SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

PROSPERIDAD PARA TODOS

San José de Cúcuta, abril 06 de 2018

2602018EE01993

Señor:
JOSE RESURRECCION ESTUPIÑAN GALLO
Finca el Jaguin, Vereda el Zumbador
Gramalote

Referencia: expediente: **2015-260-6-28614**

NOTIFICACIÓN POR AVISO

ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE NOTIFICA	**Resolución No. 1264 de fecha 09 de febrero de 2018 emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro.**
F.M.I No.: **EXPEDIENTE No.**	**260-** **2016-260-ND-010**
SOLICITANTE:	**JOSE RESURRECCION ESTUPIÑAN GALLO**
AUTORIDAD QUE LO EXPIDE:	**SUBDIRECCION DE APOYO JURIDICO REGISTRAL**

Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a NOTIFICARLE el contenido de la Resolución 1264 de fecha 09 de febrero del 2018, emanada por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, haciéndole saber que contra dicha decisión, procede el recurso de apelación de conformidad con el artículo 74 de la ley 1437 del 2011.

Con el presente aviso, se allega copia íntegra de la Resolución 1264 de fecha 09 de febrero del 2018, emanada por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, en Siete (05) folios, y se advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso.

Cordialmente,

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA
Registradora de Instrumentos Públicos
CUCUTA

MINJUSTICIA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

TODOS POR UN NUEVO PAÍS

RESOLUCIÓN № 1264 09 FEB 2018

POR LA CUAL SE DECIDE UN RECURSO DE APELACIÓN

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta - Norte de Santander

Expediente SAJ 044-2017

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURIDICO REGISTRAL

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el artículo 21 Numeral 2° del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; y en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

A la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Cúcuta Norte de Santander ingresó con el turno de radicacion No. 2015-260-6-28614 la Resolución No. 0257 con fecha 26 de agosto de 2008 proveniente del Instituto de Colombiano de desarrollo Rural INCODER- donde se le adjudica un terreno baldío denominado EL JAGUIN ubicado en la vereda Zumbador del municipio de Gramalote (Norte de Santander) a JOSE RESURRECCION ESTUPIÑAN GALLO.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta procedió a devolver sin registrar la Resolución No. 0257 con fecha 26 de agosto de 2008 proveniente del Instituto Colombiano del Desarrollo Rural - INCODER, por la siguiente causal:

"LA PRESENTE RES. NO ES VIABLE DE REGISTRO POR QUE NO FUE CERTIFICADA POR EL INCODER ART. 20 LEY 1579 DE 2012 INSTRUCCIÓN ADMINSITRTIVA CONJUNTA DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO E INCODER 19 DE 30-12-2011 CIRCULAR INTERNA 30 DE 26-01-20120 (SIC)" (FL 3)

La anterior nota devolutiva fue notificada al señor Jose Resurrección Estupiñan Gallo el 29 de enero de 2016 (FL 4).

El señor JOSE RESURRECCION ESTUPIÑAN GALLO, interpone recurso de reposición y en subsidio apelación contra la nota devolutiva anteriormente referida el 8 de febrero de 2016 con radicado 2602016ER00640 (Fl 2)

A través de la Resolución No. 00043 del 06 de abril de 2016 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta- Norte de Santander, no revoco la nota devolutiva y concede el recurso de apelación ante la Dirección de Registro hoy Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro (FL. 12 al 14 envés).

Con radicado SNR2017ER005112 del 31 de Enero de 2017, es recibido por el Grupo de Gestion Documental de la Entidad el expediente remitido por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cúcuta a través del oficio 260-2015EE09598 del 29 de diciembre del 2016. (FL. 1)

II. PRUEBAS

Se tienen como pruebas para desatar el recurso de apelación interpuesto, cada una de las aludidas en el acápite anterior, allegadas por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta – Norte de Santander y que conforman el presente expediente en 26 folios.

III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Expone el señor JOSE RESURRECION ESTUPIÑAN GALEO, en su escrito contentivo de recurso de alzada se fundamenta en lo siguiente:

"(...)

- No habría ninguna razón o excusa en el principio de legalidad previsto en el literal d) y por ende en el artículo 22 de la ley 1579 de 2012, y a que no es requisito legal si no (sic) el pronunciamiento de la Entidad en este caso el INCODER, con la respectiva certificación.
- Se cuenta con El título de adjudicación y de igual manera el respectivo impuesto de Registro requisitos legales imprescindibles para que se le haga la apertura de la Matricula.
- Y la oficina de Registro es la responsable del proceso de registro

(...)

IV. CONSIDERACIONES DE PRIMERA INSTANCIA

Los argumentos expuestos por la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Cúcuta en la resolución 043 del 06 de abril de 2016 son los siguientes:

"Con el fin de proceder de manera correcta en la inscripción de las resoluciones de adjudicación de terrenos por parte del INCODER, la Superintendencia de Notariado y Registro junto con el INCODER crearon la Instrucción Administrativa Conjunta 19 de fecha 30 de diciembre de 2011,

donde se describe el procedimiento para la inscripción de resoluciones de adjudicación INCORA - UNAT e INCODER.

II PROCEDIMIENTO PARA EL REGISTRO DE RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL INCORA O INCODER CON ANTERIORIDAD A LA FECHA DE ESTE INSTRUCTIVO – "Como excepción al trámite establecido en el acápite anterior, a continuación se establece un trámite especial para las adjudicaciones expedidas en el pasado por el INCORA e INCODER

1. Radicación:

Para proceder a la inscripción de las resoluciones de adjudicación proferidas por el INCORA o INCODER, en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se deberá exigir en la etapa de radicación, la siguiente documentación:

- *Original de la Resolución*
- *Copia autentica (sic) con destino a la oficina de registro*
- *Copia autentica (sic) con destino a la oficina de catastro*

2. Cruce de Información con el Incoder

El registrador informará a la Dirección Territorial del Incoder sobre la resolución que se presentó para registro, con el fin de que le responda si ese acto No. XX de fecha XX/XX/XXX de adjudicación del predio xxxx, ubicado en el Municipio xxx, vereda xxx comun área de xxx Has Mts en favor de xxxx, fue expedido por esa Entidad o por las que ejercieron las mismas funciones- con anterioridad a su creación y corresponde al que efectivamente reposa en los archivo (sic) del Incoder.

3. Revisión por parte del INCODER

El funcionario competente del INCODER, deberá dar respuesta a la ORIP, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud.

Para la respuesta que se remita la ORIP, debera consultarse los libros radicadores de las resoluciones a fin de determinar si los actos administrativos relacionados en la solicitud corresponde efectivamente a los que figuran en archivos, realizado lo anterior, deberá extraerse información básica sobre la resolucion: tipo de programa de adjudicación -baldios, bienes fiscales, subsidio- nombre del beneficiario e identificacion nombre, identificación y ubicación del predio Se recomienda incluso enviar copia autentica (sic) del acto administrativo a fin de que se realice el respectivo cotejo.

La respuesta deberá limitarse a los términos solicitados precisando si: "Comprobado el libro XX en el folio XXX se estableció que la resolución número XXX corresponde a la resolución de adjudicación de XXX en favor de XXX respecto del predio XXX con un área de xxx Has Mts con folio de matrícula xxx si aplica, y la Dirección Territorial o dependencia que la expide" Si por el contrario, el acto no fue expedido, no coincide o no reposa dentro de los libros radicadores, la respuesta se hará en los siguientes términos: "Comprobado el libro XX en el folio XXX se estableció que la resolución número XXX no corresponde a la resolución de adjudicación de XXX en favor de XXX respecto del predio xxxx, ubicado en el Municipio xxxx, vereda xxxx con un área de xxx Has Mts y la Dirección Territorial o dependencia que la expide

4. Calificación:

a. Una vez obtenida la respuesta del Incoder y en el caso que el INCODER certifique que la resolución que reposa en los libros consecutivos corresponde a la resolución de adjudicación llevada a registro, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deberán efectuar el análisis del acto administrativo, el cual consiste en verificar que se encuentre numerado y fechado; que tenga las firmas del funcionario del INCODER que expidió el acto administrativo; que tenga la constancia de ejecutoria, que el documento no tenga tachaduras ni enmendaduras y que cumpla con las disposiciones legales vigentes de acuerdo al tipo de adjudicación' baldíos o bienes fiscales patrimoniales

Si del análisis jurídico de los documentos sometidos a registro en este caso las resoluciones de adjudicación de baldíos o de bienes fiscales patrimoniales) no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a elaborar una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código Contencioso Administrativo

b. En el evento que el INCODER certifique que la resolución no reposa en los libros consecutivos o no corresponde a la resolución de adjudicación llevada a registro, la Oficina de Registro procederá a emitir nota devolutiva informando lo señalado por el Incoder, entregándole al usuario copia simple de la resolución y la nota devolutiva efectuado el trámite de la notificación Art 44 y ss del C.C.A

c. AL INCODER se le enviará (sic) en estos casos el original del acto llevado para el registro y la nota devolutiva, a efectos de que dicho Instituto promueva las acciones administrativas y/o judiciales a que haya lugar. Cuando se trate de resoluciones sobre las cuales existan sospechas de presunta falsedad el Director Territorial o funcionario del INCODER que tenga conocimiento de la existencia del presunto hecho ilícito, deberá remitir el asunto a la Oficina Asesora Jurídica

del Instituto a efectos de que se realicen los estudios correspondientes, y si es procedente, se interpongan las acciones judiciales de manera conjunta con la Superintendencia de Notariado y Registro.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta siguió los procedimientos establecido (sic) en la circular conjunta 19 entre el INCODER y la Superintendencia de Notariado y Registro, y determino (sic) que se devolvía el documento por que (sic) no fue certificada la resolución por el INCODER, por tal razón nuestro Despacho se ratifica en la Nota Devolutiva de fecha 1° de diciembre de 2015".

(...)

V. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURIDICO REGISTRAL.

Luego de realizar un análisis de la prueba documental allegada al expediente, los planteamientos del recurrente y los argumentos de la Registradora de Instrumentos Públicos de Cúcuta, esta Subdirección precisa:

El Registro de la propiedad Inmueble, como servicio publico que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones, es regulado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan sus conocimientos y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo.

El registro por si solo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales; ni aún la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro son estrictamente dependientes del acto del Registrador, sino que emanan de la Ley que ha consagrado esos efectos.

La Función Registral como servicio público, se inspira en tres objetivos básicos, consagrados originalmente en el Título 43 del Código Civil, así:

1) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos,

2) *Dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o les imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble*; y

3) *Brindar mayores garantías a la autenticidad y seguridad a los títulos, actos o documentos que deban registrarse*

El imperativo de la realidad jurídica y la autonomía registral comporta el deber de publicitar la sucesión ininterrumpida de derechos, mutaciones y variaciones de los inmuebles a través del tiempo, y en tal medida la Oficina de Registro debe procurar la fidelidad de la misma, en atención a proporcionar información confiable y oportuna. Por lo tanto, el Registrador cumple una invaluable labor de control de legalidad de los títulos que se presentan para su registro que de no ser así, convertiría el registro en una entidad caótica e inútil.

Así las cosas, la primera actividad que debe realizar el Registrador de Instrumentos Públicos a todos los documentos sometidos a registro, es el CONTROL DE LEGALIDAD, porque este análisis permite inscribir solamente aquellos títulos y actos que reúnan los requisitos de procedibilidad establecidos por la ley. Para determinar si cumple o no con los presupuestos debemos entender y partir de la hipótesis que la actividad registral está reglada y se compone de una serie de etapas, como la radicación del documento, la calificación, inscripción y constancia de haberse efectuado esta; de faltar la ejecución de cualquiera de las fases anotadas, el registro no se considera legalmente realizado.

Entrando en materia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) que señala entre los objetivos del registro de la propiedad inmueble el de servir como medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 756 del Código Civil que en su primer inciso, señala

> *"Se efectuara la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.*

En el sistema de Registro de Instrumentos Públicos se procede a la apertura y asignación del folio de matrícula inmobiliaria en los siguientes casos:

1. Cuando la tradición refiera pleno derecho real de dominio sobre el bien objeto de apertura, teniendo como antecedente un título traslaticio, declarativo o constitutivo, sin que ello implique saneamiento de la tradición.

[1] Artículo 3º, epígrafe c) Ley 15/9 de 2012

2. En tratándose de falsa tradición, o derecho incompleto tales como compraventa de derechos y acciones; adjudicación en sucesión ilíquida (partición amigable), enajenación de cuerpo cierto sobre derechos y acciones teniendo sólo derechos de cuota; remate de derechos y acciones en cuerpo cierto, o, sin antecedente propio, por vía de ejemplo: carece de título, título a la vista, ignoran título, por citar sólo unos. En los casos aquí señalados, la complementación se hará hasta encontrar título traslaticio de dominio.

Ahora bien, si se trata de un predio de naturaleza baldía, como en el presente evento, éste sólo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de INCODER hoy (AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS), o de la entidad que cumpla las mismas funciones de acuerdo con el artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

"***Artículo 65.*** *La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, solo puede adquirirse mediante título traslaticio de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de Reforma Agraria o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad.*

Los ocupantes de tierras baldías, por este sólo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado existe una mera expectativa y la adjudicación de estos inmuebles, podrá hacerse por el Instituto mediante solicitud de parte interesada o de oficio (....)"

La Ley 1579 de 2012 contempla en su Artículo 29. ***Título antecedente***.

"Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito."

Frente a lo anterior, el procedimiento que se debe seguir respecto al registro de las Resoluciones emitidas por el extinto INCODER de acuerdo con la Instrucción Administrativa Conjunta No. 19 del 30 de diciembre de 2011 de la Superintendencia de Notariado y Registro, es el siguiente:

El Registrador de Instrumentos Públicos informara al INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras, sobre la Resolución objeto de esta providencia que se presentó para registro, con el fin de que responda si ese acto fue expedido por esa Entidad o por las que ejercieron las mismas funciones con anterioridad a su creación y corresponde al que efectivamente reposa en los archivos del INCODER.

El INCODER y/o la Agencia Nacional de Tierras debera dar respuesta a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la recepcion de la solicitud.

Para la respuesta que se remita, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debera consultar los libros radicadores de las Resoluciones, a fin de determinar si los actos administrativos relacionados en la solicitud corresponde efectivamente a los que figuran en los archivos, realizado lo anterior, debera extraerse información básica sobre esa Resolución: tipo de programa de adjudicación -baldíos, bienes fiscales, subsidio- nombre del beneficiario e identificacion, nombre, identificación y ubicacion del predio. Se recomienda incluso enviar copia autentica del acto administrativo a fin de que se realice el respectivo cotejo.

Trámite que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta no realizo conforme a lo informado según folio 26 del expediente no obstante de manera oficiosa esta Subdireccion a través del oficio No.SNR2017EE21065 del 2 de Junio de 2017 a folio 17 solicito a la Agencia Nacional de Tierras certificar la Resolucion No.0257 del 26 de agosto de 2008 del INCODER, se reiteró solicitud con el oficio No.SNR2017EE027122 del 4 de agosto de 2017 y se recibió respuesta por esa Entidad con oficios No. 20179600575371 y 20179600472321 en donde se remite la Resolución No.0257 del 26 de agosto de 2008 debidamente autenticada con el sello de que se trata de una "copia fiel tomada de su original" por tanto, con este requisito se dio cumplimiento a la Instruccion Administrativa No. 019 de 30 de diciembre del 2011 en cuanto que la autoridad competente certifico la resolucion además que la misma fue emitida por el INCODER y la cual reposa en sus archivos.

Entonces, con base en lo anterior, se REVOCARA la Nota Devolutiva impresa el 18 de diciembre de 2015 con turno de radicación 2015-260-6-28614, por cuanto la autoridad competente hoy Agencia Nacional de Tierras en respuesta a la solicitud de la certificación de la Resolución No.0257 del 26 de agosto del 2008, remitio copia fiel tomada de su original en cumplimiento de la Instruccion Administrativa conjunta No.59 de fecha 30 de diciembre del 2011, y por tanto ya cumpliendo con este requisito procede el registro de la Resolucion No. 0257 del 26 de agosto de 2008 emitida por el INCODER.

Por las consideraciones antes expuestas el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral,

RESUELVE

Artículo 1°: REVOCAR la nota devolutiva impresa el 18 de diciembre de 2015, con turno de radicación 2015-260-6-28614 proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta que devolvió sin registrar la Resolución No 0257 de fecha 26 de agosto de 2008 del INCODER, por las consideraciones de la presente decisión.

Artículo 2°: NOTIFICAR personalmente esta decisión al señor JOSE RESURRECCION ESTUPIÑAN GALLO, quien aporta en su escrito de apelación la dirección finca el Jaguin Vereda el Zumbador Municipio de Gramalote tel. 310-7618625 y correo electrónico apicultoresdelnorte@gmail.com para lo cual se comisiona a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Cúcuta quien entregará copia íntegra de esta.
De no ser posible la notificación personal, ésta se surtirá por aviso conforme a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Artículo 3°: Contra esta Resolución no procede recurso alguno

Artículo 5°: Una vez efectuada la notificación personal o por aviso según corresponda y Ejecutoriada la decisión, remítase el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de origen, para el cumplimiento y archivo de las actuaciones

Artículo 6°: La presente Resolución, rige a partir de su fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE, 09 FEB 2018

ARCHIBALDO JOSÉ VILLANUEVA PERRUELO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó: A.A.P.
Revisó: L.K.S.
08/02/2018