

AUTO

Por medio del cual se inicia una actuación administración
(Expediente 200-AA-2017-019)

EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las que le confieren el artículo 34 y siguientes de la ley 1437 de 2011, ley 1579 de 2012 artículo 59

CONSIDERANDO QUE

Mediante Derecho de petición, radicado el 24/03/2017 con numero interno 2096 por el señor ARSENIO VARGAS CASTILLO, residente en calle 1D No 1-04 de la Urbanización Villa Nohora II Etapa de Neiva, al igual que el señor RAFAEL HERNANDO YEPES BLANCO en su condición de Secretario de Planeación y Ordenamiento del Municipio de Neiva, según oficio No 1898 del 07 de abril de 2017, solicitaron la revisión de las anotaciones No 3 y 4 del folio de matrícula No 200-175625 por corresponder a una zona verde que hace parte del área de cesión tipo A de la Urbanización Villa Nohora I Etapa de Neiva

Revisado el historial traditicio del folio de matrícula No 200-175625 que corresponde al predio denominado Zona Verde 1 Urbanización Villa Nohora, se establece que efectivamente se encuentra registrada la escritura No 2856 del 31/12/2003 de la Notaria 5 de Neiva, de la constitución de la urbanización Villa Nohora I Etapa, que hizo la Corporación de Vivienda el Tejar, inscrita en la anotación No 2 del folio

La escritura No 1.530 del 4/5/2016 de la Notaria 3 de Neiva, de aclaración en cuanto al cambio de destinación, que hizo la Corporación de Vivienda el tejar, inscrita en la anotación No 3 del folio

La escritura No 1819 del 26/5/2016 de la Notaria 3 de Neiva, de compraventa que hizo la Corporación de Vivienda el tejar a Cadenas Torrejano Luis Fernando, inscrita en la anotación No 4 del folio

La escritura No 488 del 2/3/2017 de la Notaria 3 de Neiva, de actualización nomenclatura que hizo Cadenas Torrejano Luis Fernando, inscrita en la anotación No 5 del folio

Que revisada la escritura No 2856 del 31/12/2003 de la Notaria 5 de Neiva, por medio de la cual se constituyó el Proyecto Urbanístico Denominado Urbanización Villa Nohora I Etapa, se establece que se desarrolló en un lote de mayor extensión denominado Lote Numero Uno, con un área de 5 has 474.40 m2 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 200-144687. Que conforme al cuadro de áreas según lo aprobado en la resolución No 10-484 del 26 de septiembre de 2003 aclarada mediante resolución No 23-554 del 28 de noviembre de 2003 de la Curaduría Urbana Segunda de Neiva, se distribuyó un **área útil urbanizable** de 30.070. m2 conformada por trece (13) manzanas destinadas a vivienda y tres (3) manzanas destinadas a locales comerciales, un **área de cesión tipo A** (5.421,65 m2) conformada por la zona verde 1 y zona verde 2 – servicios adicionales, **zona verde adicionales** (558 m2) conformada por la zona verde 1 y zona verde 2, y un **área de cesión adicional** (14.262,75 m2) conformada por el plan vial y vías interiores

Que determinadas y alinderadas las áreas de cesión de tipo A (1) de la Urbanización Villa Nohora de Neiva I etapa, se estipuló en la misma escritura que se les abra la correspondiente matrícula inmobiliaria para efectos de la cesión obligatoria al Municipio de Neiva. Pero se evidencia claramente que la Corporación de Vivienda el Tejar, no cumplió con su obligación ni el mismo acto de constitución de la urbanización ni de forma posterior de ceder dichas áreas al ente municipal para que fueran incorporadas al espacio público

Teniendo en cuenta lo anterior, para esta oficina es claro que el inmueble denominado Lote Urbanización Villa Nohora I Etapa Zona Verde 1, con un área de 1.368,15 m² identificado con el folio de matrícula No 200-175625 corresponde concretamente a la **zona verde 1** que hace parte del área de cesión tipo A (1) que según lo aprobado en el plano urbanístico y en la resolución No 10-484 del 26 de septiembre de 2003 aclarada mediante resolución No 23-554 del 28 de noviembre de 2003 de la Curaduría Urbana Segunda de Neiva, comprende un área total de (5.421,65 m²). Por tanto, es evidente que se trata de un bien de uso público dada su afectación desde el momento mismo que se aprobó el proyecto urbanístico, no susceptible de enajenación o apropiación alguna

Por mandato constitucional, los bienes de uso público, se caracterizan por pertenecer al estado o a otros entes estatales, están destinados al uso común de los todos los habitantes y por encontrarse por fuera del comercio son imprescriptibles, inembargables e inajenables. El artículo 6º de la ley 9 de 1989 expresa "El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas **no podrá ser variado** sino por lo concejos, juntas metropolitanas, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes".

Por línea jurisprudencial se ha señalado que las áreas que el urbanizador debía entregar como zonas de cesión gratuita y obligatoria determinadas en plano urbanístico de aprobación de la urbanización, para los fines indicados en ley 9 de 1989, las convierte en bienes de uso público, y por ende ajenos a cualquier intervención de parte de los particulares. El hecho de que no se perfeccione tal cesión a través de la respectiva escritura pública debidamente registrada a favor del municipio, no implica que el área del terreno que fue identificada como la correspondiente a zona de uso público ya no lo sea, pues tal cesión deriva hoy en día, por ministerio de ley 9 de 1989 -ley de reforma urbana. (Consejo de Estado, sentencia del 30 de septiembre de 1999 radicación 5554 Consejera Ponente Olga Inés Navarrete Barrero)

No obstante lo anterior, la Corporación de Vivienda El Tejar representada legalmente por el señor Daniel Cadenas Perdomo, mediante escritura No 1530 del 4/5/2016 de la Notaría 3 de Neiva, aclara que el inmueble denominado Lote Urbanización Villa Nohora I Etapa Zona Verde 1, identificado con el folio de matrícula No 200-175625 según certificado de tradición aparece como uso de suelo Zona Verde cuando en realidad corresponde a Uso Principal Residencial del Municipio de Neiva, con consta en oficio expedido por la Alcaldía de Neiva posteriormente, mediante escritura No 1819 del 26/5/2016 de la Notaría 3 de Neiva, la Corporación de Vivienda el Tejar transfirió a título venta el bien a favor de Cadenas Torrejano Luis Fernando, el cual, mediante escritura No 488 del 2/3/2017 de la Notaría 3 de Neiva, actualizó la

nomenclatura según certificado de nomenclatura expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Neiva, precisando que el citado bien se distingue con el número 1-07 de la calle 3ª de Neiva

Frente al caso que nos ocupa, esta oficina evidencia que siendo el referido inmueble una zona verde que por pertenecer al espacio público ostenta la calidad de bien de uso público, el cambio de su destinación según lo establecido en el artículo 6º de la ley 9 de 1989 solo podrá hacerse por iniciativa del alcalde y aprobado por el concejo municipal siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes. Así las cosas, no se encuentra que en la escritura aclaratoria No 1530 del 4/5/2016 de la Notaria 3 de Neiva, se haya protocolizado el acuerdo municipal que disponga la desafectación de dicha zona ni muchos que exista la constancia de que se hizo el canje por otra de igual equivalencia en beneficio de la Urbanización Villa Nohora I Etapa de Neiva, sólo se protocoliza como sustento un oficio emanado de la Alcaldía de Neiva, referido más bien al uso del suelo que le corresponde al inmueble según lo adoptado en el E. O. T del Municipio, el cual a pesar de que si bien se protocolizó en ella no se adjuntó a las copias de registro, por esa razón no se pudo controvertir su contenido, sin embargo, es apenas obvio que tal oficio no reúne las exigencias de la ley para el cambio de su destinación

Lo que deja entrever claramente, que no procedía su enajenación en la forma como lo hizo la Corporación de Vivienda el Tejar a través de la escritura No 1819 del 26/5/2016 de la Notaria 3 de Neiva, como quiera que se estaría vulnerando lo regulado en el artículo 674 del C.C en concordancia con el artículo 102 del Constitución Política, pues si bien es cierto, que el referido inmueble se encontraba en cabeza del urbanizador por incumplir su obligación de cederlo, ya es un bien del estado cuyo dominio radica en el municipio de Neiva, razón por la cual, no era susceptible de enajenarlo, dado su carácter constitucional de inalienable e imprescriptible

Por lo anterior, en virtud de la acción correctora de que trata el artículo 59 de la ley 1579 de 2012 que permite al Registrador de Instrumentos Públicos corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción de documentos, y de conformidad con lo que establece el principio de legalidad de que trata el literal d) del artículo 3º de esta misma ley, esta oficina evidencia la necesidad de iniciar la correspondiente actuación administrativa a fin de establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula No 200-175625 según lo establecido en el artículo 8 y 49 de la ley 1579 de 2012, y de encontrarse al momento de tomar la decisión de fondo que efectivamente se trata de un bien público, corresponderá excluir y dejar sin efectos registrales las anotaciones No 3, 4 y 5 del folio, que refieren a la escritura de aclaración No 1530 del 4/5/2016 de la Notaria 3 de Neiva, escritura de compraventa No 1.819 del 26/5/2016 Notaria 3 de Neiva, y a la escritura de actualización de nomenclatura No 488 del 2/3/2017 de la Notaria 3 de Neiva, realizando la corrección y dejando las salvedades que sean del caso

En virtud de lo anteriormente expuesto, esta oficina de registro:

DISPONE

ARTÍCULO PRIMERO: Iniciar la correspondiente actuación administrativa, con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula No 200-175625 que corresponde al Lote Urbanización Villa Nohora I Etapa Zona Verde 1, que de encontrarse que se trata de un bien de uso público, corresponderá excluir y dejar sin efectos registrales las anotaciones No 3, 4 y 5 del folio, que refieren a la escritura de aclaración No 1530 del 4/5/2016 de la Notaría 3 de Neiva, escritura de compraventa No 1.819 del 26/5/2016 Notaría 3 de Neiva, y a la escritura de actualización de nomenclatura No 488 del 2/3/2017 de la Notaría 3 de Neiva, por contravenir normas de rango constitucional y aquellas que regulan el espacio público y el ordenamiento territorial (Arts. 8, 49 e inciso 2º Art. 60 ley 1579 de 2012)

ARTICULO SEGUNDO: Notifíquese personalmente el contenido de este auto al señor ARSENIO VARGAS CASTILLO y al MUNICIPIO DE NEIVA a través de la Secretaria de Planeación y Ordenamiento, en calidad de peticionarios, a los señores DANIEL CADENAS PERDOMO representante legal de la CORPORACION DE VIVIENDA EL TEJAR, o quien haga sus veces, y LUIS FERNANDO CADENAS TORREJANO en calidad de interesados directos, o en su defecto por aviso de conformidad con los artículos 67 y 69 del C.C.A o C.A (Ley 1437 de 2011)

ARTICULO TERCERO: Blóquese el citado folio de matrícula y fórmese el expediente correspondiente debidamente foliado (Art. 36 del C.C.A. o C.A)

ARTICULO CUARTO: Contra el presente acto no procede a recurso alguno (Art. 75 del C.C.A)

ARTICULO QUINTO: Esta providencia rige a partir de la fecha de su expedición

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Neiva, el día doce (12) del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017)



JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER
Registrador Principal de Instrumentos Público

Proyecto: CAPC.