

RESOLUCIÓN N° 035 DE 2022
(noviembre 21)

**“MEDIANTE EL CUAL SE DECIDE LA VIABILIDAD DE ACEPTAR UN RECURSO DE
APELACION ANTE LA SUBSIDRECCION DE APOYO JURIDICO DE LA
SUPERINTEDECENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO”**

EXPEDIENTE: 366-ND-2020-9
TURNO RADICACIÓN: ND-2019-5295
MATRÍCULA 366-55842

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:

Mediante turno de radicación N° 2019-5295, el señor **LUIS FELIPE GARCÍA**, solicitó la inscripción de la Escritura Pública N° 2143 del 07 de noviembre de 2019 de la Notaría Única de Melgar, con el fin de registrar el acto jurídico de compraventa de un derecho de cuota del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria 366-55842, 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 el señor **LUIS FELIPE GARCÍA SUSSE**, identificado con cédula de ciudadanía N° 19.075.898, en su condición de comprador, de un derecho de cuota equivalente al 9.05% sobre el lote rural N° 10B Claro de Luna II, ubicado en la Vereda Guarumal, del municipio del Carmen de Apicala.

Posteriormente, el documento fue devuelto mediante la Nota Devolutiva bajo el radicado N° 2019-5295.

Decisión que fue notificada personalmente el 14 de enero de 2020, por parte del funcionario encargado, al señor **LUIS FELIPE GARCÍA SUSSE**, identificado con cédula de ciudadanía N° 19.075.898.

Fue así, que el 30 de enero de 2020 el señor **PABLO ANDRÉS FORERO ARÉVALO**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.106.900.752, radicó recurso de apelación, contra la decisión contentiva en la nota devolutiva 2019-5295, por medio de la cual se negó la inscripción de una venta de derecho de cuota.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MELGAR TOLIMA

Dirección: calle 6 # 26-54

E-mail: ofiregismelgar@supernotariado.gov.co

200-

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD:

Indicó el apelante ser propietario en común y proindiviso del predio N° 10B Claro de Luna III, ubicado en la Vereda Guarumal, del municipio del Carmen de Apicala, el cual se encuentra libre de cualquier gravamen, que a través de la escritura pública N° 2143 procedieron a enajenar el 9.05% a favor del señor **LUIS FELIPE GARCÍA SUSSE**, inscripción que no se pudo realizar, procediendo a indicar las razones que llevaron a esta oficina a generar la nota devolutiva.

Adujó, que la Nota Devolutiva bajo el radicado 2019-5295 y que vincula la matrícula inmobiliaria 366-55842, no son válidos, por cuanto no están ajustados a lo que realmente se quiere registrar, puesto que si se hace un estudio del artículo 20 de Decreto 690 de 1970, se puede verificar que la escritura pública N° 2143 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.

Refirió, que la escritura pública N° 2143 cumple a cabalidad lo indicado en el artículo 23 del prenombrado Decreto; así mismo es clara en indicar que lo que se está enajenando en un porcentaje sobre un derecho que se tiene sobre un lote determinado.

Manifestó, que en ningún momento se pretende que con la venta de ese porcentaje se vaya a construir un nuevo lote o inmueble y mucho menos realizar un reloteo, pues se tiene claro lo autorizado por la Oficina de Planeación Municipal en su EOT.

Enfatizó, 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.

Indicó, 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.

Aclaró, que el deseo de enajenar un porcentaje de sus derechos fue de común acuerdo entre los comuneros, y por eso fue que lo expusieron ante la Notaría.

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

Finalmente, solicitó se revoque la decisión tomada por esta oficina "...y en su lugar se inscriba en el folio de matrícula respectivo la escritura 1030 (sic) del 18 de junio del 2019...".

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MELGAR TOLIMA

Dirección: calle 6 # 26-54

E-mail: ofiregismelgar@supernotariado.gov.co

ANEXOS:

El recurrente aporta como sustento los siguientes documentos:

1. Escritura Pública N° 2143 del 07 de noviembre de 2019 de la Notaría Única de Melgar.
2. Nota Devolutiva 2019-5295.
3. Recibo de pago de impuestos.
4. Recibo de pago derechos de registro Rad: 2019-5295.

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:

Sea lo primero indicar que el señor **PABLO ANDRÉS FORERO ARÉVALO**, radicó en esta oficina recurso de apelación contra la decisión tomada en la nota devolutiva 2019-5295, por medio de la cual se negó la inscripción de una venta de derecho de cuota, el cual debió presentarse ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral del Superintendencia de Notariado y Registro, por ser el superior funcional, sin embargo, esta oficina se pronunciara frente a la admisión del mismo.

Ahora bien, del estudio realizado a la Escritura Pública N° 2143 del 7 de noviembre de 2019, otorgada por la Notaría Única de Melgar, se trata de una venta de un derecho de cuota del 9.05% del lote rural N° 10B, "Claro de Luna III", ubicado en la Vereda Guarumal del municipio del Carmen de Apicala, con una cabida de 1.108.97 m², solicitud que fue radicada bajo el turno 2019-5295, que afecta el folio de matrícula 366-55842, exponiendo los siguientes argumentos en la nota devolutiva:

OFICINA REGISTRO INSTRUMENTOS PUBLICOS MELGAR
NOTA DEVOLUTIVA

Página 1
Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 11:49:34 a.m.
El documento ESCRITURA Nro. 2143 del 07-11-2019 de NOTARIA UNICA MELGAR fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicación: 2019-5295 vinculado a la Matricula Inmobiliaria: 366-55842

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. 960/70, PARAGRAFO 1 DEL ARTICULO 14 Y PARAGRAFO 1 DEL ARTICULO 16 DE LA LEY 1579 DE 2012).
- MEDIANTE RESOLUCION 069 DE 2019 LA OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL APROBO UN PROYECTO DE 15 UNIDADES, ZONAS VERDES, VIAS Y CESIONES CON EXCEPCION DEL ART. 45 DE LA LEY 180 DE 1994. LAS VENTAS REITERADAS DE DERECHOS DE CUOTA QUE AFECTEN AREAS MENORES A LAS AUTORIZADAS EN EL EOT VIGENTE QUE CAMBIEN EL PROYECTO, PORCENTAJE DE OCUPACION, USO DE SUELO, DEBEN PROTOCOLIZAR LICENCIA DE PLANEACION. EL ART. 3 LIT. D DE LA LEY 1579/2012, EN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD PRECISA QUE SOLO SON REGISTRABLES LOS TITULOS Y DOCUMENTOS QUE REUNAN LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LAS LEYES PARA SU INSCRIPCION.

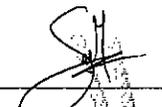
Fue así, que el 14 de enero de 2020 fue notificado personalmente el acto administrativo al señor **LUIS FELIPE GARCÍA SUSSE**, identificado con cédula de ciudadanía N° 19.075.898; tal y como lo dispone el artículo 25 de la Ley 1579 de 2012.

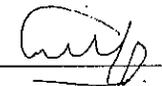
OFICINA REGISTRO INSTRUMENTOS PUBLICOS MELGAR
NOTA DEVOLUTIVA

Página 2
Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 11:49:34 a.m.
El documento ESCRITURA Nro. 2143 del 07-11-2019 de NOTARIA UNICA MELGAR fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicación: 2019-5295 vinculado a la Matricula Inmobiliaria: 366-55842

NOTIFICACION PERSONAL

CONFORME LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 87 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENIDOS ADMINISTRATIVO, EN LA FECHA 14-01-2020 SE NOTIFICO PERSONALMENTE EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO A Luis Felipe Garcia SUSSE QUIEN SE IDENTIFICO CON CC No. 19.075.898


FUNCIONARIO NOTIFICADOR


EL NOTIFICADO

El documento ESCRITURA Nro. 2143 del 07-11-2019 de NOTARIA UNICA MELGAR
Radicación: 2019-5295

Es de anotar, que existen cinco (05) ventas en similar proporción por registrar, teniendo asignado los siguientes radicados: 2021-401, 2021-3220, 2021-3221, 2021-3805 y 2021-4569.

De otra parte, la matrícula inmobiliaria 366-55842, se encuentra bloqueada debido al

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MELGAR TOLIMA

Dirección: calle 6 # 26-54

E-mail: ofiregismelgar@supernotariado.gov.co

recurso interpuesto que hoy nos ocupa.

OPORTUNIDAD Y REQUISITOS DE LOS RECURSOS:

Para que los recursos se consideren como interpuestos dentro del término y en debida forma, es necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo, que reza:

"...ARTÍCULO 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán 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..." (Negrilla de la oficina).

"...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).*

Ahora bien, el contenido de la Nota Devolutiva impresa el 19 de diciembre de 2019, asociada al turno de radicación 2019-5295, fue notificada personalmente al adquirente, esto es al señor **LUIS FELIPE GARCÍA SUSSE**, identificado con cédula de ciudadanía N° 19.075.898 el 14 de enero de 2020, quedando en firme el acto administrativo el 28 de enero de 2020, y el recurso fue presentado el 30 de enero de 2020, por el señor **PABLO ANDRÉS FORERO ARÉVALO**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.106.900.752, en su calidad de vendedor, término que supera el otorgado por la Ley para su interposición; por lo que esta oficina tendrá presentado el mismo de manera extemporánea.

De otra parte, se observa que quien presentó y sustentó el recurso de apelación contra la nota devolutiva con turno de radicación 2019-5295 fue el señor **PABLO ANDRÉS FORERO ARÉVALO**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.106.900.752, persona totalmente ajena al adquirente, puesto que sería la persona interesada en el registro del documento, en este caso el señor **LUIS FELIPE GARCÍA SUSSE**, identificado con

cédula de ciudadanía N° 19.075.898, y a quien le fue notificado de manera personal el contenido del acto administrativo en mención, además de esto el recurso no fue coadyuvado por el señor en mención.

Aunado a ello, el señor **PABLO ANDRÉS FORERO ARÉVALO**, no allegó al plenario poder otorgado por el señor **GARCÍA SUSSE**, que lo faculte como apoderado judicial de este, como tampoco demostró estar actuando como agente oficioso del mismo.

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 la Escritura Pública N° 2143 del 7 de noviembre de 2019 de la Notaría Única de Melgar, cuyo objeto era la compraventa de un derecho de cuota del predio rural Lote 10B Claro de Luna III, y el apelante al finalizar su sustentación solicita *“...**REVOCAR LA DECISIÓN IMPUGNADA** y en su lugar se inscriba en el folio de matrícula respectivo la escritura 1030 del 18 de junio del 2019...”* la cual nada tienen que ver o se encuentra vinculada a la Nota Devolutiva impresa el 19 de diciembre de 2019 y con turno de radicación N° 2019-5295.

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 2019-5295, que afecta el folio de matrícula 366-55842, por cuanto el mismo fue presentado en forma extemporánea, aunado a ello 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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MELGAR TOLIMA

Dirección: calle 6 # 26-54

E-mail: ofiregismelgar@supernotariado.gov.co

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 cédula de ciudadanía N° 1.106.900.752, contra la NOTA DEVOLUTIVA 2019-5295, que afecta el folio de matrícula 366-55842, 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, y al Correo Electrónico autorizado: cgacabogados@hotmail.com; y al señor **LUIS FELIPE GARCÍA SUSSE**, identificado con cédula de ciudadanía N° 19.075.898 a la dirección consignada en la Escritura Pública N° 2143 del 7 de noviembre de 2019, esto es, Carrera 73 N° 0-05, Bogotá D.C.,. De no ser posible la notificación personal debe surtirse por aviso conforme lo dispone el artículo 69 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

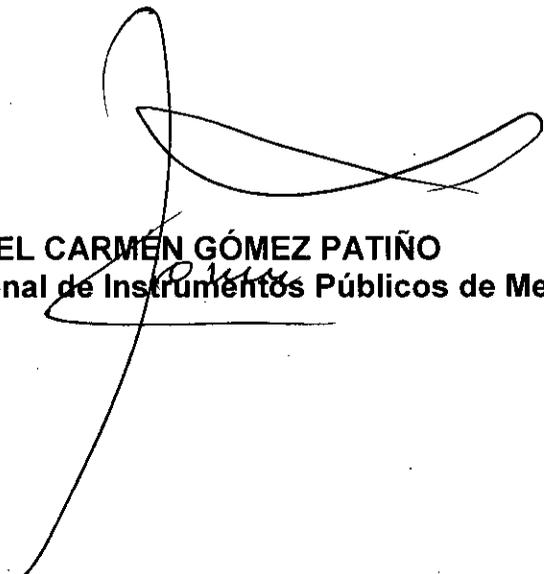
TERCERO: Contra la presente providencia procede el recurso de QUEJA, el cual es facultativo y podrá interponerse directamente ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante escrito que al que debe acompañarse copia de la presente resolución;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

CUARTO: Se mantendrá bloqueado el folio de matrícula 366-53328, 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 cobrara firmeza una vez vencido el término para que presente el recurso de queja.

Dada en Melgar, departamento del Tolima, al 21 día del mes de noviembre de 2022.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MARÍA DEL CARMEN GÓMEZ PATIÑO
Registradora Seccional de Instrumentos Públicos de Melgar