

RESOLUCION Nro. **068**

30 MAY 2023

Por el cual se decide actuación administrativa, con la finalidad de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 140-27966.

EXPEDIENTE 2022-140-AA-039

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MONTERÍA

En uso de las facultades conferidas por el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, la ley 1437 de 2011 y la ley 1579 de 2012

HECHOS Y ANTECEDENTES:

1.- Mediante turno **2022-140-3-739** de fecha **07** de septiembre de 2022, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería solicitó iniciar de oficio Actuación Administrativa, relacionada con la matrícula inmobiliaria **140-27966**, teniendo en cuenta que:

EXPLIQUE CLARAMENTE EL MOTIVO DE CADA SOLICITUD DE CORRECCIÓN

TURNO 2022-140-6-8573 se califica el turno de compraventa, a pesar de cumplir con el termino de tenencia no se adjuntó en la Escritura Pública sometida a registro la autorización de permiso y/o derecho de compra emitida por el INCORA; teniendo en cuenta la Ley 160 de 1994 Art. 39 Quienes hubieran adquirido del INCORA y unidades agrícolas familiares con anterioridad a la vigencia de la presente Ley. Quedaran sometidos al régimen de Propiedad parcelaria que enseguida se expresa:

Hasta cuando se cumpla un plazo de quince (15) años, contados a partir de la primera adjudicación que se hizo sobre la respectiva parcela, no podrán transferir el derecho de dominio, su posesión o tenencia sino a campesino de escasos recursos sin tierra o minifundistas. En este caso el adjudicatario deberá solicitar autorización expresa del INCORA, para enajenar, gravar, arrendar la unidad Agrícola Familiar.

Los Notarios y Registradores se abstendrán de otorgar e inscribir Escritura públicas, que traspasen el dominio el dominio de Unidades Agrícolas Familiares en favor de terceros en la que no se acredite haber dado al INCORA el derecho de opción, así como la constancia o prueba de su rechazo expreso o tácito.

La cual se resume en: No se adjuntó en la escritura pública sometida a registro la autorización de haberle dado a la Agencia Nacional de Tierras el derecho de opción de adquisición del predio como lo consagra el artículo 39 de la Ley 160 de 1994 o la prueba expresa o tacita de su rechazo.

2.- De conformidad con lo expuesto en la solicitud de corrección se inicia actuación administrativa mediante Auto de fecha 08 de septiembre de 2022 para establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con la matrícula **140-27966**, dado que en el folio se encontró una inconsistencia de índole registral.

3.- Con lo anteriormente señalado se observa que existe una prohibición vigente la cual hace necesario verificar esta situación acorde al procedimiento establecido en la Ley Registral y la normatividad aplicable a los predios rurales vigente hasta la fecha en especial la Ley 160 de 1.994.

De conformidad con lo anteriormente expuesto y con las evidencias documentales enunciadas, el asunto a tratar está relacionado con la inscripción del acto jurídico de **COMPRAVENTA**, estando aun vigente la **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION DEL INCORA** en el folio **140-27966**, toda vez que en la Escritura Pública Nro. 2046 de fecha 01 de julio del 2022 de la Notaria Segunda de Montería no se protocolizo la constancia de haberle dado la primera opción de compra a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (A.N.T.).

Anotación: N° 2 del Folio #140-27966

<input type="checkbox"/> Radicación	4862	Del	23/9/1985
<input type="checkbox"/> Doc	RESOLUCION 0936	Del	27/8/1985
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	INCORA	De	MONTERIA
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	PROHIBIDO ENAJENAR SIN AUTORIZACION DEL INCORA.	Naturaleza Jurídica	999
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario			
<input type="checkbox"/> Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE	INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA. - SE 140-200207534	<input type="checkbox"/>	Participación
A	MOLINA LOPEZ AMALIO JOSE - SE 140-200207542	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Anotación: N° 3 del Folio #140-27966

<input type="checkbox"/> Radicación	2022-140-6-8573	Del	27/7/2022
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 2046	Del	01/7/2022
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	MONTERIA

Valor	232,000,000	Estado	VALIDA
Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
Modalidad	NOVIS		
Comentario			

Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE	NATURAL - MOLINA LOPEZ AMALIO JOSE - CC 6864194 <input type="checkbox"/> Participación
A	NATURAL - MOLINA LOPEZ PETRONA - CC 34972805 <input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	NATURAL - MOLINA LOPEZ HELENA EMPERATRIZ - CC 34973204 <input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	NATURAL - MOLINA LOPEZ JORGE ALBERTO - CC 78694746 <input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	NATURAL - MOLINA LOPEZ JOSEFA MARIA - CC 34996878 <input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	MOLINA LOPEZ ROSA LINET - CC 34958509 <input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	NATURAL - MOLINA LOPEZ JOSE ROSARIO - CC 10910023 <input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	RUIZ MOLINA ALEX JESUS - CC 78751024 <input checked="" type="checkbox"/> Participación

PRUEBAS

Se tendrá como pruebas documentales las que se relacionan a continuación:

- La Resolución Nro. 936 de fecha 27 de agosto del 1985 del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria. (folios del 5 al 11)
- Impresión simple de folio del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 140-27966. (folio 3)
- Impresión en IRIS de la escritura Pública Nro. 2046 de fecha 01 de julio del 2022 de la Notaria Segunda de Montería con sus respectivos anexos. (folios del 12 al 24)

CONSIDERACIONES

La normatividad referente a los inmuebles y a la corrección de errores está contenida en la Ley 1579 de 2012, de la cual se transcriben los artículos que tienen que ver directamente con el asunto a examinar:

“ARTÍCULO 49°. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien. (...)

ARTÍCULO 59°. Procedimiento para corregir errores. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

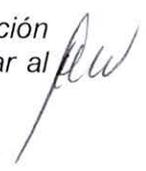
De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.”

Sobre el particular, el 39 de la Ley 160 del 1994 establece:

“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: (Subrayas fuera del texto original)

“(…) 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. (...)"

Por su parte el inciso quinto del artículo 39 ibídem, dispone:

"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".

Por consiguiente, se ordenará en la parte Resolutiva de esta Proveído realizar las correcciones necesarias en el folio de matrícula inmobiliaria **140-27966**, a fin de que exhiba su real situación jurídica.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Invalidar la anotación número 3 que corresponde a la compraventa registrada mediante escritura pública Nro. 2046 de fecha 01 de julio del 2022 de la Notaria Segunda de Montería, en el folio 140-27966, por no cumplir con el lleno de los requisitos de conformidad con la normatividad y argumentos antes expuestos, una vez quede en firme el presente acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: Efectuar las salvedades de Ley, en el folio de matrícula 140-27966, con fundamento en la presente resolución y con base en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente de la presente decisión o en su defecto mediante Aviso, a los señores **AMALIO JOSE MOLINA LOPEZ**, identificado con cedula de ciudadanía 6.864.194, **PETRONA MOLINA LOPEZ**, identificada con cedula de ciudadanía 34.972.805, **JOSEFA MARIA MOLINA LOPEZ**, identificada con cedula de ciudadanía 34.996.878, **HELENA EMPERATRIZ MOLINA LOPEZ**, identificada con cedula de ciudadanía 34.973.204, **ROSA LINET MOLINA LOPEZ**, identificada con cedula de ciudadanía 34.958.509, **JORGE ALBERTO MOLINA LOPEZ**, identificado con cedula de ciudadanía 78.694.746, **JOSE ROSARIO MOLINA LOPEZ**, identificado con cedula de ciudadanía 10.910.023 y **ALEX JESUS RUIZ MOLINA**, identificado con cedula de ciudadanía 78.751.024, y demás personas

indeterminadas, para lo cual se les entregará una copia de este proveído. (Art. 67 y 69 Ley 1437 de 2011).

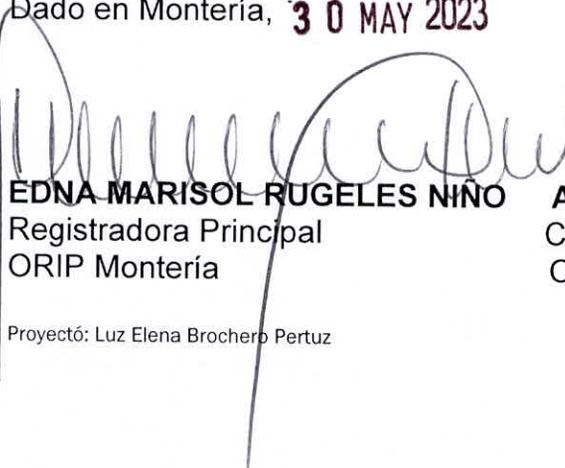
ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido del presente proveído al Notario Segundo del círculo de Montería y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para lo de su competencia.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente decisión procede el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de Apelación para ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia, el cual deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso. (Art. 76 y Ss del C.P.A.C.A.)

ARTICULO SEXTO: En firme esta decisión, proceder con el desbloqueo del folio, efectuar la corrección y archivar el expediente.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Montería, **30 MAY 2023**


EDNA MARISOL RUGELES NIÑO
Registradora Principal
ORIP Montería


ANGELICA MARIA RIVERA ACOSTA
Coordinadora Grupo de Gestión Jurídica Registral
ORIP Montería

Proyectó: Luz Elena Brochero Pertuz