

RESOLUCIÓN N° - 037 DE 2022
(noviembre 23)

**“MEDIANTE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIO
EL DE APELACIÓN”**

EXPEDIENTE: 366-ND-2022-8
TURNO DE RADICACIÓN 366-ND-2019-4775
MATRÍCULA 366-55847

La Registradora de Instrumentos Públicos de Melgar, Departamento del Tolima, en uso de sus atribuciones legales, especialmente a las conferidas en la Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral), Ley 1437 de 2011, Decreto 2723 de 2014 del Ministerio de Justicia y del Derecho, demás normas vigentes aplicables al asunto de estudio y,

ANTECEDENTES:

El señor **HUGO HERNÁN GARCÍA**, solicitó la inscripción de la Escritura Pública N° 1790 del 21 de septiembre de 2019 de la Notaría Única de Melgar-Tolima, con el fin de registrar el acto jurídico de compraventa de un derecho de cuota del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria 366-55847, fungiendo como vendedores los señores **PABLO ANDRÉS FORERO ARÉVALO**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.106.900.752 y **CARLOS EDUARDO ARÉVALO LÓPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.987.670 y en calidad de adquirientes los señores **HUGO HERNÁN GARCÍA ANZOLA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.468.600 y **MARÍA CONSUELO OVIEDO CUCUNUBA**, identificada con cédula de ciudadanía N° 51.711.178, de un derecho de cuota equivalente al 10% sobre el lote rural N° 15B Claro de Luna III, ubicado en la Vereda Guamural, del municipio del Carmen de Apicala, asignándole el turno de radicación N° 2019-4775.

Posteriormente, el documento fue devuelto mediante la Nota Devolutiva bajo el radicado N° 2019-4775.

Decisión que fue notificada personalmente el 20 de noviembre de 2020, por parte del funcionario encargado, al señor **HUGO HERNÁN GARCÍA ANZOLA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.468.600.

Fue así, que el señor **PABLO ANDRÉS FORERO ARÉVALO**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.106.900.752, radicó recurso de reposición y en subsidio el de apelación a través del SISTEMA INTEGRADO DE SERVICIOS Y GESTIÓN –SISG- de

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MELGAR TOLIMA

Dirección: calle 6 # 26-54
E-mail: ofiregismelgar@supernotariado.gov.co

la SNR con radicado SNR2020ER091010 del 04 de diciembre de 2020 contra la decisión tomada en la nota devolutiva con turnos de radicación 2019-4775; y recibido en esta oficina el 13 de junio de 2022 con oficio SNR2022EE044611, a fin de que este Despacho se pronunciará frente al recurso de reposición y de ser procedente se concediera la alzada ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD:

Aduce el recurrente que los argumentos expuestos en la Nota Devolutiva bajo el radicado 2019-4496 y que vincula la matrícula inmobiliaria 366-55847, no son válidos, por cuanto no están ajustados a lo que realmente se quiere registrar, puesto que si se hace un estudio del Decreto 960 de 1970, se puede verificar que la escritura pública N° 1855 (sic) de la Notaría Única de Melgar radicada para su respectiva inscripción cumple a cabalidad lo requerido por la norma en cita, ya que se encuentra impresa en papel notarial al que le fue asignada la numeración respectiva, cuenta con un consecutivo asignado por la misma Notaría que la expide, por lo que el citado instrumento cumple a cabalidad con todos los requisitos que exige la norma en comento, que la misma es clara en indicar que lo que se está enajenando en un porcentaje sobre un derecho que se tiene sobre un lote determinado.

Argumenta, que en cuanto a la hipótesis del cambio del inmueble objeto del *"NEGOCIO JURIDICO, NO EXISTE ESTE HECHO"* (Negrilla del texto original), por cuanto se reúnen todos los requisitos, para tener plena validez, con los elementos esenciales del negocio jurídico, como lo son: la *"...1°) declaración de voluntad; 2°) el objeto; 3°) la causa, y 4°) la forma, en los negocios formales, cuando es esencial, ad solemnitatem..."* (Negrilla del texto original), puesto que existe la voluntad de vender y comprar un porcentaje del lote 14 (sic).

Indica, que en ningún momento la escritura radicada para su registro N° 1790 del 21 de septiembre de 2019, elevada por la Notaría Única de Melgar, habla de la compraventa de un inmueble, sino de los derechos que se adquieren sobre el mismo, pues se tiene claro lo autorizado por la Oficina de Planeación Municipal en su EOT.

Manifiesta, dentro de su escrito cual es la finalidad de la Oficina de Instrumentos Públicos, por ende, la escritura pública que se pretende registrar se encuentra revestida de los requisitos que legalmente exige la legislación.

Enfatiza, que según la legislación colombiana la venta de derechos de cuota son permitidos, dado que esta figura jurídica se encuentra consagrada en el Código Civil.

Recalca, que en ningún momento con la inscripción de la escritura pública se busca reformar la resolución emanada por la oficina de planeación, no se está reformado el número de unidades, mucho menos el uso del suelo; solamente lo que varía es el número de propietarios del lote N° 15 (sic) y el porcentaje de propiedad de cada comunero.

Refiere, que ante la negativa de registrar la Escritura Pública aludida se está vulnerando su derecho a la propiedad, libre comercio, debido proceso.

Finalmente, indica que la nota devolutiva no tiene asidero jurídico, dado que la norma es de obligatorio cumplimiento y en este caso se está interpretado de manera errada, por lo que solicita se revoque la decisión tomada por esta oficina y en su lugar ***“SE INSCRIBA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA RESPECTIVO LA ESCRITURA PÚBLICA 1790 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DEL 2019...”*** (Negrillas del texto original).

ANEXOS:

El recurrente aporta como sustento los siguientes documentos:

1. Escritura Pública N° 1790 del 21 de septiembre de 2019 de la Notaría Única de Melgar-Tolima.
2. Nota Devolutiva 2019-4775.
3. Recibo de pago de impuestos.
4. Recibo de pago derechos de registro Rad: 2019-4775.

NOTIFICACIONES:

Indica como dirección de notificación Calle 23 C N° 69 f-65, interior 32, apartamento 301, Bogotá D.C., correo electrónico: cgacabogados@hotmail.com.

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO:

Del estudio realizado a la Escritura Pública N° 1790 del 21 de septiembre de 2019, otorgada por la Notaría Única de Melgar-Tolima, se trata de una venta de un derecho de cuota del 10% del lote rural N° 15B, “Claro de Luna III”, ubicado en la Vereda Guarumal del municipio del Carmen de Apicala, con una cabida de 1000 m², solicitud que fue radicada bajo el turno 2019-4496, que afecta el folio de matrícula 366-55847, exponiendo los siguientes argumentos en la nota devolutiva:

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MELGAR TOLIMA

Dirección: calle 6 # 26-54

E-mail: ofiregismelgar@supernotariado.gov.co

 OFICINA REGISTRO INSTRUMENTOS PUBLICOS MELGAR

10

NOTA DEVOLUTIVA

Página 1

Impreso el 11 de Diciembre de 2019 a las 10:07:28 a.m.

El documento ESCRITURA Nro. 1790 del 21-09-2019 de NOTARIA UNICA MELGAR fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicación: 2019-4775 vinculado a la Matricula Inmobiliaria: 366-55847

Conforme con el principio de legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) se inadmite y por lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por las siguientes razones y fundamentos de derecho:

... EL DOCUMENTO PRESENTADO PARA REGISTRO ESTA INCOMPLETO (ARTICULOS 20 Y 23 DEL DECRETO LEY 560/70, PARAGRAFO 1 DEL ARTICULO 14 Y PARAGRAFO 1 DEL ARTICULO 16 DE LA LEY 1579 DE 2012).

... SE CAMBIA EL INMUEBLE OBJETO DEL NEGOCIO JURIDICO (ARTICULO 48 DEL DECRETO 2148 DE 1983).

... RESPETADOS SEÑORES: MEDIANTE RESOLUCION 059/2019 LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL EXPIDIO LICENCIA DE URBANISMO PARA PROYECTO EN PREDIO RURAL CON EXCEPCION DE LA LEY 160/1994 ART. 44-45. LA VENTA DE DERECHOS DE CUOTA (10%) DE UN LOTE DE 1000, SON AREAS MENORES A LAS AUTORIZADAS POR EL EOT VIGENTE PARA PREDIOS RURALES. EL VENDEDOR ESTA IGNORANDO EL INDICE DE OCUPACION AUTORIZADO, NO APORTO AUTORIZACION DE AUTORIDAD COMPETENTE PARA CAMBIO DEL PROYECTO Y DEL USO DEL SUELO.

Fue así, que el 20 de noviembre de 2020, fue notificado personalmente el acto administrativo al señor **HUGO HERNÁN GARCÍA ANZOLA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.468.600; tal y como lo dispone el artículo 25 de la Ley 1579 de 2012.

 OFICINA REGISTRO INSTRUMENTOS PUBLICOS MELGAR

11

NOTA DEVOLUTIVA

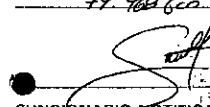
Página 3

Impreso el 11 de Diciembre de 2019 a las 10:07:28 a.m.

El documento ESCRITURA Nro. 1790 del 21-09-2019 de NOTARIA UNICA MELGAR fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicación: 2019-4775 vinculado a la Matricula Inmobiliaria: 366-55847.

NOTIFICACION PERSONAL

CONFORME LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 67 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, EN LA FECHA 20-11-2020 SE NOTIFICÓ PERSONALMENTE EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO A HUGO HERNAN GARCIA ANZOLA QUIEN SE IDENTIFICÓ CON CC No. 79.468.600

 FUNCIONARIO NOTIFICADOR

 EL NOTIFICADO

El documento ESCRITURA Nro. 1790 del 21-09-2019 de NOTARIA UNICA MELGAR Radicación: 2019-4775

Es de anotar, que existen cuatro (04) ventas en similar proporción por registrar, teniendo asignado los siguientes radicados: 2020-224, 2020-1589, 2020-2406 y 2020-3094

De otra parte, la matrícula inmobiliaria 366-55847, se encuentra bloqueada debido al recurso interpuesto que hoy nos ocupa.

REQUISITOS DE LOS RECURSOS:

Para que los recursos se consideren como interpuestos en debida forma, es necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo, que reza:

"..ARTÍCULO 77 REQUISITOS. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

- 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.**
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.**
- 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.**
- 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio..."** (Negrilla fuera del texto original).

En el presente caso se observa que quien presentó y sustentó el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la nota devolutiva con radicación 2019-4775 fue el señor **PABLO ANDRÉS FORERO ARÉVALO**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.106.900.752, persona totalmente ajena a los adquirientes, quienes son las personas interesadas en el registro del documento, en este caso los señores **MARÍA CONSUELO OVIEDO CUCUNUBA**, identificada con cédula de ciudadanía N° 51.711.178 y **HUGO HERNÁN GARCÍA ANZOLA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.468.600, y a este último a quien se le notificó de manera personal el contenido del acto administrativo en mención.

Aunado a ello, el señor **PABLO ANDRÉS FORERO ARÉVALO**, no allegó al plenario poder otorgado por los señores **OVIEDO CUCUNUBA** y **GARCÍA ANZOLA**, que lo faculte como apoderado judicial de estos, como tampoco demostró estar actuando como agente oficioso.

Recordemos que, en uno de sus apartes del citado artículo, reza:

"Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio..."

De igual manera, el artículo 74 del Código General del Proceso en unos de sus apartes, indica que los poderes especiales: "...deberán estar determinados y claramente identificados..."

Por otra parte, del texto del recurso interpuesto por el señor **FORERO ARÉVALO** se evidencia imprecisiones que no permiten unificar el motivo del recurso; pues nótese que el turno de radicación ingresó para su radicación respecto de la Escritura Pública N° 1790 del 21 de septiembre de 2019 de la Notaría Única de Melgar, y el recurrente hace mención o cita en uno de sus apartes la Escritura Pública N° 1855, cuando hace alusión a los elementos esenciales de un negocio jurídico refiere el lote 14, cuando lo que se pretende enajenar es el 10% del lote 15B, como también en el transcurrir del recurso cita el lote 15, los cuales nada tienen que ver o se encuentran vinculados a la Nota Devolutiva impresa el 11 de diciembre de 2019 y con turno de radicación N° 2019-4775.

Finalmente, el artículo 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, nos indica cuando procede el rechazo de los recursos, en los siguientes términos:

"...Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja..."

Por lo anterior, esta oficina rechaza el recurso de reposición y en subsidio el de apelación interpuesto por el señor **PABLO ANDRÉS FORERO ARÉVALO**, contra la decisión tomada en la Nota Devolutiva 2019-4775, que afecta el folio de matrícula 366-55847, por no cumplir los requisitos exigidos de conformidad con los numerales 1 y 2 del artículo 77 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; advirtiendo que contra la presente decisión procede el recurso de QUEJA en los términos del numeral 3 del artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, el cual podrá interponerse directamente ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante escrito que al que debe acompañarse copia de la presente resolución.

NORMAS APLICADAS:

- Ley 1579 de 2012.
- Ley 1437 de 2011.
- Código General del Proceso.

Por lo expuesto de manera breve, este Despacho

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR el recurso de Reposición y Subsidio el de Apelación, interpuesto por el señor **PABLO ANDRÉS FORERO ARÉVALO**, identificado con

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MELGAR TOLIMA

Dirección: calle 6 # 26-54
E-mail: ofiregismelgar@supernotariado.gov.co

cédula de ciudadanía N° 1.106.900.752, contra la NOTA DEVOLUTIVA con turno de radicación 2019-4775, que afecta el folio de matrícula 366-55847, por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NOTIFICAR la presente resolución al señor **PABLO ANDRÉS FORERO ARÉVALO**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.106.900.752, a la dirección que indicó en el escrito de recurso reposición y subsidio el de apelación: Calle 23 C N° 69 f 65, interior 32 apartamento, Bogotá, Correo Electrónico: cgacabogados@hotmail.com., y a los señores **HUGO HERNÁN GARCÍA ANZOLA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.468.600 a la dirección consignada en la Escritura Pública N° 1790 del 21 de septiembre de 2019, esto es, Correo Electrónico: hggama23@gmail.com, y a la señora **MARÍA CONSUELO OVIEDO CUCUNUBA**, identificada con cédula de ciudadanía N° 51.711.178 en la Carrera 73 B N° 6 A-35 Interior 1 Apartamento 203, Bogotá D.C.. De no ser posible la notificación personal debe surtir por aviso conforme lo dispone el artículo 69 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo.

TERCERO: Contra la presente providencia procede el recurso de QUEJA, el cual es facultativo y podrá interponerse directamente ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante escrito que al que debe acompañarse copia de la presente resolución; conforme lo dispone el numeral 3 del artículo 74 de la Ley 1437 de 2011

CUARTO: Se mantendrá bloqueado el folio de matrícula 366-55847, hasta tanto no quede en firme y ejecutoriado el recurso, o que se manifieste que no se hizo uso del recurso de Queja

La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición, la cual cobrará firmeza una vez vencido el término para que presente el recurso de queja.

Dada en Melgar, departamento del Tolima, a los 23 días del mes de noviembre de 2022.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MARÍA DEL CARMEN GÓMEZ PATIÑO
Registradora Seccional de Instrumentos Públicos de Melgar
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MELGAR TOLIMA
Dirección: calle 6 # 26-54
E-mail: ofregistmelgar@supernotariado.gov.co