distrito parroquial en 1832, fue llamado municipio de Obando en 1863 perteneciente al Estado Soberano del Cauca, luego se constituyó en Provincia de Obando en 1886 y en 1904 formó parte del nuevo Departamento de Nariño. En 1908, por 9 meses Ipiales fue un departamento.⁴⁰²

Ahora bien, expuesta una síntesis de la historia de la ciudad de Ipiales, se procede a continuar con el hallazgo documental sobre el contrato de anticresis en la precitada ciudad.

Después de realizar la investigación de campo en el archivo de la Notaría Primera de la ciudad de Ipiales, específicamente en los libros del protocolo notarial que

³⁹⁹ ANDRADE TAPIA, Bernardo. Aportes y documentos para la historia de Ipiales. Editorial Andina, tomo I, Ipiales, 1998.

⁴⁰⁰ FLÓREZ PÉREZ, María Guadalupe. La independencia de Ipiales y Tulcán, 1809 – 1815. Cedigraf, Ipiales 2010.

⁴⁰¹ *Ibíd.*

⁴⁰² ANDRADE TAPIA. Op. Cit.

corresponden a los años 1885 a 1891 con el fin de localizar los primeros contratos de anticresis elevados a escritura pública de esa ciudad, se encontraron dos escrituras que contienen contratos de anticresis, que datan incluso de años anteriores a la primera escritura con un contrato de anticresis en la ciudad de Pasto, puesto que estas escrituras son de los años 1890 y 1891; y como ya se explicó con anterioridad, el primer contrato de anticresis elevado a escritura pública en la ciudad de Pasto fue de 1892.

Imagen 24. Foto de un estante del archivo de la Notaría Primera del círculo de Ipiiales.



Fuente: Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo.

A continuación se expone los contratos de anticresis encontrados en la ciudad de Ipiiales:

El 16 de septiembre de 1890, en la Notaría Primera del Circulo de Ipiiales, mediante escritura 400, el señor Antonio Rosero entregó en anticresis el “*pasto para mantener dos caballos*”⁴⁰³ de un potrero denominado “Minchincal” al señor Elías Coral, y este último le dio al primero “*la cantidad de ciento veinte pesos de a diez décimos en moneda de plata y de perfecta circulación, por el término de un año fijo, prorrogable a voluntad de las partes contratantes.*”⁴⁰⁴ Además se estableció que no se cobrarán intereses del dinero ni arrendamientos del bien inmueble dado en anticresis, aunado a lo anterior, se estableció que “*Que por el*

⁴⁰³ ANEXO 164. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE IPIALES. Escritura número 400 del 16 de septiembre de 1890.

⁴⁰⁴ *Ibíd.*

*hecho de perfeccionarse este contrato, el acreedor anticrético, no adquiere derechos reales*⁴⁰⁵, esto permite colegir que se usaban varios términos jurídicos.

En la escritura pública 413 de la Notaría Primera del Circulo de Ipiates, se encontró que el 10 de diciembre de 1891, se celebró un contrato de anticresis en el cual los señores José Salomé Apunte y su esposa María Mercedes Médisis, recibieron de los señores Heliodoro Ojeda y su esposa Soledad Flórez *“la cantidad de ciento sesenta pesos de a diez décimas en moneda de plata bien sellada a la ley de ochocientos treinta y uno milésimos”*⁴⁰⁶.

Los primeros mencionados entregaron en calidad de anticresis a los segundos *“... dos tiendas de su legitima propiedad, cubiertas de paja, situadas en esta ciudad en la Calle de “Bolívar” que conduce al “Santuario de Las Lajas”*⁴⁰⁷, por el término de dos años sin cobrar arrendamientos ni intereses.

Además se pactó en este contrato una cláusula que contiene un pacto de preferencia en el siguiente tenor: *“Tampoco podrán los primeros de los otorgantes vender las dos tiendas ya dichas, en cuyo caso serán preferidos los segundos por la cantidad que otro dé.”*⁴⁰⁸

La calle en donde se encontraban ubicadas las dos tiendas objeto del anterior contrato, en la actualidad es conocida como Avenida Las Lajas.

Cabe resaltar que en estos dos contratos de anticresis no se realizó hipoteca sobre los bienes inmuebles dados en anticresis.

⁴⁰⁵ Ibid.

⁴⁰⁶ ANEXO 165. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE IPIALES. Escritura número 413 del 10 de diciembre de 1891.

⁴⁰⁷ Ibid.

⁴⁰⁸ Ibid.

Tabla 13. Aspectos relevantes de los contratos celebrados en Ipiales – Nariño.								
IPIALES – NARIÑO								
CONTRATO DE ANTICRESIS EN LA CIUDAD DE IPIALES 1890-1891								
Anexo.	Datos de la Escritura Pública.			Datos del inmueble del Contrato de anticresis.		Datos del Contrato de anticresis.		Observaciones o aspectos relevantes
	Número.	Fecha.	Notaría y nombre del notario.	Tipo de inmueble.	Ubicación.	Valor y tipo de moneda.	Tiempo de ejecución.	
164	400	16 de septiembre de 1890	Notaría Primera del Círculo de Ipiales-Manuel Bucheli	Un potrero.	Ipiales, Nariño.	Ciento veinte pesos de a diez décimos en moneda de plata y de perfecta circulación.	Un año.	Contrato de anticresis anterior al primer contrato de anticresis en la ciudad de Pasto.
165	413	10 de diciembre de 1891	Notaría Primera del Círculo de Ipiales-Agustín Valencia.	Dos tiendas.	Ipiales	Ciento sesenta pesos de a diez décimas en moneda de plata bien sellada a la ley de ochocientos treinta y uno milésimos	2 años.	Cláusula de preferencia.
Fuente: Tabla realizada por autoría de Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Fuente: Los datos anteriores fueron tomados con base a los Anexos 164 y 165 de la Notaría Primera del Circuito de Ipiales.								

3.1.2.1. Conclusiones.

- En Ipiales se evidencia la existencia de dos contratos de anticresis elevados a escrituras públicas de años anteriores a las encontradas en Pasto, es decir escrituras anteriores al año de 1892, que fue el año en donde se elevó por primera vez un contrato de anticresis a escritura pública en la ciudad de Pasto.
- Lo anterior permite arrojar la siguiente hipótesis: el contrato de anticresis primero se popularizó en Ipiales y luego pasó hasta Pasto, por lo tanto Ipiales sería el lugar de entrada del contrato de anticresis a Colombia, en consecuencia, se analizará posteriormente lo propio en Ecuador.

3.2. EL CONTRATO DE ANTICRESIS DEL OTRO LADO DE LA FRONTERA.

Si bien se observó como la anticresis en el municipio de Túquerres se desarrolló con regularidad en épocas análogas al nacimiento del contrato en la ciudad de Pasto, también es rescatable la idea de cómo el contexto, las condiciones geográficas y el arraigo andino de la población nariñense permitieron una conexión intrínseca con los Ecuatorianos en muchos ámbitos. De lo anterior ÁNGEL MARÍA MEDINA citado por BASTIDAS URRESTY manifiesta lo siguiente:

“Para nosotros los que conocimos el Pasto de fines de siglo pasado, no será difícil saber cómo era la vida en aquellos tiempos en que nuestra ciudad y todo nuestro Departamento, eran una isla abandonada al esfuerzo solo de sus hijos, la capital de Nariño, entonces parte del Departamento de gran Cauca, era un pueblo pequeño sin conexiones algunas con el resto de los pueblos, a no ser con ligeros caminos que permitían un rudimentario comercio con el Ecuador, República con la cual manteníamos más relaciones, si se quiere, que con la madre patria”⁴⁰⁹.

Además de lo mencionado anteriormente, debe recalcarse que pese al mejoramiento de la vía a Túquerres que conectaba a la misma con la ciudad de Pasto en el año de 1884, la construcción de la carretera que conectaba a la frontera solo fue construida hasta el año de 1906. Aunque claro, esto no impidió el comercio con dicho país en ningún momento. Al contrario, esto sería una prueba de que la conexión con el Ecuador siempre fue más férrea que con el resto de Colombia, ya que como se anotó anteriormente, la carretera que conectaba a Popayán solo se edificó hasta el año de 1933 en ocasión de la Guerra con el Perú. De no haber acontecido dicho incidente, probablemente muchos años hubieran pasado antes de tener una carretera que conectara a Pasto con el resto del País⁴¹⁰.

⁴⁰⁹ MEDINA, Ángel María. Revista de Historia., Nos 3 y 4, Julio – Diciembre. Pasto, 1944. Citado por BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 209.

⁴¹⁰ Cfr. Ibid. P. 209.

Para confirmar lo anteriormente dicho, es menester remitirse a las citas ya anotadas en el camino de Túquerres y se pone en conocimiento un aparte de lo sustentado por BASTIDAS URRESTY: “La construcción de la llamada carretera del Sur, de 135 kilómetros entre Pasto y la frontera con el Ecuador, se inicia en 1906 con fondos del Departamento, obra que incentiva aún más las relaciones de Pasto con el vecino país cuya economía giraba en torno al puerto marítimo de Guayaquil. Tumaco tiene un comercio importante con este puerto ecuatoriano por vía marítima”⁴¹¹.

Ahora bien, una vez ya contextualizado el paso de la frontera en épocas análogas a la aparición del contrato de anticresis en la ciudad de Pasto, y una vez demostrada la relación que estas dos regiones guardaban debido a las vastas similitudes culturales e ideológicas, es posible pasar a estudiar detalladamente la celebración de la anticresis atípica en el Estado Ecuatoriano. Avizorando prontamente, que el origen del enigmático contrato de anticresis pastuso se halla en éste país.

3.2.1. El contrato de anticresis en la Ciudad de Tulcán- Provincia de Carchi.

En capítulos anteriores, pudo verse como en las distintas notarías de Colombia había una existencia de vestigios contractuales desde mediados del siglo XIX; sin embargo en la ciudad de Tulcán- Ecuador, la existencia de los protocolos notariales para la Notaría Primera desde el año de 1880, y para la Notaría Segunda datan desde el año 1885, razón por la cual fue imposible conocer la existencia de una anticresis antes de ese año⁴¹².

Al realizar la exploración de campo, se accedió a las Notarías Primera y Segunda de la ciudad de Tulcán⁴¹³, y al revisar⁴¹⁴ en sus archivos se encontró algunos de los primeros contratos de anticresis, los cuales a continuación se relacionan:

El 22 de diciembre de 1899, en la escritura número 109 de la Notaría Primera del Circulo de Tulcán, se celebró un contrato de anticresis en el cual el señor Joaquín Arciniega *“da en empeño una tienda situada dentro de esta ciudad, de pared de bareque cubierta de paja de su exclusiva propiedad, para que el Señor Ortega*

⁴¹¹ Ibíd. P. 213.

⁴¹² Cfr. ANEXO 389. Entrevista al Sr. Notario Primero del Cantón Tulcán. Nelson Troya Pazmiño. Realizada el 15 de mayo de 2015. 11:00 am.

⁴¹³ Tulcán fue resultado de reducción de dos pueblos aborígenes por parte de los españoles en el siglo XVI, reagrupando las poblaciones de Tulcanquer y Taques para facilitar su adoctrinamiento y se asentaron alrededor de la plaza central y su iglesia. Tulcán fue reconocido como Cantón el 11 de abril de 1851.

⁴¹⁴ El día 17 de noviembre de 2014, se realizó la investigación de campo tanto en la Notaría Primera como en la segunda del circulo de Tulcán, para esto fue necesario llevar una carta de presentación expedida por la Facultad de Derecho de la Universidad de Nariño, y se revisó los protocolos desde el primer año de creación de las notarías hasta 1914.

*manaje y goce por el presente contrato,*⁴¹⁵ y por otro lado el señor Manuel Ortega *“le da a Arciniega la suma de ochenta sucres en moneda tolerada en esta plaza,”*⁴¹⁶.

Se resalta que el concepto de “tienda” también es utilizado en la ciudad de Tulcán, además el contrato es realizado en sucres⁴¹⁷, así mismo se utiliza la palabra “empeño” y el notario es denominado “escribano”.

Como cláusula relevante se encuentra la siguiente: *“Para el fiel cumplimiento de esta obligación, afianzan mutuamente sus bienes en general, renunciando fuero domicilio y vecindad, y el señor Arciniega se sujeta a la vía ejecutiva, y más disposiciones legales, y en caso de no cumplir a pagar las costas daños y perjuicios si a ello diere lugar.”*⁴¹⁸

Es decir, aquí se observa la misma la cláusula de renunciaciones que se ha expuesto en anteriores capítulos, específicamente en el subcapítulo 2.7.2.

En escritura número 45 del 3 de febrero de 1914, de la Notaría Primera del Circulo de Tulcán, el señor Ezequias Lomás como acreedor anticrético y la señora Carmen Albuja como deudora anticrética, llegaron al acuerdo de que *“La señora Albuja da a Lomás un terreno en el punto “Minas” conocido con el nombre la “Delicias”...*⁴¹⁹, por su parte el señor Lomás da a la señor Albuja la suma de quinientos sucres.

El tiempo del contrato fue de cinco años y además se estipuló hipoteca sobre el mismo bien inmueble para respaldar las obligaciones del contrato de anticresis.

Sumado a esto, existe una cláusula que tiene especial importancia ya que se plantea: *“En este estado aclara la señora Albuja, que el terreno materia de este contrato, hará uso tan solo para pasto y no para sementera”*⁴²⁰.

Ahora bien, en la Notaría Segunda de la ciudad de Tulcán también se encontró en escritura pública dos contratos de anticresis del año de 1914, que se prosiguen a explicar:

El 9 de marzo de 1914, en escritura pública número 84 de la Notaría Segunda del Círculo de Tulcán, se acordó un contrato de anticresis, en donde el señor Victoriano López dio en anticresis *“a la Señorita Jaramillo un terreno y casa pajiza*

⁴¹⁵ ANEXO 166. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE TULCAN. Escritura número 109 del 22 de diciembre de 1899.

⁴¹⁶ Ibid.

⁴¹⁷ Moneda de la República del Ecuador hasta el año 2000.

⁴¹⁸ ANEXO 166. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE TULCAN. Escritura número 109 del 22 de diciembre de 1899.

⁴¹⁹ ANEXO 167. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE TULCAN. Escritura número 45 del 3 de febrero de 1914.

⁴²⁰ Ibid.

contigua, situada en la intersección de las carreras “Ayacucho” y “Atahualpa”, para que la maneje a su arbitrio durante el tiempo de tres años.”⁴²¹

Por su parte, la señorita Rosa Jaramillo entregó la suma de doscientos fuertes en moneda Colombiana de voluntaria circulación en esta plaza,

De este contrato se puede resaltar que a pesar de ser realizado dicho contrato en territorio ecuatoriano, con contratantes ecuatorianos y con objeto del contrato ubicado en el Ecuador, la moneda utilizada es colombiana, porque debido a ser frontera esta moneda circulaba libremente en la plaza de la ciudad de Tulcán. Aunado a esto se continúa con la precitada cláusula de renunciaciones.

En escritura número 249 del 25 de noviembre de 1914 de la Notaría Segunda del Círculo de Tulcán, se encuentra un contrato de anticresis realizado entre la señora Mariana Rojas viuda de Yépez y la señora Julia Rojas, en donde la primera le entregó a la segunda la suma de cien fuertes, en moneda colombiana de voluntaria, *“la suma de cien fuertes, en moneda colombiana de voluntaria circulación en esta plaza para devolvérselo dentro del plazo fijo de un año,”⁴²²* y la segunda entrega a la primera tres piezas de habitación y un pequeño patio.

En cuanto a la cláusula de renunciaciones se expresa: *“A fiel cumplimiento de este contrato, afectan sus personas y bienes en general, renunciando fuero, domicilio y vecindad, se sujetan a la vía ejecutiva, la señora Julia se obliga a no vender ni hipotecar los inmuebles indicados, durante el tiempo del contrato...”⁴²³*

Es importante resaltar, que este contrato se encuentra más actualizado a los contratos realizados en Colombia para esa época, ya que se refieren a quien debe pagar el alumbrado público y los demás servicios, de la siguiente manera: *“Respecto a los gravámenes fiscales y municipales que tuvieran los inmuebles, se obliga que la señora Mariana a pagar el correspondiente al alumbrado público, siendo dé cuenta de la señora Julia todos los demás.”⁴²⁴*

⁴²¹ ANEXO 168. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE TULCAN. Escritura número 84 del 9 de marzo de 1914.

⁴²² ANEXO 169. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE TULCAN. Escritura número 249 del 25 de noviembre de 1914.

⁴²³ *Ibíd.*

⁴²⁴ *Ibíd.*

Tabla 14. Aspectos relevantes de la anticresis celebrada en Tulcán – Ecuador.								
TULCÁN – ECUADOR								
CONTRATO DE ANTICRESIS EN LA CIUDAD DE TULCAN 1899-1914								
Anexo.	Datos de la Escritura Pública.			Datos del inmueble del Contrato de anticresis.		Datos del Contrato de anticresis.		Observaciones o aspectos relevantes
	Número.	Fecha.	Notaria y nombre del escribano.	Tipo de inmueble.	Ubicación.	Valor y tipo de moneda.	Tiempo de ejecución.	
166	109	22 de diciembre de 1899	Notaria Primera del Circulo de Tulcán-Ignacio Yépez.	Una tienda	Tulcán.	Ochenta sucres en moneda	Un año.	Cláusula de renuncia de domicilio.
167	45	3 de febrero de 1914	Notaria Primera del Circulo de Tulcán-Jesús Yépez.	Un terreno	Tulcán.	Quinientos sucres, en billetes del Banco del Ecuador	Cinco años.	
168	84	9 de marzo de 1914	Notaria Segunda del Circulo de Tulcán-Manuel Jesús Martínez.	Un terreno y una casa pajiza.	Tulcán.	Doscientos fuertes en moneda Colombiana de voluntaria circulación en esta plaza	Tres años.	- Cláusula de renuncia de domicilio. - El contrato se realiza en moneda colombiana.
169	249	25 de noviembre de 1914	Notaria Segunda del Circulo de Tulcán-	Tres piezas de habitación y un pequeño	Tulcán.	Cien fuertes, en moneda colombiana	Un año	Cláusula de renuncia de domicilio.

			Manuel Jesús Martínez. Z.	o patio				• El contrato se realiza en moneda colombiana. • Se pacta pago de alumbrado público.
--	--	--	------------------------------------	---------	--	--	--	---

*Fuente: Tabla realizada por autoría de Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo.
Fuente: Los datos anteriores fueron tomados con base a los Anexos 352-356 de la Notaría Primera y Segunda del Cantón Tulcán.*

3.2.1.1. Conclusiones.

- En Ecuador, específicamente en la ciudad de Tulcán, existe en los protocolos notariales de esa ciudad, escrituras públicas que contienen idénticas figuras al contrato de anticresis de Pasto.
- Si bien es cierto, las escrituras públicas encontradas en esta ciudad, son de fechas posteriores al primer contrato de anticresis encontrado en Pasto, cabe exponer que no todos los contratos de anticresis fueron elevados a escrituras públicas, porque también se realizaban de manera verbal o en documentos privados, por este motivo se procederá a revisar los protocolos notariales de la ciudad de Ibarra y Quito, para así afirmar la hipótesis, de que el contrato de anticresis viene de esas ciudades.
- Otro motivo por el cual no se pudo encontrar escrituras públicas de fechas anteriores a las encontradas, es que el archivo de la Notaría Primera de la ciudad de Tulcán se encuentra desorganizado, a diferencia del archivo de la Notaría Segunda de esa ciudad, al respecto se anexa las siguientes fotos:

Imagen 25. Foto del archivo de la Notaría Primera del Círculo de Tulcán.	Imagen 26. Foto del archivo de la Notaría Segunda del Círculo de Tulcán.
	

Fuente: Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo.

3.2.2. El contrato de anticresis en la Ciudad de San Miguel de Ibarra.

Al realizar la investigación en la ciudad de San Miguel de Ibarra⁴²⁵, se visitó el archivo de La Notaría Primera y Segunda de esa ciudad, con el fin de encontrar las primeras escrituras públicas que contengan contratos de anticresis, de esta manera se localizó escrituras con anticresis que datan desde el año 1903. Añadiendo que dentro de dicho Círculo Notarial solo existen protocolos notariales desde el año 1900 para la Notaría Primera la Notaría Segunda.

⁴²⁵ Ibarra es la capital de la provincia de Imbabura y la Primera Región Norte. "Por eso es el centro de desarrollo económico, educativo y científico de la zona. La ciudad se encuentra edificada a las faldas del volcán Imbabura que lleva el mismo nombre de la provincia. Fue fundada por el español Cristóbal de Troya, el 28 de septiembre de 1606, por orden de Miguel de Ibarra y Mallea." En internet: http://es.wikipedia.org/wiki/Ibarra_%28Ecuador%29. Consulta realizada el 2 de febrero de 2015.

Imagen 27. Foto del archivo de la Notaría Primera del Círculo de Ibarra.



Fuente: Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo.

Imagen 23. Foto del archivo de la Notaría Segunda del círculo de Ibarra.



Fuente: Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo

Se resalta que estas notarias utilizaban en esa época dos protocolos paralelos, el uno para los asuntos de menor cuantía, y el otro para los de mayor cuantía. Se infiere del análisis realizado a las escrituras públicas recolectadas, que la menor cuantía iba hasta la suma de novecientos noventa y nueve (999) sucres, y a partir de un mil (1.000) sucres se refiere a la mayor cuantía.

A continuación se analizaran las escrituras públicas encontradas en la Notaría Primera y posteriormente de la Notaría Segunda, de la siguiente forma:

El 16 de noviembre de 1903, en la Notaría Primera del Círculo de Ibarra, se realizó un contrato de anticresis entre el señor Domingo Aparicio Moncayo y la señora Regina Sevilla, el primero de estos, le entregó a la segunda, la cantidad de doscientos cuarenta sucres, y ella a su vez da en anticresis una casa compuesta de dos tiendas, por el término de dos años forzosos.

Así mismo la señora Regina Sevilla realizó hipoteca de la casa dada en anticresis, pero manifestó que una de las tiendas se encontraba anticresada, y que el señor Moncayo se comprometía a cancelar dicha obligación, de la siguiente manera: *“En éste estado aclaró la señora Sevilla que una de las tiendas que pertenece a la casa dada en anticresis, se halla empeñada a favor de la heredera de la que fue Señora Antonia Bamachanco, en la suma de sesenta y cuatro sucres, cantidad*

*que se obliga el señor Moncayo a satisfacerla, tan pronto como se cumpla el plazo.*⁴²⁶

El 12 de enero de 1904, se realizó en la Notaría Primera del Circulo de Ibarra un contrato de anticresis de mayor cuantía, en el cual *“El señor Rafael Guerrero, dá(sic) a su hijo Señor Octavio Guerron cuatro pedazos de terreno situados en la parroquia de Caraqui...”*⁴²⁷ y este último le entregó al primero *“un mil sures”*⁴²⁸, por el término de nueve años forzosos para ambas partes *“sin ningún interés, así como el Señor octaviano Guerrón tampoco pagará nada en razón de los frutos de los terrenos que recibe en anticresis.”*⁴²⁹

El 11 de febrero de 1905, en la Notaría Primera del Circulo de Ibarra, Julián Pérez le dio a Carlos Manuel Rúales, una casa y terreno adjunto situado en la parroquia Pimampiso, y este último le entregó al primero la cantidad de doscientos sesenta y cuatro sures, y además se estableció *“Que para mayor seguridad de la cantidad recibida en anticresis el deudor anticrético hipoteca especial y señaladamente casa y terreno ya relacionada, ...”*⁴³⁰.

Posteriormente a estas escrituras públicas, el día 25 de septiembre de 1905, se realizó un contrato de anticresis de menor cuantía, en donde: *“el señor Hidrobo da al señor Obando una casa cubierta de teja que posee en propiedad en esta ciudad barrio denominado “La Carnicería”, compuesta de cuatro piezas, corredor y patio...”*⁴³¹ y *“El señor Obando da a su vez al Señor Hidrobo la suma de trescientos sures...”*⁴³², por el término de un año forzoso, además se acuerda que no existirá el cobro de intereses o arrendamientos y se constituye hipoteca sobre la casa dada en anticresis.

El 15 de julio de 1906, en la Notaría Primera del Circulo de Ibarra, *“El señor Jaramillo da en anticresis al Señor Carrión una casa que posee en propiedad en esta ciudad, barrio denominado “Carretera” adquirida por compra, compuesta de una tienda, una sala, dos cuartos pequeños, una cocina, zaguán, corredor, y patio, siendo cubierta de teja sobre paredes de tapia...”*⁴³³ y el señor Carrión da al señor Jaramillo la suma de trescientos sures, por el tiempo de cinco años forzosos, y sin cobrar interés ni arrendamientos.

En la Notaría Segunda del círculo de Ibarra, también se encontró escrituras contentivas de contratos de anticresis, *verbigracia* la escritura pública del 30 de julio de 1903, en la cual *“la Señora Villagómez da al señor Dávila una casa situada*

⁴²⁶ ANEXO 170. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE IBARRA. Escritura número del 16 de noviembre de 1903.

⁴²⁷ ANEXO 171. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE IBARRA. Escritura del 12 de enero de 1904.

⁴²⁸ *Ibíd.*

⁴²⁹ *Ibíd.*

⁴³⁰ ANEXO 172. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE IBARRA. Escritura del 11 de febrero de 1905.

⁴³¹ ANEXO 173. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE IBARRA. Escritura del 25 de septiembre de 1905.

⁴³² *Ibíd.*

⁴³³ ANEXO 174. NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE IBARRA. Escritura del 15 de julio de 1906.

en esta ciudad en el barrio denominado “derrumbo”, compuesta de tres piezas de habitación, otra en paredes, corredor, patio...”⁴³⁴ y por su parte “el señor Dávila da a la señor Villagómez la cantidad de doscientos sucres...”⁴³⁵, por el término de dos años.

En cuanto a las mejoras se pactó que: “La señora Villagomes faculta al señor Dávila para poner mejoras más útiles y necesarias en favor de la casa, hasta la cantidad de sesenta sucres, que serán abonados al fin del periodo, previa tasación de peritos nombrados por los contratantes. En caso de que la Señora Villagómez resolviera vender la casa, lo hará de preferencia la Señor Dávila, por el precio que arreglaren entre sí.”⁴³⁶

Y además se encontró la figura de la firma a ruego de la siguiente manera: “No firma la señora Villagómez porque dijo no sabía hacerlo, a su ruego lo hace uno de los testigos”⁴³⁷.

El 27 de diciembre de 1904 en la Notaría Segunda del Circulo de Ibarra, se elevó a escritura pública un contrato de anticresis, en el que el señor José Melo dio a la Señora Rosalía Barahona una tienda y un corredor, y ella le entregó la cantidad de treinta sucres en calidad de anticresis, el tiempo de ejecución del contrato fue de treinta sucres, se estableció que “y durante el tiempo la señora Barahona no cobrará interés de ninguna clase por el dinero que da al Señor Melo, ni este Señor, cobrará arriendo alguno por la tienda.”⁴³⁸

Se constituyó hipoteca sobre la tienda dada en anticresis, y se acordó una cláusula de renunciaciones de la siguiente manera: “Al no cumplir con lo estipulado podrá la Señora Barahona repetir contra el Señor Melo por el capital indicado en caso diere lugar a alguna acción judicial fija su domicilio en esta ciudad a cuyos jueces se sujeta, renunciando expresamente todo recurso que la ley concediere.”⁴³⁹

En la Notaría referida, el 21 de agosto de 1906, se realizó un contrato de anticresis entre la señora Mariana Proaño y el señor Vicente Torres, la particularidad de este contrato es que existe un poder especial, donde el señor Vicente Torres es mandatario de los señores Gabriel Gaviño y Matilde Torres de Gaviño, esto se lo puede evidenciar en el siguiente fragmento de la escritura:

“El señor Vicente Torres, como mandatario de los señores Gabriel Gaviño y Matilde Torres de Gaviño, a virtud del poder que le han conferido ante el señor juez segundo Civil de la ciudad de San Gabriel cuyo original me fue presentado y va agregado a esta matriz para compulsarlo en las copias que se

⁴³⁴ ANEXO 175. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE IBARRA. Escritura del 30 de julio de 1903.

⁴³⁵ *Ibíd.*

⁴³⁶ *Ibíd.*

⁴³⁷ *Ibíd.*

⁴³⁸ ANEXO 177. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE IBARRA. Escritura del 27 de diciembre de 1904.

⁴³⁹ *Ibíd.*

den, da a la Señorita Mariana Proaño una casa que sus poderdantes tienen en propiedad situada en esta ciudad,⁴⁴⁰

Por su parte, la señora Mariana Proaño entregó la cantidad de doscientos sucres, por el término de un año, en el cual no se cobrarían ni intereses, ni arrendamientos.

⁴⁴⁰ ANEXO 178. NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE IBARRA. Escritura del 21 agosto de 1906.

Tabla 15. Aspectos relevantes de la anticresis celebrada en Ibarra – Ecuador							
IBARRA – ECUADOR							
CONTRATO DE ANTICRESIS EN LA CIUDAD DE IBARRA 1903-1906							
Anexo.	Datos de la Escritura Pública.		Datos del inmueble del Contrato de anticresis.		Datos del Contrato de anticresis.		Observaciones o aspectos relevantes
	Fecha.	Notaría y nombre del escribano.	Tipo de inmueble.	Ubicación.	Valor y tipo de moneda.	Tiempo de ejecución.	
170	16 de Noviembre de 1903	Notaria Primera del Circulo de Ibarra-Heliodoro Ayala	Una casa compuesta de dos tiendas	Ibarra.	doscientos cuarenta sucres	Dos años	El acreedor anticrético se compromete a cancelar un contrato de anticresis anterior.
171	12 de enero de 1904	Notaria Primera del Circulo de Ibarra-Heliodoro Ayala	Cuatro pedazos de terreno	Ibarra.	Mil sucres	Nueve años	
172	11 de febrero de 1905	Notaria Primera del Circulo de Ibarra-Heliodoro Ayala	Una casa y terreno	Ibarra.	Doscientos sesenta y cuatro sucres	Dos años	
173	25 de septiembre de 1905	Notaria Primera del Circulo de Ibarra-Heliodoro Ayala	Una casa	Ibarra.	Trescientos sucres	Un año	
174	15 de Julio de 1906	Notaria Primera del Circulo de Ibarra-Heliodoro Ayala	Una casa	Ibarra.	Trescientos sucres	Cinco años	
175	30 de julio de 1903	Notaria Segunda del Circulo de Ibarra- Modesto Andrade Oña	Una casa	Ibarra.	Doscientos sucres	Dos años	- Cláusula de mejoras. - Firma a ruego.
176	23 de septiembre de	Notaria Segunda del Circulo de	Un terreno	Ibarra.	Cincuenta y dos sucres	Cinco años	

	1904	Ibarra- Modesto Andrade Oña					
177	27 de diciembre de 1904	Notaria Segunda del Circulo de Ibarra- Modesto Andrade Oña	Una tienda	Ibarra.	Ciento treinta sucres	Tres años	• Cláusula de renuncia de domicilio.
178	21 de agosto de 1906	Notaria Segunda del Circulo de Ibarra- Modesto Andrade Oña	Una casa	Ibarra.	Doscientos sucres	Un año	• Cláusula de renuncia de domicilio. • Contrato realizado con mandatario y se anexa poder.
179	18 de septiembre de 1906	Notaria Segunda del Circulo de Ibarra- Modesto Andrade Oña	Una tienda	Ibarra.	Cien sucres	Dos años	• Cláusula de renuncia de domicilio.
180	18 de diciembre de 1906	Notaria Segunda del Circulo de Ibarra- Modesto Andrade Oña	Una tienda	Ibarra.	Ochenta sucres	Dos años	• Cláusula de renuncia de domicilio.
Fuente: Tabla realizada por autoría de Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Fuente: Los datos anteriores fueron tomados con base a los Anexos 356-366 de la Notaría Primera y Segunda de Ibarra.							

3.2.2.1. Conclusiones.

- La primera conclusión que arroja este subcapítulo, es que el contrato de anticresis en la ciudad de Ibarra, fue más utilizado que en la ciudad de Tulcán, es decir en Ibarra la celebración de este contrato fue más abundante, todo esto debido a que se encontró una cantidad considerable de contratos de anticresis en un periodo corto de tiempo, que es desde las creación de las notarías de esa ciudad, es decir 1903 hasta el año de 1906. Con referencia a esta conclusión se esgrime que mientras en Tulcán desde 1899 hasta 1914, solo pudieron hallarse 4 escrituras, en Ibarra se hallaron 8 desde 1903 hasta 1906, en las distintas notarías.
- Los contratos de anticresis elevados a escritura pública de la ciudad de Ibarra cuentan con elementos idénticos a los contratos de anticresis de Pasto, ya que se realizan sobre bienes inmuebles, como tiendas, casas y terrenos, los plazos son similares, aproximadamente de dos años y en algunos contratos se estipula también la garantía de hipoteca sobre el bien inmueble dado en anticresis.
- La particularidad de los contratos de anticresis de la ciudad de Ibarra, es que fueron divididos en el protocolo notarial por contratos de menor cuantía (hasta 999 sucres) y de mayor cuantía (a partir de 1000 sucres).

3.2.3. El verdadero origen del contrato de anticresis: el contrato de anticresis en la antigua ciudad de Quito.

Dentro de éste capítulo se entrará a estudiar la historia del contrato de anticresis suscrito en Quito y su relación con el contrato de anticresis pastuso, porque si bien hasta hace poco fue considerado como un contrato regional o un contrato exclusivamente de la usanza pastusa o nariñense, no debe parecer extraño que el mismo contrato se celebre en ambas regiones; ya que como se ha dicho en capítulos anteriores, la relación entre Quito y Pasto viene ligada desde su nacimiento.

3.2.3.1. El camino a Quito.

La ciudad de Quito ha guardado una estrecha relación con la ciudad de Pasto desde que fueron fundadas por Sebastián de Belalcazar bajo las mismas bases geográficas y arquitectónicas, dejando pocas diferencias en la constitución de las mismas. BASTIDAS URRESTY se refiere a lo anterior de la siguiente manera:

“El sitio donde Belalcazar había fundado Quito, presenta condiciones similares a las del valle de Atriz, aunque las quebradas que rodean a Quito son profundas y escarpadas. La colina denominada El Panecillo de Quito tiene semejanza con el Cerrillo de Pasto. En su país los españoles acostumbraban a levantar un monasterio o una ermita en los montículos para protegerse ante

un eventual regreso de los Moros. Pero en Pasto, el Cerrillo ya había sido profanado desde mucho tiempo atrás por los Quillacingas que allá enterraban a sus muertos”⁴⁴¹.

Además, BASTIDAS URRESTY⁴⁴² resalta el hecho de que el valle donde ésta ubicado Pasto se encuentra resguardado por un volcán denominado Urcunina por los Quillacingas, y que a su vez Quito también era aledaño al volcán Pichincha; pero como el mismo autor lo reseña en su obra, éste posiblemente era producto de un accidente geográfico que los españoles no predestinaban al momento de erigir cada una de las urbes.

De otro modo, como alude el mismo autor⁴⁴³, debe hacerse mención a la relación cultural y religiosa que tanto Quito como Pasto guardaban; ya que si bien ambos parajes habían sido territorio indígena, en los mismos se impuso como ídolo religioso a la Virgen de las Mercedes, la cual sería consagrada como la protectora de los desastres naturales.

Aclarando, que si bien Quito y Pasto tenían una relación muy estrecha en cuanto a los factores ya indicados, estos se debían a su origen similar el cual predestinaba un crecimiento aparejado en los ya mencionados factores sociales.

Debe puntualizarse la distancia a la que se encuentran Pasto y Quito; la cual oscila entre los 210 kms en línea recta, y si bien no es un recorrido que tiene muchas horas de viaje en vehículo automotor, en el pasado si fue un desplazamiento de semanas que pasaba por muchas poblaciones indígenas. Por lo tanto, es menester recordar el antiguo camino que estaba trazado en medio de dichas poblaciones, y de los cuales algunos nombres aún permanecen intactos. Siendo BASTIDAS URRESTY quien lo describa así:

“En 1582 el camino a Quito se describe en la siguiente relación:

Esta ciudad de Pasto está a diez jornadas pequeñas de la ciudad de Quito, las cuales están pobladas todas de muchos pueblos de indios, que son los siguientes: Guaytara, Capuis, Los indios pastos (de aquí comienza el distrito del Virrey del Peru,) Tulcan, Carasama, Tuza, Mira, Carenge, donde hay un monasterio de frailes franciscos muy bueno; Otavalo... De este pueblo hay diez leguas a Quito y está en medio del camino el pueblo de Guallabamba, de indios”⁴⁴⁴.

Ahora, debe recalcarse el hecho de que si bien estos pueblos estuvieron ubicados en medio de la ruta hacía Quito, muchos de esos pueblos desaparecieron por la colonización española, mutando de nombre y erigiendo nuevas urbes como aquellas que ya fueron mencionadas en subcapítulos anteriores.

⁴⁴¹ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 26

⁴⁴² BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 77

⁴⁴³ Ibíd. P. 28

⁴⁴⁴ ANONIMO, En Cespедecia. En Quito a través de los siglos. Imprenta Municipal. Quito. 1938, P. 52. Ibíd. P. 59.

Por lo tanto, una vez expuesto el camino que se recorría antiguamente hacía Quito, finalmente debe mencionarse que la antigua ruta fue modificada en el siglo XX, erigiendo así una nueva carretera desde el pedregal-Nariño hacía la Frontera de Rumichaca, pasando por las poblaciones de Pilcuan y San Juan, dejando por fuera al municipio de Túquerres, que en época coloniales sería reconocida por su gran importancia en la vía que comunicaba a Quito con Popayán.

3.2.3.2. Pasto, Quito y Popayán: La evolución disímil de las urbes.

Anteriormente se ha detallado como Quito y Pasto fueron erigidas bajo las mismas bases geográficas, arquitectónicas, sociales, culturales y religiosas; sin embargo, en este aparte debe hacerse énfasis en la forma de como dichas culturas fueron evolucionando de una manera disímil, y para efecto de demostrar lo anterior, se cita un aparte de lo esgrimido por SERGIO ORTIZ en su libro *“Aqualongo y su tiempo”*, el cual es citado por BASTIDAS URRESTY para hacer relación de las diferencias que tenían dichos poblados con la ciudad de Popayán en el siglo XVI:

“Pasto era un poblado de tercera categoría enclavado en un pliegue de los Andes inmensos, “lejos de todo el mundo” entregado a su propia suerte para bastarse y defenderse. Decimos de tercera categoría porque por un destino geográfico implacable, solo alcanzó la cabecera de Distrito con su cabildo ayuntamiento, justicia y regimiento y escudo de armas y título de muy leal ciudad, mientras que las dos ciudades más cercanas a ella, Popayán y Quito, habían alcanzado, con igual edad y con los mismos fundadores y pobladores, las preeminencias de capital de gobernación de primera, y de presidencia de segunda, y ambas la de sedes episcopales con los organismos que cada una de estas entidades comportaba. Por esta fatalidad geográfica, mientras que en lo administrativo, Pasto formaba parte de la gobernación de Popayán y por este mismo hecho en lo político pertenecía al Virreinato de la Nueva Granada, en lo judicial dependía de la Audiencia de Quito y para última instancia al Consejo de Indias”.⁴⁴⁵

⁴⁴⁵ ORTÍZ. Sergio Elías. *Agustin Aqualongo y su tiempo*. Colección La otra memoria. Pasto. 1996. P. 27.



Imagen 28. Mapa de Quito en la época de la colonia. Fuente: Archivo Nacional de Ecuador. Sala de investigaciones. Quito – Ecuador. Fotografías tomadas por Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Mediante inspección de vestigios contractuales. Notaría Primera del Quito- Archivo Nacional Histórico. Quito - Ecuador (2015).

Con el paso del tiempo, Quito y Popayán tienden a desarrollarse por ser sedes de altos dignatarios y por estar cercanas a puertos marítimos que los vuelven urbes altamente comerciales; aislando así a Pasto del resto de la Nueva Granada. Respecto a lo anterior BASTIDAS URRESTY manifiesta:

“Estas ciudades tienen una fecha cercana en el año de fundación pero su nivel de desarrollo no es equivalente pues varía de manera ostensible al paso de los años y según determinantes socioeconómicas políticas y espaciales. Quito y Popayán siempre se favorecen por ser sedes de altos dignatarios eclesiásticos y civiles y por el acceso, relativamente fácil, que tienen a los puertos marítimos de Guayaquil y Buenaventura. Pasto a fines del siglo XVIII permanece aislada y parece estacionada en el tiempo”⁴⁴⁶

⁴⁴⁶ Ibíd. P. 99



Imagen 29. Mapa de Quito en el año de 1903. Fuente: Archivo Nacional de Ecuador. Sala de investigaciones. Quito – Ecuador. Fotografías tomadas por Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Mediante inspección de vestigios contractuales. Notaría Primera del Quito- Archivo Nacional Histórico. Quito - Ecuador (2015).

Empero, dicho aislamiento hace que Pasto se una más al vecino país que con Popayán; ya que la posición geográfica como el desinterés de la nación por la ciudad sorpresa ha hecho que la misma desee desarrollarse por cuenta propia, sin esperar una intervención o apoyo por parte del Estado general. De lo anterior BASTIDAS URRESTY señala: “Pasto tiene mayor comercio con Quito que con Popayán; a esta ciudad vende harinas y ganado a Quito; a las minas de Barbacoas remite harinas, legumbres, carnes saladas y otros comestibles. Esta carga tiene alto costo por la dificultad que presenta el transporte.”⁴⁴⁷

Aunado a lo anterior, y como corolario de la presente, debe resaltarse que Pasto era una ciudad de abastecimiento entre el paso de las dos mencionadas ciudades, además de que la misma debía fortalecerse y desarrollarse por cuenta propia, ya que si bien el Estado de la Nueva Granada fungía potestad sobre la villa de Pasto, éste no hacía presencia en cuanto a obras e inversión social para que emergiera del anquilosamiento que la misma nación la había dejado postrada.

⁴⁴⁷ BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. 99.



Imagen 30. Mapa de Quito en el siglo XVIII. Fuente: Archivo Nacional de Ecuador. Sala de investigaciones. Quito – Ecuador. Fotografías tomadas por Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Mediante inspección de vestigios contractuales. Notaría Primera del Quito- Archivo Nacional Histórico. Quito - Ecuador (2015).

3.2.3.3. La migración de los Quiteños a la ciudad de Pasto.

Como ya se observó en subcapítulos anteriores, la relación entre Pasto y Quito permanecía férrea pese a la localización de cada una de las urbes, y esto no era para menos ya que siempre se ha guardado una comunicación directa con los vecinos del Sur, desde tiempos anteriores a la independencia de Colombia y Ecuador.

Un reflejo de lo anterior, es la migración Quiteña⁴⁴⁸ del siglo XVIII producto de la crisis minera que se suscitaba en territorio Quiteño, y que resultaba como uno de los peores momentos por los que pasaba el Virreinato de Quito durante toda su historia, producto de la recesión económica en la gobernación de Popayán que afectó enormemente la Real Hacienda. De lo dicho VICTORINO BRANDIN reseña lo siguiente en el año de 1826 (s. XIX):

“Hace más de cien años que comenzó a decaer Quito sensiblemente, y a reducirse a una quinta parte de lo que eran sus haciendas, obrages, manufacturas, sufriendo por todas partes los más dolorosos efectos: ¿De

⁴⁴⁸ Cfr. BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 73-74.

dónde ha procedido esta decadencia? ¿Qué cambio se ha introducido en sus instituciones o constitución del país?⁴⁴⁹.

Durante la ya mencionada recesión económica de la Gobernación de Popayán, también azotó la peste en todo Quito, dejando barrios despoblados y el comercio arruinado. Razón por la cual algunos de los Quiteños tuvieron que trasladarse a otras regiones donde pudieran subsistir llevando con ellos, todas sus costumbres y tradiciones a su puerto de llegada.

Con la migración de algunos Quiteños a territorios del norte, Pasto tuvo el privilegio de acoger a algunos enriqueciendo aún más su cultura y formalizando cada vez más la comunicación con el vecino país, dejando como posible herencia sus tradiciones y su costumbre contractual⁴⁵⁰.

Corolario de lo anterior, se puede plantear como una posible hipótesis que debido a esta migración continua en el siglo XVIII y XIX, se debió la llegada de la anticresis a la ciudad de Pasto; pero claro, esta es una simple suposición ya que no existe registro documental o bibliográfico que permita asegurar esta premisa.

3.2.3.4. Análisis Jurídico de las anticresis celebradas en la antigua ciudad de Quito.

Hasta ahora se había tratado exclusivamente el contrato de anticresis que comúnmente se suscribe en el municipio de Pasto, desenredando a su vez la historia del mismo e indagando sobre el origen que hasta el presente estudio había sido una hipótesis verosímil. Sin embargo, el subcapítulo en mención marcará un hito dentro del Derecho Privado en nuestra región, ya que los diversos descubrimientos que se lograron en la histórica ciudad de Quito desvirtúan cualquier postura que haya fundado el origen del mencionado acuerdo contractual en la ciudad de Pasto.

Para efecto de indagar sobre la anticresis que se suscribía en Quito, inicialmente se acudió a la Notaría Primera de Quito el día 23 de marzo de 2015 a las 8:15 de la mañana, con el fin de solicitar un permiso para indagar sobre las escrituras que pudieran contener contratos de anticresis con antelación a la suscrita por primera vez en el Circulo Notarial de Pasto; sin embargo esto no pudo ser posible, ya que en la mencionada Notaría no estaban depositados los vestigios contractuales de esa época, puesto que todo documento de la Provincia de Pichincha cuya suscripción haya sido con anterioridad al año de 1975 era remitido al Archivo Nacional de Ecuador (ANE), el cual no solo contenía las escrituras Quiteñas de dicha época, sino las de los cantones de Latacunga y Rumiñahui perteneciente a la ya mencionada provincia de Pichincha.

⁴⁴⁹BRANDIN, Victorino. De la influencia de los diferentes climas del Universo sobre el hombre, y en particular, de la influencia de los climas de la América Meridional. Lima 1826. Citado por Bastidas Urresty. Op. Cit. P.74.

⁴⁵⁰BASTIDAS URRESTY. Op. Cit. P. 73.



Imagen 31. Fotografía Notaría Primera de Quito. Fuente: Fotografía tomada por Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Mediante inspección de vestigios contractuales. Notaría Primera del Quito. Quito - Ecuador (2015).

Después de indagar sobre el sitio exacto donde estaba ubicado el Archivo Nacional de Ecuador (ANE)⁴⁵¹, se llegó a este a las 9:30 a.m. para solicitar el debido permiso con el fin de indagar en los vestigios contractuales de Quito, en búsqueda de alguna anticresis suscrita con antelación al año de 1890, año en el que se halló el primer contrato de anticresis elevado a escritura pública en el municipio de Ipiates-Nariño.

Una vez otorgado el permiso necesario para investigar en los vestigios contractuales del Archivo Nacional de Ecuador (ANE), se acudió a una “sala de consulta”, en donde la organización de los libros notariales resaltaba a groso modo. Cada Notaría tenía su libro relator impreso y dentro de estos se indicaba el número de radicación interno en donde estaba ubicado el tomo a investigar.



Imagen 32. Fotografía Archivo Nacional de Ecuador. Fuente: Google maps - Panoramio. Disponible en HTML: <http://www.panoramio.com/photo/112438745>

⁴⁵¹ REPÚBLICA DE ECUADOR. Archivo Nacional de Ecuador. Guía del Fondo Notarial. Se encuentra disponible en HTML: << <http://www.ane.gob.ec/index.php/servicios>>>. Fecha de consulta: 24 de marzo de 2015. Hora de consulta 22:29 pm.

La investigación llevada a cabo el día 23 de marzo de 2015, se hizo desde el año 1889 hacía atrás, llegando hasta el año de 1870; época en la cual se halló un contrato de anticresis con casi siglo y medio de antigüedad en el año de 1875; siendo éste el último que se pudo hallar. Aclarando que puede ser posible encontrar algún otro con más antigüedad que el mencionado.

Aunado a lo anterior, debe referirse que los vestigios contractuales de las siete notarías de Quito que reposan en el recinto de la ANE, datan desde hace casi 5 siglos, y así lo asegura el mismo Archivo Nacional de Ecuador:

“...Los protocolos notariales conservan las escrituras realizadas por los escribanos y notarios públicos, desde 1581 hasta 1980, y se puede encontrar documentos públicos de orden personal, familiar e institucional: reconocimiento de hijos ilegítimos, tutelas, curadurías y dotes; compra venta de casas y terrenos, arrendamientos de cuartos y alfalfares; testamentos, declaraciones de pobreza, codicilos, mayorazgos, inventarios de bienes, cartas de pago, de obligación, de cesión, y muchos más...”⁴⁵²



Imagen 33. Fotografía Panorámica Sala de Consulta (ANE). Fuente: Fotografía tomada por Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Mediante inspección de vestigios contractuales. Notaría Primera del Quito. Quito - Ecuador (2015).

Además de lo ya enunciado, debe referirse que en Quito y Guayaquil se encontraban los primeros escribientes de toda la República de Ecuador y era en dichas Notarías donde su suscribían todos los documentos de la nación que debían ser otorgados mediante la fe pública de un Notario antes de la aparición de las demás notarías ecuatorianas⁴⁵³. Añadiendo como también lo refiere Katia Murrieta, el papel del escribiente en Ecuador era muy prolijo:

"El Escribano de Cabildo -dice Pino y Roca- se titulaba también de Minas y Real Hacienda (Secretario Municipal de nuestros días). Era el único autorizado para dar fe de las escrituras y demás actos del cabildo y debía ser forzosamente elegido entre los escribanos del rey. Llevaba, por otra parte, un

⁴⁵² REPÚBLICA DE ECUADOR. Archivo Nacional de Ecuador. ANE.

⁴⁵³ Cfr. MURRIETA, Katia. El notario ecuatoriano en el sistema internacional del notariado latino. Revista jurídica online de Ecuador. Disponible en PDF: << www.revistajuridicaonline.com > Artículos de Derecho > Civil>>. Fecha de consulta: 13:34 p.m. Fecha de consulta: 24 de abril de 2015. P. 158.

libro en que se sentaba los ingresos de la caja de propios de la ciudad y en el que dejaba constancia de los depósitos que se hacía de aquellos fondos en los particulares, atribución esta última que le fue quitada más tarde para señalársela al depositario general. Pocos desempeñaron estas funciones en Guayaquil".⁴⁵⁴

Aunado a lo anterior, según MURRIETA⁴⁵⁵ debe recalcarse que los ecuatorianos que quisieran suscribir un contrato mediante el cual fuere necesario obtener la fe pública de un Notario o de un Escribano, éste debía hacerse necesariamente en Quito o Guayaquil, ya que las Notarías principales se encontraban en estos lugares y debido a la escaseas de Notarías provinciales que se suscitaba en todo el territorio ecuatoriano, era necesario viajar hasta Quito para cumplir con dicho formalismo. Además, debe recordarse que en las Notarías de Tulcán solo hubo historia Notarial desde el año de 1880, mientras que en las Notarías de Ibarra el año en el que inició a dar su fe pública en los distintos contratos fue en el año de 1990.

Ahora bien, con el fin de desglosar la anterior premisa, se anexará a continuación el ya acostumbrado cuadro cronológico que contiene características como el número de escritura, la fecha de celebración, los aspectos relevantes, entre otros:

⁴⁵⁴ Ibíd. P. 156

⁴⁵⁵ Ibíd. P. 155

Tabla 16. Tabla cronológica de aspectos relevantes en las escrituras que contienen contratos de anticresis celebrados en Quito.

QUITO – ECUADOR

CONTRATO DE ANTICRESIS 1875-1889.

Anexo.	Datos de la Escritura Pública.			Datos del inmueble del Contrato de anticresis.		Datos del Contrato de anticresis.				Observaciones o aspectos relevantes
	No.	Fecha.	Notaría y nombre del notario.	Tipo de inmueble	Ubicación.	Valor y tipo de moneda.	Tiempo de ejecución.	Forma de dar la tenencia del bien.	Intereses y canon de arrendamiento.	
	N/A	04/02/1875	Notaría Primera de Quito	"Fundo propiedad de la provincia el cual es administrado pro tempore por el M.R.P.M.F. JOSÉ CONCELTI Visitador General y Vicario Provincial de Agustinos	"Fundo situado en parroquia Sebadas, Jurisdicción de Riobamba..." "Tercera. La Sra. Ana Ruiz cuidará y será responsable de los linderos del fundo que tiene que entregar el arrendador	"Ana Ruiz entregará al R.P. en provincia la cantidad de cuatro mil quinientos pesos, de los que ya ha entregado cuatrocientos pesos y la restante cantidad la entregará con el término de un mes en la Jacunga..." "Segunda. Por el término de seis años forzosos, la Provincia de Agustinos podrá disponer de esta cantidad y la Sra. Acreedora anticrética del fundo Guamilche situado en la parroquia de Sebadas jurisdicción de río Bamba, sin que ni el R.P. pueda exigir pensión, ni la Señora rédito alguno, habiendo intervenido un verdadero	"6 años"	"En anticresis o empeño"	"...Sin que ni el R.P. pueda exigir pensión, ni la Señora rédito alguno, habiendo intervenido un verdadero contrato anticrético ó empeño..."	1. El deudor anticrético permite mejoras hasta el valor de mil pesos. (revisar cláusulas de intereses y de hipoteca.) 2. "Séptima. La acreedora podrá empeñar o arrendar a otro" 3. Se habla de empeño o anticresis, demostrando que es distinto al código civil; ya que en ningún aparte del código se habla de empeño, por otra parte también se menciona el empeño en la ley de Inquilinato. 4. No hay nomenclatura de las escrituras.

						contrato anticrético ó empeño.”				
	N/A	22/12/1880	Notaría Primera de Quito	“...Una casa de propiedad de éste...”	“..Situado en la parroquia de Santa Barbara y Distrito de San Juan...”	“...Segundo: Por cuenta de este contrato dá la Sra. López doscientos veinticinco pesos cuya suma confiesa el Señor Canal tenerla percibida en buena moneda contada a su entera satisfacción, la cual será devuelta al fin del empeño sin interés de ninguna clase pues el que deviera ganar queda compensado con el arrendamiento de dicha casa. Tercera: La casa será entregada bajo un prolijo inventario de la manera que sigue: una puerta de calle, a la cual sigue un predio pequeño empedrado, una sala grande y un cuarto de cocina, dos hornos de asar, tejas y ladrillos con sus do galpones que se la han bajo de cubierta. Un pedazo de terreno vacío de tres solares poco más o menos y a la cabecera de éste una cocha grande con agua fría el uso de los Tejares....”	“...por cuatro años forzosos...”	“...en empeño...”	“...Para seguridad de los indicados cuatrocientos pesos los cuales no gana interés alguno porque este queda totalmente compensado con las pensiones del arrendamiento que ganan las piezas, hipoteca especial y señaladamente la misma predicha casa...”	“...Cuarta: El señor Canal reserva para sí y no entra en el empeño una sala pequeña que se halla en la mitad de las dos cuartos arriba indicados...”

	N/A	05/05/1885	Notaría Primera de Quito	“...Una pieza grande, otra contigua inferior y a lado de la grande una cocina pequeña...”	“Ubicada en la parroquia de San Sebastian, a virtud de la compra al señor Belisario Hidalgo, por escritura pública celebrada ante el actual escribano en 23 de mayo de mil ochocientos ochenta y cuatro ...”	“...El señor Antonio Andrade...da en empeño a la señora Alegria Castrillon una pieza grande, otra contigua inferior y a lado de la grande una cocina pequeña...” “...Por cuenta de este contrato, dá dicha señora Castrillon cuatrocientos pesos cuya suma confieza el señor Andrade tenerla percibida en moneda corriente a su satisfacción; y que se obliga a devolverla al final del empeño en igual moneda corriente, más no en billetes de circulación forzosa y papel moneda...”	“...dos años forzosos para ambas partes...”	“...da en empeño...”	“...Para seguridad de los indicados cuatrocientos pesos los cuales no gana interés alguno porque este queda totalmente compensado con las pensiones del arrendamiento que ganan las piezas, hipoteca especial y señaladamente la misma predicha casa...”	“...la señora Castrillon podrá subempeñar dichas piezas a otra persona, con tal que sea moral y de buena conducta...” Las escrituras de Quito no tienen nomenclatura y la nota de cancelación figura a un lado de la escritura.
	N/A	27/07/1885	Notaría Primera de Quito	“...dos piezas altas, con sus respectivas recamaras, de una y tres piezas bajas de la casa, que la cocina posee con la Señora Luz Moncayo...”	“...Situada en el barrio de la carnicería, jurisdicción de la parroquia de San Blas...”	“...Da en empeño o anticresis, al señor Belisario Palacios dos piezas altas, con sus respectivas recamaras, de una y tres piezas bajas de la casa, que la cocina posee con la Señora Luz Moncayo, situada en el barrio de la carnicería, jurisdicción de la parroquia de San Blas...” “...Por cuenta del empeño da el Señor Palacios mil cuatrocientos pesos,	“...La duración de éste contrato será de dos años forzosos para ambas partes...”	“...Da en empeño o anticresis...”	“...para la seguridad de los suscribientes, los mil cuatrocientos pesos, los cuales no ganan interés alguno, porque éste queda totalmente compensado con el arrendamiento de las piezas, hipoteca especialmente toda la parte que le pertenece en propiedad de la enunciada casa	1. los linderos son aún menos específicos que los descritos en las escrituras de la ciudad de Pasto. 2. La moneda es en pesos. 3. Empeño o anticresis

						cuya suma confieza el señor Andrade haberla percibida en moneda corriente y se obliga a devolverla en igual moneda y no en otra que sufra algún descuento, ni billetes de circulación forzosa menor papel moneda...”			mediante la escritura de compra que se hizo a la señora Virgilia Santander...”	
	N/A	11/04/1888	Notaría Primera de Quito	“...Una casa y cuadra...” “(una finca)”	“...ubicada en la parroquia de San Sebastian de éste cantón...”	“...la Sra. Virginia Alvarez da en anticresis al Señor Doctor Antonio Portilla una casa y cuadra, ubicada en la parroquia de San Sebastian de éste cantón, por la cantidad de dos mil ochocientos pesos sencillos, que los tiene recibidos, sin pagar interés, ni cobrar arrendamiento, porque unos y otros quedan compensados....”	Es a tiempo indefinido con preaviso.	“...da en anticresis...”	“...sin pagar interés, ni cobrar arrendamiento, porque unos y otros quedan compensados....”	1. los linderos son aún menos específicos que los descritos en las escrituras de la ciudad de Pasto. 2. La moneda es en pesos. 3. Empeño o anticresis. 4. Preaviso de 6 meses antes para devolver el bien. 5. Tiempo ilimitado para celebrar el contrato, ya que cuenta con preaviso.
	N/A	30/08/1889	Notaría Primera de Quito	“...Una casa...”	“...Situada en la parroquia de San Roque...”	“....Da en anticresis una casa situada en la parroquia de San Roque a la señora Filomena Robalino...””...Por cuenta del anticresis da la señora Robalino cuatro mil pesos sencillos, cuya suma confiesa el Doctor Viterí tenerla recibida	“...Un año forzoso para ambas partes...”	“...da en anticresis...”	“...Para seguridad de los indicados cuatrocientos pesos los cuales no gana interés alguno porque este queda totalmente compensado con las pensiones del arrendamiento que ganan las piezas, hipoteca especial y	1. “...Si terminado el año del plazo estipulado no devolviese el Doctor Viterí los cuatro mil pesos, quedará por solo este hecho la señora Robalino de dueña de la casa donde únicamente dos mil pesos sencillos completo de los seis mil pesos que importa el precio de la casa.

						en buena moneda contada a su satisfacción y se obliga a devolverla al fin de este contrato en igual buena moneda y no en papel moneda, ni billetes de circulación forzosa sin interés alguno, porque este queda totalmente compensado con los arrendamientos de la casa en la cual se reserva el Doctor Viteri las piezas que actualmente ocupa sin pagar pensión alguna...”			señaladamente la misma predicha casa...”	Debiendo en consecuencia otorgarse la respectiva escritura de compra-venta, debiendo estimarse por tanto esta estipulación como una efectiva prorroga de venta de la referida casa, la cual queda especialmente hipotecada para seguridad de los enunciados cuatro mil pesos, cuya propiedad consiste en la compra que el Doctor Viteri hizo de dicha casa al Doctor Manuel Gonzales por escritura pública...” - los linderos se delimitan del mismo modo como se describen en las notarías de Pasto. - La moneda es en pesos. - Ya no aparece empeño, solamente anticresis.
--	--	--	--	--	--	---	--	--	---	---

Fuente: Tabla realizada por autoría de Duvan Esteban Chaves Rivas y Juan Carlos Ramírez Erazo. Fuente: Los datos anteriores fueron tomados con base a los Anexos 368-372 de la Notaría Primera de Quito.

Como bien pudo examinarse en la anterior recopilación de algunos de los contratos de anticresis suscritos en la Notaría Primera de la Ciudad de Quito, son muchos los descubrimientos que reivindican el hecho de que Pasto siempre ha permanecido ligada indirectamente con sus raíces andinas.

Antes de pasar a examinar detalladamente el contrato de anticresis que se celebraba en la ciudad de Quito, es menester recordar que en la ciudad de Pasto, el primer contrato de anticresis fue hallado en el año de 1892 en el archivo de la Notaría Primera de éste Círculo Notarial, mientras que en Túquerres la aparición de la anticresis a través de escritura pública se dio en el año de 1898 en la Notaría Primera de Túquerres, Igualmente en Ipiales el primer contrato de anticresis que se suscribió en esa región fue en el año de 1890 en la Notaría Primera de Ipiales, siendo éste incluso anterior al que se celebraba en Pasto. Por otra parte, en el otro lado de la frontera, en Tulcán- Ecuador el primer contrato de anticresis celebrado en dicha región se hizo en el año de 1899 en la Notaría Primera del Cantón Tulcán, y en Ibarra- Ecuador, el primer contrato de anticresis se hizo en el año de 1903 en la Notaría Primera de esa ciudad. Finalmente en Quito el primer contrato de anticresis data en el año de 1875 en la Notaría Primera de Quito, siendo éste anterior a todos los suscritos en las regiones anteriormente estudiadas, y referenciando a su vez un punto de partida entre todas ellas; tanto por la escasez de Notarios públicos o escribanos en algunas regiones ecuatorianas o por la influencia continua de la cultura ecuatoriana en la región nariñense.

Ahora bien, con el fin de desglosar y puntualizar los descubrimientos anteriormente anotados, se hará inicialmente una explicación de la anticresis Quiteña en paralelo con la ANTIP, y posteriormente se hará una clasificación sucinta de las ya mencionadas características:

3.2.3.4.1. La anticresis atípica celebrada en Quito.

El contrato de anticresis que se celebra en Quito, es un convenio que posee características muy parecidas a las que tiene la Anticresis pastusa, entre algunas de ellas se puede resaltar, que éste es un acuerdo: bilateral, oneroso, conmutativo, principal, consensual, de tracto sucesivo, de libre discusión, de contraprestación y sobretodo **atípico**.

Ahora bien, de las enunciadas características anteriormente, debe sobresalir el hecho de que el contrato de anticresis quiteño posee la peculiaridad de ser atípico, ya que pese a que la anticresis está tipificada dentro del código civil ecuatoriano⁴⁵⁶, ésta no es la misma de la que se suscribe recurrentemente por

⁴⁵⁶ REPÚBLICA DE ECUADOR. CONGRESO NACIONAL COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION. Oficio No. 0110-CLC-CN-05 Quito, 10 de mayo del 2005. Título que trata sobre la anticresis vigente desde el año 1860. Con Referencia a la anticresis ecuatoriana, el código civil de la República de Ecuador dispone:

parte de los quiteños. Lo anterior motivado en que la anticresis esgrimida en el código civil ecuatoriano tiene por esencia la percepción de los frutos de la cosa dada en garantía para que con ellos se impute al pago de los intereses de una deuda que se había adquirido con anterioridad.

Con respecto a la anterior afirmación, es imprescindible destacar que la forma de suscribir la anticresis quiteña, es muy similar a la que se suscribe en el municipio de Pasto, ya que ambas se celebran bajo las mismas estipulaciones; puesto que inicialmente el acreedor anticrético entrega una suma de dinero a cambio de la tenencia de un inmueble que será dada a modo de contraprestación por parte del deudor anticrético. Dichas contraprestaciones se dan o se prestan por un lapso de tiempo determinado. Posteriormente, y una vez cumplido el lapso de tiempo esgrimido en el contrato, las partes restituyen las contraprestaciones mutuas; siendo el acreedor anticrético quien devuelva la tenencia del inmueble dada inicialmente en préstamo y de igual modo, el deudor anticrético devuelve el dinero dado a modo contraprestación inicialmente.

Con el fin de explicar de mejor manera lo anotado anteriormente, se adjuntará una figura que demuestra la forma de cómo se celebra la anticresis quiteña.

DE LA ANTICRESIS

Art. 2337.- Anticresis es un contrato por el que se entrega al acreedor una cosa raíz, para que se pague con sus frutos.

Art. 2338.- La cosa raíz puede pertenecer al deudor, o a un tercero que consienta en la anticresis.

Art. 2339.- El contrato de anticresis se perfecciona por la tradición del inmueble.

Art. 2340.- La anticresis no da al acreedor, por sí sola, ningún derecho real sobre la cosa entregada. Se aplica al acreedor anticrético lo dispuesto a favor del arrendatario en el caso del Art. 1903. No valdrá la anticresis en perjuicio de los derechos reales ni de los arrendamientos anteriormente constituidos sobre la finca.

Art. 2341.- Podrá darse en anticresis al acreedor el inmueble anteriormente hipotecado al mismo; y podrá igualmente hipotecarse al acreedor, con las formalidades y efectos legales, el inmueble que se le ha dado en anticresis.

Art. 2342.- El acreedor que tiene anticresis, goza de los mismos derechos que el arrendatario, para el abono de mejoras, perjuicios y gastos; y está sujeto a las mismas obligaciones que el arrendatario, relativamente a la conservación de la cosa.

Art. 2343.- El acreedor no se hace dueño del inmueble a falta de pago, ni tiene preferencia en él sobre los otros acreedores, sino la que le dé el contrato accesorio de hipoteca, si lo hubiere. Toda estipulación en contrario es nula.

Art. 2344.- Si el crédito produjere intereses, tendrá derecho el acreedor para que la imputación de los frutos se haga primeramente a ellos.

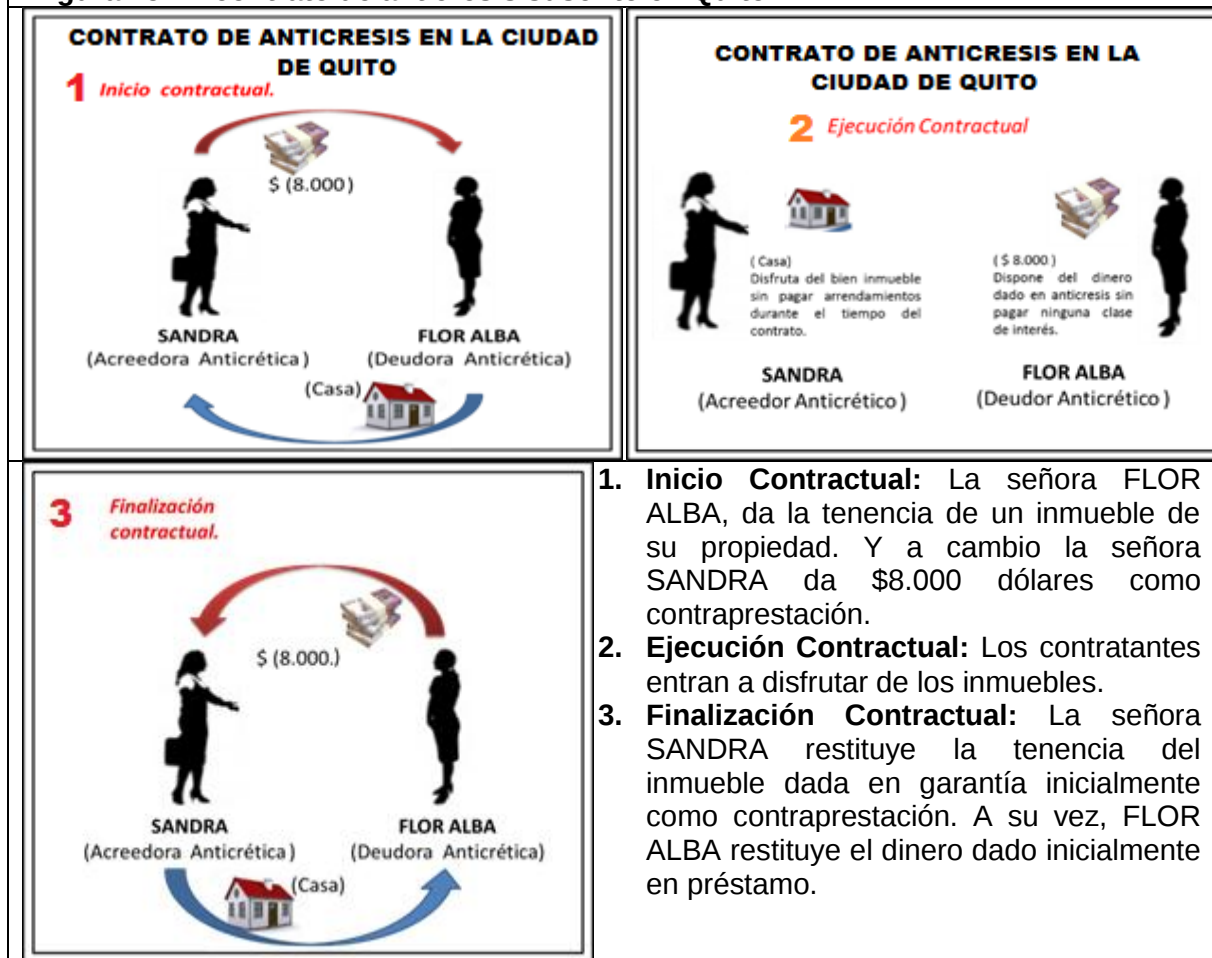
Art. 2345.- Las partes podrán estipular que los frutos se compensen con los intereses, en su totalidad, o en sus correspondientes valores.

Pero si el deudor demostrare que el valor de los frutos efectivamente percibidos por el acreedor, supera el monto del máximo interés que legalmente podía cobrarse, tendrá derecho a que dicho exceso se impute al capital u obligación principal.

Art. 2346.- El deudor no podrá pedir la restitución de la cosa dada en anticresis, sino después de la extinción total de la deuda; pero el acreedor podrá restituirla en cualquier tiempo y perseguir el pago de su crédito por los otros medios legales, sin perjuicio de lo que se hubiere estipulado en contrario.

Art. 2347.- En cuanto a la anticresis judicial o prenda pretoria, se estará a lo prevenido en la ley.

Figura 15. El contrato de anticresis suscrito en Quito.



Fuente. Este estudio

Finalmente, es menester reseñar de lo observado anteriormente que tanto la anticresis quiteña como la anticresis pastusa, presentan una identidad demasiado grande, siendo imposible diferenciar algo entre ellas. Además debe anotarse, que el contrato de anticresis quiteño contenía algunas características que también tenían las primeras anticresis de Pasto a inicios del siglo XX, y para demostrar esto se hará una relación de todas ellas más adelante, porque antes debe referirse a un de los hallazgos en los vestigios contractuales de la Notaría Primera de Quito, ya que esta demuestra plenamente el origen ecuatoriano de la ANTIP.

3.2.3.4.2. El Origen del contrato de anticresis Pastuso y el inicio de un contrato exclusivo de la usanza andina.

Una vez observado los anteriores lineamientos sobre las anticresis atípicas suscritas en la ciudad de Quito, debe resaltarse que el dato más importante de la

presente investigación; es el hecho de que el contrato de anticresis ya existía en Quito mucho antes de haberse suscrito el primer contrato de anticresis elevado a escritura pública en Pasto, es más, el primer contrato de anticresis hallado en la Notaría primera de Quito, se suscribió casi 20 años antes de la primera escritura de anticresis celebrada en Pasto, volviendo aún más interesante el hecho de que la misma anticresis pudo haber sido producto de una interpretación alterna al código civil ecuatoriano de 1860⁴⁵⁷ o adoptada de alguna otra legislación aledaña. Siendo las anteriores, simples suposiciones hasta ahora.

Aunado a lo anterior, debe referirse que la anticresis hallada en Quito en el año de 1875, hace parte de un descubrimiento aislado que no está basado en el escrutinio cronológico de los vestigios que se encuentran muy bien salvaguardados por el Archivo Nacional de Ecuador (ANE). Aclarando que si bien la mencionada escritura es el punto de referencia del presente estudio, posiblemente existan otras anticresis suscritas en años anteriores; pero como el fin del presente estudio no era encontrar el nacimiento de la anticresis en Quito, solo se partirá de éste hito con el fin de confirmar el origen del contrato de anticresis pastuso, el cual hace parte del tema central de esta investigación. Iterando, que la época de búsqueda estuvo forzosamente encaminada entre los años de 1875 y 1889, ya que la búsqueda en años anteriores no pudo ser posible.

Ahora bien, volviendo al eje central del presente subcapítulo, se confirma que el origen de la anticresis Pastuso se halla en la Ciudad de Quito, el cual se puede confirmar a través de la escritura innominada del año 1875 de la Notaría Primera de Quito, la cual se anexará a continuación y se hará una relación sucinta de la mencionada escritura:

⁴⁵⁷ Cfr. DE MIQUEL, Jorge Alegre. Op. Cit. P. 45. Nota de De Mique con referencia al código civil ecuatoriano de 1860: "A pesar de que Ecuador fue, de entre la colonias españolas en sudamérica, el lugar en donde se produjo el primer grito de independencia (10 de Agosto de 1807), el código civil de la República del Ecuador data de 4 de Diciembre de 1860, aunque su aprobación fue en 1857, pero no fue sancionado hasta Marzo de 1858 y su promulgación se retrasó hasta el 4 de Diciembre de 1860, y su última versión fue publicada el 24 de junio de 2005".



Meintima
de mi Man. co Malden
Esc.º publico

Empreso o antierres
in el P. P. P. P.
mealti a Ana Ruiz

En Tinto, Capital de la Republica del Ecuador
el día cuatro de febrero de mil ochocientos setenta i cinco. Ante el presen
te escribano publico y testigos que suscribieren, compareció el Muy Reverendo
Padre Maestro Fr. José Conzatti Visitador general y Vicario Provincial de
Agustinos residente en esta capital, a quien consero, de que soy p.º, otorga, con
fiera i declara: que previo el acuerdo de la Comulta de su convento ha
celebrado con la Señora Ana Ruiz i por ésta con sus mandatarios i hijos
Secundino i Víctor Tapia, cuyo poder se agrega a este instrumento para de
cumentarlo, un contrato de empeno o antierres del fundo llamado Guaritche
situado en la parroquia de Sebadas jurisdicción de Píobamba, el cual contrato
se elevan a escritura pública, bajo las bases i condiciones constantes de la mi
nuta que se me ha presentado, cuyo tenor literal es el siguiente: — "El Sr.
D. Francisco Valdes redactara escritura pública de antierres, por la que el
M. R. P. M. F. José Conzatti Visitador general y Vicario Provincial de Agusti
nos, ero es de los bienes que para las necesidades comunes de la provincia
administra el Provincial pro tempore, a la Señora Ana Ruiz viuda del pi
nado Señor Tomas Tapia, representada por los hijos Secundino i Víctor Tapia,
con presentación de poder, bajo las condiciones siguientes: — Primera. La Sra.
Ana Ruiz entregará al P. P. a su provincia la cantidad de cuatro mil quin
ientos pesos, de los que ya ha entregado cuatrocientos pesos y la restante canti
dad entregará con el termino de un mes en la Taucunga. — Segunda. Por el tien
po de seis años porvenir, la Provincia de Agustinos podrá disponer de esta canti
dad, y la Sra. acreedora anticretiva del fundo Guaritche situado en la parroquia
de Sebadas jurisdicción de Píobamba, sin que en el P. P. pueda exigir pención,
ni la Sra. retiro alguno, habiendo intervenido un verdadero contrato de anti
erres o empeno. Tercera. La Sra. Ana Ruiz cuidará i será responsable
de los linderos del fundo que tiene que entregar el arrandador, que son por
la cabecera el río Consoi: por el pie el río de Sebadas y cabecera de la co
padia perteneciente a la Iglesia de Sebadas, Ganyon i Espiritual de José
Maria Piedrahan; por el un costado con la quebrada denominada Atiguasano,
i por el otro costado con la quebrada Pachil y sitio llamado Margan del pinado
Señor Tomas Tapia. Asimismo se la facultas para que en nombre del dueño
pueda seguir las cuestiones i pleitos que fueren necesarios para conservar
la propiedad del fundo dando aviso al propietario para seguir los pleitos a

Se dio copia
Se dio copia

1.
2.
3.

costa de este. Cuarta. La acreedora anterior se sujeta al punto de el día diez de este mes, de mano del Sr. D. Fidel Andrade, acordándose veinte por los términos del contrato e inventario de acuerdo que se les entrega. Y en caso de alguna cuestión se culta al Sr. D. Antonio Domínguez, vecino de Piñabamba para que en nombre del obligante comparezca las dificultades y pague los acreedores pacíficos que convergan en los intereses de las partes, sin perjuicio de ninguna de ellas. Las mismas se advierte que podrán compensarse en las entregas que haga el Sr. Andrade, las pocas en granos, con las pocas en sementeras, a fin de proveer, pudiendo recibirse las semillas, las pertenencias al once de diciembre en que ^{debe} espirar el arriendo. Los diez y seis y sementeras que sobraen después de entregado el punto si tocan ^{de los} diez y seis, se convendrán amistosamente los interesados. Quinta. Los diez y seis, se abonarán las mejoras útiles y necesarias, cuyo valor no exceda de mil pesos, las cuales serán en deudas de indios, indias y casa de pueros. Sexta. El punto queda especialmente hipotecado por las expresadas cantidades, las que previamente serán consignadas en dinero usual, simultánea en aquel tiempo y puesta en la ciudad de Piñabamba. Si alguno se obligan los acreedores a no poner otras mejoras que las de valor indicado de mil pesos. Séptima. La acreedora podrá subarrendar o arrendar a otros. Octava. El punto será devuelto por inventario, los sembrados por sus clases y calidades. Novia. El arrendatario corresponde pagar la hía. — El escribano puede proceder a la escritura con las condiciones dichas arriba. Don José Conzatti Comisario Jefe de la Provincia de Agustinos. — Y para en constancia la firmamos en Puno a tres de febrero de mil ochocientos sesenta y cinco. — Don Víctor Lapia. — Víctor Lapia. — Pago estos términos queda perfeccionado el presente contrato, y para en mas fiel y exacto cumplimiento, se pegan los obligantes todos sus bienes, derechos y acciones, presentes y futuros en tal forma a mas de las seguridades arriba expresadas, habiéndose hecho constar el pago de uno por mil del punto que se suplica por el año que espere. Dada autentizada para la inscripción de esta escritura al antedicho Víctor Lapia y firmados como testigos los Sres. Comandante Lope Echamuz, Fidel Díaz y Simón Franco, todos vecinos de este lugar, mayores de edad y presentes, de que doy fe. — Interrogaciones — está en antisensio dicho punto. —

Don José Conzatti Comisario

y D. José de Agustinos.

Secundino Lapia Víctor Lapia

Lope Echamuz Lope Pedro Díaz



De las anteriores imágenes, las cuales contienen el contrato de anticresis Quiteño suscrito en el año de 1875, puede observarse como están enmarcados todos esos elementos singulares que ya se encontraban recogidos por el contrato de anticresis pastuso; pero además, debe referirse que éste y los demás que se suscriben con posterioridad poseen varias minuciosidades que para ser pormenorizadas, es menester referirlas a profundidad en otro subcapítulo:

3.2.3.4.3. Matices principales y secundarios que contienen las anticresis Quiteña suscritas antes del primer contrato de anticresis pastuso elevado a escritura pública.

Mucho antes de que se suscribiera el primer contrato de anticresis en Pasto, los quiteños ya celebraban su propia anticresis atípica con recurrencia, y para efecto de explayarse sobre algunas de las peculiaridades que estaban contenidas dentro las anticresis celebradas entre el año de 1875 y 1889 en la Notaría Primera de Quito, se hará la siguiente clasificación:

3.2.3.4.3.1. La cláusula de empeño o anticresis.

Durante el estudio del contrato anticrético realizado en la ciudad de Quito fue recurrente notar como dentro del contrato de anticresis Quiteño estaban inmersas cláusulas que incorporaban la palabra **“empeño”** en la mayoría de los contratos suscritos de la época.

Para efecto de demostrar lo anterior, a continuación se traerá a colación las cláusulas de los contratos de anticresis suscritos en Quito, en donde figuraba el empeño como factor representativo de la anticresis quiteña: “da en anticresis o empeño”⁴⁵⁸, “da en empeño”⁴⁵⁹. Resaltando además, que la palabra empeño figuró en todos los contratos de anticresis de Quito suscritos hasta el año de 1885; pero raramente y sin haber hallado el motivo dentro de este estudio desde la anualidad de 1888 ya solamente figuró: “da en anticresis”⁴⁶⁰, como cláusula imperante dentro del objeto contractual de las escrituras públicas de la Notaría Primera de Quito, sobre la época que contenían anticresis atípicas.

⁴⁵⁸ ANEXO 182. NOTARÍA PRIMERA DE QUITO. Escritura número 21. 4 de Febrero de 1875.

⁴⁵⁹ ANEXO 183. NOTARÍA PRIMERA DE QUITO. Escritura número 4. 22 de Diciembre de 1880.

⁴⁶⁰ ANEXO 188. NOTARÍA PRIMERA DE QUITO. Escritura número 591. 22 de Agosto de 1889.

3.2.3.4.3.2. El común dinero dado a cambio como contraprestación del bien entregado en tenencia.

Dentro de todos los contratos de anticresis suscritos en la Notaría Primera de Quito se constituyeron teniendo la moneda de pesos como contraprestación del bien inmueble dado a cambio. Siendo entonces, la moneda ‘pesos’, el baluarte monetario que comúnmente ligaba a los signantes de la anticresis Quiteña y Ecuatoriana. *(De lo anterior pudo verse ya en Tulcán e Ibarra)*

Para efecto de corroborar lo anterior se traerá a colación algunas de esas cláusulas que contenían la moneda pesos dentro de su contenido: “...Ana Ruiz entregará al R.P. en provincia la cantidad de cuatro mil quinientos pesos, de los que ya ha entregado cuatrocientos pesos y la restante cantidad la entregará con el término de un mes en la Jacunga”⁴⁶¹, “...Segundo: Por cuenta de este contrato dá(sic) la Sra. López doscientos veinticinco pesos cuya suma confiesa el Señor Canal tenerla percibida en buena moneda contada a su entera satisfacción, la cual será devuelta al fin del empeño sin interés de ninguna clase pues el que deviera(sic) ganar queda compensado con el arrendamiento de dicha casa....”⁴⁶², “...Por cuenta de este contrato, dá(sic) dicha señora Castrillon cuatrocientos pesos cuya suma confieza(sic) el señor Andrade tenerla percibida en moneda corriente a su satisfacción; y que se obliga a devolverla al final del empeño en igual moneda corriente, más no en billetes de circulación forzosa y papel moneda...”⁴⁶³, y “...la Sra. Virginia Alvarez da en anticresis al Señor Doctor Antonio Portilla una casa y cuadra, ubicada en la parroquia de San Sebastián de éste cantón, por la cantidad de dos mil ochocientos pesos sencillos, que los tiene recibidos, sin pagar interés, ni cobrar arrendamiento, porque unos y otros quedan compensados....”⁴⁶⁴.

Como pudo observarse, los ecuatorianos en dicha época interactuaban económicamente mediante el peso ecuatoriano, y como se observó en subcapítulos anteriores, dicha moneda circuló libremente por territorio ecuatoriano hasta finales del siglo XIX, siendo esta una característica única de la anticresis suscrita en ésta época.

3.2.3.4.3.3. El contrato de anticresis a término indefinido y el preaviso para darlo por terminado.

Dentro del siglo XIX en la Notaría Primera de Quito se constituyó un contrato de anticresis con preaviso de 6 meses para solicitar el desahucio del acreedor anticrético, ya que la duración del contrato se había plasmado desde un inicio

⁴⁶¹ ANEXO 182. NOTARÍA PRIMERA DE QUITO. Escritura número 21. 4 de Febrero de 1875.

⁴⁶² ANEXO 183. NOTARÍA PRIMERA DE QUITO. Escritura número 4. 22 de Diciembre de 1880.

⁴⁶³ ANEXO 185. NOTARÍA PRIMERA DE QUITO. Escritura número 511. 27 de Julio de 1885.

⁴⁶⁴ ANEXO 187. NOTARÍA PRIMERA DE QUITO. Escritura número 1 de 1888.

como indefinida⁴⁶⁵. Siendo éste subcontrato propio de la anticresis quiteña, ya que anteriormente no se había visto en ningún otro contrato de los lugares ya examinados.

Ahora bien, para efecto desglosar lo anteriormente esgrimido se anexará la particular clausula contenida en el contrato anticrético suscrito en el año de 1885 en la Notaría primera de Quito:

"....La Señora Virginia Álvarez da en anticresis al Señor Doctor Antonio Portilla su casa y cuadra, ubicada en la parroquia de San Sebastián de este cantón, por la cantidad de dos mil ochocientos pesos sencillos, que los tiene recibidos, sin pagar intereses, ni cobrar arrendamiento, porque unos y otros quedan compensados, La señora podrá reasumir su finca el día que entregue el dinero, y el Doctor Portilla para cobrar este, le avisará seis meses antes..."⁴⁶⁶

Una vez detallada la anterior clausula y mencionado el contrato que contenía dentro de sus cláusulas esta singularidad, es menester referirse a otras particularidades contenidas en este y otros contratos.

3.2.3.4.3.4. Contrato de anticresis quiteño con cláusula de promesa de compraventa sometida a condición-sanción.

Además de las mencionadas particularidades en las ya citadas anticresis Quiteñas, es menester referirse a una cláusula que tipificaba a la anticresis como un contrato contentivo de cláusula de promesa de compraventa sometida a condición-sanción, que si bien ya se había visto dentro de la evolución del contrato de anticresis pastuso, es menester volverlo a examinar habida cuenta de que el mismo contrato al parecer tuvo un origen Ecuatoriano, descartando a su vez cualquier inventiva de los pastusos con respecto al nacimiento de este curioso subcontrato.

Ahora bien, como pudo observarse en notas anteriores, el contrato de anticresis con cláusula de promesa de compraventa sometida a condición sanción es un tanto complejo de comprender; pero antes de referirse al mismo con prolijidad, es necesario citar la particular cláusula que lo singulariza:

"...Si terminado el año del plazo estipulado no devolviese el Doctor Viterí los cuatro mil pesos, quedará por solo este hecho la señora Robalino de dueña de la casa donde únicamente pagará dos mil pesos sencillos completo de los seis mil pesos que importa el precio de la casa. Debiendo en consecuencia otorgarse la respectiva escritura de compra-venta, debiendo estimarse por tanto esta estipulación como una efectiva prorroga de venta de la referida casa, la cual queda especialmente hipotecada para seguridad de los

⁴⁶⁵ Cfr. Ibid.

⁴⁶⁶ ANEXO 187. NOTARÍA PRIMERA DE QUITO. Escritura número 1 de 1888.

enunciados cuatro mil pesos, cuya propiedad consiste en la compra que el Doctor Viteri hizo de dicha casa al Doctor Manuel Gonzales por escritura pública...”⁴⁶⁷

Una vez examinada la tan original clausula dentro de esta anticresis Quiteña, es menester referirse que el mismo contrato goza de plena validez pese a su extrañeza. Sin embargo, las suspicacias podrían llevar a pensar que el mismo adolece de nulidad, puesto que en últimas el acreedor anticrético se quedará con el bien dado inicialmente en garantía.

Respecto a lo anterior, debe mencionarse que existe prohibición expresa para esos acreedores que quieren hacerse con el bien dado en tenencia inicialmente, ya que el artículo 2343 del código civil ecuatoriano contempló: *“Art. 2343.- El acreedor no se hace dueño del inmueble a falta de pago, ni tiene preferencia en él sobre los otros acreedores, sino la que le dé el contrato accesorio de hipoteca, si lo hubiere. Toda estipulación en contrario es nula.”*⁴⁶⁸ Pero esto no significa que las partes no puedan supeditar dentro de la cláusula penal del mismo contrato, una promesa de compraventa en la cual se pagará un precio justo por el bien dado en garantía; añadiendo que el mismo contrato está respaldado mediante gravamen hipotecario, razón por la cual tiene un privilegio legal frente a cualquier otro acreedor que quiera hacer efectivo su crédito mediante el embargo del inmueble anticresado dentro de un proceso ejecutivo.

Sin más, se le dará paso a otras cláusulas representativas de la anticresis quiteña que deben hacerse mención; ya que las mismas representan el nacimiento de algunos de los subcontratos que ya se mencionaron en el segundo capítulo de éste estudio.

3.2.4. La estrecha relación entre la anticresis suscrita en Quito y la Anticresis celebrada en Pasto (ANTIP).

Como ya se advirtió en notas anteriores, dentro de esta época se descubrió que algunos de los subcontratos que en un inicio aparentaban su origen en la ciudad de Pasto, realmente tienen su verdadero nacimiento en la ciudad de Quito. Resaltando además, que tanto la anticresis pastusa como la anticresis quiteña presentan total identidad en su objeto y estructura, dejando las diferencias solo en pequeñeces propias de cada región.

Previamente, debe hacerse referencia a la anticresis quiteña que permite subanticresar el bien dado en garantía, el cual ya había sido enunciado en la evolución del contrato de anticresis pastuso; pero sin concebir que dicho origen se

⁴⁶⁷ ANEXO 188. NOTARÍA PRIMERA DE QUITO. Escritura número 591. 22 de Agosto de 1889.

⁴⁶⁸ REPÚBLICA DE ECUADOR. CONGRESO NACIONAL COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION. Oficio No. 0110-CLC-CN-05 Quito, 10 de mayo del 2005. Título que trata sobre la anticresis vigente desde el año 1860.

encuentra en territorio ecuatoriano, y más específicamente en Quito. Con el fin de confirmar lo anteriormente dicho, se cita el aparte de la escritura que contiene dicha cláusula: "...la señora Castrillon podrá subempeñar dichas piezas a otra persona, con tal que sea moral y de buena conducta..."⁴⁶⁹

Por otro lado, debe manifestarse que dentro de los contratos anticréticos anteriormente relacionados se encuentran acuerdos en donde el deudor anticrético se reserva el derecho de usufructo sobre un pedazo del bien dado en garantía. Siendo estos muy parecidos a algunos de las anticresis celebradas en territorio pastuso. Para efecto de refrendar lo anteriormente dicho se anexará la cláusula que está contenida dentro de una anticresis quiteña que a continuación se va a relacionar: "...Cuarta: El señor Canal reserva para sí y no entra en el empeño una sala pequeña que se halla en la mitad de las dos cuartos arriba indicados..."⁴⁷⁰

Aunado a lo anterior, deben recalcarse como otros matices importantes de la anticresis quiteña las siguientes; inicialmente debe mencionarse que las escrituras de Quito no poseen una nomenclatura que las individualice unas de otras, siendo una leve nota en su lado izquierdo y una tabla de contenido que indica el número de página donde está ubicado el respectivo contrato lo que evita cualquier confusión. Por otro lado, debe resaltarse el hecho de que la cancelación de las escrituras de anticresis en Quito se hallaba en la nota ya relacionada anteriormente, la cual se encuentra ubicada en el lado izquierdo de toda escritura que amerite cancelación; siendo ésta una gran diferencia con las escrituras suscritas en el Departamento de Nariño, ya que toda escritura que fuere cancelada por causa de pago, se escribía su anotación transversalmente sobre la escritura ya descrita.

Otro aspecto muy importante que debe recalcarse dentro de la historia de la anticresis quiteña, es que dicho acuerdo se realizó desde un inicio sobre piezas o habitaciones, siendo la anticresis de Quito un contrato característico por recaer sobre una parte del inmueble y no de su totalidad. Lo anterior se asemeja mucho a la evolución del contrato de anticresis pastuso suscrito en el siglo XX, ya que dentro de dicha época la anticresis pastusa empezaba a tener su mayor auge sobre algunos inmuebles denominados como tiendas, siendo los mencionados bienes, solo una parte del inmueble el cual le permitía al acreedor anticrético trabajar y vivir con toda su familia simultáneamente.

Ahora bien, los matices relacionados anteriormente son solo algunas de las que son consideradas de vital importancia para los suscritos en cuanto al estudio de la anticresis quiteña en comparación con la evolución del contrato anticrético pastuso; sin embargo, es concebible que existan otros apartes que sean

⁴⁶⁹ ANEXO 185. NOTARÍA PRIMERA DE QUITO. Escritura número 511. 5 de Mayo de 1885.

⁴⁷⁰ ANEXO 183. NOTARÍA PRIMERA DE QUITO. Escritura número 4. 22 de Diciembre de 1880.

considerados trascendentales por el intérprete, por tanto se insta al lector para que analice con detenimiento las tablas anexadas anteriormente y mediante ellas haga un examen minucioso de las anticresis aportadas.

Tabla XXX. Subcontratos de anticresis que se celebraron en Quito y Pasto.	
Subcontratos de anticresis que se dieron únicamente en Quito	Subcontratos de anticresis que se dieron en ambas regiones (Quito y Pasto)
Contrato a término indefinido con preaviso de 6 meses.	Contrato de anticresis con permiso para subanticresar
	Contrato de anticresis con reserva del Derecho de Usufructo.

Aunado a lo anterior, debe resaltarse el hecho de que en la ANTIP las “tiendas” eran un icono en la suscripción del contrato de anticresis de la región, mientras que en Quito, la anticresis se enfatizó en la celebración recurrente sobre piezas, desconociendo el fin que pudieron haber tenido estas.

3.2.5. La anticresis ecuatoriana y la norma sobre inquilinato y pensión.

Si bien la anticresis quiteña tiene una historia todavía más grande que la que posee la ANTIP, ésta ha sido regulada mediante un precepto legislativo que intentó controlar y prevenir cualquier altercado que fuere producido por la ya mencionada anticresis ecuatoriana.

La norma que intentó regular la anticresis en pro de aquellas personas que desearan suscribir dicho contrato, se denominó *Ley de Inquilinato (registro oficial 196 de 2013)*⁴⁷¹, y esta aseguró que se evitara cualquier tipo de fraude por parte del deudor anticrético cuando el contrato se celebraba mediante documento privado, ya que si bien la anticresis puede celebrarse por escritura pública, en la actualidad se ha evitado cumplir dicha formalidad con el fin de evitar las costas de escrituración y eventual inscripción del contrato accesorio de hipoteca; pero debe resaltarse que mediante la mencionada ley, se intentó proteger a los signantes de la anticresis bajo todos los aspectos.

Inicialmente, es menester referirse a los cambios en los que influyó la Ley de Inquilinato dentro de la anticresis celebrada en territorio ecuatoriano. Pues si bien ésta tuvo aspectos positivos frente a la suscripción de la anticresis, también tuvo efectos nocivos que se comentarán más adelante.

⁴⁷¹ REPÚBLICA DE ECUADOR. CONGRESO NACIONAL COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION. Ley de inquilinato. la cual fue legislada mediante Registro oficial 196 de 1 de Noviembre de 2000. Estado Vigente 2013.

Inicialmente debe manifestarse que mediante el artículo 62⁴⁷² de la nombrada ley de inquilinato, se ordenó el registro de cualquier anticresis que se celebre en territorio ecuatoriano, imponiendo una multa equivalente al 50% del valor de las pensiones de un año ante su eventual omisión. Además, a la precedente nota debe agregarse que la *ley de inquilinato* es una norma constituida para contratos de arrendamiento, dejando exclusivamente el mencionado artículo 62 para los contratos de anticresis; sin embargo, por la remisión normativa que posee el código civil ecuatoriano⁴⁷³, muchos de los preceptos de la ley de inquilinato pueden ser aplicables a la anticresis.

Frente a la anterior aseveración, surgen interrogantes de ¿dónde se haría dicho registro? y ¿cómo se lo haría?, Sin embargo, no hay que dejar estos cuestionamientos en el limbo y por tanto se procederá a responderlos. Con respecto a la primera interrogación; de dónde se haría dicho registro, debe citarse directamente al artículo 8 de la mencionada ley:

“...Art. 8.- Del registro de arrendamientos.-Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos. En los cantones de Quito y Guayaquil habrá, a cargo de las Municipalidades respectivas, una Oficina de Registro de Arrendamientos, independiente de la Jefatura de Catastros. Podrá también haberla en los demás cantones, cuando los concejos municipales así lo resuelvan...”

De la nota citada anteriormente, hay que subrayar el hecho de que el precepto señalado está consagrado para los contratos de arrendamiento; sin embargo, es necesario recordar que dicho precepto se haya dentro de la *ley de Inquilinato*, y que si bien solo su artículo 62 antes reseñado versa sobre anticresis, también es necesario iterar la analogía legal que taxativamente permite interpelar a las demás normas de la mencionada ley y a las de arrendamiento en el código civil ecuatoriano para resolver los conflictos que se susciten dentro de los contratos anticréticos. Añadiendo a su vez que la anticresis ecuatoriana debe ser registrada dentro los 90 días siguientes a su celebración en los concejos cantonales, los cuales tendrán a su cargo la Oficina de Registro de Arrendamientos, que estará dirigida por el Jefe de Catastros Municipales.

⁴⁷² Ibíd. Art. 62.- Inscripción de contratos anticréticos.- El contrato de mutuo anticrético relativo a inmueble destinado para vivienda, o vivienda taller, o comercio, celebrado o que se celebra privadamente, deberá ser registrado dentro del plazo de noventa días de celebrado, bajo pena de multa equivalente a 50% del valor de las pensiones de un año, que será impuesta por el juez que conociere del incumplimiento. Tal obligación corresponde al titular del inmueble.

⁴⁷³ REPÚBLICA DE ECUADOR. CONGRESO NACIONAL COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION. Oficio No. 0110-CLC-CN-05 Quito, 10 de mayo del 2005 Con Referencia a la remisión a las normas de arrendamiento esgrime lo mismo que el código civil colombiano en cuanto a la anticresis, el código civil ecuatoriano dispone: “...Art. 2342.- El acreedor que tiene anticresis, goza de los mismos derechos que el arrendatario, para el abono de mejoras, perjuicios y gastos; y está sujeto a las mismas obligaciones que el arrendatario, relativamente a la conservación de la cosa....”

Ahora bien, con respecto al cómo se hace dicho registro, el artículo 9 de la mencionada Ley de Inquilinato explica que requisitos debe llevar la inscripción para su posterior registro:

“...Art. 9. Contenido de la inscripción. Los arrendadores inscribirán sus predios en el Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos. Cada inscripción contendrá:

- a) Nombre del arrendador y subarrendador y su dirección;*
- b) Ubicación y superficie del predio y del local o locales destinados al arrendamiento;*
- c) Determinación de los servicios existentes;*
- d) Avalúo catastral comercial del inmueble;*
- e) Inventario de los muebles, cuando se tratare de locales amoblados;*
- y,*
- f) Demás datos que se exigiere en las ordenanzas respectivas...”⁴⁷⁴*

Una vez tratada la inscripción la anticresis y su posterior registro, debe traerse a colación el modo de como se hace efectiva la multa por no registrar una anticresis dentro de los 90 días siguientes a su celebración; y con respecto a esto la misma *Ley de Inquilinato* creó un Juzgado el cual presta funciones de desahucio frente a los contratos de arrendamiento y anticresis, y a su vez hace efectivas las multas por no llevar a cabo dicho registro. Estas unidades judiciales tienen el nombre de Juzgados de Inquilinato y Relaciones Vecinales, los cuales han mostrado un gran rango de efectividad⁴⁷⁵ en relación con las tareas que le fueron encomendadas, prestando mayormente sus funciones para los conflictos entre arrendadores y arrendatarios, y ocasionalmente los conflictos derivados de la anticresis.

Finalmente, debe deducirse de lo anteriormente planteado que tanto en Pasto como en el resto de lugares donde se celebra la anticresis, hace falta esa regulación que ordene la inscripción y registro de la anticresis con el fin de proteger al acreedor frente a cualquier fraude que su deudor intente cometer, ya

⁴⁷⁴ REPÚBLICA DE ECUADOR. CONGRESO NACIONAL COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION. Ley de inquilinato. Op. Cit.

⁴⁷⁵ Cfr. REPÚBLICA DE ECUADOR. CONSEJO DE LA JUDICATURA. Informe Judicial “86 causas resueltas por Juzgado Único de Inquilinato de Loja”. Con referencia a la eficacia que han tenido los juzgados de Inquilinato y relaciones vecinales: “...En noviembre de 2012, el Pleno del Consejo de la Judicatura, mediante resolución, creó el Juzgado Único Especializado Primero de Inquilinato y Relaciones Vecinales del Cantón y Provincia de Loja, el cual opera en el remodelado Edificio Judicial de Loja, a cargo del Juez Luis Figueroa, quien hasta la fecha ha despachado 86 causas. Figueroa indicó que las causas resueltas corresponden a los diferentes trámites como juicio verbal sumario, desahucios, diligencias previas, garantías constitucionales y de trámite especial.

El trámite con mayor incidencia es el de verbal sumario, por mora en el pago de arriendo. “En 4 meses se han tramitado 51 casos y el despacho de este trámite dura aproximadamente un mes”, indicó el juez. Señaló, además, que desde enero a marzo de este año, se han registrado más de 900 contratos de arrendamiento.

El Juzgado Único de Inquilinato atiende y resuelve inscripción de contratos de arrendamiento; desahucios, consignación de llaves; consignación de arriendos y requerimientos...”

que como se ha visto en la práctica sobre la suscripción de la ANTIP, son muchos los inconvenientes derivados de su celebración mediante documento privado.

3.2.6. Conclusiones.

- Inicialmente, se desmitifica el hecho de que el contrato de anticresis es exclusivo de la usanza pastusa o nariñense, asegurando a su vez el hecho de que el verdadero origen del contrato de anticresis se encuentra en Ecuador, posiblemente en Quito.
- El contrato de anticresis atípico en Ecuador se suscitó mucho antes de que se empezará a celebrar en el municipio de Pasto en 1892, siendo dicha convención un contrato propio del vecino país.
- También es posible afirmar que la ANTIP es un contrato adoptado de la anticresis quiteña, ya que los vestigios contractuales encontrados en el archivo de la Notaría Primera de Quito sobre el contrato anticrético tiene cerca de 20 años de antelación al suscrito en territorio nariñense y tiene cláusulas profundamente similares.
- Por otra parte, es posible afirmar que la anticresis quiteña empezó su historia en vigencia del código civil ecuatoriano, siendo el mismo anterior a la adopción del código de Andrés Bello por parte de los colombianos.
- Del Contrato celebrado en Quito, también es posible concluir que aparte de ser el origen de la ANTIP, también fue el origen de algunas de esas cláusulas singulares que llevaron a clasificarla dentro de este estudio como subcontratos. Entre algunos de ellos se menciona a “la anticresis con permiso para subanticresar” y “la anticresis con reserva de usufructo sobre una parte del inmueble”.

3.3. EL CONTRATO DE ANTICRESIS ANDINO

En anotaciones anteriores se plasmó el descubrimiento de la anticresis en Quito y una parte de su rica historia en relación con la evolución de la anticresis pastusa; sin embargo, todavía no se ha tocado la usanza que se la da a la misma anticresis suscrita en Pasto de otros países pertenecientes a la región Andina.

El primer país obviamente es Ecuador, del cual ya se hizo una refrendación muy amplia, explicando además que éste es el punto de partida de la ANTIP. Iterando, que en esta región nacieron muchas de las particularidades que después serían usadas por los pastusos en la celebración de su anticresis.

Seguidamente, se tratará sobre la anticresis que se celebra en países aledaños al Ecuador; los cuales son Perú y Bolivia.

3.3.1. El contrato de anticresis en Perú.

Si bien en la región ecuatoriana ya se exaltó la historia y evolución del contrato de anticresis atípico, también debe señalarse que en territorio peruano hay existencia de la celebración de este contrato; sin embargo, en éste estudio no se tratará sobre su origen y evolución, sino que se presentará una sucinta relación de los diferentes entes que se han referido sobre la anticresis, añadiendo que dichas disposiciones prueban la celebración recurrente del convenio anticrético.

3.3.1.1. La anticresis en el código civil peruano.

Inicialmente, se entrará a explicar sobre la anticresis que se encuentra contemplada en el código civil peruano⁴⁷⁶, contrato que si bien no posee la misma redacción que la de Bello, si contiene un gran parecido ya que éste tuvo influencia del código civil Francés; por herencia del código civil boliviano.

De antemano debe manifestarse que el código civil peruano no está inspirado en el código civil chileno de Andrés Bello, sino que inicialmente fue una imposición del General y Presidente de Bolivia Santa Cruz. De esto se refiere DE MIQUEL a groso modo:

“El proceso de codificación propio del Perú debe entenderse ultimado en 1852 y como uno de los resultados producidos por la invasión del territorio peruano por el ejército boliviano. El General Santa Cruz, Presidente de Bolivia, entró en Perú con sus ejércitos, dividió Perú en dos estados, Estado Nor-Peruano y

⁴⁷⁶ REPÚBLICA DE PERÚ. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. DECRETO LEGISLATIVO N° 295. Promulgado 24.07.84. Publicado 25.07.84. Vigencia 14.11.84 Código civil peruano. Se transcribe literalmente el título sobre la anticresis.

Título II

Anticresis.

Definición de anticresis

Artículo 1091.- Por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos.

Formalidades

Artículo 1092.- El contrato se otorgará por escritura pública, bajo sanción de nulidad, expresando la renta del inmueble y el interés que se pacte. Imputación de la renta del inmueble

Artículo 1093.- La renta del inmueble se aplica al pago de los intereses y gastos, y el saldo al capital. Obligaciones del acreedor anticrético

Artículo 1094.- Las obligaciones del acreedor son las mismas del arrendatario, excepto la de pagar la renta. Retención del inmueble por otra deuda

Artículo 1095.- El acreedor no puede retener el inmueble por otra deuda, si no se le concedió este derecho. Normas supletorias aplicables

Artículo 1096.- Son aplicables a la anticresis las reglas establecidas para la prenda en lo que no se opongan a las consignadas en este título

estado SurPeruano, constituyó la confederación Perú-Boliviana y acabó disponiendo que en ambos estados peruanos se promulgase como código civil propio una réplica del código de Bolivia, y que recibió el nombre de Código Civil Santa Cruz del estado Sur-Peruano y Código Civil Santa Cruz del estado Nor – Peruano, ambos 41 aprobados en 1836. Estos códigos al parecer recibieron la repulsa generalizada de los estamentos jurídicos autóctonos.⁴⁷⁷

Ahora bien, como lo manifiesta DE MIQUEL⁴⁷⁸ en el año de 1852 la Confederación Perú- Boliviana quedó disuelta tras una Guerra con Chile, erigiendo en ese mismo año su propio código civil, siendo este sustituto del que les había impuesto el Estado Boliviano; pero manteniendo la esencia que éste tenía desde un inicio. Conforme a lo anterior, la anticresis quedó establecida así en el artículo 1852 del código civil de ese entonces: “Del anticresis”, dejando establecido que “cuando se da en prenda una cosa inmueble, concediendo al acreedor el derecho de recibir los frutos, el contrato se llama anticresis”⁴⁷⁹

Posteriormente, en el año de 1894 se hizo una sustitución al código civil peruano, y de esto De Miquel lo esgrime perfectamente:

“...El actual código data de 1894 (Decreto Legislativo n° 295, de 24 de Julio de 1894), sustituyendo otro anterior de 1836. La anticresis viene regulada en el Libro V, Derechos reales, Sección IV Derechos reales de garantía, Título II anticresis, arts., 1.901 y ss. Y pese a esa ubicación, nada se dice en su regulación sobre la naturaleza real o no de este derecho que por otro lado queda configurada como una anticresis ciertamente distinta de su contenido tradicional...”⁴⁸⁰

Aunado a lo anterior, debe manifestarse que en el artículo 1091 del código civil peruano quedó establecida la anticresis del siguiente modo: “...*Artículo 1091.- Por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos...*”⁴⁸¹. Argumentando de ello, que en dicho artículo no se establece nada con respecto al pago de los intereses; sin embargo en su artículo 1093 expresa: “...*Artículo 1093.- La renta del inmueble se aplica al pago de los intereses y gastos, y el saldo al capital....*”⁴⁸². Siendo las anteriores disposiciones un fiel reflejo del que se esgrimía en el código civil francés.

⁴⁷⁷ DE MIQUEL. Op. Cit. P. 41.

⁴⁷⁸ Ibíd. P. 41

⁴⁷⁹ Ibíd. P. 41

⁴⁸⁰ Ibíd. P. 42

⁴⁸¹ REPÚBLICA DE PERÚ. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. DECRETO LEGISLATIVO N° 295. Promulgado 24.07.84. Publicado 25.07.84. Vigencia 14.11.84 Código civil peruano. Op. Cit.

⁴⁸² Ibíd.

3.3.1.2. La jurisprudencia peruana en el contrato de anticresis.

Asimismo, es pertinente referirse a algunas providencias emanadas del Tribunal Constitucional Peruano, las cuales han tocado el contrato anticrético en aras de solucionar un conflicto diferente; pero a su vez, demostrando que la celebración de dicho acuerdo no es una novedad para la región.

Con el fin de demostrar lo anteriormente dicho, se exalta la Resolución del Tribunal Constitucional, del 1 de octubre del 2008 dictada por la Dra. LANDA ARROYO⁴⁸³, en la cual se observa como una peruana de nombre Elvira Elizabeth Sossa interpone un Recurso de Agravio Constitucional⁴⁸⁴ en contra de la Municipalidad Provincial del Cuzco; ya que la ‘tutelante’ está viéndose afectada por un desalojo en cabeza de la municipalidad por cuenta de un proceso ejecutivo en contra del deudor anticrético; siendo esta la que solicite el respeto de los Derechos Fundamentales a la libertad de contratación, trabajo y tutela procesal efectiva en agravio de la recurrente, implorando a su vez se le concedan las siguientes pretensiones: “...mi permanencia en los ambientes hasta el vencimiento de mi contrato de anticresis que está vigente y disponer se respete mis derechos constitucionales materia de acción de amparo”; señalando además que sus derechos “...deben ser respetados hasta el vencimiento del acto jurídico de mutuo anticrético (hasta el 28 de febrero del 2008)...”⁴⁸⁵. *(Subrayado fuera del texto original)*

Ahora bien, frente a las anteriores suplicas reclamadas por la accionante; el Tribunal Constitucional Peruano responde mucho después de haber terminado el contrato anticrético, refiriéndose así con respecto al tema en discusión: “...*El Tribunal observa que aun cuando el plazo del contrato de anticresis de la demandante no hubiere llegado a su término, este Tribunal se habría visto*

⁴⁸³ REPÚBLICA DEL PERÚ. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE PERÚ. Resolución del Tribunal Constitucional. Mag. Ponente. ARROYO LANDA. EXP. N.º 01179-2008-PA/TC. Lima (Arequipa), 1 de octubre de 2008. Disponible en HTML: <<http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2008/01179-2008-AA%20Resolucion.html>>

⁴⁸⁴ Cfr. HUANCAHUARI PAUCAR, Cuarín. I Recurso de Agravio Constitucional a través de la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Revista de Investigación Jurídica IUS. Disponible en PDF: <dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4128705.pdf>. Con referencia al Recurso de Agravio Constitucional (RAC): Desde su configuración constitucional y legal, el RAC se define como un recurso de carácter extraordinario, que por regla general procede frente a resoluciones denegatorias, entendidas como resoluciones improcedentes o infundadas, emitidas en segunda instancia en los procesos constitucionales de la libertad. Como ya lo hemos referido, esta regla se desprende del artículo 202º inciso 2) de la Constitución y el artículo 18º del Código Procesal Constitucional, estableciéndose la legitimidad para su interposición únicamente al demandante vencido.

Como recurso impugnatorio exclusivo de la última instancia de este tipo de procesos, el Tribunal Constitucional –luego de revisado y admitido este recurso– se encuentra en la capacidad de emitir una decisión respecto de la forma o para resolver el fondo de la controversia planteada. Para ello, evaluará primero, cada caso en función de los actuales en parámetros contenidos en los artículos 1º y 5º del Código Procesal Constitucional y de la necesidad o urgencia de tutela que requiere el derecho invocado como vulnerado, para que luego de superada la procedibilidad, se emita un pronunciamiento de fondo

⁴⁸⁵ REPÚBLICA DEL PERÚ. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE PERÚ. Resolución del Tribunal Constitucional. Mag. Ponente. ARROYO LANDA. Op. Cit.

*obligado a disponer la improcedencia de la demanda, conforme al artículo 5.1 del Código Procesal Constitucional toda vez que el derecho de anticresis no tiene rango constitucional, sino legal...*⁴⁸⁶.

De lo anterior puede afirmarse que si bien el Tribunal no entra a dirimir el conflicto suscitado por los pactantes del acuerdo anticrético y la municipalidad provincial del Cuzco, éste si hace mención sobre la anticresis arguyendo que el mismo no presenta un rango constitucional, sino legal. Además, también es posible aseverar, que del caso expuesto la anticresis se celebra con mucha recurrencia en la nación Peruana, siendo ésta regulada legalmente y convenida por los peruanos de manera fluida.

Soslayando al anterior caso, debe puntualizarse que la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú⁴⁸⁷ también se refirió con respecto a la anticresis, pero en este caso lo hizo para dirimir acerca del justo título que podría existir inmerso en un contrato de anticresis afectado de nulidad absoluta por falta de formalidades. Aclarando que la anticresis en Perú se encuentra regulada por un código civil que ha modificado la anticresis de como originalmente se había estructurado por el Código Civil Peruano de 1852:

“...El actual código data de 1984 (Decreto Legislativo n° 295, de 24 de Julio de 1984), sustituyendo otro anterior de 1936. La anticresis viene regulada en el Libro V, Derechos reales, Sección IV Derechos reales de garantía, Título II. Anticresis, arts., 1.901 y ss. Y pese a esa ubicación, nada se dice en su regulación sobre la naturaleza real o no de este derecho que por otro lado queda configurada como una anticresis ciertamente distinta de su contenido tradicional...”⁴⁸⁸

Además, debe añadirse que la anticresis peruana tiene más particularidades derivadas de la misma legislación civil; sin embargo, eso no hace que difiera del contrato anticrético pastuso, como se verá más adelante. Por lo pronto, se señalará el artículo 1.096 del actual código civil peruano el cual esgrime: “son aplicables a la anticresis las reglas establecidas para la prenda en lo que no se opongan a las consignadas en este título”⁴⁸⁹.

Añadiendo, que si bien ahora la anticresis es ambigua por su remisión expresa al contrato prendario, esta no difiere mucho de la establecida originalmente en el Código Civil Peruano de 1852: “...cuando se da en prenda una cosa inmueble,

⁴⁸⁶ *Ibíd.*

⁴⁸⁷ REPÚBLICA DE PERÚ. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DE PERÚ. CAS. N° 3332-2006 LIMA. Desalojo por Ocupación Precaria. Vocal Ponente señor Miranda Canales.- SS. TICONA POSTIGO, PALOMINO GARCÍA, MIRANDA CANALES, CASTAÑEDA SERRANO, MIRANDA MOLINA C-111888-16.

⁴⁸⁸ DE MIQUEL, Jorge Alegre. Op. Cit. P. 52.

⁴⁸⁹ REPÚBLICA DE PERÚ. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. DECRETO LEGISLATIVO N° 295. Promulgado 24.07.84. Publicado 25.07.84. Vigencia 14.11.84 Código civil peruano. Op. Cit.

concediendo al acreedor el derecho de recibir los frutos, el contrato se llama anticresis.⁴⁹⁰ Aunando a lo anterior, debe manifestarse que su parecido con la anticresis plasmada en el código civil de Bello converge debido a su origen en el código civil francés⁴⁹¹.

3.3.1.3. Análisis comparativo de la anticresis suscrita en el Perú y la ANTIP.

Como se ha visto en anotaciones anteriores, el contrato de anticresis peruano se encuentra consagrado dentro de los preceptos del código civil de la república del Perú; sin embargo, la usanza del mismo difiere del que está esgrimido en el código civil. Por tanto, es posible inferir que la anticresis peruana que se suscribe a diario por parte de sus habitantes, es un contrato atípico que guarda una estrecha relación con el suscrito en la ciudad de Pasto.

Con el fin de corroborar lo anteriormente dicho, a continuación se adjuntará un modelo de contrato anticrético suscrito en territorio peruano, el cual fue tomado del portal web del Grupo Jurídico TYTL de la república del Perú “Teleley”: <http://www.teleley.com/contenlegal.php?idm=104>

Modelo de Contrato de anticresis Perú.
CONTRATO DE ANTICRESIS CONSTE POR EL PRESENTE DOCUMENTO PRIVADO CON FIRMAS LEGALIZADAS POR NOTARIO PUBLICO, EL CONTRATO DE ANTICRESIS QUE CELEBRAN DE UNA PARTE DON JUAN LUCIO DORIA CACHAY, IDENTIFICADO CON D.N.I. 40083923 DE ESTADO CIVIL SOLTERO CON DOMICILIO EN EL JIRON ABTAO N° 1175 DE LA CIUDAD DE HUANUCO, DISTRITO DE HUANUCO, PROVINCIA DE HUANUCO, DEPARTAMENTO DE HUÁNUCO, A QUIEN EN ADELANTE SE DENOMINARÁ EL ANTICRÉSISTA; Y DE LA OTRA PARTE DON WILIAN ROSALES VILCHEZ HUAMAN, IDENTIFICADO CON D.N.I. 44114665 Y GREIZ MARILYN DURAN MERCADO CON D.N.I. 46386286, QUE A LA FECHA SON CONVIVIENTES, CON DOMICILIO EN LA URB. CERRO DE ORO - CHILCA - LIMA, A QUIENES EN ADELANTE SE LES DENOMINARÁ EL ACREEDOR ANTICRETICO; BAJO LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: ANTECEDENTES: PRIMERA.- EL ANTICRESISTA ES PROPIETARIO DE UN LOCAL COMERCIAL QUE ES PARTE DEL INMUEBLE UBICADO EN EL JR. ABTAO N° 1175 DE LA CIUDAD DE HUANUCO, DISTRITO DE HUANUCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE HUANUCO, CON UNA EXTENSIÓN DE 60.00 METROS CUADRADOS, DEL CUAL CEDERA EN CALIDAD DE ANTICREIS EL LOCAL CUYO LINDEROS Y MEDIDAS

⁴⁹⁰ DE MIQUEL. Op. CIT. P.51.

⁴⁹¹ Ibíd. P. 53

PERIMÉTRICAS SON LAS SIGUIENTES: POR EL FRENTE MIDE 4.00 METROS LINEALES CON EL JR. ABTAO N° 1175, INGRESANDO, POR EL LADO DERECHO CON UN PASADIZO COMÚN QUE DA AL MISMO INMUEBLE MIDE 15 METROS LINEALES, POR EL LADO IZQUIERDO CON LA PROPIEDAD DE LA FAMILIA RIVERA BAMBAREN MIDE 15 METROS LINEALES, Y POR EL FONDO CON PARTE DEL MISMO INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ANTICRÉSISTA MIDE 4.00 METROS LINEALES. ASIMISMO, SE CONSIDERARÁ LAS MISMAS MEDIDAS METRICAS Y DERECHOS AL ACREEDOR ANTICRETICO SEGÚN ARTICULO 1101 DEL CODIGO CIVIL LOS AIRES DE DICHO LOCAL.

NO SE ENCUENTRA INSCRITA EN REGISTROS PÚBLICOS.

SEGUNDA.- EL ANTICRESISTA DEJA CONSTANCIA QUE EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRIMERA CLÁUSULA CUENTA CON TODOS SUS SERVICIOS, SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y HABITABILIDAD, SIN MAYOR DESGASTE QUE EL PRODUCIDO POR EL USO NORMAL Y ORDINARIO, HALLÁNDOSE ACTUALMENTE DESOCUPADO. ESTA DECLARACIÓN NO PERJUDICA LO DISPUESTO EN LA CLÁUSULA DECIMO OCTAVA.

OBJETO DEL CONTRATO:

TERCERA.- POR EL PRESENTE CONTRATO, EL ANTICRESISTA SE OBLIGA A CEDER LA POSESIÓN Y DISFRUTE DEL LOCAL QUE FORMA PARTE DEL INMUEBLE SEÑALADO EN LA PRIMERA CLÁUSULA EN FAVOR DE EL ACREEDOR ANTICRETICO EN CALIDAD DE ANTICRESIS.

TÉRMINOS DE LA ANTICRESIS:

CUARTA.- LAS PARTES MANIFIESTAN QUE EL ACREEDOR ANTICRÉTICO HA CONCEDIDO A EL ANTICRESISTA LA SUMA DE S/. 20,000.00 NUEVOS SOLES (VEINTE MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES), EN DINERO DEPOSITADO A SU CUENTA DE AHORROS N°..... DEL ANTICRESISTA, A LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.

QUINTA.- LA SUMA ADEUDADA A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA ANTERIOR SERÁ DEVUELTA POR EL ANTICRESISTA EN EL MISMO PLAZO QUE DURE EL PRESENTE CONTRATO DE ANTICRESIS.

SEXTA.- LAS PARTES ACUERDAN QUE EL ANTICRESISTA CONCEDERÁ A EL ACREEDOR ANTICRÉTICO LA POSESIÓN DEL LOCAL MENCIONADO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, POR EL LAPSO DE CUATRO AÑOS (4) CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE ANTICRESIS, ESTO ES A PARTIR DEL 23 DE AGOSTO DEL 2012 Y VENCERÁ EL 22 DE AGOSTO DEL 2016.

SÉTIMA.- SI EN EL PLAZO SEÑALADO EN LA CLÁUSULA QUINTA, EL ANTICRESISTA NO HUBIESE CUMPLIDO CON CANCELAR EL TOTAL DE SU OBLIGACIÓN DINERARIA, EL ACREEDOR ANTICRÉTICO DARA UN PLAZO DE UN DÍA PARA LA CANCELACIÓN DEL MONTO EN SU TOTALIDAD (20,000.00). CASO CONTRARIO TENDRÁ LA FACULTAD COMO ACCIÓN INMEDIATA LA INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PUBLICOS DE DICHO LOCAL MENSIONADO EN LA CLAUSULA PRIMERA Y DE PONER EN ACCION LOS DERECHOS QUE SE LE CONSEDE AL ACREEDOR ANTICRESISTA SEGÚN LAS LEYES PERUANAS.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OCTAVA.- EL ANTICRESISTA SE OBLIGA A ENTREGAR EL LOCAL OBJETO DE SU PRESTACIÓN EN LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO DE ANTICRESIS, SIEMPRE QUE SE HAYA CANCELADO EL TOTAL DEL MONTO ACORDADO EN LA CLAUSULA CUARTA.

NOVENA.- EL ANTICRESISTA SE OBLIGA A ENTREGAR EL TITULO DE PROPIEDAD ORIGINAL DEL INMUEBLE, COPIA DEL ULTIMO RECIBO DE AGUA Y LUZ DEL LOCAL MENCIONADO EN LA CLAUSULA PRIMERA. TODOS LOS DOCUMENTOS SERAN ENTREGADOS AL MOMENTO DE LA CELEBRACIÓN DE DICHO CONTRATO.

DÉCIMO.- EL ACREEDOR ANTICRÉTICO DECLARA CONOCER EL ESTADO DE CONSERVACIÓN Y HABITABILIDAD DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO Y SE OBLIGA A DEVOLVER AL ANTICRESISTA DICHO BIEN EN LAS MISMASCONDICIONES EN LA QUE LE ES ENTREGADA. PARA MEJOR CONSTANCIA SE ADJUNTARÁ AL CONTRATO FOTOS DE DICHO LOCAL COMO EVIDENCIA FOTOGRAFICA DE LAS CONDICIONES EN QUE EL ACREEDOR ANTICRÉTICO HACE POSESIÓN.

DÉCIMO PRIMERA.- EL ACREEDOR ANTICRÉTICO SE OBLIGA A PAGAR PUNTUALMENTE EL IMPORTE DE TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS, TALES COMO AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONO SI LO HUBIESE.

NO INCLUYE EN ESTA CLÁUSULA LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LOS TRIBUTOS MUNICIPALES DE PARQUES Y JARDINES, RELLENO SANITARIO, SERENAZGO, IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL Y OTROS QUE GRAVEN EL BIEN MATERIA QUE CORRESPONDE EXCLUSIVAMENTE A EL ANTICRESISTA.

DÉCIMO SEGUNDA.- EL ACREEDOR ANTICRÉTICO SE OBLIGA A CONSERVAR EN BUEN ESTADO EL BIEN QUE LE HA SIDO CEDIDO EN ANTICRESIS, NO PUDIENDO EFECTUAR MODIFICACIONES NI MEJORAS SOBRE EL MISMO SIN CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE EL ANTICRESISTA.

ESTA PROHIBICIÓN NO SE EXTIENDE A LAS REPARACIONES Y MANTENIMIENTO QUE SEAN NECESARIOS PARA CONSERVAR EL BIEN EN EL MISMO ESTADO EN QUE FUE RECIBIDO, CASOS CUYOS GASTOS SERÁN DE TOTAL CUENTA Y COSTO DE EL ACREEDOR ANTICRÉTICO.

DÉCIMO TERCERA.- EL ACREEDOR ANTICRÉTICO NO PODRÁ CEDER A TERCEROS EL BIEN MATERIA DE ANTICRESIS, BAJO NINGÚN TÍTULO, NI CEDER SU POSICIÓN CONTRACTUAL, SALVO QUE CUENTE CON EL CONSENTIMIENTO EXPRESO Y POR ESCRITO DE EL ANTICRESISTA. SIN EMBARGO, AL DÍA SIGUIENTE DE VENCIDO EL CONTRATO CELEBRADO, EL ACREEDOR ANTICRÉTICO, PODRA CEDER A TERCEROS ELBIEN MATERIA DE ANTICRESIS SI ASÍ LO DECIDIESE.

DÉCIMO CUARTA.- EL ACREEDOR ANTICRÉTICO SE OBLIGA A DESOCUPAR Y DEVOLVER EL BIEN DADO EN GARANTÍA EN EL MISMO ACTO QUE LA DEUDA HAYA QUEDADO CANCELADA.

GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO:

DÉCIMO QUINTA.- QUEDA PACTADO QUE TODOS LOS GASTOS Y TRIBUTOS ORIGINADOS POR LA CELEBRACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL PRESENTE

CONTRATO, SERÁN DE EXCLUSIVO CARGO DE EL ANTICRESISTA.

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:

DÉCIMO SEXTA.- EL ANTICRESISTA DECLARA QUE AL MOMENTO DE LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO EL BIEN OBJETO DE LA PRESTACIÓN A SU CARGO SE ENCUENTRA LIBRE DE TODA CARGA, GRAVAMEN, DERECHO REAL DE GARANTÍA, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, Y EN GENERAL DE TODO ACTO O CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDA, PRIVE O LIMITE LA POSESIÓN O USO DEL BIEN. SIN EMBARGO, EL ANTICRESISTA QUEDA OBLIGADO A EFECTUAR TODAS LAS ACCIONES NECESARIAS QUE GARANTICEN A EL ACREEDOR ANTICRÉTICO LA POSESIÓN DEL INMUEBLE QUE LE HA SIDO CEDIDO EN ANTICRESIS EN LA FECHA PACTADA.

COMPETENCIA TERRITORIAL:

DÉCIMO SÉTIMA.- DADO QUE DICHO CONTRATO SE CELEBRARÁ EN LIMA LAS PARTES SE SOMETEN A LA COMPETENCIA TERRITORIAL DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DE HUANUCO Y/O LIMA PARA LA SOLUCIÓN DE CUALQUIER CONTROVERSIAS GENERADAS CON MOTIVO DE LA CELEBRACIÓN Y/O EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

DOMICILIO:

DÉCIMO OCTAVA.- LAS PARTES SEÑALAN COMO SUS RESPECTIVOS DOMICILIOS LOS ESPECIFICADOS EN LA INTRODUCCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, POR LO QUE SE REPUTARÁN VÁLIDAS TODAS LAS COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES DIRIGIDAS A LAS MISMAS CON MOTIVO DE LA EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO. ALTERNATIVAMENTE, EL DOMICILIO DE EL ACREEDOR ANTICRÉTICO PODRÁ SER CONSIDERADO EN EL BIEN MATERIA DE ANTICRESIS. EL CAMBIO DE DOMICILIO DE CUALQUIERA DE LAS PARTES SURTIRÁ EFECTO DESDE LA FECHA DE COMUNICACIÓN DE DICHO CAMBIO A LA CONTRAPARTE, POR CUALQUIER MEDIO ESCRITO.

DÉCIMO NOVENA.- COMO MEDIOS DE COMUNICACIÓN PARA EL DESARROLLO DE DICHO CONTRATO, SE HAN TOMADO LOS SIGUIENTES CORREOS ELECTRONICOS, LOS CUALES QUEDAN SUJETOS PARA CUALQUIER COMUNICACIÓN POSTERIOR.

EL ANTICRESISTA: futbol_park@hotmail.com

EL ACREEDOR
lucerodecristal@hotmail.com

ANTICRETICO:

Willy.vilchez.h@gmail.com,

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

DÉCIMO NOVENA.- EN TODO LO NO PREVISTO POR LAS PARTES EN EL PRESENTE CONTRATO SE SOMETEN A LAS NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS DEL SISTEMA JURÍDICO QUE RESULTEN APLICABLES.

EN SEÑAL DE CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN LO SUSCRIBEN LAS PARTES CONTRATANTES.

LIMA, 23 DE SETIEMBRE DEL 2012.

JUAN LUCIO DORIA CACHAY
DNI: 40083923

WILIAN ROSALES VILCHEZ HUAMAN
DNI: 44114665

GREIZ MARILYN DURAN MERCADO
DNI: 46386286

Fuente: portal web del Grupo Jurídico TYTL de la república del Perú "Teleley":
<<http://www.teleley.com/contenlegal.php?idm=104>>

Del modelo de anticresis que se examina anteriormente, es posible deducir que tiene varias de las características ya enunciadas cuando se explicaba los elementos que contenía la ANTIP, y para efecto de explicar organizadamente se detallará las mismas a continuación:

- i) Inicialmente debe resaltarse el hecho de que en este contrato no se pactan intereses, volviendo al mismo un contrato atípico, ya que esta forma de pactar la anticresis es disímil a la preceptuada por la ley civil. Esto en razón de que la anticresis esgrimida en el código civil Peruano tiene por esencia imputar los frutos a los intereses derivados de la deuda inicial.
- ii) Por otra parte, es preciso resaltar que dentro del modelo de anticresis traído a colación existe un acreedor anticrético que presta un dinero sin ánimo de recibir intereses, y que por otro lado, hay un deudor anticrético que entrega 'la posesión'⁴⁹² de un inmueble o parte del mismo a cambio del mencionado dinero como contraprestación
- iii) Adicionalmente se puede ver como el contrato de anticresis está pactado por un tiempo determinado, y al final del mismo las partes se obligan a restituir las cosas del mismo modo como fueron entregadas inicialmente.

Finalmente, se concluye que la anticresis peruana es atípica y que presenta una celebración similar a la que se hace recurrentemente en la ciudad de Pasto. Por tanto es posible inferir que en Perú también se celebra la anticresis que ya ha sido reconocida y explicada anteriormente en Ecuador y Nariño, quedando la duda de si se realizó primero en Ecuador o en Perú. Situación que abre una pregunta que se origina a partir de esta investigación.

⁴⁹² Nota del autor: "con respecto a la entrega de **la posesión**" Dentro del presente modelo contractual, se observa como las partes han anotado la entrega de 'la posesión' del inmueble como objeto del contrato por parte del deudor anticrético; sin embargo es menester resaltar que no se conoce la aplicación de los peruanos sobre dicho término, y por tanto es imposible hacer un análisis al respecto.

3.3.2. El contrato de anticresis en Bolivia.

Una vez echado un vistazo a la celebración del contrato de anticresis celebrado en Perú, es necesario pasar rápidamente a examinar el contrato de anticresis celebrado en territorio Boliviano, el cual se asemeja bastante a la ANTIP. Empero, antes debe hacerse una relación sucinta acerca de la anticresis contemplada en el código civil boliviano y de la jurisprudencia nacional que la trata a groso modo.

3.3.2.1. La anticresis en el código civil boliviano.

El código civil boliviano se erigió en el año de 1830, y como lo esgrime DE MIQUEL⁴⁹³, ésta es la codificación de derecho civil más antigua que existe en Sudamérica, siendo el mencionado código que permitiera por primera vez en esta parte del continente la percepción de los frutos dentro de un contrato prendario; pero sin que se estipulara como anticresis propiamente.

Ahora, si bien el mencionado código se inspiró en el código civil francés, éste en cambio optó por apartarse de la anticresis dejándola por fuera del ordenamiento legal privado. Sin embargo, como también lo afirma DE MIQUEL en la modificación del año 1975 se incluye la anticresis dentro de sus preceptos:

“...El código de 1830, resultó sustituido por un nuevo texto en 1975 (Decreto ley nº 2.760, de 6 de Agosto de 1975).en el que la anticresis se encuentra regulada en sus arts., 1.429 y ss⁴⁹⁴., siendo esa numeración coincidente con la

⁴⁹³ DE MIQUEL. Op. Cit. P. 38

⁴⁹⁴ ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA. EL CONGRESO NACIONAL. Código Civil del Estado Plurinacional de Bolivia, texto aprobado por DL 12760 de 06/08/1975. Disponible en HTML: <<http://bolivia.infoleyes.com/shownorm.php?id=821>>
DE LA ANTICRESIS

ARTÍCULO 1429. (DERECHO A PERCIBIR LOS FRUTOS).-

I. Por el contrato de anticresis el acreedor tiene derecho a percibir los frutos del inmueble, imputándolos primero a los intereses, si son debidos, y después al capital.

II. Es válido el pacto por el cual las partes convienen en que los frutos se compensen con los intereses en todo o en parte.

ARTÍCULO 1430. (CONSTITUCIÓN POR DOCUMENTO PÚBLICO).-

El contrato de anticresis no se constituye sino por documento público, surte efecto respecto a terceros sólo desde el día de su inscripción en el registro.

ARTÍCULO 1431. (DERECHOS QUE CONFIERE AL ACREEDOR).-

La anticresis confiere al acreedor el derecho de retención y el de preferencia, según lo dispuesto en el artículo 1393.

ARTÍCULO 1432. (PREFERENCIA DEL ACREEDOR ANTICRESISTA).-

El acreedor anticresista tiene el derecho de hacerse pagar con preferencia a otros acreedores sobre la cosa recibida en anticresis.

ARTÍCULO 1433. (VENTA DEL INMUEBLE).-

El acreedor no pagado puede con intervención judicial y en la forma y con los requisitos previstos por el Código de procedimiento civil, sacar a pública subasta el inmueble dado en anticresis.

ARTÍCULO 1434. (OBLIGACIONES DEL ACREEDOR ANTICRESISTA).-

I. El acreedor, si no se ha acordado otra cosa está obligado a pagar los impuestos y las cargas anuales del inmueble.

II. Tiene la obligación de conservar, administrar y cultivar el fundo como un buen padre de familia. Los gastos correspondientes se deben sacar de los frutos.

III. El acreedor, si quiere liberarse de esas obligaciones, puede en todo momento restituir el inmueble al constituyente, siempre que no haya renunciado a tal facultad.

de 1830 sin embargo se cambió su contenido, comenzando por su propia denominación, que ahora sí se llama anticresis. Como ya hemos señalado es el único código que atribuye al acreedor anticrético el derecho de preferencia en el supuesto de venta del inmueble (art., 1.428 CCb), puesto que los códigos de Brasil y Argentina si bien otorgan al derecho de anticresis carácter real y lo dicen así expresamente en su articulado, sin embargo posteriormente le niegan derecho de preferencia en los supuestos de venta del inmueble. Este código de Bolivia sin decirlo expresamente también confiere a la anticresis el trato de derecho real por cuanto expresamente establece que será oponible a terceros desde su inscripción en el Registro, y en su Art 1.432., le reconoce el derecho a hacerse pagar con preferencia a otros acreedores sobre la cosa recibida en anticresis en los supuestos de venta del inmueble en pública subasta. (art., 1.433). Para su constitución exige otorgamiento de escritura pública (ya no sólo documento escrito) e inscripción en el registro...⁴⁹⁵

Además, de lo esgrimido anteriormente por DE MIQUEL⁴⁹⁶ se puede deducir que dentro de la suscripción de la anticresis boliviana, si es posible pactar el pacto de comiso y de ese modo hacerse con el bien dado en garantía. Por tanto, si el deudor anticrético llegase a no cumplir con la obligación de devolver el dinero objeto del contrato; su contraparte, el acreedor anticrético podrá optar por quedarse con el bien dado en garantía con el fin de hacer efectivo el pago de su acreencia. Con respecto a esto De Miquel esgrime:

“...Resaltar que tan solo 4 códigos sobre un total de 20 (Bolivia, Argentina, Brasil y Panamá), admiten la posibilidad de que el acreedor proceda a la venta del inmueble en el supuesto de impago de la deuda; pero incluso de entre esos 4, dos de ellos (Argentina y Brasil) le niegan al acreedor preferencia alguna respecto de los restantes acreedores sobre el precio obtenido en la venta, de forma que sólo dos códigos de entre todos ellos reconocen plenamente el ius distrahendi en la figura anticrética (el código boliviano, que además es el más antiguo, y el código de la república de Panamá).⁴⁹⁷

Asimismo, se reseña que Bolivia fue el primer país en reglamentar el registro de la anticresis, mediante la *ley de Registro e Inscripción de Derechos Reales de 1887*. Por lo tanto, lo anterior puede ser una pista de que el origen del contrato andino de anticresis, probablemente se encuentre en territorio Boliviano. Empero, la anterior hipótesis debe ser examinada con mayor profundidad en un estudio de Derecho comparado que se adentre en todos los contratos anticréticos suscritos en los distintos países andinos.

ARTÍCULO 1435. (INDIVISIBILIDAD Y DURACIÓN DE LA ANTICRESIS).-

- I. La anticresis es indivisible.
- II. La anticresis no puede convenirse por un plazo superior a cinco años y si se pacta otro mayor, él se reduce a dicho término.
- III. El anticresista tiene el derecho de retención mientras no sea satisfecho su crédito, salvo lo dispuesto por el artículo 1479.

⁴⁹⁵ DE MIQUEL. Op. Cit. P. 38.

⁴⁹⁶ Ibíd. P. 38

⁴⁹⁷ Ibíd. P. 38.

Además, como corolario de lo expuesto, debe mencionarse que el presente código civil Boliviano fue erigido sin tener en cuenta el código civil de Andrés Bello; pero dicha codificación si tuvo un origen en el código civil francés, manteniéndose hasta la actualidad vigente la anticresis; pero con algunas modificaciones.

3.3.2.2. La anticresis en la Jurisprudencia Boliviana.

Dentro de este acápite es menester referir que la anticresis boliviana es ampliamente tratada por la jurisprudencia nacional de ese país, y entre algunas destacan las providencias proferidas por el Tribunal Constitucional de Bolivia, de las cuales se tratarán a continuación.

Inicialmente se tiene una sentencia emanada del Tribunal Constitucional Boliviano⁴⁹⁸, en donde una persona que es demandada dentro de un proceso ejecutivo, está siendo desapoderada⁴⁹⁹ de un bien inmueble de su propiedad; pero dentro del 'secuestro' de dicho bien, un acreedor anticrético presenta oposición en plena diligencia de desapoderamiento, con el fin de que le sea respetado su derecho de tenencia, y así no sea desalojado del bien inmueble donde reside. Aunque cabe resaltar que el amparo constitucional no fue interpuesto por el aludido acreedor anticrético, sino por el propietario de dicho bien alegando los Derechos Fundamentales al debido proceso y al derecho a la defensa de la accionante por motivos enteramente procedimentales que no involucran en nada al mencionado acreedor.

Aunada a la anterior providencia, también se adiciona un fallo del Tribunal Constitucional Boliviano⁵⁰⁰ en donde el propietario de un inmueble arrienda inicialmente el bien a una persona que paga dos mensualidades de arrendamiento por adelantado; pero sin que éste habite el inmueble durante un lapso determinado. Mientras tanto, el propietario del inmueble observa que el arrendatario no le ha dado uso al inmueble dado en arrendamiento; por lo tanto el propietario y arrendador del inmueble decide ceder el bien mediante un contrato de anticresis a un tercero, el cual se muda con todas sus pertenencias y lo empieza a habitar en calidad de tenedor legítimo del inmueble. Tiempo después el arrendatario decide volver a la casa que le había sido entregada en virtud del

⁴⁹⁸ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. SENTENCIA CONSTITUCIONAL 1806/2011. Magistrado Relator: Dr. Marco Antonio Baldívieso Jinés.. R.Expediente:2010-21213-43-AAC. Sucre, 7 de noviembre de 2011. Distrito: Santa Cruz. Disponible en HTML: <<http://www.tcpbolivia.bo/tcp/sites/all/modulostcp/gaceta/resolucion24067.html>>

⁴⁹⁹ Nota del autor: Se entiende por el contexto de la providencia judicial, que el desapoderamiento es lo mismo que el secuestro judicial de un bien.

⁵⁰⁰ ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.SENTENCIA CONSTITUCIONAL 1686/2011-R. Magistrado Relator: Dr. Abigael Burgoa Ordóñez Expediente: 2010-22659-46-AL. Sucre, 21 de octubre de 2011 Distrito: La Paz. Disponible en HTML: <<http://www.tcpbolivia.bo/tcp/sites/all/modulostcp/gaceta/resolucion23374.html>>

contrato de arrendamiento con el propietario del inmueble; pero éste se encuentra con la sorpresa de que el bien arrendado se encuentra habitado por otra persona, y que las pocas pertenencias que había dejado en el inmueble arrendado se encontraban desalojadas y almacenadas en una pieza. Por lo tanto, la arrendataria acude al Tribunal Constitucional para hacer valer los derechos afectados por esta arbitrariedad.

Frente al anterior caso, el Tribunal señala que efectivamente le han sido afectados sus derechos; ya que el arrendador y propietario del inmueble incurrió en vías de hecho que afectaron los derechos que se mencionarán a continuación, supeditados mediante los siguientes argumentos:

“...derechos a la vivienda, al debido proceso y a la “seguridad jurídica”, aduciendo que la demandada pese a que suscribieron un contrato de alquiler el 11 de abril de 2009, por el lapso de un año, habiendo cancelado incluso dinero equivalente a dos cuotas mensuales como garantía, incurriendo en medidas de hecho, procedió a desalojar los bienes de los ambientes arrendados, encerrándolos en un cuarto, cambiando cerraduras y llaves del inmueble, amparada en una cláusula del contrato, que señala: “...la propietaria de manera inmediata, desalojara del bien inmueble a la inquilina, sin ningún trámite judicial o extrajudicial...”⁵⁰¹

Ahora bien, de las dos sentencias examinadas anteriormente, es necesario resaltar que todo contrato anticrético que se celebre en territorio Boliviano tiene que estar debidamente registrado ante la oficina de Derecho Reales (D.D.R.R.), aduciendo además que ésta disposición esta preceptuada en el artículo 7 numeral 3, de la Ley de Inscripción de Derechos Reales, 15 de noviembre de 1887, el cual dispone:

“...Artículo 7°.- Se inscribirán en el registro(sic): 1° las hipotecas legales, voluntarias y judiciales claramente especificadas-; 2° los contratos de venta, sea esta pura y simple, sea dependiente de una promesa de futuro o sea con subrogacion(sic) o con pacto de retroventa; 3° los contratos de cambio y los de anticresis; 4° los de compañía universal o particular reglados por el libro 3°, Título 1° del código civil, siempre que uno o mas(sic) de los socios lleven a la sociedad bienes raices, sobre los cuales llegue ésta a adquirir mediante el contrato derechos de propiedad, de uso, de habitación(sic) o de usufructo; 5° los contratos de constitución(sic) de dote ; 6° los contratos y otros títulos de usufructo, uso y habitación(sic); 7° los de redencion(sic), traslación(sic) y reducción(sic) de censos o de principales capellánicos(sic); 8° las sentencias y laudos arbitrales ejecutoriados que declaren la prescripción(sic) adquisitiva de dominio o de cualquier otro derecho real; 9° los contratos en cuya virtud se crean o se extinguen las servidumbres; 10° los contratos de arrendamiento por mas(sic) de cinco años, las anticipaciones de alquiler o rentas por mas(sic) de un año. así como la trasferencia de los derechos del arrendatario; 11° el

⁵⁰¹ Ibid.

privilegio(sic) resultante de una venta cuyo precio total o parcial adeude el comprador en los casos del artículo 1451 del código civil 12° el privilegio(sic) del que ha suministrado dinero para la adquisición(sic) de un inmueble, según el artículo 1452 del mismo código y todos los demás créditos privilegiados, comprendidos en el capítulo 4° título 20, libro 3°, del código civil; 13° las concesiones de minas, canteras u otros aprovechamientos semejantes; 14° en general(sic) todos los contratos nominados o innominados, así como las disposiciones testamentarias cuyo objeto sea crear, transmitir, restringir(sic) o ampliar derechos reales, y en los casos de sucesión(sic) ab intestato, el auto que confiere la posesión(sic) hereditaria...⁵⁰²

3.3.2.3. Análisis comparativo de la anticresis boliviana y la ANTIP.

Dentro de este aparte, es pertinente mencionar que la anticresis boliviana la cual se halla consagrada en el código civil de dicha nación, estipula una definición muy similar a la que aparece consagrada en el código civil peruano actual, ya que como se ha dicho en apartes anteriores; el código civil Boliviano fue adoptado también por parte del Perú, debido al contexto marcial que rodeaba el primer cuarto del siglo XIX.

Ahora bien, de la anticresis que se encuentra contemplada en el código civil boliviano, y de la cual ya se ha hecho referencia, sobra decir que es una transcripción análoga al contrato de anticresis que crearon los franceses. Empero, el que se usa recurrentemente por parte de sus habitantes tiene una total semejanza al que se celebra en la ciudad de Pasto.

Adicionalmente, y en aras de demostrar las similitudes que existen entre el contrato anticrético boliviano y los demás examinados anteriormente, entre ellos la ANTIP, se anexará a continuación un modelo del contrato de anticresis boliviano, de los muchos que pueden encontrarse fácilmente vía web⁵⁰³.

⁵⁰² ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA. EL CONGRESO NACIONAL. Ley de Inscripción de Derechos Reales, 15 de noviembre de 1887. Disponible en HTML: << <http://www.lexivox.org/norms/BO-L-18871115.xhtml>>>.

⁵⁰³ Algunas Minutas de anticresis Bolivianas que se encuentran disponibles en la WEB: SLIDEHSARE: << <http://es.slideshare.net/leito78260/contrato-anticretico>>>. ABOGADOS BOLIVIA: << www.abogadosbo.com/Bolivia/derecho-civil/anticresis/>>. CONTRATOS, MEMORIALES Y MÁS BOLIVIA: << <http://formatosdedocumentos.blogspot.com/2013/11/contrato-privado-de-prestamo-anticretico.html>>> .

Imagen 21. Minuta de contrato de anticresis Boliviano. Fuente vía web: Guía Nacional de Notarías de la Fe Pública. <<notariosbolivia.com/contratox1.htm>>.

CONTRATO DE ANTICRESIS

Por el presente documento privado, que en su caso, podrá ser elevado a instrumento público, consta lo siguiente:-----

Primero.- Los Srs. BERNARDINA TITIRICO CONDORI con C.I. 2549782 L.P. y FLORENCIO SUNTURA CHAMBI con C.I. 2693679 L. P., bolivianos, casados, , con domicilio en esta ciudad, mayor de edad y hábil por derecho, declaramos ser propietarios del inmueble ubicado en la Calle Ramiro Castillo Nº 1101 de la zona Chuquiagullo de esta ciudad estando mi derecho de propiedad inscrito en el Registro de Derechos Reales.-----

Segundo.- Al presente, por convenir a mis intereses, cedo en contrato de anticresis en favor de los Srs. MARCELO FULGENCIO TICONA GAMARRA con C. I. 6044594 L. P. y CELIA GREGORIA VILLEGAS SILLO con C.I. 5997634 L.P., bolivianos, casados, vecinos de esta ciudad, mayor de edad y hábiles por ley.-----

Tercera.- Por la naturaleza del contrato, recibo de los Srs. MARCELO FULGENCIO TICONA GAMARRA y CELIA GREGORIA VILLEGAS SILLO la suma de SIETE MIL BOLIVIANOS (Bs. 7000), suma de dinero que no devengará intereses, así como los Srs. MARCELO FULGENCIO TICONA GAMARRA y CELIA GREGORIA VILLEGAS SILLO tampoco pagará alquiler por los ambientes descritos anteriormente.----- Cuarta.- La duración del contrato será un año forzoso a simple acuerdo de partes, por lo que la fecha será a partir de 10 de abril del presente año, hasta el 10 de abril del año 2010, por otro lado ambas partes previo acuerdo de voluntades podrán renovar un nuevo contrato de anticresis.-----

Quinta.- Los Srs. MARCELO FULGENCIO TICONA GAMARRA y CELIA GREGORIA VILLEGAS SILLO recibe dos habitaciones, sobre los servicios básicos de energía eléctrica y agua potable serán pagados por los mismos de forma compartida.-----

Sexta.- Los Srs. MARCELO FULGENCIO TICONA GAMARRA y CELIA GREGORIA VILLEGAS SILLO serán responsables de cualquier daño causado por el mal uso de los ambientes. Por otra parte, se estipula que cualquier mejora o modificación en las habitaciones se hará previa autorización de los propietarios y quedará en beneficio del inmueble, sin lugar a reembolso alguno.-----

Séptima.- Los Srs. MARCELO FULGENCIO TICONA GAMARRA y CELIA GREGORIA VILLEGAS SILLO no podrá transferir las habitaciones materia de este contrato, a terceras personas bajo ningún concepto.-----

Octava.- Fenecido el presente contrato y sin necesidad de aviso previo los Srs. MARCELO FULGENCIO TICONA GAMARRA y CELIA GREGORIA VILLEGAS SILLO se considera a devolver las habitaciones en las mismas condiciones en que están siendo entregadas y los Srs. BERNARDINA TITIRICO CONDORI y FLORENCIO SUNTURA CHAMBI propietarios del bien inmueble, devolverán el dinero, caso contrario las partes nos sometemos al respectivo juicio ejecutivo, para lo que renuncian excepciones dilatorias, perentorias, fianzas de resultas y recursos de apelación y nulidad.-----

Noveno.- Nosotros, los Srs. MARCELO FULGENCIO TICONA GAMARRA y CELIA GREGORIA VILLEGAS SILLO por una parte y los Srs. BERNARDINA TITIRICO CONDORI y FLORENCIO SUNTURA CHAMBI, como propietarios por otra, aceptamos los términos del contrato que antecede y nos comprometemos a su fiel y estricto cumplimiento. Para constancia lo suscribimos en doble ejemplar y para un mismo efecto, en la ciudad de La Paz a los veintinueve días del mes de abril de dos mil nueve años.-----

ERNARDINA TITIRICO CONDORI FLORENCIO SUNTURA CHAMBI
C.I. 2549782 L. P. C.I. 2693679 L.P.
PROPIETARIA PROPIETARIO

MARCELO FULGENCIO TICONA GAMARRA
C.I. 6044594 L.P.
ANTICRESISTA

CELIA GREGORIA VILLEGAS SILLO
C. I. 5997634 L.P.
ANTICRESISTA

Del contrato de anticresis boliviano que se ha adjuntado anteriormente debe resaltarse el hecho de que posee muchas características que tiene la ANTIP, y es tan parecido que las escasas diferencias que vislumbran a simple vista se deben a

factores propios de la nación que la suscribe; como los son el documento de identidad, el tipo de dinero dado como contraprestación, etc. Sin embargo, de aquellas diferencias que son resaltables, debe enunciarse las particularidades más importantes que lo asemeja al contrato de anticresis pastuso y que a su vez lo vuelve atípico.

- i) Inicialmente es destacable que dentro de la presente anticresis boliviana no se pactan intereses, ya que dentro de su cláusula tercera se acuerda que el dinero dado en préstamo por parte del acreedor anticrético no devengará intereses en ningún momento, y a su vez su contraparte, el deudor anticrético, no cobrará alquiler por la tenencia del inmueble que entregó como contraprestación. Siendo dicha disposición totalmente idéntica a la que se pacta por los pastusos en la ANTIP.
- ii) Ahora bien, por la anterior disposición se puede concluir que el convenio que se celebra actualmente en territorio boliviano ostenta la categoría de contrato atípico, ya que esta forma de pactar la anticresis es disímil a la contemplada por la ley civil boliviana, conteniendo en su lugar las características ya descritas en la anticresis atípica de Pasto.
- iii) Además, puede observarse como en la anterior anticresis boliviana está pactada por un tiempo determinado, el cual podrá renovarse a voluntad de las partes. Lo anterior del mismo modo como se hace en Pasto y en los demás municipios del Departamento de Nariño.
- iv) También se puede colegir, que una vez cumplido el plazo las partes se obligan a restituir las cosas del mismo modo como fueron entregadas inicialmente. Siendo dicha disposición similar a la anticresis celebrada en territorio nariñense.
- v) Ahora, pese a las múltiples similitudes que ostenta el ya tratado contrato de anticresis boliviano con referencia al acuerdo anticrético que se celebre en la ciudad de Pasto, debe aducirse que existe una disidencia formal enmarcada en el registro del enunciado contrato ante la autoridad correspondiente. Tema que ya fue tratado anteriormente con propiedad.

En conclusión, se puede afirmar que la anticresis Boliviana es atípica y que su celebración es similar a la que se hace frecuentemente en la ciudad de Pasto. Por tanto es posible deducir que en territorio Boliviano también se celebra la anticresis que ya ha sido reconocida y explicada anteriormente en Ecuador, Perú y Nariño (Colombia).

3.3.3. Conclusiones.

- Se puede deducir del análisis riguroso del anterior subcapítulo que trata sobre la anticresis andina, que tanto en Ecuador como Perú y Bolivia se lleva a cabo la suscripción de un contrato de anticresis atípico; ya que si bien dentro de sus codificaciones civiles se consagra un contrato de anticresis, el que se usa con

frecuencia en estas naciones no coincide en nada con el regulado por las leyes civiles.

- Además se concluye que el contrato atípico de anticresis que se celebra tanto en Perú y Bolivia es idéntico al que se celebra en los distintos municipios del Departamento de Nariño.
- Por otra parte, ya está claro que la anticresis atípica que se suscribe en Pasto, también se celebra en Ecuador, Perú y Bolivia, por tanto es posible inferir que en algunas naciones de la región andina existe la presencia de una cultura contractual andina, que ha sido adoptada constituyendo sus propias figuras contractuales. Aduciendo a su vez, que la anticresis que se suscribe en esta región se la puede denominar de ahora en adelante como el contrato de anticresis andino
- Aunado a lo anterior, debe anotarse que el código civil boliviano, el cual no tuvo como referencia el código de Andrés Bello fue la primera codificación civil en Sudamérica (1830) y a través del mismo heredó la esencia de la anticresis que había nacido décadas antes con el código civil de Napoleón. Sin embargo, el que se celebra en la práctica contractual de Bolivia difiere bastante del consagrado en el código civil boliviano.
- Por otra parte, debe iterarse que ya se sabe que el origen de la ANTIP es ecuatoriano; Sin embargo en este punto surge como conclusión un interrogante: ¿Fue en Ecuador, en Perú o Bolivia donde se suscribió por primera vez el contrato de anticresis andino? Añadiendo que ya se tiene algunas pistas puesto que en algunas de estas naciones ya se ha reglamentado la anticresis mucho tiempo antes; empero, esto debe ser verificado mediante un estudio minucioso que haga una investigación sobre el origen del contrato de anticresis en Ecuador, en Perú y en Bolivia, con el fin de encontrar en que región se suscribió primero y de ese modo asegurar el origen de la Anticresis Andina
- Otros interrogantes frente al presente estudio de la anticresis andina son; ¿por qué las comunidades andinas adoptaron el contrato anticrético con tanta facilidad?; ¿La celebración de dicho contrato andino tiene incidencia con la conexión en el pasado de los países andinos, ya que todos eran súbditos del imperio inca?

4. CONCLUSIONES GENERALES.

Se presume que el contrato de anticresis tiene muchos orígenes, entre ellos la India, Egipto y Grecia; pero solo de uno se puede asegurar su existencia, como lo es Roma. En éste último se tiene registro en los distintos preceptos de la Roma antigua, esclareciendo que no era un contrato autónomo, sino un pacto que iba forzosamente ligado al *pignus*. Además debe hacerse hincapié acerca de la clasificación que éste presentaba entre pacto anticrético tácito y pacto anticrético expreso.

Cabe resaltar por otra parte, que con el surgimiento del humanismo moderno se logró rescatar el pacto anticrético y se le empezó a dar nuevas características paulatinamente hasta el punto de volverlo un contrato plenamente autónomo. También es menester puntualizar, que el nuevo contrato de anticresis tuvo confusiones en la Francia pre-revolucionaria con el *nantissement* inmobiliario; pero que dichas rencillas pudieron ser superadas con el surgimiento del código de Napoleón.

La anticresis fue conocida durante gran parte de su historia como un pacto adherido al contrato de prenda e hipoteca, y solo hasta la edad moderna es que este pudo ser considerado como un contrato autónomo. Sin embargo, pese a que el contrato anticrético tiene una historia tan grande, debe manifestarse en esta oportunidad que si bien la ANTIP se funda legalmente en la regulación establecida por el código civil, su aplicación en territorio nariñense es totalmente diferente a la que esgrimió el Dr. Andrés Bello cuando redactó el código civil chileno, y posteriormente adoptado en territorio colombiano.

Se concluye además que si bien la legislación colombiana en el Código Civil y el Código de Comercio, regula un negocio jurídico denominado “Contrato de la anticresis”, dicho contrato no es el mismo que se realiza en la ciudad de San Juan de Pasto y sus alrededores, ya que el contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto, es un contrato autónomo porque no es accesorio a un contrato anterior de mutuo, además no se realiza amortización de interés y capital con el usufructo del bien inmueble dado en anticresis, sino que por el contrario no se estipulan intereses y en la terminación del contrato de anticresis de la ciudad de San Juan de Pasto se restituyen las prestaciones mutuas en la cantidad y calidad del inicio contractual, es decir, el deudor anticrético devuelve la misma cantidad de dinero y el acreedor anticrético reintegra el bien inmueble en las mismas condiciones en las que fue recibido.

También debe resaltarse dentro de la historia de la anticresis, que si bien la misma podía pactarse de manera tacita o adherida al *lus distrahendi* (Pacto de Comiso), en la actualidad dichas disposiciones han desaparecido, ya que por convención legal se ha establecido que el acreedor anticrético no podrá hacerse con la cosa

dada en garantía, pues dicho pacto para los inmuebles comprometidos en anticresis está actualmente prohibida. Además debe mencionarse, que dentro de la suscripción de la ANTIP, tampoco se podría establecer dicho pacto, y pese a ello los pastusos lo celebraron en algunas ocasiones so pena de invalidez sobre dicha cláusula. (Art. 2461 inc. 3).

El primer contrato de anticresis elevado a escritura pública en la ciudad de Pasto, fue en el año de 1892 en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Pasto. Mientras que en la Notaría Segunda de Pasto, se hizo por primera vez en el año de 1894. Siendo la década final del siglo XIX quien presenciara el surgimiento de la anticresis en territorio pastuso.

Durante la celebración de la ANTIP, hubo un tipo de inmueble llamado 'Tienda' que predominó en la suscripción de dicho contrato, ya sea por el contexto social y económico por el que atravesaba el municipio de Pasto o por la facilidad para suscribir dicho contrato, siendo las anteriores algunas de las posibles razones que llevaron a los pastusos a suscribir la anticresis sobre estos inmuebles, sin que exista prueba de cuál era la verdadera. También cabe resaltarse que dichos inmuebles predominaron hasta la época de 1940, siendo las décadas de 1900 a 1920, los años en donde la ANTIP tuvo su hegemonía sobre estos curiosos bienes.

Como corolario de la década de 1900 a 1920, debe resaltarse que se erigieron muchos subcontratos que no habían sido descubiertos hasta el día de hoy, los cuales para efecto de esta investigación se los denominó: El contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento, el Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al deudor anticrético, Contrato de anticresis con cláusula de arrendamiento teniendo como arrendatario al acreedor anticrético, Contrato de anticresis con cláusula de intereses, Contrato de anticresis con cláusula de promesa de compraventa sometida a condición-sanción, Anticresis con pacto de comiso, Contrato de anticresis pastuso con cláusula de promesa de compraventa y Contrato de anticresis pastuso con pacto de preferencia.

En el desarrollo de esta investigación se puede determinar que entre los años de 1921 a 1940 se dio el florecimiento del contrato de anticresis, y prueba de esto es el gran número de escrituras públicas que contenían estos contratos, además existe muchas cláusulas diferentes que caracterizan a cada uno de los contratos, como los contratos con cláusulas de arrendamiento, de intereses, de reserva, de renuncia de domicilio y excepciones.

Uno de los temas más importantes de esta época fue el rol que desarrolló la mujer, en donde antes de 1932 no podía celebrar contratos de manera libre y espontánea y después de la ley 28 de 1932, estos conceptos jurídicos cambiaron, llevándola a hacer parte importante en el desarrollo del contrato objeto de estudio,

ya que la mujer fue considerada capaz de celebrar contratos y de realizar cualquier negocio jurídico.

Ahora bien, para la época entre los años de 1960 y la actualidad, se colige que antes el contrato de anticresis tuvo una mayor seguridad jurídica al realizarlo en escritura pública y además realizando hipoteca, como garantía de las obligaciones adquiridas, debido a que en la actualidad está sana costumbre se ha perdido, y los contratos son realizados en documentos privados, sin garantía alguna; es cierto que esto ha permitido que el uso del contrato se expanda y se haga más común, ya que se ha suprimido formalismos y el pago de impuesto notariales, pero así mismo se ha perdido su garantía y seguridad.

En la ciudad de Ipiales se evidenció la existencia de dos contratos de anticresis elevados a escrituras públicas de años anteriores a las encontradas en Pasto, una el 16 de septiembre de 1890 y otra el 10 de diciembre de 1891, es decir escrituras anteriores al año de 1892, que fue el año en donde se elevó por primera vez un contrato de anticresis a escritura pública en la ciudad de Pasto.

Lo anterior permite arrojar la siguiente hipótesis: el contrato de anticresis primero se popularizó en Ipiales y luego paso hasta Pasto, por lo tanto Ipiales sería el lugar de entrada del contrato de anticresis a Colombia, en consecuencia, se analizará posteriormente lo propio en Ecuador.

Si bien es cierto, las escrituras públicas encontradas en la ciudad de Tulcán, son de fechas posteriores al primer contrato de anticresis encontrado en Pasto, cabe exponer que no todos los contratos de anticresis fueron elevados en escritura pública, porque también se realizaban de manera verbal o en documentos privados. Además debe recalcar que en Tulcán el protocolo Notarial data del año de 1880, mientras que en Ibarra el año en el que se inició a tener un protocolo notarial es del año de 1890; recordando que los Ecuatorianos celebraban todos los contratos que necesitaran la fe pública de un Notario en la ciudad de Quito o Guayaquil en época en las cuales no había Notarios o Escribanos provinciales, y dentro de la Notaría de Quito si se halló un contrato de anticresis similar al celebrado en Pasto con casi 20 años de antelación.

Otra conclusión que arroja la historia del contrato de anticresis en la ciudades de Tulcán e Ibarra, es que el contrato de anticresis en la ciudad de Ibarra, fue más utilizado que en la ciudad de Tulcán, es decir en Ibarra la celebración de este contrato fue más abundante, todo esto debido a que se encontró una cantidad considerable de contratos de anticresis en un periodo corto de tiempo, que es desde las creación de las notarías de esa ciudad, es decir 1903 hasta el año de 1906.

Los contratos de anticresis elevados a escritura pública de la ciudad de Ibarra cuentan con elementos idénticos a los contratos de anticresis de Pasto, ya que se realizan sobre bienes inmuebles, como tiendas, casas y terrenos, los plazos son similares, aproximadamente de dos años y en algunos contratos se estipula también la garantía de hipoteca sobre el bien inmueble dado en anticresis.

La particularidad de los contratos de anticresis de la ciudad de Ibarra, es que fueron divididos en el protocolo notarial por contratos de menor cuantía (hasta 999 sucres) y de mayor cuantía (a partir de 1000 sucres).

Como pudo detallarse en el colofón de esta investigación, el origen de la ANTIP se halla en territorio ecuatoriano, siendo la Notaría Primera de Quito el testigo directo de dicha investigación, ya que en sus vestigios contractuales y exactamente el 4 de febrero de 1875, se pudo encontrar un contrato de anticresis similar al que se celebra en territorio nariñense; siendo éste casi 17 años anterior al primer contrato de anticresis suscrito en Pasto (20 de septiembre de 1892). Además debe recordarse que en Ecuador solo la Notaría de Quito tiene vestigios contractuales de mediados del siglo XIX, siendo ella quien conociera a groso modo de las relaciones contractuales que tenían tanto los quiteños como el resto de ecuatorianos, por tanto la afirmación acerca del origen de Pasto, se encuentra debidamente fundada.

También es posible afirmar que el mismo contrato que se suscribe en territorio nariñense y en Ecuador, se celebra en Perú y Bolivia, siendo este denominado como la anticresis andina (ANTIAN), configurando a su vez un vínculo contractual propio de la región andina.

Aunada a la anterior conclusión, debe referirse que dentro de la ANTIP existe una hipotética ruta, del cual solo se ha asegurado una mínima parte. Como ya se dijo anteriormente, mediante este estudio se pudo concluir que el origen de dicho acuerdo atípico se hallaba en Quito; sin embargo, está en duda si el origen del contrato de anticresis Quiteño Ecuatoriano se encuentre en Territorio Peruano, o en territorio Boliviano. Sin embargo ya es posible asegurar que existe un verídico CONTRATO DE ANTICRESIS ANDINO.

De igual manera, es posible concluir por las distintas fuentes informativas, que la ANTIP, no solo es un contrato regional que se celebra en territorio nariñense, sino que también es un contrato que hace parte de la celebración contractual de naciones como el Ecuador, Perú y Bolivia. Siendo su suscripción completamente idéntica a la que su suscita en Nariño.

Finalmente, para concluir el presente estudio debe reseñarse que a través de esta investigación se pudo hallar mucho más que el origen de la ANTIP. Siendo la anticresis atípica un contrato de la usanza andina, que llegó a Pasto por herencia Ecuatoriana; pero que posiblemente tuvo su origen internacional en otro país de la

región Andina, ya que los códigos civiles de Perú y Bolivia fueron los primeros en adoptar el código civil francés, codificación única que contenía la anticresis en la edad moderna. Por lo anterior, se asegura que más que un contrato regional, existe un CONTRATO ANDINO, y, por ende es pertinente arrojar los siguientes interrogantes los cuales deben responderse en una póstuma investigación: ¿cuál es el origen de la Anticresis Andina? ¿por qué las comunidades andinas adoptaron el contrato anticrético con tanta facilidad?; ¿La celebración de dicho contrato andino tiene incidencia con la conexión en el pasado de los países andinos, ya que todos eran súbditos del imperio inca? Y por último, ¿la anticresis andina pudo haber sido adoptada por otras naciones latinoamericanas que no hagan parte de la Comunidad Andina de Naciones? Ahora bien, estos interrogantes desbordan el objetivo de esta investigación y por tanto, se dejan planteados como posibles objetivos en un futuro trabajo de investigación.

5. RECOMENDACIONES

De lo observado a través de la historia del contrato de anticresis suscrito en Territorio Nariñense y Ecuatoriano, debe manifestarse que la gran mayoría de ellos se hicieron bajo el gravamen de hipoteca previa suscripción del mismo mediante escritura pública, siendo este el modo idóneo de cómo debe suscribirse dicho contrato para así evitar cualquier inconveniente o fraude; ya que en caso de querer recuperar el dinero por parte del acreedor anticrético, éste puede hacer efectivo el gravamen hipotecario mediante un proceso ejecutivo, teniendo prelación sobre los demás acreedores. Añadiendo que dicha recomendación también protege al acreedor ante cualquier venta del inmueble por parte del deudor anticrético, ya que si este lo hace, el gravamen persistirá ante dicha venta, y será el comprador del inmueble quien responda por la deuda, pues éste último tuvo que haber conocido de dicho gravamen en razón de su deber de diligencia al momento de comprar.

También es posible arrojar como conclusión, que si alguien quiere realizar un contrato de anticresis en la actualidad, y sobre todo si es el acreedor anticrético, debe realizar una investigación muy sencilla que consiste en verificar en la oficina de registro de instrumentos públicos, si quien se convertirá en el deudor anticrético es el verdadero propietario del bien inmueble sobre el cual recaerá el contrato, y si esto es positivo puede celebrar dicho contrato, por el contrario lo más conveniente sería abstenerse de realizarlo; además para mayor seguridad jurídica se puede realizar además del contrato de anticresis, una garantía hipotecaria sobre el bien inmueble dada en anticresis.

Aunado a lo anterior, es pertinente anotar en éste acápite que hace falta la regulación de la anticresis mediante un precepto legal territorial que regule las distintas vicisitudes que se presentan durante la suscripción de este acuerdo. V. Gr. Encontramos la ley de Inquilinato en Ecuador.

También debe anotarse a modo de recomendación, que es menester crear un ente encargado de regular la inscripción de los contratos de anticresis y arrendamiento, del mismo modo como se hace en Ecuador, Perú y Bolivia, ya que a través de este medio se puede llegar a una regulación de precios y eventuales fraudes por algunos. So pena de que el mismo inste el desaparecimiento de la ANTIP en territorio nariñense, como pasó en Ecuador, pues éste es un riesgo que se debe correr en pro de las personas que suscriben el mencionado contrato atípico.

Comunicar a todo el territorio Colombiano el resultado de esta investigación, pues el mismo se ha mantenido alejado de toda relación andina en razón del cerco montañoso que rodea el sur occidente colombiano (nudo de Almaguer y nudo de los pastos).

BIBLIOGRAFIA

ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio. Curso de Derechos Reales. Tomo II. Madrid: Cívitas, 1986.

ALVARES HOYOS. María Teresa. Las élites y el proceso de modernización en el siglo XIX. Colección Tesis Doctorales RUDECOLOMBIA. Pasto: Editorial Universitaria Universidad de Nariño, 2007.

ANDRADE TAPIA, Bernardo. Aportes y documentos para la historia de Ipiales. Ipiales: Editorial Andina, 1998.

ANONIMO, En Cespедecia. En Quito a través de los siglos. Quito: Imprenta Municipal, 1938.

ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles: contratos atípicos. 4ª. Ed Santafé de Bogotá: Biblioteca Jurídica Dike, 2002. v.2 p

BASTIDAS URRESTY, Julián. Historia Urbana de Pasto. Bogotá: Ediciones testimonio, 2000.

BATLLE VÁZQUEZ, Manuel. "La Anticresis". Nueva Enciclopedia Jurídica Seix. Barcelona: Seix, 1950.

BAUDRY- Lacantinerie, y DE LOYNES. *Principes de Droit Civil Française*. 3ª Edición. Edit. Brylan-Christophe & Editeurs. Bruxelles. Librairie A. Marescq, Ainé. Paris: s.n., 1878. Tomo XXVIII.

BERMUDEZ ARDILA, Fernando. Santos, Héroes y Sátiros "entre más cerca de la fe, más lejos de sus mandamientos". Bogotá: Ediciones Panamericana Formas e Impreso, S.A.. 2007.

BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Bogotá: Ediciones Librería del Profesional, 1995.

BOUSSINGAULT, Jean Baptise. Memorias. 1892-1903

BRANDIN, Victorino. De la influencia de los diferentes climas del Universo sobre el hombre, y en particular, de la influencia de los climas de la América Meridional. Lima: sn., 1826.

BUENO DELGADO, Juan Antonio. Precedentes Romanos del Derecho de Retención de prenda. Revista Internacional de Derecho Romano. Disponible en RTF: < dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4451171.doc>.

CASTAÑO CARDONA, Ramiro Albero. Historia de Roma y del Derecho Romano. Ediciones Doctrina y Ley LTDA. Bogotá D.C. – Colombia.

CERÓN SOLARTE Benhur. Pasto: espacio, economía y cultura. Pasto: Fondo Mixto de Cultura de Nariño, 1997.

CIEZA DE LEÓN. La crónica del Perú. Tercera edición. Madrid: Calpe, 1962.

CORPUS IURIS CIVILIS. LOS CUATRO LIBROS DELA INSTITUTADELEMPERADOR JUSTINIANO. Digesto- Libro XIII- Título VII, p.559. Disponible en versión HTML en: <<http://es.scribd.com/doc/128415487/Corpus-Iuris-Civilis-En-Espanol-Tomo-1-Pag-001-662-en-Word-doc>>.

CORRAL SALVADOR, Carlos. Diccionario de Derecho Canónico. Madrid: Tecnos, 2000.

DE MIQUEL, Jorge Alegre. La anticresis: función y finalidad en el código civil español y en el código civil de Cataluña. ESADE Facultad de Derecho de la Universidad Ramón LLull. Disponible en PDF: <www.tdx.cat/bitstream/.../TESI_JORGE_ALEGRE_DE_MIQUEL.pdf>.

DIGESTO DE JUSTINIANO:. Disponible, en PDF: [<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/2/600/36.pdf>].

ENRÍQUEZ ERASO, Amanda Lucia. Urcunina (Volcán Galeras): la realidad de las —buenas intencionesll un análisis a la implementación del reasentamiento poblacional de la zona de amenaza volcánica alta —zava urcunina. Pontificia Universidad Javeriana - Facultad de Ciencias Políticas y Relaciones Internacionales. Maestría en Política Social. Bogotá D.C. 2009.
ENRIQUEZ, Plinio. Revista Pasto, Marzo, 1946.

ESCOBAR, Fray Jerónimo. En cespadesia Nos. 45—46 No. 4 Enero – Junio. 1983.

ESCOBAR SANIN, Gabriel. Negocios civiles y comerciales: I negocios de sustitución : Apoderamiento ; poder, autorización, representación y revocación, delegación, mandato y agencia comercial Anticresis, transporte terrestre de cosas. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 1987.

ESPAÑA. Congreso De Los Diputados. 1889
<<http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/4T15.htm>>.

ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA. EL CONGRESO NACIONAL. Còdigo Civil del Estado Plurinacional de Bolivia, texto aprobado por DL 12760 de

06/08/1975. Disponible en HTML:
<<http://bolivia.infoleyes.com/shownorm.php?id=821>>

ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA. EL CONGRESO NACIONAL. Ley de Inscripción de Derechos Reales, 15 de noviembre de 1887. Disponible en HTML:
<< <http://www.lexivox.org/norms/BO-L-18871115.xhtml>>>.

ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. SENTENCIA CONSTITUCIONAL 1806/2011. Magistrado Relator: Dr. Marco Antonio Baldivieso Jinés.. R.Expediente:2010-21213-43-AAC. Sucre, 7 de noviembre de 2011. Distrito: Santa Cruz. Disponible en HTML:
<<http://www.tcpbolivia.bo/tcp/sites/all/modulostcp/gaceta/resolucion24067.html>>

ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. SENTENCIA CONSTITUCIONAL 1686/2011-R. Magistrado Relator: Dr. Abigael Burgoa Ordóñez Expediente: 2010-22659-46-AL. Sucre, 21 de octubre de 2011 Distrito: La Paz. Disponible en HTML:
<<http://www.tcpbolivia.bo/tcp/sites/all/modulostcp/gaceta/resolucion23374.html>>

FERNANDEZ CALVO, Ramón. Evolución histórica del pignus gordianum. Disponible en PDF:
<www.difusionjuridica.com.bo/bdi/biblioteca/biblioteca/.../lib167-1.pdf>.

FLÓREZ PÉREZ, María Guadalupe. La independencia de Ipiales y Tulcán, 1809 – 1815. Cedigraf, Ipiales 2010.

GARCIA DE CESPEDDES, Andrés. En cespdedecia, Nos. 45-46, enero-junio. 1983.

GARCÍA DE VALDEAVELLANO Y ARCIMIS, LUIS. Estudios medievales de Derecho Privado. Anales de la Universidad Hispalense. Editorial: Publicaciones de la Universidad de Sevilla. 1977.

GOMEZ GARCIA, Juan G. Boletín Cultural y Bibliográfico. Banco de la República.1994. Vol. 31. No. 35.

GOMEZ, Adolfo. “Justicia ante todo”. En El bien público, Pasto. Año 1. No. 10 (3, marzo 1894).

GUTIERREZ VILLOTA, Arístides. Terremoto de Pasto, Boletín de Estudios Históricos, junio 1932, Vol. IV, No 48

HERNANDEZ GAMARRA. Antonio. Las especies monetarias de Colombia - Del patrón oro a medio legal de pago. Banco de la República de Colombia. Tomado por Revista Credencial Historia. Disponible en HTML:

<http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/revistas/credencial/junio2002/lasespecies.htm>>.

HUANCAHUARI PAUCAR, Cuarín. I Recurso de Agravio Constitucional a través de la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Revista de Investigación Jurídica IUS. Disponible en PDF: <dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4128705.pdf>.

INCLAN VALDÉS, Diego de. Ordenanzas que se han de observar en la ciudad de Pasto y su jurisdicción. 1668.

JIMENEZ MUÑOZ, Francisco Javier. El tratamiento de los intereses en el Derecho Canónico y en el Derecho Islámico. P. 73. Disponible en versión PDF: <dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2708238>

LOVERA, Marco. El Contrato de Anticresis. Caracas : Universidad Católica Andrés Bello, 1993.

MANIGK. Glaubiger befriedigung DurchNutzung. Berlín 1910.

MANRESA Y NAVARRO, JOSÉ M^a. “De la Anticresis.” Comentarios al código Civil Español. Segunda edición. Edit. Revista de Legislación. Madrid.1911. Tomo XII. págs., 523 y ss. Citado por: LOVERA, Marco.

MAQUIAVELO. Nicolás. El príncipe. Bogotá: Lito Imperio, s.f.

MAYORGA, Fernando. Codificación de la legislación colombiana. Instituciones y símbolos de Colombia. Colección histórica. Bogotá. Edición 148. Tomado de la página Banco de la República. Disponible en HTML: <<http://www.banrepcultural.org/node/73203>>.

MAZEAUD, HENRI. MAZEAUD, LEON, MAZEAUD, JEAN. Lecciones de Derecho Civil. Parte Tercera. Volumen I. Traducción de Luis Alcalá-Zamora. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires.1962.

MEDINA, Ángel María, Revista de Historia., Nos. 3 y 4, Julio-Diciembre, Pasto 1944.

NOTARÍA 14 DEL CIRCULO DE CALI. Disponible en versión HTTP <http://notaria14cali.com/ca.htm>.

ORTÍZ. Sergio Elías. Agustin Agualongo y su tiempo. Colección La otra memoria. Pasto. 1996.

PLIANOL, Marcel. TraitéElementaire De Droit Civil. Onzième Edition. Librairie Générale de Droit et Jurisprudence. Paris. 1937. Tomo II.

RAMOLI, Kathleen. Las tribus de la antigua jurisdicción de Pasto en el siglo XVI. Revista Colombiana de Antropología. 1977. Vol XXI. P. 19.

RECASENS (José de). Orígenes étnicos del español en la conquista. en Cultura Colombiana. Colcultura 1986.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Decreto 410 de 1971. (27, marzo, 1971). Por el cual se expide el Código de Comercio. Diario Oficial. Bogotá, D.C.: 1971. No. 33.339.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código de Comercio.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil. (26 de mayo de 1873). Por la cual se crea el código civil y se dictan otras disposiciones. Bogotá. D.C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 820. (10, julio, 2003). Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial, D.C., 2003.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. LEY 1579 DE 2012 (1 de octubre de 2012). Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial, No. 48.570., 2012.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 105 de 1931. "CAPÍTULO III.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sentencia del 3 de julio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jorge Santos Ballesteros y la Sentencia del 19 de diciembre de 2011, Magistrado Ponente Dr. Arturo Solarte Rodríguez.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sentencia del 19 de diciembre de 2011, Magistrado Ponente Dr. Arturo Solarte Rodríguez.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. DEPARTAMENTO DE NARIÑO. Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala de Decisión Civil- Familia de Nariño. Sentencia del 15 de noviembre de 2011. Magistrado Ponente J. Guillermo Coral Chaves.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. DEPARTAMENTO DE NARIÑO. Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala de Decisión Civil- Familia. Sentencia del 27 de enero de 2019. Magistrado Ponente J. Guillermo Coral Chaves.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. Decreto 1400 de 1970. Código de Procedimiento Civil.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE VALORES. Concepto Jurídico No.199810-18544 del 5 de septiembre de 1998.

REPÚBLICA DE COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Concepto Jurídico No. 220-18843 del 19 de abril de 2002.

REPÚBLICA DE ECUADOR. CONGRESO NACIONAL COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION. Oficio No. 0110-CLC-CN-05 Quito, 10 de mayo del 2005.

REPÚBLICA DE ECUADOR. CONGRESO NACIONAL COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION. Ley de inquilinato. la cual fue legislada mediante Registro oficial 196 de 1 de Noviembre de 2000. Estado Vigente 2013.

REPÚBLICA DE ECUADOR. CONGRESO NACIONAL COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION. Oficio No. 0110-CLC-CN-05 Quito, 10 de mayo del 2005

REPÚBLICA DE ECUADOR. CONGRESO NACIONAL COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION. Ley de inquilinato.

REPÚBLICA DE ECUADOR. CONSEJO DE LA JUDICATURA. Informe Judicial "86 causas resueltas por Juzgado Único de Inquilinato de Loja.

REPÚBLICA DE FRANCIA. CÓDIGO CIVIL FRANCES ORIGINAL: Artículo 2071: La pignoración es un contrato por el que un deudor entrega una cosa a su acreedor como garantía de la deuda. Disponible en: < www.legifrance.gouv.fr/content/download/1966/13751/.../Code_41.pdf >.

REPÚBLICA DE PERÚ. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DE PERÚ. CAS. N° 3332-2006 LIMA. Desalojo por Ocupación Precaria. Vocal Ponente señor Miranda Canales.- SS. TICONA POSTIGO, PALOMINO GARCÍA, MIRANDA CANALES, CASTAÑEDA SERRANO, MIRANDA MOLINA C-111888-16.

REPÚBLICA DE PERÚ. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. DECRETO LEGISLATIVO N° 295. Promulgado 24.07.84. Publicado 25.07.84. Vigencia 14.11.84 Código civil peruano. Se transcribe literalmente el titulo sobre la anticresis.

REPÚBLICA DE PERÚ. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE PERÚ. Resolución del Tribunal Constitucional. Mag. Ponente. ARROYO LANDA. EXP. N.° 01179-2008-PA/TC. Lima (Arequipa), 1 de octubre de 2008. Disponible en HTML: <<http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2008/01179-2008-AA%20Resolucion.html>>

SAFFRAY, Charles. Voyage a la Nouvelle Granade. Le tour du Monde. Paris 1869. P. 70. Citado por BASTIDAS URRESTY.

SALCEDO, Jaime. Urbanismo hispanoamericano, siglos XVI, XVII, XVIII. Bogotá, 1996.

SANZ, Nuria. Qhapaq Ñan - Camino Principal Andino y el proceso de su candidatura como bien susceptible de ser inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial. Tejiendo los lazos de un legado. Qhapaq Ñan - Camino Principal Andino: hacia la nominación de un patrimonio común, rico y diverso, de valor universal. © Representación de UNESCO en Perú. Av. Javier Prado Este 2465. San Borja - PERÚ. <<Disponible en PDF: <http://unesdoc.unesco.org/images/0014/001412/141273s.pdf>>>.

TEDESCHI, Vittorio. L' Anticresis. Unione. Tipografico - EditriceTorinece.Torino 1952.

TORRES GARCÍA, Guillermo. Historia de la moneda en Colombia. Bogotá: Banco de la República, 1945.