

RESOLUCION No. 56
(Abril 15 de 2024)

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

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL

(Expediente 470-ND-2024-05)

La Registradora Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Yopal, 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.

ANTECEDENTES

El día 19 de diciembre de 2023, mediante turno de radicación **2023-18507**, ingresó para registro la Escritura Pública No. 4133 del 07-12-2023 Notaria Primera Yopal, contentiva de Aclaración, Declaración Parte Restante, Subdivisión de Predio Rural, Compraventa de DEYFRA MARIA ALFONSO DE VILLAMIL y COMPANY F&F S.A.S., vinculado al folio de matrícula inmobiliaria **470-6745**.

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

Nota Devolutiva de fecha 09/01/2023 del turno 2023-18507, la cual indica lo siguiente:

“SE/OR USUARIO, 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 2012, ARTICULO 2.2.6.1.1.6., POR LO ANTERIOR NO PROCEDE LA SOLICITUD. FAVOR VERIFICAR.”

La parte interesada en el registro del Documento, fue notificada personalmente de la Nota Devolutiva, el día 05 de febrero de 2024.

Pág. 2 Resolución No. 56 del 15/04/2024

El 20 de febrero del 2024 ingresó con Radicación No.4702024ER000157, recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la nota devolutiva anterior, interpuesto por la señora DEYFRA MARIA ALFONSO DE VILLAMIL, en calidad de propietaria del inmueble, según Escritura Publica 4133 del 07-12-2023 Notaria Primera Yopal, vinculado al folio de matrícula inmobiliaria **470-6745**.

MANIFESTACIONES DEL RECURRENTE:

La recurrente desarrolla sus hechos, de los cuales hace un análisis legal de la normatividad, relacionada con el caso en concreto con fundamentos de derecho y las pretensiones correspondientes del cual me permito allegar apartes de su sustento.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

El sistema registral inmobiliario, tiene como finalidad desde sus primeras regulaciones, fue concebido con el propósito de cumplir las siguientes finalidades: (i) servir de medio de tradición de los derechos reales sobre bienes inmuebles, incluido el dominio, conforme al artículo 756 del Código Civil; (ii) otorgar publicidad a los actos jurídicos que contienen derechos reales sobre bienes inmuebles; (iii) brindar seguridad del tráfico inmobiliario, es decir, otorgar protección a terceros adquirentes; (iv) fomentar el crédito; y (v) tener fines estadísticos.

Las dos primeras finalidades referidas están relacionadas con las previsiones sobre la adquisición de los derechos reales de bienes inmuebles, ya que esta se encuentra sometida a las reglas del título y el modo como dos elementos inescindibles, que se traducen en la forma en que se crean las obligaciones y la posterior ejecución de las mismas; señalando que el sistema de registro inmobiliario en Colombia tiene diversas e importantes finalidades, ya que tiene incidencia no sólo en la seguridad del tráfico comercial y jurídico, sino que también determina la adquisición de derechos en algunos casos y contribuye a la protección de los intereses legítimos de los asociados mediante la publicidad de la titularidad del dominio.

La naturaleza del registro se encuentra establecida en el Artículo 1o. de la Ley 1579 de 2012, que establece: "(...) *El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por*

¹ Proferida por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, la cual tiene como ASUNTO: PARÁMETROS FRENTE AL FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS RURALES SEGÚN LINEAMIENTO NO. 01-2018 "LIMITACIONES AL EJERCICIO DE LA PROPIEDAD DERIVADOS DE LOS PROGRAMAS DE ACCESOS A TIERRAS DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS CONTENIDO EN LA CIRCULAR 03 DE ENERO DE 2018"

funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes" Sic; el cual entre sus objetivos básicos definidos en el Art. 2 de la Ley 1579 de 2012 tiene el de:

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Yopal - Casanare
Dirección: Calle 21 No. 22 - 33
Teléfono: PBX (8) 635 81 48 – 635 76 00
E-mail: ofiregisyopal@supernotariado.gov.co



Pág. 3 Resolución No. 56 del 15/04/2024

"(...)

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidas en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción". Sic. Subrayado y negrilla fuera de texto.

El principio de Legalidad señala de manera taxativa que "solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción. Según el Consejo de Estado, este principio se concreta en la función calificadoradora, según la cual el registrador debe examinar y calificar tanto el título como el folio registral y, si estos se ajustan a la ley, proceder a la inscripción del título. Pero además significa que el registrador debe cumplir sus competencias constitucionales y legales con seguimiento estricto de las normas legales vigentes".

Frente a la causal de devolución debemos citar el Numeral 1, del Artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2025 el cual soporta la causal invocada por la **OFICINA REGISTRO E INSTRUMENTOS DE YOPAL - ORIP** de Yopal como causal de la devolución, donde la norma completa señala:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. Modificado por el art. 9. Decreto Nacional 1783 de 2021. <El nuevo texto es el siguiente> 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:

1. En suelo rural y de expansión urbana:

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, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Pág. 4 Resolución No. 56 del 15/04/2024

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 reqlamenten, 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" Sic. Subrayado y negrilla fuera de texto.

Donde de la lectura juiciosa de la norma citada por la misma **OFICINA REGISTRO E INSTRUMENTOS DE YOPAL - ORIP** como causal de subdivisión, en ningún lado manifiesta que no se puede subdividir los predios en área de expansión mientras se adopte el plan parcial, donde incluso señala "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." Observándose que no da pie a interpretación alguna, y donde se observa que la lectura de la norma fue parcial y se interpreto de manera contraria a lo taxativamente cita la norma.

Donde resulta importante señalar que no asiste razón alguna para devolver sin calificar la escritura **ESCRITURA** No. 4133 del 07/12/2023 de la NOTARIA PRIMERA DE YOPAL, por medio del cual se protocolizo la LICENCIA URBANÍSTICA en la modalidad de **SUBDIVISIÓN** Resolución No.101.24.01.128 de fecha 08 de Agosto de 2023 proferida por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Aguazul, toda vez que la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT** perdió la competencia para subdividir por las razones establecidas en la **INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA SNR NO. 018 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2020**, proferida por la misma entidad que la cual fija lineamientos muy claros que deben tener en cuenta los registradores, siendo competente para emitir la **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN RURAL** la Oficina asesora de Planeación del Municipio de Aguazul, la cual acude a los lineamientos de PBOT vigente, puntalmente al Art 121 del PBOT del Municipio de Aguazul (Acuerdo 028 del 31 de agosto de 2022), frente a las reglas de **SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO**, donde las área s a subdividir son superiores a las dos (2) hectáreas definidas como áreas mínima para el área rural del Municipio de Aguazul.

Código:
GDE - GD - FR - 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Yopal - Casanare
Dirección: Calle 21 No. 22 - 33
Teléfono: PBX (8) 635 81 48 - 635 76 00
E-mail: ofiregisyopal@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 72661

Certificado N° GP 1741

Pág. 5 Resolución No. 56 del 15/04/2024

No es del recibo, que la **OFICINA REGISTRO E INSTRUMENTOS DE YOPAL** interprete de manera parcial la norma, tomando solamente apartes desconociendo el resto de la redacción del Artículo que permite que la **OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE AGUAZUL** en uso de las facultades y competencias de las cuales se encuentra investido, obrando de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, la Ley 1796 de 2016, los Decretos 1077 de 2015 y 1203 de 2017, 1783 de 2021, las Instrucción Administrativa de la No. SNR 018 del 2020, el Acuerdo No. 028 de agosto de 2022 por el cual se aprobó el PBOT del Municipio de Aguazul, profirió mediante Resolución

No. 101.24.01.128 de fecha 08 de Agosto de 2023 "Por medio de la cual se resuelve aprobar la solicitud de **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN** en la modalidad de **SUBDIVISIÓN RURAL** del predio denominado **LAS DELICIAS**, localizado en el **ÁREA O SUELO DE EXPANSIÓN URBANA 1** del Municipio de Aguazul / Casanare, inmueble identificado catastralmente con cedula 8501001000000001047000 y folio de matrícula No. 470-6745, situación que va en contravía con el artículo 9 de la Ley Anti trámites², además las prohibiciones expresas establecida en el Numeral 4 del Artículo 9 de la Ley 1437 de 2011.

Agregando que la **OFICINA REGISTRO E INSTRUMENTOS DE YOPAL** está violando de manera tajante los **PRINCIPIOS DE LA FUNCIÓN REGISTRAL**, como lo es de **LEGALIDAD** (Literal D) Artículo 3 de la de la Ley 1579 de 2012).

Así mismo está con su conducta se está obrando contrario a **PROHIBICIÓN LEGAL** por estar solicitando documentos que la Ley no exige, y creando requisitos adicionales, situación taxativamente descrita como prohibida en los numerales 3 y 5 de la Ley 1437 de 2011³, lo que incluso acarrea acciones disciplinarias.

Además esta conducta va en contra del **PRINCIPIO DE CONFIANZA LEGÍTIMA** el cual de conformidad a lo citado por la Corte Constitucional⁴ quien sobre este principio ha señalado que "(...) funciona entonces como un límite a las actividades de las autoridades, que pretende hacerle frente a eventuales modificaciones intempestivas en su manera tradicional de proceder, situación que además puede poner en riesgo el principio de seguridad jurídica. Se trata pues, de un ideal ético que es jurídicamente exigible. Por lo tanto, esa confianza que los ciudadanos tienen frente a la estabilidad que se espera de los entes estatales, debe ser respetada y protegida por el juez constitucional".

De esto se debo señalar que no existe norma que determine las obligaciones y requisitos que la **OFICINA REGISTRO E INSTRUMENTOS DE YOPAL** pretende hoy imponer, afirmación sopesada en que la SNR emitió un Instrucción Administrativa que no reemplaza la norma, pero que como lo ha mencionado en consejo de estado, estas tienen por objeto dar a conocer el pensamiento o concepto del superior jerárquico a sus subalternos, en relación con determinadas materias, o impartir instrucciones a los empleados de las distintas dependencias sobre la mejor manera de cumplir las disposiciones normativas, sin que se contengan decisiones, se está en presencia de simples actos de servicio, de esto surge la INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA SNR No. 018 del 24/11/ 2020, que como

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Yopal - Casanare
Dirección: Calle 21 No. 22 - 33
Teléfono: PBX (8) 635 81 48 – 635 76 00
E-mail: ofiregisypopal@supernotariado.gov.ec



Certificado N° GP 1741

Pág. 6 Resolución No. 56 del 15/04/2024

esta misma lo menciona "está orientada a impartir lineamientos encaminados a la eficiente prestación del servicio público de notariado y registro" Sic.

² Decreto 19 de 2012 - Artículo 9. Prohibición de exigir documentos que reposan en la entidad. Cuando se esté adelantando un trámite ante la administración, se prohíbe exigir actos administrativos, constancias, certificaciones o documentos que ya reposen en la entidad ante la cual se está tramitando la respectiva actuación

³ Artículo 90. Prohibiciones. A las autoridades les queda especialmente prohibido:

Bajo esta **INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA SNR No. 018 del 24/11/ 2020**, se dejan lineamientos muy claros que deben tener en cuenta los registradores, como cuando menciona en la página 5:

Adicional a lo anterior, cuando el bien inmueble de origen baldío haya sido objeto de una primera autorización de fraccionamiento y la causal invocada allí hubiera consistido en la destinación a una actividad distinta a las constitutivas de la UAF, la competencia de la ANT para emitir autorización de fraccionamiento desaparece, en tanto el uso de los predios no es de aquellos que impliquen la misionalidad de la Agencia, competencia que recae, en los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente, verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental.

Donde se deja de manera taxativamente la pérdida de competencia de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT para emitir autorización en predios ya fraccionados; teniendo este todo el sentido del caso porque con la dinámica urbanística de los municipios, en los cuales tenemos predios que nacieron como rurales pero que hoy en día se encuentran en áreas urbanas, suburbanas, en áreas de expansión o en centros poblados por las expansiones propias de los territorios, que hacen que se pierda la vocación de la actividad agropecuaria por lo que se requiere adelantar procesos que conlleven a la subdivisión de estos, donde carece de total sentido que ya fraccionados se siguiera solicitando permisos para este fin.

Estos acápites de la INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA menciona igualmente la pérdida de competencia de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT para este tipo de proceso de autorizaciones de fraccionamientos, donde esta competencia queda en cabeza de los curadores urbanos, o en nuestro caso la autoridad municipal de Aguazul, que tiene delegada sus funciones en la Oficina Asesora de Planeación; quien autoriza las subdivisiones o fraccionamientos vía **LICENCIAS URBANÍSTICAS** en las cuales está bajo el criterio normativo de la Ley 388 de 1997 la ley 9 de 1989, y los lineamientos del PBOT del Municipio de Aguazul (Acuerdo 028 del 31 de agosto de 2022) actualmente vigente hace los respectivos análisis y quien otorga mediante acto administrativo las resoluciones a favor de los peticionarios.

Acá debemos reiterar lo señalado en los antecedentes, toda vez que el inmueble denominado **LAS DELICIAS** identificado con folio de matrícula No. 470-6745 y cedula catastral No. 8501001000000001047000, de conformidad con el **CONCEPTO DE USO DE SUELO** expedido por la Oficina Asesora de Planeación mediante consecutivo No. 101.09.02-51 de 16 de febrero de 2023,

Código:

GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Yopal - Casanare

Dirección: Calle 21 No. 22 - 33
Teléfono: PBX (8) 635 81 48 – 635 76 00
E-mail: ofiregisyopal@supernotariado.gov.co



Pág. 7 Resolución No. 56 del 15/04/2024

establece que los **SESENTA Y CINCO HECTÁREAS NUEVE MIL SETENTA Y UN COMA NOVENTA Y OCHO (65 Has + 9.071,98 m²)** del predio denominado **LAS DELICIAS** identificado catastralmente con cedula No. **8501001000000001047000** y folio de matrícula No. **470-6745**, se encuentra entre los polígonos de suelo de **EXPANSIÓN URBANA** definidos en el PBOT del Municipio de Aguazul, se encuentra el "ÁREA O SUELO DE EXPANSIÓN URBANA 1", de conformidad con el cambio de uso del suelo determinado en el Artículo 11 del Acuerdo 028 del 31 de agosto de 2022 por medio del cual se adoptó el PBOT del Municipio de Aguazul, donde se determinó la **CASIFICACION DEL SUELO**, se delimitaron cinco (05) polígonos de suelo de **EXPANSIÓN URBANA** presentes en el mapa **CU - 01 SUELO URBANO Y EXPANSIÓN**, cuyas coordenadas se encuentran en el **ANEXO NO. 4. COORDENADAS POLÍGONAS URBANO, SUBURBANO, EXPANSIÓN**

Ante lo cual y dando cumplimiento a la instrucción administrativa, la **OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE AGUAZUL** en uso de las facultades y competencias de las cuales se encuentra investido, obrando de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, la Ley 1796 de 2016, los Decretos 1077 de 2015 y 1203 de 2017, 1783 de 2021, las Instrucción Administrativa de la No. SNR 018 del 2020, el Acuerdo No. 028 de agosto de 2022 por el cual se aprobó el PBOT del Municipio de Aguazul, profirió mediante Resolución No. 101.24.01.128 de fecha 08 de Agosto de 2023 "Por medio de la cual se resuelve aprobar la solicitud de **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN** en la modalidad de **SUBDIVISIÓN RURAL** del predio denominado **LAS DELICIAS**, localizado en el

ÁREA O SUELO DE EXPANSIÓN URBANA 1 del Municipio de Aguazul / Casanare, inmueble identificado catastralmente con cedula 8501001000000001047000 y folio de matrícula No. 470-6745, situación que va en contravía con el artículo 9 de la Ley Anti trámites⁵, además las prohibiciones expresas establecida en el Numeral 4 del Artículo 9 de la Ley 1437 de 2011, trámite que se protocolizo mediante **ESCRITURA** No. 4133 del 07/12/2023 de la NOTARIA PRIMERA DE YOPAL, y que fue radicado ante la **OFICINA REGISTRO E INSTRUMENTOS DEL CIRCULO DE YOPAL** mediante el turno 2023-18507, para que se adelanten los tramites de calificación y registro.

En mérito de lo expuesto, formulo las presentes:

III. PETICIONES

PRIMERA: Solicito señora Registradora se revoque la **NOTA DEVOLUTIVA** con radicado No. 2023-18507 vinculada a la matrícula inmobiliaria **470-6745**, notificación que se surtió el día 5 de febrero de 2024, por la cual se devuelve sin registrar la **ESCRITURA** No. 4133 del 07/12/2023 de la NOTARIA PRIMERA DE YOPAL, por medio del cual se protocolizo la **LICENCIA URBANÍSTICA** proferida por la **OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE AGUAZUL** mediante Resolución No. 101.24.01.128 de fecha 08 de Agosto de 2023, por cuanto se considera que al funcionario calificador no le asiste la razón en los fundamentos invocados y ha sido error de parte de la Oficina de Registro la devolución del documento.

Código:

GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Yopal - Casanare

Dirección: Calle 21 No. 22 - 33
Teléfono: PBX (8) 635 81 48 – 635 76 00
E-mail: ofiregisyopal@supernotariado.gov.co



Pág. 8 Resolución No. 56 del 15/04/2024

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, solicito comedidamente **ORDENE** que se proceda a **REGISTRAR** la **ESCRITURA** No. 4133 del 07/12/2023 de la NOTARIA PRIMERA DE YOPAL, por medio del cual se protocolizo la **LICENCIA URBANÍSTICA** proferida por la **OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE AGUAZUL** mediante Resolución No. 101.24.01.128 de fecha 08 de Agosto de 2023

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Una vez analizados los argumentos de la recurrente encuentra este Despacho, que para el caso en concreto, y es de resaltar que en consideración de la nota devolutiva en concreto que en ningún momento se está exigiendo para el fraccionamiento autorización de la Agencia Nacional de Tierras y por lo tanto **NO** son de recibo para este Despacho, los argumentos de hecho y de derecho sustentados por la recurrente con fundamento en la (Instrucción Administrativa No. 018 del 24-11-2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro) no son procedentes; por cuanto en ningún momento se manifestó contrariedad sobre este tema.

El folio de matrícula inmobiliaria 470-6745 corresponde a un predio **RURAL**, ubicado en la Vereda La Esmeralda del Municipio de Aguazul denominado Las Delicias, con un área restante de **65has+9.071,98m²**, el cual mediante Escritura Publica 4133 del 07-12-2023 Notaria Primera Yopal, contentiva de Aclaración, Declaración Parte Restante, Subdivisión de Predio Rural y Compraventa. Con el presente acto se pretende dividir el predio en 3 lotes a saber:

- Lote No. 1 con un área de 56has+1932,04m²
- Lote No. 2 con un área de 2has.
- Lote No. 3 con un área de 7has+7139,94m²

La división se realiza con fundamento en la Resolución No. 101.24.01.128 del 08 agosto del 2023, de la Oficina de Planeación Municipal de Aguazul (*por medio de la cual se resuelve aprobar la solicitud de **LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION** en la modalidad de **SUBDIVISION RURAL** del predio denominado **LAS DELICIAS**, localizado en el **AREA O SUELO DE ESPANSION URBANA 1** del Municipio de Aguazul Casanare, inmueble identificado catastralmente con cedula 85010010000000010471000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **470-6745**)*

Una vez realizado el análisis jurídico de la Resolución mencionada anteriormente en los considerandos y atendiendo su literalidad en la página 2 se manifiesta:

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Yopal - Casanare
Dirección: Calle 21 No. 22 - 33
Teléfono: PBX (8) 635 81 48 – 635 76 00
E-mail: ofiregisypopal@supernotariado.gov.co



Pág. 9 Resolución No. 56 del 15/04/2024

Que el Artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 4 del Decreto 2218 de 2015, referente a Licencia de subdivisión y sus modalidades, la cual define la LICENCIA DE SUBDIVISIÓN como 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" Sic.- Subrayado y negrilla fuera de texto.

Que de conformidad con el Numeral 1 ibidem, son modalidades de la LICENCIA DE SUBDIVISIÓN: 1. En suelo rural y de expansión urbana, la Subdivisión rural que corresponde a la "(...) 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, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de las predios resultantes." Sic.

Que mediante Artículo 11 del Acuerdo 028 del 31 de agosto de 2022 por medio del cual se adoptó el PBOT del Municipio de Aguazul, defino la CASIFICACION DEL SUELO, donde se delimitaron cinco (05) polígonos de suelo de

EXPANSIÓN URBANA presentes en el mapa CU - 01 SUELO URBANO Y EXPANSIÓN, cuyas coordenadas se encuentran en el Anexo No. 4. Coordenadas polígonas urbano, suburbano, expansión.

Que entre los polígonos de suelo de EXPANSIÓN URBANA definidos en el PBOT del Municipio de Aguazul, se encuentra el "ÁREA O SUELO DE EXPANSIÓN URBANA 1" que tiene una cabida de SETENTA Y NUEVE COMA DOS HECTAREAS (79,02 Has), entre las que se encuentran el predio el predio denominado LAS DELICIAS identificado catastralmente con cedula No. 8501001000000001047000 y folio de matrícula No. 470-6745.

Que el ÁREA O SUELO DE EXPANSIÓN URBANA 1, actualmente no cuenta con PLAN PARCIAL aprobado por la OAP del Municipio de Aguazul.

Del texto anterior copiado de su original, al realizar su estudio jurídico se determina que existe contrariedad concretamente cuando se manifiesta:

"que entre los polígonos de suelo de EXPANSION URBANA de finidos en el PBOT del Municipio de Aguazul, se encuentra el "AREA O SUELO DE EXPANSION URBANA 1" que tiene una cabida de SETENTA Y NUEVE COMA DOS HECTAREAS (79,02Has), entre los que se encuentran el predio denominado las DELICIAS identificado catastralmente con cedula 85010010000000010471000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 470-6745"

Seguidamente en la resolución en comento, y determinado lo anterior se manifiesta textualmente resaltado y en negrillas lo siguiente:

Que el AREA O SUELO DE EXPANSION URBANA 1, actualmente no cuenta con PLAN PARCIAL aprobado por la OAP del Municipio de Aguazul.

Pág. 10 Resolución No. 56 del 15/04/2024

Por lo anterior el acto administrativo (Resolución) de aprobación de subdivisión no puede resolver como lo manifiesta en su artículo primero de aprobar licencia urbanística en la modalidad de subdivisión rural del predio denominado las delicias localizado en el área o **suelo de expansión urbana 1**. A pesar de que existe un acuerdo (028 del 31 de agosto del 2022 por medio del cual se adoptó el POBT del Municipio de Aguazul que definió la clasificación del suelo), la misma Alcaldía Municipal de Aguazul manifiesta que actualmente **NO CUENTA CON PLAN PARCIAL** aprobado por la OAP del Municipio de Aguazul.

Al respecto me permito allegar para el caso en concreto lo reglamentado en el Artículo 9 del Decreto 1783 del 21 de diciembre, que modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 que reza:

ARTÍCULO 9. *Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.6 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda. Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

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:

1. En suelo rural y de expansión urbana:

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, cultural 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*

Pág. 11 Resolución No. 56 del 15/04/2024

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. (lo resaltado y negrillas propio)

De cara al texto legal precitado textualmente manifiesta que se requiere que para dividir, predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana mientras no se adopte el respectivo plan parcial y la mencionada resolución en comento manifiesta expresamente que **NO CUENTA CON PLAN PARCIAL.**

Así mismo los argumentos de la parte recurrente, no han desvirtuado lo contrario de lo manifestado en la nota devolutiva.

Por las razones antes mencionadas se determina y se mantiene inmodificable para la Oficina de Registro de Yopal, En mérito de lo expuesto, y en ejercicio de sus atribuciones legales. La Registradora de Instrumentos públicos de Yopal,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- NO REPONER para revocar la nota devolutiva expedida el día 09 de enero de 2024, con turno de radicación **2023-18507**, mediante la cual se niega el registro de la Escritura Pública No. 4133 del 07-12-2023 Notaria Primera Yopal, contentiva de Aclaración, Declaración Parte Restante, Subdivisión de Predio Rural, Compraventa de DEYFRA MARIA ALFONSO DE VILLAMIL y COMPANY F&F S.A.S., vinculado al folio de matrícula inmobiliaria **470-6745**, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder en efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente para ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la 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.- Ordenar el envío del expediente junto con todos sus anexos, al Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro para lo de su competencia (art. 21 Decreto 2723 de 2014).

Pág. 12 Resolución No. 56 del 15/04/2024

ARTÍCULO CUARTO.- Notificar personalmente la presente resolución a la recurrente, de conformidad con el art. 67 ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Yopal, a los quince (15) días del mes de abril de Dos Mil Veinticuatro (2024).



MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS
Registradora de Instrumentos Públicos

Proyecto: Abogado7 

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Yopal - Casanare**
Dirección: Calle 21 No. 22 - 33
Teléfono: PBX (8) 635 81 48 – 635 76 00
E-mail: ofiregisypopal@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7286-1

Certificado N° GP 174-1