Oficio No.310 del 25/07/2024

Señor
JUEZ CUARTO EJECUCION PENAS MEDIDAS SEGURIDAD DEL CIRCUITO ACACIAS (META)
E.S.D.

REF: ACCION DE TUTELA
Radicación: 50006 31 87 004 2024 00065 00

ACCIONANTE: CRISTIAN DAVID MARIN GUTIERREZ

ACCIONADO: OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUIMENTOS PUBLICOS DE ACACIAS

ANTONIO TORREGROZA FERNANDEZ, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 19.489.862 expedida en Bogotá, obrando en mi calidad de **REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ACACIAS (META)**, según Resolución No. 14269 del 18 de diciembre de 2014, cargo del cual tome posesión mediante acta del 30 de diciembre de 2014, al señor Juez, respetuosamente manifiesto que procedo dentro del término legal a pronunciarme frente a los hechos relacionados en la ACCION DE TUTELA, instaurada por el accionante señalado en la referencia; atendiendo lo ordenado por auto 854 de fecha 24/07/2024, notificado a través de correo electrónico, en los siguientes términos:

En la legislación Colombiana el registro de la propiedad cumple con varias finalidades; una de ellas, es la que se identifica con el origen y la razón de ser de la institución y que está consagrada como elemento común a todos los ordenamientos en el derecho comparado: **servir de medio para publicitar la situación jurídica de los inmuebles inscritos**. Esta finalidad, permite brindar seguridad y certeza a la comunidad por medio del conocimiento de la titularidad de los derechos reales, las limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y demás circunstancias que ameriten ser evaluadas previamente para tomar decisiones tan transcendentales como la adquisición de derechos.

Es importante recordar que el Registrador de Instrumentos Públicos es el responsable del manejo técnico, administrativo y jurídico de la oficina a su cargo, en los términos del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos. Por lo tanto, el Registrador cumple una invaluable labor de control de legalidad de los títulos que se presentan para su registro que de no ser así, convertiría el registro en una entidad caótica e inútil.

Los títulos llevados a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, deben ser válidos y perfectos para que accedan al registro, por consiguiente, deben ser examinados por el funcionario calificador basado en el "Principio de Legalidad", investigando si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales y de fondo exigidos por la ley y la normatividad vigente. Múltiples disposiciones que se encuentran diseminadas en el ordenamiento jurídico imponen al Registrador la función de controlar el tráfico jurídico, estableciendo en cada caso prohibiciones y reglas previas a la inscripción.

Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de: Rogación, Especialidad, Prioridad o Rango, Legalidad, Legitimación y Tracto Sucesivo, esto implica que todas las anotaciones existentes en el Folio de Matrícula son el resultado de un riguroso examen del instrumento y de los antecedentes jurídicos que se encuentren en el Folio.

Teniendo como presupuesto legal el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (ley 1579 de 2012), se entra a analizar el caso que nos ocupa, conforme los hechos planteados por el accionante.

CON RESPECTO A LAS PRETENSIONES

La reclamación surge frente a una solicitud que el accionante pretende vía Tutela, para que la SUBDIRECCION DE APOYO JURIDICO REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, resuelva de fondo el RECURSO DE APELACION que se encuentra en trámite, derivado de la actuación administrativa que se surtió en esta Oficina de Registro, bajo el expediente 232-ND-2024-07, la cual resuelve un recurso de reposición y concede el de apelación, frente al acto de inadmisión que negó el registro de la escritura pública 460 de fecha 23/02/2024 de la Notaria Única del Circulo de Acacias, vinculado a la matricula inmobiliaria 232-62493.

Efectivamente conforme lo señala el accionante, esta oficina de registro, frente al acto de registro de la escritura mencionada, expide NOTA DEVOLUTIVA el 11/04/2024, por los siguientes argumentos y fundamentos legales:

"NO PROCEDE EL REGISTRO DE LA PRESENTE COMPRAVENTA SOBRE DERECHOS DE CUOTA, POR CUANTO SE PUEDE EVIDENCIAR EN LOS DOCUMENTOS ANTECEDENTES, QUE LA DIVISION MATERIAL QUE DIO ORIGEN A ESTA MATRICULA ESPECÍFICAMENTE EN LA LICENCIA DE SUBDIVISION RURAL, ESTABLECE CON PRECISIÓN QUE EL FRACCIONAMIENTO AUTORIZADO SERÁ UNICAMENTE PARA EL DESARROLLO SEGUN LA CARACTERZACIÓN DADA PARA EL USO DEL SUELO CONFORME AL ACUERDO 184 DE 2011 ESTO ES, GARANTIZAR QUE SE MANTENGA LA NATURALEZA RURAL DEL TERRENO Y NO DARÁ LUGAR A LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS O FORMACIÓN DE NUEVOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

SE RECUERDA QUE ES DEBER DEL DISPONENTE MANIFESTAR LA EXISTENCIA DE TODO ACTO O SITUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR AL INMUEBLE O DE LOS DERECHOS CONSTITUIDOS SOBRE EL PREDIO (ART. 33 DCTO 960 DE 1970) . SI LA DESTINACIÓN DEL PREDIO SUFRIÓ ALGÚN CAMBIO RESPECTO DE LO AUTORIZADO, DEBE ANEXAR EN ESCRITURA ACLARATORIA LA CERTIFICACIÓN CORRESPONDIENTE EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD CATASTRAL QUE ASÍ LO DETERMINE".

La naturaleza jurídica del registro de instrumentos públicos, como dador de fe y de legítima confianza, está llamada a la protección del tráfico jurídico y por ende a salvaguardar los derechos de terceros. En consecuencia el registrador de instrumentos públicos como responsable del manejo jurídico y administrativo de la oficina de registro de instrumentos públicos está llamado a garantizar que el proceso de registro se ajuste a los presupuestos legales, de no ser así la inscripción se torna legalmente inadmisible, decisión contra la que proceden los recursos de ley. Etapa en la que el registrador de instrumentos públicos debe adoptar el mayor cuidado, tendiente a la garantía del debido proceso y a los efectos del recurso de apelación, **que suspende la inscripción de actos en tanto no se desate la alzada**.

Una vez fue notificada la nota devolutiva de la escritura 460 de 2024, el señor FABIO PERDOMO ALMEIDA, actuando a través de apoderado, interpone recurso de reposición y apelación, para que se revoque la inadmisión y se disponga el registro del acto que contiene dicha escritura que corresponde a una compraventa sobre derechos de cuota.

Esta Oficina de Registro se pronuncia mediante RESOLUCION 011 EL 03/05/2024, en la cual resuelve NO REPONER y concede en el efecto suspensivo el recurso de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, con sede en Bogotá, lo anterior de conformidad con lo establecido en el Decreto 2723 del 29/12/2014.

Igualmente se dispone el bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria como medida preventiva que tiene su fundamento en el ejercicio del mandato legal que obliga a los registradores de instrumentos públicos a certificar de manera fiel y total las inscripciones efectuadas en la matrícula de los bienes sujetos a registro, para que los principios de fidelidad e identidad de la información registral puedan funcionar de manera adecuada.

"La medida del bloqueo del registro persigue un fin válido, como lo es la seguridad en el tráfico jurídico y la protección de los bienes de uso público; es una medida preventiva y necesaria para desarrollar la actuación y garantizar su normal y eficiente discurrir, así como la seguridad y estabilidad del tráfico económico..." (Sentencia de tutela, nov. 26/2008, Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, exp. 47001 23 31 000 2008 00043 01).

El artículo 79 de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Codigo de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" consagra:

"ARTÍCULO 79. TRÁMITE DE LOS RECURSOS Y PRUEBAS. *Los recursos se tramitarán en el efecto suspensivo.*

Los recursos de reposición y de apelación deberán resolverse de plano, a no ser que al interponerlos se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio.

Cuando con un recurso se presenten pruebas, si se trata de un trámite en el que interviene más de una parte, deberá darse traslado a las demás por el término de cinco (5) días.

Cuando sea del caso practicar pruebas, se señalará para ello un término no mayor de treinta (30) días. Los términos inferiores podrán prorrogarse por una sola vez, sin que con la prórroga el término exceda de treinta (30) días.

En el acto que decrete la práctica de pruebas se indicará el día en que vence el término probatorio.

Así las cosas y bajo el presupuesto que esta oficina de registro no ha sido informada de ninguna decisión por parte de la segunda instancia, nos oponemos a las reclamaciones del accionante, al exigir vía Tutela, una respuesta de fondo, al trámite de una actuación administrativa que está surtiéndose ante el ente competente que no es este despacho.

Por lo anterior, respetuosamente solicito, desvincular a esta oficina de registro de instrumentos públicos de Acacias, por cuanto los derechos fundamentales incoados por el accionante, no han sido vulnerados en instancia del recurso interpuesto, atendiendo que esta oficina cumplió con el procedimiento legal de un debido proceso, bajo lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas registrales que regulan la materia.

PRUEBAS

En cumplimiento de lo ordenado en el auto admisorio de esta acción de tutela aportamos:

- Copia de la RESOLUCION 011 DEL 03/05/2024 emanada de este despacho.
- Copia del

Cordialmente,

ANTONIO TORREGROSA FERNANDEZ
Registrador Instrumentos Públicos de Acacias.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guardia de la fe pública

ACA-232 **SNR2024IE0018- OF 182**

Acacias, 13 de junio de 2024

Señores
SUBDIRECION DE APOYO JURIDICO REGISTRAL
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
BOGOTA D.C.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución N° 011 del 03 mayo de 2024, expedida dentro del Acto Administrativo del Expediente N° 232-ND-2024-07, comedidamente remito copia, para que surta la segunda instancia ante esta identidad.

Anexo el expediente con 31 folios, el cual contiene:

-RECURSO Y PRUEBA DOCUMENTAL
-RESOLUCION
-NOTIFICACION
-NOTA DEVOLUTIVA

Atentamente,

ANTONIO TORREGROSA FERNANDEZ
REGISTRADOR SECCIONAL
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ACACIAS

RE: REMISORIO OFICIO 182 Y EXPEDIENTE 232-ND-2024-07 - FOLIO 232-62493

Correspondencia SNR <correspondencia@Supernotariado.gov.co>
Vie 14/06/2024 7:56 AM

Para:Oficina de Registro Acacias <ofiregisacacias@Supernotariado.gov.co>
CC:Subdireccion de Apoyo Juridico Registral SNR <subdireccionapoyojuridicoregistral@Supernotariado.gov.co>

Buen día,
El numero de radicado asignado es
SNR2024ER067268

Cordialmente,
Grupo de Correspondencia SNR

De: Oficina de Registro Acacias <ofiregisacacias@Supernotariado.gov.co>
Enviado: jueves, 13 de junio de 2024 16:37
Para: Correspondencia SNR <correspondencia@Supernotariado.gov.co>
Cc: Subdireccion de Apoyo Juridico Registral SNR <subdireccionapoyojuridicoregistral@Supernotariado.gov.co>
Asunto: REMISORIO OFICIO 182 Y EXPEDIENTE 232-ND-2024-07 - FOLIO 232-62493

AVISO LEGAL: Este correo electrónico contiene información confidencial de la Superintendencia de Notariado y Registro. Si Usted no es el destinatario, le informamos que no podrá usar, retener, imprimir, copiar, distribuir o hacer público su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si ha recibido este correo por error, por favor infórmenos a oficinaatencionalciudadano@supernotariado.gov.co y bórrelo. Si usted es el destinatario, le solicitamos mantener reserva sobre el contenido, los datos o información de contacto del remitente y en general sobre la información de este documento y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita.
Confidencialidad: La información contenida en este mensaje de e-mail y sus anexos, es confidencial y está reservada para el destinatario únicamente. Si usted no es el destinatario o un empleado o agente responsable de enviar este mensaje al destinatario final, se le notifica que no está autorizado para revisar, retransmitir, imprimir, copiar, usar o distribuir este e-mail o sus anexos. Si usted ha recibido este e-mail por error, por favor comuníquelo inmediatamente vía e-mail al remitente y tenga la amabilidad de borrarlo de su computadora o cualquier otro banco de datos. Muchas gracias.

Retransmitido: NOTIFICACION DE RESOLUCION N° 011 del 03 DE MAYO DE 2024 EXPEDIENTE N° 232-ND-2024-07

Microsoft Outlook
<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@Supernotariado.gov.co>
Vie 7/06/2024 9:56 AM

Para:engrafou sas <engrafousas@gmail.com>;fperdomoa65@gmail.com <fperdomoa65@gmail.com>

1 archivos adjuntos (45 KB)

NOTIFICACION DE RESOLUCION N° 011 del 03 DE MAYO DE 2024 EXPEDIENTE N° 232-ND-2024-07;

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

engrafou sas (engrafousas@gmail.com)

fperdomoa65@gmail.com (fperdomoa65@gmail.com)

Asunto: NOTIFICACION DE RESOLUCION N° 011 del 03 DE MAYO DE 2024 EXPEDIENTE N° 232-ND-2024-07

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ACACIAS – META

RESOLUCION No. 011
(3 de mayo de 2024)
Por la cual se resuelve un recurso de reposición

EXPEDIENTE No. 232-ND-2024-07

El REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS SECCIONAL DE ACACIAS, DEPARTAMENTO DEL META

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 1579 de 2012, y la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Ante esta oficina de registro se radico con el número 2024-232-6-2042 la escritura pública 460 de fecha 23/02/2024 de la Notaria Única del Circulo de Acacias - Meta, documento que contiene el acto de COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA DEL 0.04% vinculado a la matricula inmobiliaria 232-62493.

Dentro del proceso de registro se expide NOTA DEVOLUTIVA de fecha 11/04/2024, por las siguientes razones y fundamentos:

"NO PROCEDE EL REGISTRO DE LA PRESENTE COMPRAVENTA SOBRE DERECHOS DE CUOTA, POR CUANTO SE PUEDE EVIDENCIAR EN LOS DOCUMENTOS ANTECEDENTES, QUE LA DIVISION MATERIAL QUE DIO ORIGEN A ESTA MATRICULA ESPECÍFICAMENTE EN LA LICENCIA DE SUBDIVISION RURAL, ESTABLECE CON PRECISIÓN QUE EL FRACCIONAMIENTO AUTORIZADO SERÁ UNICAMENTE PARA EL DESARROLLO SEGUN LA CARACTERZACIÓN DADA PARA EL USO DEL SUELO CONFORME AL ACUERDO 184 DE 2011 ESTO ES, GARANTIZAR QUE SE MANTENGA LA NATURALEZA RURAL DEL TERRENO Y NO DARÁ LUGAR A LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS O FORMACIÓN DE NUEVOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN".

"SE RECUERDA QUE ES DEBER DEL DISPONENTE MANIFESTAR LA EXISTENCIA DE TODO ACTO O SITUACIÓN QUE PUEDA AFECTAR AL INMUEBLE O DE LOS DERECHOS CONSTITUIDOS SOBRE EL PREDIO (ART. 33 DCTO 960 DE 1970) . SI LA DESTINACIÓN DEL PREDIO SUFRIÓ ALGÚN CAMBIO RESPECTO DE LO AUTORIZADO, DEBE ANEXAR EN ESCRITURA ACLARATORIA LA CERTIFICACIÓN CORRESPONDIENTE EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD CATASTRAL QUE ASÍ LO DETERMINE".

Una vez notificada la actuación que inadmite el registro del documento, el señor FABIO PERDOMO ALMEIDA, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 17318041 expedida en Villavicencio, actuando a través de apoderado según poder otorgado al abogado CAMILO ANDRES BARRERA SOLER, identificado con la C.C. 1075661686 y T.P. 237378 del C.S.J, interpone RECURSO DE REPOSICIÓN SUBSIDIO DE APELACION a la nota devolutiva, para que se revoque y se disponga en su lugar el registro de la escritura pública 460 de fecha 23/02/2024 de la Notaria Única del Circulo de Acacias - Meta.

ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE

El principio reglado en el art 3° de la ley 1579 del 2012 indica de manera general que solo serán registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes parta su inscripción. Es decir que en el caso que nos ocupa sobre la escritura pública 0460 del 23-02-2024 de la Notaria Única de Acacias, esta no sería objeto de registro positivo si transgrediera con su contenido los requisitos exigidos para el acto de compraventa sobre derechos de cuota.

Al realizar una lectura detenida y juiciosa de la escritura en mención se vislumbra que el acto a realizar corresponde con el acto registral.

Así mismo las partes y su identificación están correctas dentro del cuerpo de la misma tal y como se evidencia con su presentación y el área destinada para la firma de dicho acto notarial.

Al verificar la descripción general y específica del inmueble se denota con suficiencia que esta goza de univocidad frente a los comprobantes fiscales objeto de protocolización de la escritura pública.

Al remitirse por antonomasia a la cláusula octava de dicho documento notarial encontramos de manera fehaciente que allí las partes manifestaron que el bien objeto de venta o los derechos que sobre este se tengan no están en un área protegida con la declaratoria de desplazamiento forzado a de inminente desplazamiento, o ubicado en la zona de desplazamiento.

Pese a lo anterior se dejó constancia sin ser esta característica necesaria del negocio jurídico que la venta que se realizó no verso sobre la totalidad del bien inmueble sino únicamente sobre un derecho de cuota o porcentaje en común proindiviso y contrario a lo que el funcionario de turno de la ORIP DE ACACIAS supuso bajo un presupuesto infundado, se manifestó que la compraventa realizada no trataba de loteo, parcela o fraccionamiento, y lo que se adquirió a un no se encontraba des englobado.

Así mismo el mentado funcionario de la ORIP de Acacias, al soportar su devolución indica que: "...se puede evidenciar en los documentos antecedentes, que la división material que dio origen a esta matricula específicamente en la licencia de subdivisión rural, establece con precisión que el fraccionamiento autorizado será únicamente para el desarrollo según la según la caracterización dada para el uso del suelo ..."; sin embargo, al realizar un

cotejo de los antecedentes registrales en especial la ESCRITURA PÚBLICA 1954 DEL 09-06-2008 de la Notaria Única de Acacias, en esta solo se indica que el predio en su primera división material (liquidación de la comunidad) es un LOTE NUMERO UNO (1) PARA MARÍA LALID GUTIERREZ GARZON, MILLER BAYARDO MAHECHA GUTIERREZ Y ZAMIR MAHECHA GUTIERREZ. UN LOTE DE TERRENO RURAL, MARCADO EN EL PLANO CON EL NUMERO UNO (1), UBICADO EN LA VEREDA "LA ESPERANZA" JURISDICCION del municipio de Acacias – Meta; con EXTENSION SUPERFICIARIA DE CINCUENTA Y CINTO HECTARIAS (55 HAS.), EL QUE PARA EFECTOS DE SU MATRICULA SE SEGUIRA LLAMANDO "BALCONES DEL RIO II", Y SE DETERMINA POR LOS SIGUENTES LINDEROS GENRALES TOMADOS DEL PLANO PRESENTADO PARA EL EFECTO, ASI: POR EL NORTE. Linda con el lote numero dos (2), en extensión de mil doscientos veinticuatro metros con ochenta centímetros (1.224,80 mts); POR EL ORIENTE: Linda con predios de Corveica, carretera pavimentada de por medio, en extensión de cuatrocientos dos metros)402,00 mts), POR EL SUR. Linda con el caño siete vueltas, en extensión de mil cuatrocientos noventa y siete metros con cincuenta centímetros (1.497,50 mts), y POR EL OCCIDENTE. Linda con la Finca Balcones del Rio, en extensión de quinientos diecinueve metros con veinticinco centímetros (519,25 mts).
No reza dentro del cuerpo de la misma, ni en sus anexos una limitación expresa al uso, goce y disposición que se pueda dar sobre el predio antes conocido como "BALCONES DEL RIO II, luego entonces, esta primera ocasión hace que la prematura referencia sobre el particular sea inocua e infundada.

Al realizar como segunda medida, una revisión a la ESCRITURA PÚBLICA 1006 DEL 16-03-2022, elevada ante la NOTARIA UNICA DE ACACIAS, sobre el predio denominado BALCONES DEL RIO II, ubicado en la Vda. La Esmeralda, jurisdicción rural de Acacias, departamento del Meta, identificado con MATRICULA INMOBILIARIA 232- 38796 y catastralmente con el número 00-02-0011-0219-000, del cual por objeto de una división material administrativa se logra fraccionar el inmueble, y dar origen al predio objeto de registro, hemos de encontrar que en ninguno de los apartados del texto notarial se diga sobre una posible y futura compraventa del predio o de parte de este que: "...el fraccionamiento autorizado será únicamente para el desarrollo según la según la caracterización dada para el uso del suelo ..."; es decir que por segunda ocasión el precitado fundamento legal que aduce el funcionario de la ORIP de Acacias, no solo es impreciso sino que es ajeno de tajo a derecho, pues contrariando los principios elementales de la administración pública induce a falsedad a mi poderdante (ciudadano – administrado), al indicar que se puede evidenciar en los documentos antecedentes la limitación, confunde e interpreta erradamente el cuerpo de la escritura, pues so existe siquiera asomo sobre el particular.

Como tercer escenario, y en un estudio preciso sobre la mentada causa de inadmisión y devolución de la escritura en cita, es oportuno remitirse a los anexos de la ESCRITURA

PÚBLICA 1006 DEL 16-03-2022, elevada ante la NOTARIA UNICA DE ACACIAS, en especial a la que de manera sucinta y poco informada, reprodujo el funcionario de la ORIP de Acacias, estamos hablando de la RESOLUCIÓN N° 001 "Por medio de la cual se concede una licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural en el predio

BALCONES DEL RIO II, Vda. La Esmeralda", la cual fue expedida por la SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y VIVIENDA DE ACACIAS – META EL 07 DE ENERO DE 2022, notificada personalmente el 12 de enero de 2022, día en el cual además se expidió la constancia de ejecutoria de la misma.
Allí en el Art. 3, se indicó que "El destino propuesto según las áreas de actividad productora protectora (AAPP), para las áreas obtenidas de la anterior subdivisión, será únicamente para el desarrollo según caracterización dada para el uso de suelo por el acuerdo 184 de 2011 y no se podrán desarrollar actividades distintas a las indicadas en la presente Resolución".

Bajo ninguna circunstancia y contrario a lo deprecado por la ORIP de Acacias, en la resolución atrás citada se limita el uso, goce y/o disposición del predio, sino que se aclaró que el destino o uso que debería darse, sería conforme al uso de suelos PERO en relación a la división generada; es decir que los actos jurídicos de compraventa, permuta, donación entre otros, no se encuentran sometidos a prohibición, en razón a que una cosa ELEMENTAL es el destino que deba darse al predio y otra es los actos que sobre este pueden recaer. Y si se observa la escritura objeto de registro es apenas obvio que no se está afectando lo deprecado en la RESOLUCIÓN N° 001 "Por medio de la cual se concede una licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural en el predio BALCONES DEL RIO II, Vda. La Esmeralda", la cual fue expedida por la SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y VIVIENDA DE ACACIAS – META EL 07 DE ENERO DE 2022; ya que no se está conformando una implantación de actividad urbana ni mucho menos se forma un nuevo núcleo de población.

Adicional a lo anterior el acto jurídico a registrar es una COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, entendida como un contrato en que un comunero, siendo dueño de un derecho en proindiviso de un bien común, del cual puede disponer como tal, pero no lo es de toda la finca común ni de una parte determinada de ella, transfiere a un tercero su cuota parte sobre la cosa, sin consentimiento de los demás condómines, sin que esté habilitado para crear un cuerpo cierto sobre ese derecho mientras no proceda la partición y adjudicación del bien común. (Código Civil Colombiano, Artículos 2322, 2323, 2340, 1401), luego entonces yerra el Registrador de Instrumentos Públicos de Acacias o quien realizo la debida calificación de la SOLICITUD DE REGISTRO DE DOCUMENTOS CON "RADICACION 2024-232-6-2042", al momento de inadmitir el trámite y devolverlo para subsanación, ya que acá no se está generando una subdivisión in situ, sino que se está realizando la venta de cuotas partes, reglada en el Código Civil de nuestro ordenamiento jurídico, y pretender hacer valer la anotación del artículo tercero de la resolución atrás inserta es un acto desmedido, inconducente y sin fundamento legal, puesto que reitero no se está registrando un acto de fraccionamiento (mal llamado) sino de compraventa de derechos de cuota parte, y con ello no puede el funcionario de turno de esta oficina de Registro e Instrumentos Públicos pretender prejuzgar o dar por cierto un supuesto de división en razón a que la norma vigente (Ley 1579 de 2012) no le permite hacer análisis diferentes a la literalidad del acto jurídico registrable, y para el caso concreto no se está vulnerando ningún elemento legal y la resolución precitada se refería era únicamente a la división que allí se daba no a futuro.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Por regla general, contra los actos definitivos proceden los recursos de reposición ante quien expide la decisión para que se aclare, modifique, adicione o revoque, y el recurso de apelación para ante el inmediato superior administrativo con los mismos propósitos. (Art. 74 del C.P.A.C.A ley 1437 de 2011).

Interpuesto oportunamente el recurso de reposición por parte del apoderado del señor FABIO PERDOMO ALMEIDA, este despacho se pronunciara frente a la petición solicitada.

En la legislación Colombiana el registro de la propiedad cumple con varias finalidades; una de ellas, es la que se identifica con el origen y la razón de ser de la institución y que está consagrada como elemento común a todos los ordenamientos en el derecho comparado: servir de medio para publicitar la situación jurídica de los inmuebles inscritos, finalidad que permite brindar seguridad y certeza a la comunidad por medio del conocimiento de la titularidad de los derechos reales, las limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y demás circunstancias que ameriten ser evaluadas previamente para tomar decisiones tan transcendentales como la adquisición de derechos.

Es importante recordar que el Registrador de Instrumentos Públicos es el responsable del manejo técnico, administrativo y jurídico de la oficina a su cargo, en los términos del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos. Por lo tanto, el Registrador cumple una invaluable labor de control de legalidad de los títulos que se presentan para su registro que, de no ser así, convertiría el registro en una entidad caótica e inútil. Los títulos llevados a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deben ser válidos y perfectos para que accedan al registro, por consiguiente, deben ser examinados por el funcionario calificador basado en el "Principio de Legalidad", investigando si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales y de fondo exigidos por la ley y la normatividad vigente. Múltiples disposiciones que se encuentran diseminadas en el ordenamiento jurídico imponen al Registrador la función de controlar el tráfico jurídico, estableciendo en cada caso prohibiciones y reglas previas a la inscripción.

Ahora bien, dentro de los principios que rigen la función registral encontramos, como ya se anotó, el de legalidad, el cual comporta que solo son inscribibles los títulos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes, esto implica que todas las anotaciones existentes en el Folio de Matrícula son el resultado de un riguroso examen del instrumento y de los antecedentes jurídicos que se encuentren en el Folio.

Bajo dichos parámetros y frente al caso que nos ocupa, este despacho hará un pronunciamiento frente a los argumentos motivados en la nota devolutiva, del documento presentado para registro.

A continuación se citan las normas que dieron fundamento a la nota devolutiva realizada a la Escritura Pública No. 460 del 23/02/2024:

El decreto 960 de 1970 Estatuto del Notariado, contempla en la sección de las estipulaciones de las escrituras públicas que, las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman.

Expresamente señala en su artículo 33:

" El disponente está en el deber de manifestar la existencia de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, limitaciones o condiciones y embargos o litigios pendientes, y en general, **toda situación que pueda afectar al inmueble objeto de su declaración o los derechos constituidos sobre él, y si lo posee materialmente**". (Subrayado fuera de texto).

Realizando nuevamente el análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro, de la Escritura Pública No. 460 del 23/02/2024 de la Notaria de Acacias, se concluye que efectivamente el acto objeto de registro no es otro que la inscripción de la COMPRAVENTA DE UN DERECHO DE CUOTA DEL 0.04%, sobre un predio de mayor área distinguido como inmueble RURAL denominado LOTE DOS, ubicado en la vereda La Esmeralda, jurisdicción del municipio de Acacias (Meta), el cual cuenta con una extensión superficiaria de 43 hectáreas 9828 M2.

Este despacho se remite para su estudio al acto por el cual se da nacimiento al predio anteriormente mencionado y se evidencia en la anotación 2 de la matricula inmobiliaria 232-62493 que fue producto de una Subdivisión Material de un predio de mayor extensión,

Anotación: Nº 2 del Folio #232-62493

Radicación	2022-232-6-1878	Del	24/3/2022
Doc	ESCRITURA 1006	Del	16/3/2022
Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	ACACIAS
Valor		Estado	VALIDA
Especificación	**DIVISION MATERIAL**	Naturaleza Jurídica	0918
Modalidad			
Comentario			

	Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE	GUTIERREZ GARZON MARIA LALID - CC 23798276	X	Participación	66.66%
DE	MAHECHA GUTIERREZ ZAMIR - CC 79795858	X	Participación	33.33%

Una vez aclarado lo anterior, es consecuente hablar de la disposición del numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.64 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a la subdivisión de predios rurales, donde se dispone lo siguiente:

"(...) 1. Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, **salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.**

Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población." (Énfasis por fuera del texto original).

De lo anterior, es dable concluir que dado que los predios rurales no pueden fraccionarse en una extensión inferior a la Unidad Agrícola Familiar – UAF -, se tiene que, para el otorgamiento de licencias de subdivisión en el suelo rural, la autoridad municipal a cargo del trámite o el curador urbano, deberá verificar que se esté dando cumplimiento a la extensión de la UAF establecida en la precitada norma o la que la adicione, modifique o sustituya, para la respectiva zona relativamente homogénea.

En ese orden, para autorizar subdivisiones en el suelo rural primero debe revisarse la restricción del artículo 44 de la Ley 160 de 1994 y sus excepciones establecidas en el artículo 45 de la misma ley. Al respecto se debe destacar que los municipios y distritos y los curadores urbanos no son autoridades agrarias, por lo cual, no les es dable hacer análisis pormenorizados ni de fondo del asunto sino verificar que, en el evento en que el solicitante justifique alguna de las excepciones, esta corresponda a algunas de las señaladas en el artículo 45 de la mencionada Ley.

Asi mismo, la destinación que se manifieste que tendrá el predio en la justificación de las excepciones deberá cumplir con los usos del plan de ordenamiento territorial, así como las áreas y condiciones mínimas dispuestas en este.

Igualmente, cabe señalar que mediante esta clase de licencia no se autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, y no se da lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

Frente a este tema es importante igualmente resaltar, que en los últimos años el municipio de Acacias, ha venido experimentando una fuerte problemática por la proliferación de territorios ocupados irregularmente, en suelo urbano y rural, como consecuencia de la generación de loteos que no han obtenido una licencia previa, generando muy rápidamente la consolidación de asentamientos humanos con carencia y/o deficiencia de servicios públicos, siendo los casos más preocupantes, aquellos asentamientos que se han localizado en suelos no aptos para el desarrollo de esas actuaciones urbanísticas, por ejemplo, en franjas de protección hídrica, en áreas con amenaza o riesgo por fenómenos naturales, o en suelos rurales con usos específicos de actividades agrícolas, pecuarios y forestales, entre otros.

Por lo anterior y conforme lo hemos venido sosteniendo, es deber del disponente, señor FABIO PERDOMO ALMEIDA, persona quien ha venido registrando una serie de compraventa sobre derechos de cuota, manifestar en el otorgamiento de la escritura, la existencia no solo de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, limitaciones o condiciones y embargos o litigios pendientes, sino **toda situación que pueda afectar al inmueble objeto de su declaración**, lo anterior por cuanto mientras subsista la indivisión todo lo que ocurra sobre el predio afecta todos los derechos que adquieren los nuevos comuneros.

En mérito de lo expuesto, el Registrador de Instrumentos Públicos de Acacias,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER el acto administrativo contenido en la nota devolutiva del turno radicado 2024-232-6-2042, por la cual se negó el registro de la Escritura Pública # 0460 de fecha 23 de febrero de 2024 otorgada en la Notaria de Acacias, con el acto jurídico de "COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA", vinculado a la matricula inmobiliaria 232-62493.

ARTICULO SEGUNDO: CONCEDER en el efecto suspensivo el recurso de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, con sede en Bogotá, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014.

ARTICULO TERCERO: NOTIFÍQUESE esta Resolución al el señor FABIO PERDOMO ALMEIDA, identificado con Cedula de Ciudadania No. 17318041 expedida en Villavicencio, quien actúa a través de apoderado según poder otorgado al abogado CAMILO ANDRES BARRERA SOLER, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO CUARTO: La presente decisión rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Acacias, a los tres (03) día del mes de mayo del año Dos Mil veinticuatro 2024

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ANTONIO TORREGROZA FERNANDEZ

Registrador Instrumentos Públicos Seccional. Acacias