



Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro
República de Colombia

Prosperidad
para todos

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

SECCIONAL PUERTO ASIS PUTUMAYO

RESOLUCION No.31

(Noviembre 22 de 2012)

Expediente 442 ND-No 2012-3

El Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Puerto Asís Putumayo .

En ejercicio de sus facultades legales, y en especial las conferidas en los artículos 73, 92 ley 1579 de 2012, art. 1 y 34 ley 1437 de 2011 y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

1- la sociedad SISTEMA VIDA INTERNACIONAL S.A. , a través de la escritura Publica 299 del 27 de diciembre de 2010, de la Notaría Única de Puerto Leguizamo, mediante acto privado de compraventa parcial, adquirió un inmueble que se desprende de un predio de mayor extensión, el cual se identifica con la cedula catastral No. 00-00-0000-0819-000 y matricula inmobiliaria No. 442-20970, la cual ingreso para registro el día 28 de enero de 2011, con turno de radicación 2011-442-6-290, correspondiente a una venta parcial.

2-El día 31 de enero de 2011, se devuelve sin registrar el documento solicitado, con fundamento en que el documento que se presenta a registro contiene una división o fraccionamiento de un inmueble rural cuyos predios resultantes tienen una cabida inferior a la determinada por el Incoder como UAF para ese Municipio. Tampoco hay constancia que la escritura fue autorizada por el Incoder por tratarse de una de las excepciones del art.45 de la ley 160 de 1994.

Posteriormente vuelve a ingresar la escritura con el turno de radicación 2011-442-6-

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Carrera 17 No.11-50 B/ Las Américas Tel. 4228095 telefax 4228081
<http://www.supemotariado.gov.co>
E-mail: ofiregispuertoasis@supemotariado.gov.co



Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

1498, 2011-442-6-3526 y 2011-442-6-3955; la cual nuevamente se devuelve sin registrar el 29 de abril de 2011, el 04 de octubre y 02 de noviembre de 2011 respectivamente, donde se reitera el contenido de la causal que origina la negativa de registro consignada en devolución anterior.

El día 08 de noviembre de 2012 vuelve a ingresar la escritura en mención, con turno de radicación 2012-442-6-3861, la cual fue devuelta el mismo día reiterando la negativa de registro y aclarando que por tratarse de una venta parcial de un inmueble rural debe además anexar autorización de planeación Municipal.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE-

Una vez notificada la sociedad SISTEMA VIDA INTERNACIONAL S.A. , a través de apoderada el día 20 de noviembre de 2012, presenta recurso de reposición en el que menciona que con el fin de subsanar el motivo de la devolución solicito ante Incoder la autorización referida.

El Director de Incoder expresó que las ventas parciales como es el caso del acto que contiene la escritura Pública 299 no requieren Autorización de Incoder.

Menciona la apoderada de que esta autorización se protocolizo en la escritura Publica de aclaración No. 247 del 30 de agosto de 2011.

El día 03 de octubre de 2011 ingresa nuevamente con el turno 2011-442-6-3526 y la escritura aclaratoria con el turno 2011-442- 6-3525., en donde la Oficina de Registro expide dos notas devolutivas de fecha 03 de octubre de 2011, en una rechazando el registro de la escritura 299 de 2010 , reiterando la causal que origino la negativa de Registro consignada en la devolución anterior; En la aclaratoria rechaza el registro de la escritura argumentando que el documento objeto de aclaración debe radicarse primero que el documento aclaratorio.

Nuevamente el primero de noviembre se radico la escritura 299 del 27 de diciembre de 2010 y la Oficina de Registro insiste en el rechazo del registro de dicho documento, reiterando la causal argumentada en notas devolutivas anteriores y adicionando que además falta autorización de planeación para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en el suelo rural.

ACTO ADMINISTRATIVO OBJETO DE IMPUGNACIÓN

Según la recurrente se trata de la nota devolutiva de fecha 08 de noviembre de 2012, notificada el 20 de noviembre de 2012.

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de lo público

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Carrera 17 No.11-50 B/ Las Américas Tel. 4228095 telefax 4228081
<http://www.supemotariado.gov.co>
E-mail: ofiregispuertoasis@supemotariado.gov.co



Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro
República de Colombia

Prosperidad
para todos

FUNDAMENTOS JURIDICOS

La apoderada de SISTEMA VIDA INTERNACIONAL S.A. menciona :

La ley 160 de 1994, en los art. 44 y 45 literal b establece unas condiciones para que sean validos los actos que otorgan propiedad sobre predios rurales en extensión superficial inferior a la establecida por el INCODER.

En tal sentido el art. 44 prevee:

El articulo 44, es claro al mencionar "Salvo las excepciones que se señalan en el articulo 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.

ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

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;

Decreto ley 1250 de 1970, que regula la inscripción de documentos sujetos a registro:

Art .2 Están sujetos a registro.

Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario.

Art. 37 si la inscripción del titulo no fuera legalmente admisible, así se indicara en la columna sexta del libro radicador, se dejara copia del titulo en el archivo de la oficina y el ejemplar correspondiente se devolverá al interesado.

PETICION

Solicita se conceda el recurso de reposición y en subsidio el de apelación con el fin de que se proceda a revocar la nota devolutiva de fecha 08 de noviembre de 2012 y en su defecto ordenar el registro de la escritura 299 de fecha 27 de diciembre de 2010.

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Al entrar a analizar el recurso que en esta oportunidad nos ocupa es necesario establecer las siguientes precisiones:



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Carrera 17 No.11-50 B/ Las Américas Tel. 4228095 telefax 4228081
<http://www.supernotariado.gov.co>
E-mail: ofiregispuertoasis@supernotariado.gov.co



Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

El hecho de que en virtud del art. 45 existan excepciones a la regla general contenida en el art. 44 de la ley 160 de 1994 no significa que el legislador haya declinado en los altos propósitos Constitucionales sobre la propiedad, al contrario la autorización para el fraccionamiento de la unidad agrícola familiar tiene que ser mas exigente y verificar los requisitos contemplados en la norma para permitir el fraccionamiento, por las autoridades competentes.

La posibilidad de pedir autorización de Incoder en caso de venta cuyo dominio inicial provenga de baldíos Nacionales hace parte de las limitaciones a que se encuentra el derecho de propiedad Agraria en cumplimiento de la función Social y ecológica.

La autorización para el fraccionamiento de predios adjudicados como baldíos por el INCODER, esta por expresa delegación legal en el art. 72 de la ley 160 de 1994.

Según el decreto 564 de 2006 y posteriormente el decreto 1469 de 2010, le asigna competencia a las oficinas de planeación Municipal para expedir licencias de subdivisión cuando se necesite dividir uno o varios predios art. 6, para luego ser verificada y protocolizada por los Notarios y efectuada la calificación por los Registradores. A su vez de acuerdo al art. 38 de la ley 160 de 1994. EL INCODER, es la entidad que fija el tamaño de los predios que adjudica y los limites de fraccionamiento de los demás predios de propiedad privada contemplados en los art. 44 de la ley 160 de 1994, de manera que las demás autoridades competentes para autorizar la subdivisión de predios rurales deben respetar la ley 160 de 1994 para contrarrestar el fraccionamiento de los predios rurales que los torne improductivos e ineficaces en su fin principal; que no es otro que su explotación Agrícola, pecuaria forestal y la remuneración del, trabajo de la familia con al disposición de un excedente económico para la formación de su capital.

Incoder en las circular de fecha 20 de octubre de 2009 con relación al inciso 11 del art. 72 de la ley 160 de 1994 establece "Nótese que la expresión , salvo las excepciones legales previstas en la ley, hace referencia a las que contiene el art. 45 de la ley 160 de 1994 y que la autorización del Incora solo debe darse en el caso de fraccionamiento de la unidad agrícola familiar.

Entonces, si dentro de las solicitudes de autorización de fraccionamiento pendiente de despachar, están las de propiedades que provengan de la adjudicación de baldíos, cuando con los respectivos actos o contratos se fraccione la unidad agrícola familiar fijada para el respectivo Municipio o región(actualmente en la resolución 041 de 1996, proferida por la junta directiva del Incora) corresponde a esa Dirección Territorial, previa la verificación de las excepciones contenidas en el art. 45 de la tantas veces citada ley 160, y en virtud de la facultad delegada por la Gerencia General de las Direcciones Territoriales, mediante resolución 2047 del 05 de octubre de 2009, expedir la correspondiente autorización.

Si dentro de las solicitudes de fraccionamiento pendientes de tramitar, alguna corresponde a predios rurales cuya propiedad no provenga de la adjudicación de baldíos o de la propiedad parcelaria, los funcionarios que deben velar por el cumplimiento de los art. 44 y 45 de la ley 160

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de lo fe publica

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Carrera 17 No.11-50 B/ Las Américas Tel. 4228095 telefax 4228081
<http://www.supernotariado.gov.co>
E-mail: ofregispuertoasis@supernotariado.gov.co



Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro
República de Colombia

Prosperidad
para todos

de 1994, deben ser los notarios y registradores.

Ahora bien el 02 de abril de 2012 INCODER expide la circular 0052 en la que explica sobre las autorizaciones para el fraccionamiento de predios adjudicados como baldíos. En las que se hace mención al art. 44 y 45 de la ley 160 de 1994 y el art. 72 de la misma ley.

Art 53 nulidades. Son absolutamente nulos las adjudicaciones o los actos o contratos que se produzcan con violación de las prohibiciones o prescripciones contenidas en el art. 72 de la ley 160 de 1994.

Los registradores de Instrumentos Públicos no inscribirán actos o contratos de tradición de bienes raíces rurales cuyo dominio inicial provenga de adjudicaciones de baldíos, cuando con tales actos o contratos se fraccionen dichos inmuebles y no se acredite la autorización de Incora la que en todo caso debe protocolizarse.

La misma circular menciona " En cuanto las solicitudes de fraccionamiento que son presentadas respecto de predios en los que su tradición originariamente fue por adjudicación de un baldío, pero que fueron abiertas matriculas inmobiliarias nuevas, por la compra derivada de un fraccionamiento, es improcedente expedir nueva autorización de fraccionamiento.

Situación que no aplica en el presente caso ya que la escritura Publica 299 de diciembre 27 de 2010 si debió protocolizar autorización de Incoder, por cuanto el folio de matricula que se abrió por la adjudicación del baldío es el 442-20970 y es sobre este mismo folio de matricula que se pretende realizar la venta parcial sin autorización.

Por otro lado en lo que tiene que ver con el Registro de escrituras Publicas, esta Oficina teniendo en cuenta el principio de calificación denominado también de legalidad, todo documento debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exige el ordenamiento jurídico, la oficina de Registro procede a su inscripción de lo contrario el documento es devuelto para que una vez subsanada la causal que le dio origen ingrese nuevamente, dándose la oportunidad al usuario de interponer los recursos de ley.

Acorde con los principios que debe orientar toda actuación administrativa el principio de legalidad se vincula con la etapa más importante del proceso de registro y se desarrolla con la función calificadora que ejerce el registrador en cada Oficina de Registro la cual es obligatoria, actividad que tiene su regulación en el articulo 2 de la ley 1579 de 2012 y se contrae al examen del documento y su confrontación con la historia jurídica del inmueble.

Múltiples disposiciones que se encuentran 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.

En el presente caso es preciso señalar que esta escritura fue ingresada para registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el turno 2011-442-6-290, la cual se devuelve sin registrar cuyos motivos fueron mencionados en el acto administrativo en mención, el cual se

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
El guardián de la fe pública

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Carrera 17 No.11-50 B/ Las Américas Tel. 4228095 telefax 4228081
<http://www.supernotariado.gov.co>
E-mail: ofiregispuertoasis@supernotariado.gov.co



Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

notifico al interesado el día 1 de abril de 2011, Posteriormente ingresa con el turno 2011-442-6-1498, 2011-442-6-3526y 2011-442-6-3955, la cual nuevamente se devuelve sin registrar el 29 de abril de 2011,el 04 de octubre y 02 de noviembre de 2011 respectivamente, donde se reitera el contenido de la causal que origino la negativa de registro consignada en devolución anterior. en el acto de notificación se da a conocer los recursos que puede interponer dentro de los 5 días siguientes a su notificación en caso de inconformidad, recursos de los que la parte interesada no hizo uso, adquiriendo el acto administrativo firmeza conforme lo establecido en el art. 87 del C.C.A., razón por la cual inscripción no es viable por no reunir las condiciones legales para ser inscrito.

Sin embargo el día 08 de noviembre de 2012, vuelve a ingresar la escritura en mención, con turno de radicación 2012-442-6-3861, la cual fue devuelta el mismo día reiterando la negativa de registro y aclarando que por tratarse de una venta parcial de un inmueble rural debe además anexar autorización de planeación Municipal.

Respecto a esta nota devolutiva la apoderada de SISTEMA VIDA INTERNACIONAL S.A , interpuso recurso de reposición mas no contra las notas devolutivas anteriores, las cuales fueron notificadas y la parte interesada no hizo uso del recurso en su oportunidad legal, razón por la cual el acto administrativo que contiene la nota devolutiva quedo en firme y no es posible en este momento a través de un nuevo ingreso pretender revivir términos y obtener una segunda decisión de un acto administrativo que adquirió firmeza, a menos que sean subsanadas las causales que le dieron lugar a la negativa de inscripción, motivo por el cual se rechaza el recurso por extemporáneo ya que los términos se cuentan desde la notificación de la primera nota devolutiva.

El art. 77 del C.A.A consagra unos requisitos formales que determinan la procedibilidad del recurso:

1. *Interponerse dentro del plazo legal, personalmente y por escrito, **por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.***
2. *sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
3. *Solicitar y aportar pruebas.*
4. *Indicar nombre y dirección del recurrente, y con indicación del nombre del recurrente.*

Requisitos que el recurrente no cumplió en lo que tiene que ver con el numeral 1 exigido por el Código Contencioso Administrativo, toda vez que no se interpuso el recurso dentro del término legal.

A su vez el artículo 78 del C.C.A. establece "Rechazo del recurso. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos expuestos el funcionario competente deberá rechazarlo";

El incumplimiento de alguno de los anteriores requisitos de los numerales 1,2, y 4, dará lugar al rechazo del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 77 del Código Contencioso Administrativo.

De esta manera, atendiendo los requisitos legales consagrados en el artículo 77

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
El gobierno de la fe pública

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Carrera 17 No.11-50 B/ Las Américas Tel. 4228095 telefax 4228081
<http://www.supemotariado.gov.co>
E-mail: ofiregispuertoasis@supemotariado.gov.co



Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

anteriormente referido, estos deben ser presentados dentro del plazo legal.

En relación con el rechazo del recurso el Código Contencioso Administrativo sostiene:
"ARTÍCULO 78. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos expuestos, el funcionario competente deberá rechazarlo; contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja"

En este orden de ideas la apoderada de SISTEMA VIDA INTERNACIONAL S.A, no cumplió con los requisitos de procedibilidad para la interposición del recurso, razón por la cual es procedente rechazar de plano el recurso interpuesto.

En mérito de lo expuesto este despacho.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. Rechazar el recurso de reposición en subsidio el de apelación interpuesto por la apoderada de SISTEMA VIDA INTERNACIONAL S.A, por falta de los requisitos formales.

ARTICULO SEGUNDO. Contra la presente decisión procede el recurso de queja ante la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro en la ciudad de Bogotá, dentro de los 5 días siguientes a la notificación de la presente resolución.

ARTICULO TERCERO. Comunicar la presente decisión a la apoderada de SISTEMA VIDA INTERNACIONAL S.A, . De no ser posible se notificará por aviso art.69 C.C.A. La notificación se considerara surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

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

Puerto Asís 22 de Noviembre de 2012.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

SAIRA PATRICIA DÍAZ CIFUENTES
Registradora Seccional

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
el servicio de lo fe público

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Carrera 17 No.11-50 B/ Las Américas Tel. 4228095 telefax 4228081
<http://www.supernotariado.gov.co>
E-mail: ofiregispuertoasis@supernotariado.gov.co



República de Colombia
Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

NOTIFICACION POR AVISO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS – SECCIONAL PUERTO ASIS

POR MEDIO DEL CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR AL SISTEMA VIDA
INTERNACIONAL S.A., DE CONFORMIDAD LO ESTABLECE LA LEY 1437 DE
2011 ARTICULO 69.

Providencia a Notificar: Resolución N°31 del 22 de noviembre de 2012
Expediente N°: 442-ND-2012-003
Sujeto a notificar: Sistema Vida Internacional S.A.
Dirección de Notificación: Calle 13 N° 79-70
Bogotá-Cundinamarca
Funcionario Competente: Dra. Saira patricia Díaz Cifuentes
Cargo: Registradora Seccional
Recursos: Procede el de queja

Se hace constar, que una vez fijado el aviso y sus anexos, se presume el efecto de notificación al finalizar el día siguiente al retiro de este.


GLORIA ISABEL MARTINEZ LOPEZ
Secretaria Ejecutiva