

RESOLUCION No. 51
(03 Abril de 2024)
(470-ND-2024-01)

“Por la cual se resuelve el recurso de reposición y se concede el de apelación presentado en subsidio”

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL
(E)

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal (E), en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

CONSIDERANDO QUE

Mediante turno de radicación No. **2023-18518** del **19 de diciembre de 2023** ingresó para registro la Escritura Pública N° 3341 de fecha 18 de diciembre de 2023 de la Notaría Única de Aguazul cuya naturaleza fue División Material del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **470-157615**.

El abogado calificador a quien le correspondió en reparto el documento para su estudio, encontró improcedente la inscripción, por no ajustarse a derecho y procedió a devolver los documentos sin registrar conforme artículos 3 y 22 Ley 1579 de 2012.

Nota Devolutiva de fecha 10/01/2024 del turno 2023-18518, la cual indicó siguiente:

“SE MANIFIESTA EN EL INICIO DE LA ESCRITURA QUE EL SEÑOR ANDRES LEONARDO CAMACHO MARTINEZ, ACTUA EN NOMBRE PROPIO Y SE MENCIONA SU CALIDAD DE PROPIETARIO JUNTO A LA SEÑORA MARIA VIRGINIA REYES PAVIA, SIENDO ESTO CONTRARIO A LO REGISTRADO EN EL FOLIO DE MATRICULA.

2. DE ACUERDO A LO EXPRESADO EN LA ESCRITURA PUBLICA Y LA LICENCIA URBANISTICA QUE AUTORIZA LA SUBDIVISION DEL PREDIO, SE ESTABLECE QUE NO EXISTE PLAN PARCIAL APROBADO

POR LA OAP DEL MUNICIPIO DE AGUAZUL, SIENDO ESTO, CONTRARIO A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 1077 DE 2015, ARTICULO 2.2.6.1.1.6”.

El día 19 enero de 2024 fue notificada personalmente la referida nota devolutiva, acto seguido, el día 01 febrero de 2024, mediante escrito con radicado de esta oficina 4702024ER00077 el señor ANDRES LEONARDO CAMACHO MARTINEZ en calidad de apoderado de la señora MARIA VIRGINIA REYES PAVIA presentó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal recurso de Reposición en subsidio de apelación contra la Nota Devolutiva.

REQUISITOS FORMALES Y OPORTUNIDAD

Analizadas las partes formales del recurso de conformidad con el artículo 76 y 77, de Ley 1437 de 2011, se encontró que el recurso fue interpuesto dentro del término legal establecido en el artículo 76 de la ley 1437 de 2011 que reza:

Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Adicional a lo anterior, el escrito fue presentado con legitimación, pues obra poder por medio del cual la señora MARIA VIRGINIA REYES confirió facultad de interponer los recursos al señor ANDRES LEONARDO CAMACHO MARTINEZ.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

La parte interesada manifiesta que el recurso de reposición se encamina respecto de la causal 2 de la nota devolutiva, pues encontraron que la escritura registra error ya que el señor ANDRES LEONARDO CAMACHO actúa en calidad de apoderado de la señora MARIA VIRGINIA REYES, puesto que no es el propietario del predio, por lo que procederán a realizar la corrección necesaria para enmendar dicha causal.

Discrepa en cuanto a la segunda causal de devolución alegando que el predio denominado LA MAPORA 3 cuya extensión es de 55 Has y 2845.54M2 presenta

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Yopal – Casanare

Dirección: Carrera 22 No. 21a-33

Teléfono: 6357600-6358148

<http://www.supernotariado.gov.co>

Email: ofiregisyopal@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

Versión:03

Fecha: 20 - 06 - 2023

dos usos de suelo definidos de acuerdo al PBOT del municipio de Aguazul, Casanare correspondientes a: 1. Un área de 12 ha + 5834.76M2 de uso de suelo definido como Plan parcial áreas de Expansión Urbana 4 y, 2, un área de 42 ha + 7010.78M2 de uso de suelo definido como "suelo Urbano" suburbano (actividad productiva-actividad de vivienda campestre".

Arguyó que con el proceso que se está adelantando mediante la Escritura Pública no se está realizando subdivisión del área definida en el PBOT del municipio de Aguazul, como Plan Parcial Expansión Urbana N° 4, pues se está realizando subdivisión de las dos áreas de uso diferentes que hacen parte del área de mayor extensión denominada La Mapora, respetando para cada uso de suelo definido en el PBOT las áreas que los conforman sin realizar subdivisión del área Plan Parcial área de Expansión N° 4.

Hizo hincapié a que con la Escritura Pública no se está subdividiendo área de terreno alguna que se encuentre comprendida dentro del polígono previsto para expansión en el PBOT del municipio de Aguazul.

Como petición principal solicitó reformar el acto administrativo de devolución y en subsidio, conceder el recurso de alzada ante el superior jerárquico.

LA DECISIÓN Y SUS FUNDAMENTOS

El Decreto 1077 de 2015 define y desarrolla las clases de licencias urbanísticas en cuyo contenido se encuentra las de subdivisión, aplicable para el caso bajo exámen, en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión. Son modalidades de la licencia de subdivisión: En suelo rural y de expansión urbana: 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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Yopal – Casanare

Dirección: Carrera 22 No. 21a-33

Teléfono: 6357600-6358148

<http://www.supernotariado.gov.co>

Email: ofiregisyopal@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

Versión:03

Fecha: 20 – 06 - 2023

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. (Negrilla del suscrito).

Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y 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”.

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, 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 44¹ de la Ley 160 de 1994 y sus excepciones establecidas en el artículo 45² de la misma ley, situación que no fue advertida por

¹ “ARTÍCULO 44. Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona. En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.

² ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas; b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola; c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley; d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha. La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

parte de la Oficina Asesora de Planeación de Aguazul, Casanare, y que valga la pena recalcar, dicho municipio no es autoridad agraria, por lo cual, no les exigible 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, y así, proceda a expedir la Licencia Urbanística de Subdivisión Rural.

El predio La Mapora 3 conformado por cincuenta y cinco (55 has) y dos mil ochocientos cuarenta y cinco punto cincuenta y cuatro (2845.54M2) se encuentra ubicado dentro del polígono de expansión urbana definido en el PBOT de Aguazul, Casanare como "AREA O SUELO DE EXPANSIÓN URBANA 4" el cual no cuenta con Plan Parcial aprobado por parte de la oficina asesora de planeación de dicho municipio; aspecto que fue señalado en la Licencia Urbanística en Modalidad de Subdivisión Rural N° 101.24.01.220 del 16 noviembre de 2023 (folio 2) y la Escritura Pública N° 003341 del 18 diciembre de 2023 objeto de devolución, por ello, resulta claro que para aprobar subdivisión rural, debía contar con autorización de la ANT o, acreditar una de las excepciones arriba mencionadas.

La parte interesada discrepa que la susdivisión no se está realizando sobre el área definida en el PBOT sino que se realizó subdivisión de las dos áreas de suelo diferente respetando cada uso de suelo definido, sin embargo, no es procedente tomar el predio La Mapora 3 como una parte, sino que por el contrario, debemos analizarlo como un todo que no cuenta con Plan Parcial aprobado, lo que nos lleva a determinar que se encuentra amparado por la unidad agrícola familiar UAF y frente a este aspecto, no se invocó ninguna de las excepciones descritas en el Art. 45 de la Ley 160 de 1994 ni cuenta con la respectiva autorización por parte de la Agencia Nacional de Tierras.

Lo anterior demuestra que el calificador al momento de realizar el estudio del documento y de la viabilidad de los actos sujetos a registro, inadmitió de manera precisa e inequívoca su registro, toda vez que no es procedente la inscripción de la División Material sobre el predio denominado La Mapora 3 identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 470-157615.

1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala. 2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado."

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Yopal – Casanare

Dirección: Carrera 22 No. 21a-33

Teléfono: 6357600-6358148

<http://www.supemotariado.gov.co>

Email: ofiregisypopal@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

Versión:03

Fecha: 20 – 06 - 2023

OTRAS DETERMINACIONES

Es importante señalar que dentro del periodo en que se emite esta decisión, esta ORIP cuenta con Circular 056 del 19 febrero de 2024 por medio de la cual se autorizó el cierre de Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y demás áreas de la Superintendencia de Notariado y Registro incluyendo el nivel central, con el fin de atender aspectos técnicos, reparaciones y mantenimiento de los sistemas antes enunciados y, otorgar a los (as) servidores (as) públicos (as) de esta Superintendencia los escenarios apropiados para armonizar los espacios laborales, familiares y personales, a través de un descanso compensado para Semana Santa, es decir, para efectos de términos, los días 25 al 29 de marzo de 2024, no serán contados como hábiles.

Por las razones anteriormente expuestas y en ejercicio de sus atribuciones legales, el Registrador de Instrumentos Públicos de Yopal (E).

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. – **NO REPONER** para revocar el acto administrativo – Nota Devolutiva con turno **2023-18518** del 19 de diciembre de 2023 / Escritura Pública N° 3341 de fecha 18 de diciembre de 2023 de la Notaria Única de Aguazul, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

ARTÍCULO SEGUNDO. – Conceder en efecto suspensivo el recurso de Apelación interpuesto subsidiariamente, ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de Superintendencia de Notariado y Registro, por cumplir con los requisitos señalados en los artículos 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO. – Remitir el expediente al Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de Superintendencia de Notariado y Registro para lo de su competencia. (Art. 21 Decreto 2723 de 2014).

ARTICULO CUARTO. – NOTIFICAR personalmente la presente resolución a la parte recurrente, de conformidad con el artículo 67 y subsiguientes de la ley 1437 de 2011, y publíquese en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTÍCULO QUINTO. – Contra la presente resolución no procede recurso alguno y queda en firme a partir de su notificación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Yopal, a los tres (03) días del mes de Abril del año dos mil veinticuatro (2024).


CESAR SMITH MORENO FLORIAN
Registrador Principal (E)

Anexos: 0
Proyectó: Eliana Salamanca – Profesional Grupo Formalización
Revisó: Ricardo Herrera – Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral ORIP Yopal
Copia: N/A