

**RESOLUCIÓN No. 081
DEL 23 DE JUNIO DE 2023.**

**POR LA CUAL SE DECIDE UNA SOLICITUD DE REVOCATORIA DIRECTA, FOLIO DE
MATRICULA INMOBILIARIA 236-13318.**

**LA REGISTRADORA SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN MARTÍN – META**

En ejercicio de sus facultades legales de las conferidas por la ley 1579 de 2012, la ley 1437 de 2011 y el Decreto 2723 de 2014 del ministerio de justicia y del derecho y,

CONSIDERANDO:

Mediante solicitud presentada ante la oficina de registro de instrumentos públicos de San Martín el día 03 de Marzo de 2023, bajo el radicado No. 2352023ER00161 suscrito por el señor FABIO ANDRES PATIÑO ALZATE identificado con cédula de ciudadanía N. 9.870.431, actuando en nombre y representación de la señora NORA ELIZABETH CORTES ALZATE identificada con cédula de ciudadanía N. 42.101.528, solicita *“La Revocatoria directa del acto administrativo que niega el registro de la escritura pública escritura pública número 733 del 18 de Mayo de 2022 de la Notaría Única de San José del Guaviare, habida cuenta que su devolución o inadmisión, se debió a error imputable a la ORIP de San Martín – Meta”*

El citado acto administrativo **NOTA DEVOLUTIVA** de fecha 19/07/2022, asociada al turno 2022-236-6-6046 que contiene la negativa de inscripción de la escritura N. 733 de fecha 18/05/2022, sobre el FMI 236-13318 expresa: **LA NOMENCLATURA, NOMBRE Y/O DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE NO CORRESPONDE A LA REGISTRADA (ART. 8 Y PARAGRAFO 1 DEL ART. 16 DE LA LEY 1579 DE 2012) NO PROCEDE EL REGISTRO DEL DOCUMENTO EN FOLIO DE MATRICULA 236-13318 TODA VEZ QUE LA UBICACIÓN DEL PREDIO CITADA (PUERTO CONCORDIA) DIFIERE DE LA REGISTRADA (MUNICIPIO DE SAN MARTIN), SIRVASE PREVIO A LA INSCRIPCION DEL PRESENTE DOCUMENTO ACTUALIZAR UBICACIÓN DEL PREDIO MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO EXPEDIDO POR LA ENTIDAD CATASTRAL CORRESPONDIENTE. SEÑOR USUARIO UNA VEZ AUTORIZADA LA ESCRITURA PUBLICA CUALQUIER CORRECCION QUE PRETENDAN HACER LOS OTORGANTES DEBEN CONSIGNARSE EN DOCUMENTO.**

El acto administrativo de negativa de registro que pretende el solicitante sea revocado, y de conformidad con lo expuesto en el artículo 24 de la ley 1579 de 2012, se entienden notificados el día en que fueron entregados al usuario los documentos junto a su correspondiente nota devolutiva, esto es para el turno de calificación de 2022-236-6-6046 el día 09 de Agosto de 2022.

LA REVOCATORIA

Fue interpuesta por el señor FABIO ANDRES PATIÑO ALZATE identificado con cédula de ciudadanía N. 9.870.431, actuando en nombre y representación de la señora NORA ELIZABETH CORTES ALZATE identificada con cédula de ciudadanía N. 42.101.528, la solicitud de revocar la NOTA DEVOLUTIVA correspondiente al turno de calificación de documentos 2022-236-6-6046, vinculado al folio de matrícula 236-13318 según consta en el radicado del 03 de Marzo de 2023, bajo el radicado No. 2352023ER00161.

Bajo los siguientes hechos:

1.1. En junio de 2022, fue radicada bajo el número 2022-235-6-6046 en su despacho la escritura pública 733 del 18 de mayo de 2022 de la Notaría Única del Círculo de San José del Guaviare — Guaviare, la cual fue devuelta el diecinueve (19) de julio de dos mil veintidós (2022), sin registrar, por las siguientes razones:

1) "LA NOMENCLATURA, NOMBRE Y/O DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE NO CORRESPONDE A LA REGISTRADA (ART. 8 Y PARAGRAFO 1 DEL ART. 16 DE LA LEY 1579 DE 2012)

NO PROCEDE EL REGISTRO DEL DOCUMENTO EN FOLIO DE MATRICULA 236-13318 TODA VEZ QUE LA UBICACIÓN DEL PREDIO CITADA (PUERTO CONCORDIA) DIFIERE DE LA REGISTRADA (MUNICIPIO DE SAN MARTIN), SIRVASE PREVIO A LA INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO ACTUALIZAR UBICACIÓN DEL PREDIO MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO EXPEDIDO POR LA ENTIDAD CATASTRAL CORRESPONDIENTE.

SEÑOR USUARIO UNA VEZ AUTORIZADA LA ESCRITURA PUBLICA CUALQUIER CORRECCION QUE PRETENDAN HACER LOS OTORGANTES DEBEN CONSIGNARSE EN DOCUMENTO

SEPARADO, CON TODAS LAS FORMALIDADES Y POR TODAS LAS PERSONAS QUE INTRVINIERON EN EL DOCUMENTO CORREGIDO."

1.2. La escritura pública objeto de la nota devolutiva, fue extendida y otorgada conforme al título antecedente, que es la escritura pública de compraventa número 1469 del 28 de septiembre de 2016, cuyo objeto fue el siguiente, se transcribe: "Un predio rural, denominado LA ESMERALDA DEL GUAVIARE ubicado en el Municipio de Puerto Concordia, ubicado en el Departamento del Meta inscrito en catastro bajo el número 00-01-00123-0028-000 matrícula inmobiliaria número 236 -13318" con una cabida Superficial de SETENTA HECTAREAS (70 Has Mas 6.500M2) DOS METROS y) CUADRADOS (72.00M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguiente linderos".... " Escritura que fue registrada, después de cuatro años y medio (4 y 1/2), sin ningún contratiempo o nota inadmisoria del registro o nota devolutiva, según certificado de tradición el 02-02-2022, es decir, hace un año.

1.3. Extraña entonces, que la escritura pública 733 del 18 de mayo de 2022 de la Notaría Única del Círculo de San José del Guaviare - Guaviare, otorgada tres (3) meses después

su registro, fuese objeto de la nota devolutiva, si el contenido respecto a la identidad o identificación del objeto de contrato es idéntico, veamos: “Un predio rural denominado LA ESMERALDA DEL GUAVIARE ubicado en el Municipio de Puerto Concordia Departamento del Meta inscrito en catastro bajo el número 0001-00123-0028-000 matrícula inmobiliaria número 236 - 13318.

Criterio que atenta vulnera la seguridad jurídica y los siguientes principios que deben gobernar los actos administrativos, cuya teleología es del siguiente tenor: “Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política en la Parte Primera de este Código en las le es especiales”.

“Las actuaciones administrativas se desarrollarán especialmente con arreglo a los principios del debido proceso igualdad imparcialidad buena fe moralidad, participación, responsabilidad transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad”.

Se pregunta uno entonces, ¿Cuál es el criterio, para registrar una y la otra no?, máxime que el certificado de tradición, de fecha 7 de septiembre de 2016, que fuera presentado para el otorgamiento de la escritura antecedente, contiene idéntica información al de ahora, salvo el último registro, cuya copia anexo a este escrito. De modo que, se me debe informar cual es la razón de orden legal para que la escritura número compraventa número 1469 del 28 de septiembre de 2016, fuera registrada y ésta no?

1.4. Ahora, sí existe alguna diferencia entre lo consignado en el folio de matrícula inmobiliaria y lo consignado en la escritura, a quien se le atribuye la culpa y quien debe cargar con ella? Ahora porque entonces se registró la escritura pública número 3779 del 19 de junio de 1991, sin contratiempo, en la que se advierte el supuesto error respecto de la ubicación del inmueble? Y porque dicha situación jurídica operó para registrar una escritura y la actual no? Será que se registra depende del otorgante, de la Notaría, del Notario o cual es el criterio?

1.5. Dicha situación puede ser corregida o enmendada, aun de oficio por el Registrador, apoyándose en el actual Estatuto De Registro, dado que, escritura pública número 3779 del 19 de junio de 1991, de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá, en cuanto a la ubicación del inmueble, expresa lo siguiente: “PRIMERA. Que transfiere a título de venta real y efectiva en favor de NOHORA ANGELICA ROJAS MOCADA, el derecho de dominio y la posesión con todos sus usos, servidumbres y costumbres que tiene sobre el inmueble denominado “LA ESMERALDA EL GUAVIARE” ubicado en “jurisdicción del Municipio de PUERTO CONCORDIA del Departamento del Meta, Republica de Colombia y que anteriormente estaba ubicado en el Municipio de San Martín”

1.6. Así mismo requiero una aclaración del porque se exige SIRVASE PREVIO A LA INSCRIPCION DEL PRESENTE DOCUMENTO ACTUALIZAR UBICACIÓN DEL PREDIO MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO EXPEDIDO POR LA ENTIDAD CATASTRAL CORRESPONDIENTE. Y seguidamente o a renglón seguido exijan el otorgamiento de otra escritura, veamos: SEÑOR USUARIO UNA VEZ AUTORIZADA LA ESCRITURA PUBLICA CUALQUIER CORRECCION QUE PRETENDAN HACER LOS OTORGANTES DEBEN CONSIGNARSE EN DOCUMENTO SEPARADO, CON TODAS LAS FORMALIDADES Y POR TADAS LAS PERSONAS QUE INTRVINIERON EN EL DOCUMENTO CORREGIDO.”

Requiero, entonces, de no ser revocado el acto administrativo que se ataca, se me explique o aclare la aparente contradicción, es decir, o ES ACTO ADMINISTRATIVO el que aclare la ubicación del inmueble o es MEDIANTE ESCRITURA ACLARATORIA O DE CORRECCIÓN.

Finalmente el Registrador deberá responder: porque las anteriores escrituras fueron registradas sin contratiempo alguno y la que se presenta no se registra? ¿Porque el trato diferencial, si el contenido es igual?, máxime que se actualizó nomenclatura.

2. Por lo anteriormente expuesto le ruego.

La Revocatoria directa del acto administrativo que inadmite el registro de la escritura pública número 733 del 18 de mayo de 2022 de la Notaría Única de San José del Guaviare, habida cuenta que su devolución o inadmisión, se debió a error imputable a la ORIP de San Martín — Meta o a un trato diferencial, sin justificación legal aparente, lo que obviamente me cercena el derecho a ser propietario, el cual puede considerarse de carácter fundamental y en su lugar ordene su registro.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 93 y 94 Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes.

ARTÍCULO 93. CAUSALES DE REVOCACIÓN. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.
2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.
3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.

ARTÍCULO 94. IMPROCEDENCIA. La revocación directa de los actos administrativos a solicitud de parte no procederá por la causal del numeral 1 del artículo anterior, cuando el peticionario haya interpuesto los recursos de que dichos actos sean susceptibles, ni en relación con los cuales haya operado la caducidad para su control judicial.

ARTÍCULO 138. NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO. Toda persona que se crea lesionada en un derecho subjetivo amparado en una norma jurídica, podrá pedir que se declare la nulidad del acto administrativo particular, expreso o presunto, y se le restablezca el derecho; también podrá solicitar que se le repare el daño. La nulidad procederá por las mismas causales establecidas en el inciso segundo del artículo anterior.

Igualmente podrá pretenderse la nulidad del acto administrativo general y pedirse el restablecimiento del derecho directamente violado por este al particular demandante o la reparación del daño causado a dicho particular por el mismo, siempre y cuando la demanda se presente en tiempo, esto es, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su publicación. Si existe un acto intermedio, de ejecución o cumplimiento del acto general, el término anterior se contará a partir de la notificación de aquel.

Procedencia del recurso, las formalidades y requisitos de oportunidad de los recursos de la vía gubernativa se encuentran contemplados en el artículo 76, 77 y 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

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. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

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.*

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO.

Para el presente caso, se evidencia que el acto objeto de revocatoria fue puesto en conocimiento del interesado desde el día 09 de Agosto del 2022, fecha en la cual se Notifica la NOTA DEVOLUTIVA que contiene la negativa de inscripción de la escritura N.733 de fecha 18/05//2022, asociada al turno N. 2022-236-6-6064 sobre el FMI 236-13318, que expresa: *LA NOMENCLATURA, NOMBRE Y/O DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE NO CORRESPONDE A LA REGISTRADA (ART. 8 Y PARAGRAFO 1 DEL ART. 16 DE LA LEY 1579 DE 2012) NO PROCEDE EL REGISTRO DEL DOCUMENTO EN FOLIO DE MATRICULA 236-13318 TODA VEZ QUE LA UBICACIÓN DEL PREDIO CITADA (PUERTO CONCORDIA) DIFIERE DE LA REGISTRADA (MUNICIPIO DE SAN MARTIN), SIRVASE PREVIO A LA INSCRIPCION DEL PRESENTE DOCUMENTO ACTUALIZAR UBICACIÓN DEL PREDIO MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO EXPEDIDO POR LA ENTIDAD CATASTRAL CORRESPONDIENTE. SEÑOR USUARIO UNA VEZ AUTORIZADA LA ESCRITURA PUBLICA CUALQUIER CORRECCION QUE PRETENDAN HACER LOS OTORGANTES DEBEN CONSIGNARSE EN DOCUMENTO.*

Los interesados se encontraban en los términos para interponer los recursos de ley de la NOTA DEVOLUTIVA de fecha 18 de Julio de 2022, notificada el 09 de Agosto 2023, ante la cual procedía el recurso de reposición en subsidio de apelación, en el término de diez (10) días, que finalizaban el 24 de Agosto de 2022, termino en el cual no se interpusieron los recursos de ley, quedando en firme la NOTA DEVOLUTIVA.

El solicitante realiza los siguientes interrogantes:

Se pregunta uno entonces, ¿Cuál es el criterio, para registrar una y la otra no?, máxime que el certificado de tradición, de fecha 7 de septiembre de 2016, que fuera presentado para el otorgamiento de la escritura antecedente, contiene idéntica información al de ahora, salvo el último registro, cuya copia anexo a este escrito. De modo que, se me debe informar cual es la razón de orden legal para que la escritura número compraventa número 1469 del 28 de septiembre de 2016, fuera registrada y ésta no?

- *Ahora, sí existe alguna diferencia entre lo consignado en el folio de matrícula inmobiliaria y lo consignado en la escritura, a quien se le atribuye la culpa y quien debe cargar con ella? Ahora porque entonces se registró la escritura pública número 3779 del 19 de junio de 1991, sin contratiempo, en la que se advierte el supuesto error respecto de la ubicación del inmueble? Y porque dicha situación jurídica operó para registrar una escritura y la actual no? Será que se registra depende del otorgante, de la Notaría, del Notario o cual es el criterio?*

La calificación de los actos jurídicos se realizan conforme lo establecido en la LEY 1579 de 2012, Artículo 16: *efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro. PARÁGRAFO 1o. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad.* En este sentido se informa que al momento de realizar la calificación en el proceso de registro de los actos jurídico se puede incurrir en omisiones, como fue el referido caso, que se registraron Actos Jurídicos de venta, teniendo en cuenta que no se alteraba el área, linderos del predio, folio de matrícula y antecedentes de Tradición, información que vislumbraba que el registro de la mencionadas escrituras se ajustaba en su totalidad a la información consignada en el Folio de Matrícula.

- *Así mismo requiero una aclaración del porque se exige SIRVASE PREVIO A LA INSCRIPCION DEL PRESENTE DOCUMENTO ACTUALIZAR UBICACIÓN DEL PREDIO MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO EXPEDIDO POR LA ENTIDAD CATASTRAL CORRESPONDIENTE. Y seguidamente o a renglón seguido exijan el otorgamiento de otra escritura, veamos: SEÑOR USUARIO UNA VEZ AUTORIZADA LA ESCRITURA PUBLICA CUALQUIER CORRECCION QUE PRETENDAN HACER LOS OTORGANTES DEBEN CONSIGNARSE EN DOCUMENTO SEPARADO, CON TODAS LAS FORMALIDADES Y POR TADAS LAS PERSONAS QUE INTRVINIERON EN EL DOCUMENTO CORREGIDO.” Requiero, entonces, de no ser revocado el acto administrativo que se ataca, se me explique o aclare la aparente contradicción, es decir, o ES ACTO ADMINISTRATIVO el que aclare la ubicación del inmueble o es MEDIANTE ESCRITURA ACLARATORIA O DE CORRECCIÓN.*

En atención al interrogante planteado, en concordancia con el Artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, antes referido, cuando en la NOTA DEVOLUTIVA se expresa que deberá realizarse el cambio de Jurisdicción del predio con acto administrativo emitido por el gestor catastral, se explica que dicha actualización se debe realizar con certificado nacional

catastral expedido por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI IGAC, certificado emitido por la Secretaria de Planeación del municipio o paz y salvo municipal, una vez se tenga el documento con el que se pretende realizar el cambio de jurisdicción del predio, este se deberá protocolizar mediante escritura pública y proceder a su registro ante esta oficina.

- *Finalmente el Registrador deberá responder: porque las anteriores escrituras fueron registradas sin contratiempo alguno y la que se presenta no se registra? ¿Porque el trato diferencial, si el contenido es igual?, máxime que se actualizó nomenclatura.*

En concordancia con lo expuesto, la ORIP seccional San Martín-Meta, informa al interesado que no tiene trato diferencial respecto al registro de actos jurídicos sobre los folios de matrícula, no obstante al observarse dicha anomalía, sujeta a subsanación mediante acto externo, se procede a realizar la NOTA DEVOLUTIVA de fecha 18/07/2022, para que el registro de la Escritura Pública N. 733 del 18/05/2022, se ajuste en su totalidad a la información del folio de matrícula 236-13318, esto incluyendo las aclaraciones a que dé lugar como es el caso actualizar de ubicación del predio del Municipio San Martín a Puerto Concordia, perteneciente a este círculo registral.

Del contenido de la solicitud de revocatoria tampoco se identifica y argumenta, bajo que causal expresa del Artículo 93 de la Ley 1437 de 2011, se solicita la revocatoria, entre la causales de revocatoria encontramos la siguientes: 1.Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley, 2.Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él y 3.Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.

Por lo tanto, no es posible concretar por este despacho que intereses se están atacando o vulnerando al solicitante, puesto que realiza una mera exposición de las causales de revocatoria justificado que se vulnera el derecho a ser propietario el cual no se enmarca en el Capítulo Primero de los derechos fundamentales establecidos en la Constitución Política Colombiana, impidiendo realizar un estudio jurídico a fondo de la misma.

De tal manera, que no se dan los supuestos normativos de la revocatoria que esgrime el solicitante, razón por la cual no se accederá a sus pretensiones.

En mérito de lo expuesto, la Registradora Seccional de San Martín Meta:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: RECHAZAR, por improcedente la solicitud de revocatoria directa en contra de la NOTA DEVOLUTIVA de fecha 18/07/2022, asociada al turno 2022-236-6-6046 radicada mediante consecutivo No. 2352023ER00161, suscrito por el señor FABIO ANDRES PATIÑO ALZATE identificado con cédula de ciudadanía N. 9.870.431, actuando en nombre y representación de la señora NORA ELIZABETH CORTES ALZATE identificada con cédula de ciudadanía N. 42.101.528, quien obra en calidad de otorgante

de la Escritura N. 733 de fecha 18/05/2022, respecto la Matricula Inmobiliaria 236-13318 en atención a la razones expuestas.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFICAR al señor FABIO ANDRES PATIÑO ALZATE identificado con cédula de ciudadanía N. 9.870.431, actuando en nombre y representación de la señora NORA ELIZABETH CORTES ALZATE identificada con cédula de ciudadanía N. 42.101.528, al correo electrónico arquitecto.andresp@gmail.com.com , conforme a lo establecido en la Ley 1437 de 2011. De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo,) y como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad y en el Diario Oficial. (Artículo 73 ibídem).

ARTICULO TERCERO: Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

ARTICULO CUARTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en San Martín de los Llanos, a los cinco (23) días del mes de Junio de 2022.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



VIVIANA DEL PILAR PARADA PEÑA

Registradora Seccional de Instrumentos Públicos de San Martín Meta