

Resolución No. **08546**

15-10-2020

Por la cual se resuelve un Recurso de Apelación

**Expediente SAJ 304-2019**

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta

**EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el artículo 21 del Decreto 2723 de 2014; y en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y,

**CONSIDERANDO**

**I. ANTECEDENTES**

Con turno de radicación No. 2019-236-6-16 se presenta para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria 236-55947 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta, la escritura pública 2522 del 26 de diciembre de 2018 de la Notaria Única de Granada, Meta, contentiva de los actos de División Material y Compraventa

Mediante nota impresa el 10 de enero de 2019, el aludido documento es devuelto sin Registrar por dicha Oficina de Registro, con base en la siguiente causal:

**2019-236-6-15**

EL DOCUMENTO QUE PRESENTA PARA REGISTRO NO CUENTA CON LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL INCODER PARA ENAJENAR, GRAVAR O ARRENDAR LA UAF NI HAY DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL ADJUDICATARIO DE HABER SIDO NOTIFICADA LA DECISIÓN DE AUTORIZACIÓN DEL INCODER, TENIENDO EN CUENTA QUE ES UN PREDIO RURAL ADJUDICADO POR EL INCODER Y NO HAN TRANSCURRIDO LOS QUINCE AÑOS CONTADOS DESDE LA PRIMERA ADJUDICACIÓN QUE SE HIZO SOBRE LA RESPECTIVA PARCELA ARTÍCULO 39 INCISO 3 Y 4 DE LA LEY 160 DE 1994. NO PROCEDE EL REGISTRO DE LA PRESENTE ESCRITURA DE DIVISIÓN MATERIAL Y COMPRAVENTA TODA VEZ QUE NO SE APORTA AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN POR PARTE DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS SOLO SE APORTA LA AUTORIZACIÓN DE RACIONAMIENTO. ACLARAR POR LA VÍA LEGAL.

La citada nota devolutiva fue notificada el 21 de enero de 2019.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Según Resolución

Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro Expediente SAJ 304-2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta

A raíz del rechazo antes indicado, mediante memorial ingresado el 24 de enero de 2019 a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, el señor MATEO DELGADO NEIRA en nombre propio, interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la Nota Devolutiva del turno de radicación 2019-236-6-15.

Con Resolución No. 039 del 25 de febrero de 2019,<sup>2</sup> la Registradora de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta al desatar el recurso de reposición resolvió: "CONFIRMAR la Nota Devolutiva con turno No. 2019-236-6-15 de la Notaría única de Granada la cual vinculada al folio de matrícula No. 236-55947 conforme a la parte considerativa de esta resolución" y concedió el recurso de apelación interpuesto, razón por el cual el expediente correspondiente fue remitido con oficio el 9 de abril de 2019 a la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, a efecto de surtirse el trámite de segunda instancia, recibido el 16 de abril de 2019 bajo consecutivo SNR2018ER030255.

## II. PRUEBAS

Se tendrá como material probatorio la documentación que conforma el aludido Expediente Administrativo, constituida por **41** folios.

## III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

La exposición en el citado escrito de interposición y sustentación de los recursos, se concreta a lo siguiente:<sup>3</sup>

(...)

*"SUSTENTACION SOLICITUD DE RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN REVOCATORIA DE LA INADMISION*

*Se toma como sustento de la solicitud DE REURSO DE REPOSICION REVOCATORIA DE INADMISION el CERTIFICADO DE TRADICION DE MATRIULA INMOBILIARIA con Matrícula 236-55947 de la OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN MARTIN pagina 5 Anotación No. 003 de fecha 12-11-2008 donde se expresa prohibición para enajenar sin autorización expresa de INCODER dentro de los siete años siguientes a la fecha del registro de la presente Resolución sin autorización del INCODER.*

<sup>2</sup> Folios 1 a 3 del expediente.

<sup>3</sup> Folios 4 a 10 del expediente.

Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro Expediente SAJ 304-2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta

*Por lo anterior no se tramitó autorización para la venta porque se había vencido el término de tal provisión (sic) de enajenar de los siete años tal como dice la anotación No. 003 de la prohibición de enajenar en el Certificado de Tradición matrícula inmobiliaria No. 236-55947 y (se anexa copia)*

*Teniendo como argumento legal el CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA con el No. MATRICULA INMOBILIARIA con No. 236-55947 de la OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN MARTIN página 5 anotación No. 003 de fecha 12-11-2008 se procede a adelantar el respectivo proceso"*

(...)

### III. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

De acuerdo al artículo 3 literal "d" y 22 la ley 1579 de 2012 contempla el principio de legalidad el cual faculta al Registrador de Instrumentos Públicos, dentro del proceso de calificación del documento, establecer si este cumple con los requisitos legales para que este sea registrado.

Analizando los términos de interposición del recurso encontramos que el mismo fue presentado dentro de los establecidos por la ley de igual modo se manifiesta que este despacho actúa conforme a lo establecido en la norma vigente **Ley 160 de 1994**.

ARTÍCULO 39. Quienes hubieren adquirido del INCORA Unidades Agrícolas Familiares con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, quedan sometidos al régimen de propiedad parcelaria que en seguida se expresa: Por el solo hecho de la adjudicación, se obligan a sujetarse a las reglamentaciones existentes sobre uso y protección de los recursos naturales renovables, así como a las disposiciones sobre caminos y servidumbres de tránsito y de aguas que al efecto dicte el Instituto. Hasta cuando se cumpla un plazo de quince (15) años, contados desde la primera adjudicación que se hizo sobre la respectiva parcela, no podrán transferir el derecho de dominio, su posesión o tenencia sino a campesinos de escasos recursos sin tierra, o a minifundistas. En este caso el adjudicatario deberá solicitar autorización expresa del INCORA para enajenar, gravar o arrendar la Unidad Agrícola Familiar. El Instituto dispone de un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la recepción de la petición, para expedir la autorización correspondiente, transcurridos los cuales, si no se pronunciare, se entenderá que consiente en la propuesta del adjudicatario. Sin perjuicio de la declaratoria de caducidad de la adjudicación, serán absolutamente nulos los actos o contratos que se celebren en contravención de lo aquí dispuesto y no podrán los Notarios y Registradores otorgar e inscribir escrituras públicas en las que no se protocolice la autorización del Instituto o la solicitud de autorización al INCORA, junto con la declaración juramentada del adjudicatario, de no haberle



Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro Expediente SAJ 304-2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta

sido notificada una decisión dentro del término previsto, cuando haya mediado silencio administrativo positivo. En los casos de enajenación de la propiedad, cesión de la posesión o tenencia sobre una Unidad Agrícola Familiar, el adquirente o cesionario se subrogará en todas las obligaciones contraídas por el enajenante o cedente a favor del Instituto.

Quienes hayan adquirido el dominio sobre una parcela cuya primera adjudicación se hubiere efectuado en un lapso superior a los quince (15) años, deberán informar al Instituto respecto de cualquier proyecto de enajenación del inmueble, para que éste haga uso de la primera opción de readquirirlo dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de recepción del escrito que contenga el informe respectivo. Si el INCORA rechazare expresamente la opción, o guardare silencio dentro del plazo establecido para tomarla, el adjudicatario quedará en libertad para disponer de la parcela. Los Notarios y Registradores se abstendrán de otorgar e inscribir escrituras públicas, que traspasen el dominio de Unidades Agrícolas Familiares en favor de terceros, en las que no se acredite haber dado al INCORA el derecho de opción, así como la constancia o prueba de su rechazo expreso o tácito”.

#### IV. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURIDICO REGISTRAL

Conforme a lo preceptuado en el artículo 2 de la ley 1579 de 2012 la función registral se inspira en tres grandes objetivos a saber: 1) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; Dar publicidad a los instrumentos públicos referentes a actos y contratos que trasladan o mutan el dominio de los bienes raíces así como a la imposición de gravámenes o limitaciones del dominio de éstos poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble y 3) Revestir de mérito probatorio a los instrumentos sujetos a registro.

La función de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio claro está, de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano; en ese orden de ideas, el ejercicio del “principio de publicidad” impone a la oficina de registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión queda sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador.

La función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario implica que si algún dato altera la normalidad del contenido porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a enderezar el acto,

Código:  
GDE – GD – FR – 09 V.03  
28-01-2019

**Superintendencia de Notariado y Registro**  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro Expediente SAJ 304-2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta

anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir a velar por mantener la realidad jurídica.

Lo anterior permite concluir que el registrador de Instrumentos públicos o el funcionario calificador designado para ello, a quienes les compete ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radican los usuarios para su inscripción en el registro, el cual se realiza en la etapa de calificación la cual puede ser definida como:

“ (...) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud de la cual queda determinado, en cada caso si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción, en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro.

La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los documentos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real y si fuere el caso con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo.

La función calificadora actúa solo para que tengan acceso a registro los títulos válidos y perfectos. Es una atribución que tiene el legislador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro.

Del examen previo a que deben ser sometidos los títulos o documentos llevados al registro y dadas las facultades conferidas al funcionario calificador, los sistemas que se acogen en este procedimiento están basados en el principio de legalidad consagrado en el literal “d” del artículo 3º. de la Ley 1579 de 2012 con fundamento en el cual solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción. De cualquier modo la previa calificación de los documentos sometidos a registro no debe reducirse a una simple labor mecánica limitada a indicar la clase de registro que debe efectuarse o a devolver el documento sin realizar el estudio correspondiente. El objetivo mismo, lo impone la normatividad registral vigente, por lo que debe investigarse si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales y de fondo exigidos por la ley.

Así las cosas, en esta etapa se somete el documento a un minucioso examen jurídico para corroborar si cumple los requisitos de ley, de ser así, se ordena su inscripción en el registro. Y a

Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro Expediente SAJ 304-2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta

contrario sensu, de no cumplirlos debe ser devuelto sin inscribir, mediante acto administrativo (nota devolutiva), que indicará las causales y las normas en que se fundamenta la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para negar el registro y contra el cual proceden los recursos de Ley. (Artículo 60 de la Ley 1579 de 2012); quiere decir ello que la devolución del documento, no corresponde al libre albedrío o capricho del Registrador, por cuanto ésta debe estar amparada por un sustento legal y sostener lo contrario, es inadmisibles, habida cuenta que el Registrador de Instrumentos Públicos ejercerá el control de legalidad, sobre todos los documentos presentados a inscripción sin excepción alguna.

Efectuado el análisis de los antecedentes registrales y de los argumentos del recurrente, esta Subdirección de Apoyo Jurídico Registral debe resolver el recurso formulado del acto administrativo Nota devolutiva con número de radicación 2019-236-6-15, vinculada a la matrícula 236-55947, mediante la cual se devolvió sin registrar la escritura pública Número 2522 de fecha 26-12-2016 de la Notaria Única de Granada Meta, precisando lo siguiente:

La Circular 1360 de 2013 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro dirigida a los señores Registradores de Instrumentos Públicos del país, respecto de la orientación con relación al inciso 14 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994 y a la inscripción. *"Los Registradores de Instrumentos Públicos se abstendrán de registrar actos o contratos de tradición de inmuebles, cuyo dominio inicial provenga de adjudicaciones de baldíos nacionales, en los que no se protocolice la autorización del INCORA<sup>1</sup> cuando con tales actos o contratos se fraccionen dichos inmuebles."*

Por lo anterior es deber del Registrador de Instrumentos Públicos, en desarrollo o de principio de legalidad inherente al ejercicio de la Función Registral, en cuanto a que solo son registrables los títulos contenidos en Instrumentos Públicos que cumplan con los requisitos exigidos en la por la Ley

Vemos que el Registro de la propiedad inmueble, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones; es reglado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan sus conocimientos y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

El principio de legitimación se refleja en que todas las inscripciones tienen su fundamento en un título, de tal forma que la validez de la inscripción está condicionada a la eficacia y efectos del instrumento a registrar.

Código:  
GDE – GD – FR – 09 V.03  
28-01-2019

**Superintendencia de Notariado y Registro**  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)



Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro Expediente SAJ 304-2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta

Con base en el principio de legalidad, el registrador está facultado para hacer la evaluación del documento sometido a registro, el cual debe estar congruente con la normatividad que regula la órbita registral y confrontar la historia jurídica del bien y así determinar si es registrable o no, únicamente con fundamento en las normas aplicables al caso.

Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique”, **de tal suerte que el registrador solo puede inscribir aquellos actos que sean legalmente admisibles**, toda vez que el acto administrativo de inscripción en el registro público de la propiedad genera confianza legítima y seguridad jurídica a los administrados en relación con los actos jurídicos que figuran inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, documento que por reflejar la realidad jurídica de la propiedad inmueble es fuente obligada de consulta para los negocios jurídicos relacionados con inmuebles.

Ahora bien, cuando el registrador de instrumentos públicos ejerce el control conforme al art. 3 literal d) de la Ley 1579 de 2012 de los documentos que son objeto de registro, debe verificar que la inscripción sea procedente, conforme a las leyes generales y/o especiales que regulan caso en particular. Si no se cumple este presupuesto debe generar nota devolutiva en tal sentido.

En mérito de lo expuesto, y en ejercicio de sus atribuciones legales. el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral,

## RESUELVE

**ARTÍCULO 1°: CONFIRMAR** la Nota Devolutiva impresa el 10 de enero de 2019 con turno de radicación de documento 2019-236-6-15 emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta de acuerdo con la parte motiva de la presente decisión.

**ARTÍCULO 2°: NOTIFICAR** personalmente esta decisión al señor **MATEO DELGADO NEIRA** en la Calle 145 No. 76-60 Apto 602 en la ciudad de Bogotá, ó Carrera 59No. 152-49 de la ciudad de Bogotá, Correo: [admondreams@live.com](mailto:admondreams@live.com) o [delgado\\_mateo@hotmail.com](mailto:delgado_mateo@hotmail.com) Celular 3107677446. De no ser posible la notificación personal, ésta se surtirá conforme con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO 3:** Una vez efectuada la notificación personal o por aviso, según corresponda, proceder a la EJECUTORIA en el original de la Resolución que obra en la Secretaría General

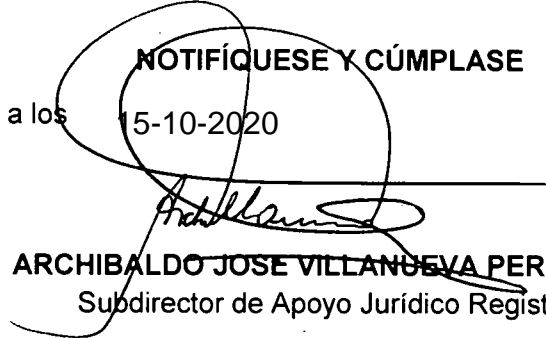
Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro Expediente SAJ 304-2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta

de la Superintendencia de Notariado y Registro, y remitir el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos de San Martín, Meta para el archivo de las actuaciones.

**ARTÍCULO 4º:** Contra esta Resolución, no procede recurso alguno. La presente, rige a partir de su fecha de expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., a los 15-10-2020

  
**ARCHIBALDO JOSE VILLANUEVA PERRUERO**  
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó: M. C.A.A.

Código:  
GDE – GD – FR – 09 V.03  
28-01-2019

**Superintendencia de Notariado y Registro**  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co

