

RESOLUCION NUMERO 006 DE 2018**(Febrero 2 de 2018)****“Por medio de la cual, se decide un recurso de reposición y se concede el de apelación”****EL REGISTRADO PRINCIPAL ENCARGADO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE QUIBDO-CHOCO**

En uso de sus facultades legales y constitucionales y, en especial las conferidas por la Ley 1579 de 2012, ley 1437 de 2011 y el decreto 2163 de 2011, y de acuerdo con los siguientes,

ANTECEDENTES

Mediante escrito sin fecha, radicado con solicitud de reingreso de documentos para tramite de registro con numero de turno 2017-180-6-3511, de fecha 21 de diciembre de 2017, el señor **HUGO ALBERTO MARQUEZ CORONADO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 70.875.207, interpone **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION**, en contra de la nota devolutiva del documento en solicitud de registro con radicado 2017-180-6-3467, correspondiente a la escritura pública 332 de fecha 29 de marzo de 2007, otorgada en la Notaria Única del Circulo de Carepa –Antioquia, vinculadas a la matricula inmobiliaria 180-9539, las cual fue devuelta por la siguiente razón:

UNA VEZ ABIERTO UN FOLIO DE MATRICULA PROVENIENTE DE ADJUDICACION DE BALDIOS, SOLO PROCEDERA LA INSCRIPCION DE CUALQUIER ACTO SUJETO A REGISTRO CON LA AUTORIZACION EXPRESA DEL INCODER O QUIEN HAGA SUS VECES. (ARTICULO 58 LEY 1579 DEL 2012).

ARGUMENTOS DEL RECORRENTE

Manifiesta que tiene motivos de inconformidad en el entendido que esa causal, no corresponde al fundamento de derecho que este dentro de la lógica y el sentido común, toda vez que la Ley 1579 de 2012, se promulgo el 01 de octubre de 2012 y aun cundo derogo entre otros el decreto 1250 de 1970 o anterior estatuto de registro, no se puede aplicar retroactivamente, pretendiendo dejar sin efectos los derechos adquiridos en vigencia del anterior estatuto afectando así la seguridad jurídica, pues se estarían dejando sin validez lo que en su momento se rigió por el estatuto anterior, máxime que no hubo régimen de transición entre la norma anterior y la actual.

Que el capítulo XII de la ley 1579 de 2012 a la apertura de matriculas de bienes baldíos, y en el caso que nos ocupa no estamos frente a baldíos, o la ejecutoria de acto administrativo proferido por el INCODER o quien haga sus veces que amerite u obligue a proceder a la apertura de matricula inmobiliaria que identifique un predio baldío a nombre de la nación-Incoder o quien haga sus veces. Que así las cosas, no es aplicable el artículo 58 de la Ley 1579 de 2012 para devolver los documentos en solicitud de registro, pues los inmuebles fueron adquiridos e inscritos en el registro de instrumentos públicos en 1978 y 1987 vigencia del anterior estatuto registral. Que se está frente a derechos adquiridos sobre los cuales las leyes y decisiones administrativas nuevas no pueden tener efecto retroactivo.

PETICION

Solicita se reponga la nota devolutiva, o en su defecto se conceda la apelación

CONSIDERACIONES JURÍDICAS DE LA ORIP

En primer lugar, resulta importante recordar que, el Registro Público de la propiedad inmueble en Colombia está orientado por reglas o directrices que facilitan la prestación del servicio registral y generan seguridad jurídica y confianza legítima en el acto administrativo del Estado materializado a través de las decisiones de los registradores de instrumentos públicos. Entre los principios registrales se destaca de manera importante el principio de legalidad, según el cual el Registrador solo puede Inscribir los títulos de propiedad y los instrumentos públicos que después de haber sido sometidos a Calificación sean legalmente admisibles. (Art. 3 literal D y 22 de la Ley 1579 de 2012).

RESOLUCION NUMERO 006 DE 2018

(Febrero 2 de 2018)

“Por medio de la cual, se decide un recurso de reposición y se concede el de apelación”

Hoja No. 2

Cuando el registrador de instrumentos públicos y el funcionario de Calificación ejercen el control de legalidad de los documentos que son objeto de registro conforme al artículo 4° de la ley 1579 de 2012, debe verificar que la inscripción sea procedente, conforme a las leyes generales y/o especiales que regulan caso en particular. Si no se cumple con este presupuesto lo correcto es inadmitir el documento y generar la nota devolutiva en tal sentido.

Realizado el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria o en su defecto si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos de Ley para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva (artículos 13, 16,20 y 22 de la ley 1579 de 2012).

Ahora bien, tenemos que en el presente caso, se trata de un bien adjudicado como baldío por el INCORA mediante resolución número 0175 del 28 de agosto de 1990, a favor del señor JOSE MANUEL CORPUS MONTIEL identificado con la cedula de ciudadanía 1.563.116 de Sahagun-Cordoba.

Tenemos entonces que, el artículo sexto (6) de la resolución número 0175 del 28 de febrero de 1.990, establece: **“el adjudicatario se abstendrá de realizar actos o contratos que impliquen tradición, gravámenes o limitaciones del dominio sobre el predio objeto de la presente adjudicación, sin previa autorización del INCODER”.**

De igual manera, tenemos que el párrafo primero del artículo 37 de la Ley 135 de 1.961, vigente hasta la expedición de la Ley 160 de 1994 y modificada por la Ley 30 de 1988, establecía que,

“PARAGRAFO 1o. Los notarios y registradores de instrumentos públicos, so pena de incurrir en causal de mala conducta, que será sancionada con vacancia del cargo o destitución, se abstendrán de autorizar el otorgamiento de escrituras públicas y el registro de actos o contratos de tradición de inmuebles, cuyo dominio inicial provenga de adjudicaciones de baldíos nacionales que se hagan a partir de la vigencia de la presente ley, en los que no se protocolice certificación del INCORA en que conste que el acto de enajenación no viola las prohibiciones legales del Capítulo VIII de la presente Ley, o autorización del Instituto para efectuar el acto o contrato, en los casos en que ésta se requiera.”

En igual sentido se establece en el párrafo 1o. de la Ley 30 de 1988: **“Los notarios y registradores de instrumentos públicos, so pena de incurrir en causal de mala conducta, que será sancionada con vacancia del cargo o destitución, se abstendrán de autorizar el otorgamiento de escrituras públicas y el registro de actos o contratos de tradición de inmuebles, cuyo dominio inicial provenga de adjudicaciones de baldíos nacionales que se hagan a partir de la vigencia de la presente ley, en los que no se protocolice certificación del INCORA en que conste que el acto de enajenación no viola las prohibiciones legales del Capítulo VIII de la presente Ley, o autorización del Instituto para efectuar el acto o contrato, en los casos en que ésta se requiera”.**

Por su parte, La ley 160 de 1994, en su artículo 39 establece: **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.

RESOLUCION NUMERO 006 DE 2018

(Febrero 2 de 2018)

“Por medio de la cual, se decide un recurso de reposición y se concede el de apelación”

Hoja No. 3

En merito a lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Negar el recurso de reposición y en consecuencia confirmar la nota devolutiva proferida por esta ORIP dentro del turno de radicación 2017-180-6-3467, que negó la inscripción de la escritura pública 332 de fecha 29 de marzo de 2007, otorgada en la Notaría Única del Circulo de Carepa – Antioquia, vinculadas a la matrícula inmobiliaria 180-9539.

ARTICULO SEGUNDO: conceder el recurso de Apelación interpuesto por el señor **HUGO ALBERTO MARQUEZ CORONADO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 70.875.207, ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la SNR.

ARTICULO TERCERO: Notificar personalmente al señor **HUGO ALBERTO MARQUEZ CORONADO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 70.875.207. De no ser posible su notificación, procédase de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del C.P.A.C.A.

ARTICULO CUARTO: ordenar el bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria número 180-9539, a fin de evitar que se publiciten documentos o se expidan certificados de tradición, de conformidad con la circular 139 del 9 de julio de 2010, expedida por la Supernotariado.

ARTICULO QUINTO: La presente rige a partir de la fecha de expedición.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Quibdó, a los 02 días del mes de febrero de 2018.


EUCLIDES PINO GORDOBA

Registrador Principal Encargado de Instrumentos Públicos de Quibdó-Choco

Anexos:

Copia: Archivo

Proyecto: Leslie R. –Profesional Universitario 2044-10

Aprobó: Euclides P. –Registrador