RESOLUCIÓN NÚMERO 85
(Fecha 18 julio 2023)

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se decide sobre el recurso de apelación presentado en subsidio"
(Expediente 470-ND-2023-19)

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE YOPAL
En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

CONSIDERANDO:

El día 27 de abril de 2023, mediante turno de radicación **2023-4991,** ingresó para registro la escritura pública No. 601 del 18-04-2023 Notaria 12 del Círculo de Bogotá D.C., contentiva de Desenglobe de REFORESTADORA DE LA COSTA S.A.S., vinculado al folio de matrícula inmobiliaria **470-3531.**

El abogado calificador a quien le correspondió en reparto el documento para su estudio, encuentra que no es procedente la inscripción, por no ajustarse a derecho y procedió a devolver el documento sin registrar conforme artículos 3 y 22 Ley 1579 de 2012.

Nota Devolutiva de fecha 31/05/2023 del turno 2023-4991, la cual indica lo siguiente:

"EN DESCRIPCION DE CABIDA Y LINDEROS SE MENCIONA QUE EL PREDIO TIENE ORIGEN BALDIO. SE REQUIERE DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS AUTORIZACION PARA FRACCIONAR, Y CONTRARIO A LA CLAUSULA QUINTA SI EL ACTO A REGISTRAR ES UN FRACCIONAMIENTO SALDRAN DOS MATRICULAS Y SE CERRARA EL FOLIO MATRIZ, EN ESE ORDEN DE IDEAS NO ES POSIBLE SACAR UNA SOLA MATRICULA PRODUCTO DE LA SUBDIVISION (ART. 44, INCISO 11 DEL ART. 72 LEY 160 DE 1994, DECRETO 2365 DE 2015) FAVOR VERIFICAR."

La parte interesada en el registro del documento, fue notificada mediante correo electrónico al email radicacion-electronica@notaria12bogota.com, el día 02 de junio de 2023.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal - Casanare
Dirección: Calle 21 No. 22 - 33
Teléfono: PBX (8) 635 81 48 – 635 76 00
E-mail: ofiregisyopal@supernotariado.gov.co

El 16 de junio del 2023 ingresó con Radicación No.4702023ER000680, el recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la nota devolutiva anterior, interpuesto por el señor CARLOS ANDRES LOPEZ FRANCO, en calidad de representante legal de la sociedad REFORESTADORA DE LA COSTA S.A.S. propietaria del inmueble, según escritura publica No. 601 del 18-04-2023 Notaria 12 del Círculo de Bogotá D.C., contentiva de Desenglobe y Declaración Parte Restante de REFORESTADORA DE LA COSTA, vinculado al folio de matrícula inmobiliaria **470-3531.**

Al revisar el recurso encontramos que este reúne los requisitos de ley para su interposición, (Artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo, ley 1437 de 2011), por tal motivo se procederá a su estudio para decidir sobre el recurso presentado.

MANIFESTACIONES DEL RECURRENTE:

i. RESPECTO DEL ARGUMENTO RELACIONADO CON LA AUTORIZACION PARA FRACCIONAR EL PREDIO

Se argumenta en la nota devolutiva que el rechazo se debe a que se requiere de la Agenda Nacional del Tierras autorización para fraccionar.

El inmueble, Lote de terreno denominado "HUERTA LA GRANDE", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-3531, tiene título originario en la adjudicación de Baldios, efectuada par el INCORA Villavicencio antes de la entrada en vigor de la ley 160 de 1994 como indica el registro inmobiliario.

Es decir, las resoluciones de adjudicación de los predios que originan el inmueble denominado "Huerta la grande" se efectuaron bajo el imperio de la ley 135 de 1961. Para el momento de la adjudicación de los Baldios que originaron el título de propiedad, no se encontraba vigente la Ley 160 de 1994, ni la limitación relacionada con la facultad de ejecutar actos que impliquen la segregación o división de un predio, restricción contenida en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994.

De otro lado, conforme la instrucción administrativa 18 del 24 de noviembre de 2020 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro por medio de la cual "Se imparten instrucciones con respecto a los parámetros frente al fraccionamiento de predios rurales

según lineamiento 01-2018 'limitaciones a/ ejercicio de la propiedad derivados de los programas de acceso a tierras" de la Agenda Nacional de Tierras contenido en la Circular 3 de enero 22 de 20/8", (adjunta a este documento en el acápite de Anexos) se establece que en lo que refiere a la autorización para fraccionamiento de un predio por debajo de la UAF que:

> "Cuando el predio de origen publico titulado antes de la vigencia de la Ley 160 de 1994 y objeto del fraccionamiento mantenga la UAF señalada en la Resolución 4Jde 1996, el competente para emitir la autorización serán los curadores urbanos **o la autoridad municipal o distrital competente,** verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental." (Negrillos fuera del texto original).

Dicho lo anterior, es claro que para predios cuyo título originario corresponda a una adjudicación de baldío basta con la autorización del municipio, en el caso que nos ocupa, la resolución 001 del 11 de enero de 2023 de la Secretaria de Planeación de Villanueva Casanare (anexa en el acápite de anexos) concede la licencia de subdivisión rural del predio en mención habiéndose contemplado la medición del predio desenglobado y los lineamientos del numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.6. Del Decreto 1077 de 2015 para las licencias de subdivisión rural.

De otro lado, debe ser tenido en cuenta por el Registrador que el inmueble Lote de terreno denominado "HUERTA LA GRANDE", identificado con el folio de matrícula inmobiliario No. 470-3531, de acuerdo con la tradición inscrita en el registro de instrumentos públicos, ha sido objeto de tres segregaciones, las cuales han contado con la respectiva autorización de planeación municipal, generándose el correspondiente folio de matrícula inmobiliario para cada uno de los predios segregados y la inscripción de la Escritura de segregación en el Folio de Matricula matriz. Los anteriores actos fueron avalados (calificados y registrados) por la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal. Dichas segregaciones tuvieron lugar conjuntamente con su registro al amparo del análisis anterior.

II. SOBRE LA SUPUESTA IMPOSIBILIDAD DE SACAR UNA SOLA MATRICULA PRODUCTO DE LA DIVISION

Por otra parte, el parágrafo 1° del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, consagra que "... tratándose de segregaciones o de ventas parables deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante...", precepto que se cumple en la escritura objeto de registro, ya que, se solicita apertura del

folio de matrícula inmobiliaria sobre el predio segregado, estableciéndose así mismo, el área restante del predio de mayor extensión, sobre el cual no se ha agotado su área, y por lo tanto no es procedente su cierre.

La pretensión aquí refiere a mantener el Folio de Matricula de mayor extensión y solamente aperturar el certificado de tradición y libertad del predio segregado.

III. RESPECTO DE LA REVOCATORIA DEL REGISTRO INMOBILIARIO SIN QUE HUBIERE MEDIADO NOTIFICACION

Evidenciado el FMI 470-3531de fecha 14 de junio de 2023 es claro que las anotaciones 018 y 019 del mismo daban cuenta del efectivo registro que se había realizado de la Escritura 601 del 18 de abril de 2023 otorgada en la Notaria 12 de Bogotá objeto de este análisis.

En el caso que nos ocupa, se produjo un registro y posteriormente, sin notificar a la sociedad propietaria que represento, se revocó la actuación registral sin haber comunicado a las partes de la revocatoria de dicho acto que previamente había generado derechos y cuya sustracción del registro implicó la negación de los mismos.

Dada la irregularidad en mención, y toda vez que la negación del registro implicó una actuación registral que ha debido ser notificada a los interesados, respetuosamente solicito se mantengan las anotaciones 018 y 019 del FMI 470-3531 referidas al registro de la Escritura pública 601 de 2023 otorgada en la Notaria 12 de Bogotá.

En este orden de ideas, es evidente que, se cumplen los presupuestos para reconsiderar y por ende revocar la decisión adoptada por la Registradora de Instrumentos Públicos de Yopal, en la Nota Devolutiva del 31 de mayo de 2023, y en consecuencia, es procedente el registro la escritura pública No. 601 de 2023, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-3531.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Antes de entrar a realizar el estudio jurídico del recurso, es importante resaltar y tener en cuenta los siguientes aspectos relevantes:

- El predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 470-3531, se encuentra registrado y ubicado en el **Municipio de Sabanalarga**, el

fraccionamiento es otorgado mediante Resolución No. 001 del 11 de enero de 2023, por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas del **Municipio de Villanueva.**

Con relación a los argumentos del recurrente, al punto primero referente al fraccionamiento se debe tener en cuenta lo reglamentado en el artículo 72 inciso 12 de la Ley 160 de 1994 que reza:

> *Los registradores de instrumentos públicos se abstendrán de registrar actos o contratos de tradición de inmuebles, cuyo dominio inicial provenga de adjudicaciones de Baldios nacionales, en los que* ***no se protocolice la autorización del Incora*** *cuando con tales actos o contratos se fraccionen dichos inmuebles. (Lo resaltado es propio)*

Así mismo se debe dar aplicación a lo determinado en la **Instrucción Administrativa No. 18 del 24 de noviembre de 2020 de la SNR,** realizando un análisis jurídico y en cumplimiento de lo reglamentado se establece lo siguiente:

1. El predio se adjudicó mediante Resolución 182 del 01-04-1981 y Resolución 183 del 01-04-1981 del INCORA Villavicencio inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal el 20-04-1981, con turno de radicación 494 y 498 respectivamente, asignándole el folio de matrícula inmobiliaria **470-3531.** Lo anterior indica que la titulación del baldío es anterior a la vigencia de la Ley 160 de 1994.

2. Corresponde a un predio rural ubicado en la Vereda Villanueva, denominado Huerta la Grande del Municipio de Sabanalarga Casanare, con un área Restante de **1533has+1791,13M2.** Ahora teniendo en cuenta la Resolución No. 041 del 24 de septiembre de 1996 del INCORA, por la cual se determinan las extensiones para Unidades Agrícolas Familiares (UAF), Articulo 9. ***De la regional Casanare.*** Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que indican a continuación: **Zona Relativamente Homogénea No. 3** se encuentra situada entre las partes noroccidental y suroccidental del

departamento y abarca parte de los siguientes municipio: … () Sabanalarga, Unidades agrícola familiar: comprendida en el rango **de 45 a 61 hectáreas**. Por lo anterior el presente predio por su área no está comprendido dentro del área determinada para la UAF para el Municipio.

3. Al fraccionarse NO se mantiene la extensión de la UAF señalada en la Resolución 041 de 1996 para la zona o Municipio. En la Escritura 601 del 12 de mayo de 2023 de la Notaria 12 del Círculo de Bogotá, D.C., se divide el inmueble en 2 lotes, que corresponden a Fracción Lote 1 área **16has+3.200m2**. Predio Área Restante **1516has+8591.13m2.**

El fraccionamiento se realizó con fundamento en la **Resolución No. 001 del 11 de enero de 2023,** expedida por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Villanueva Casanare. "POR LA CUAL SE RESUELVE SOLICITUD DE LICENCIA DE SUBDIVISION RURAL." Con fundamento en lo ordenado en la **Instrucción Administrativa No. 18 del 24 de noviembre de 2020 de la SNR,** me permito hacer las siguientes precisiones respecto a la aplicación de la Ley 160 de 1994.

2. Competencia para emitir la autorización de fraccionamiento.

2.1….. ()

2.2. Titulaciones de baldíos anteriores a la vigencia de la Ley 160 de 1 994.

Al tratarse de adjudicaciones de bienes baldíos anteriores a la vigencia de la Ley 160 de 1994, donde fueron tituladas áreas superiores a las definidas como UAF según la Resolución 41 de 1996[4], y el predio a fraccionar no mantenga los parámetros de UAF definidos por esta resolución, ***la autorización para el fraccionamiento deberá ser proferida por la Agencia Nacional de Tierras****, sin perjuicio de los cambios de la clasificación del suelo, que implicarían la pérdida de competencia de la ANT. (Resaltado propio)*

Cuando el predio de origen público titulado antes de la vigencia de la Ley 160 de 1994 y objeto del fraccionamiento mantenga la UAF señalada en la Resolución 41de 1996, el competente para emitir la autorización serán los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente, verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental.

De cara al texto legal precitado, se determina la aplicación y exigencia de la autorización, para el fraccionamiento de predios rurales adjudicados por Baldios, la entidad competente para emitir la misma es la Agencia Nacional de Tierras.

Por lo anterior se le aclara y se le pone de manifiesto al recurrente, que este Despacho no está dando aplicación retroactivamente a la Ley 160 de 1994, por cuanto la norma y se está de acuerdo no es retroactiva, si no que se determina Que los inmuebles Baldios adjudicados antes de esta ley, para el fraccionamiento se requiere autorización de la ANT.

Como se demuestra que al fraccionarse no se mantiene la extensión de la UAF señalada en la Resolución 041 de 1996 la competencia es de la ANT. Como puede observarse uno de los 2 lotes segregados quedan con un área inferior de 16has 3.200m2. Con fundamento en la Instrucción Administrativa No. 18 del 24 de noviembre de 2020 de la SNR, y de conformidad con los numerales 1 al 3 antes desarrollados, se concluye que la autoridad competente para autorizar el fraccionamiento del Inmueble identificado con matricula inmobiliaria 470-3531, es la **Agencia Nacional de Tierras (ANT).**

Con relación a las segregaciones que ha tenido el predio, registradas en el folio de matrícula inmobiliaria 470-3531, corresponden

- ✓ Anotación 06 escritura 1756 del 09-06-1995 Notaria 12 de Santafé de Bogotá acto de Donación (construcción planta de tratamiento de agua del acueducto) área 5.960m2 de Compañía Nacional de Reforestación S.A. a Municipio de Villanueva.
- ✓ Anotación 09 escritura 511 del 04-09-2002 Notaria Única Villanueva acto de Compraventa área 23has de Reforestadora de la Costa S.A. a Municipio de Villanueva.

- ✓ Anotación 10 escritura 715 del 19-12-2003 Notaria Única Villanueva acto de Compraventa área 3has+4398m2 de Reforestadora de la Costa S.A. a Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos Domiciliarios de Villanueva Casanare.
- ✓ Anotación 11 escritura 716 del 19-12-2003 Notaria Única Villanueva acto de Compraventa área 39has+7850,87m2 de Reforestadora de la Costa S.A. a Municipio de Villanueva.

Es de tener en cuenta que si bien hubo actos de fraccionamiento que puede haber sido otorgados en la Notarias y registradas, sin autorización del antiguo INCORA o INCODER, fue finalmente al ANT quien a través de la Circular 03 del 22-01-2018, fijo los lineamientos para las limitaciones al ejercicio de la propiedad derivados de los programas de acceso a tierras e impartió criterios compilados finalmente en la Instrucción Administrativa 18 del 2020 dirigida a Notarios y Registradores.

Lo anterior indica y de cara al texto legal precitado que el predio y/o inmueble materia de recurso no ha sido fraccionado por autorización o resolución de autoridad competente al respecto y por lo tanto NO se puede manifestar que el mismo ya ha sido objeto de una primera autorización de fraccionamiento, como lo exige la Instrucción Administrativo antes mencionada, lo realmente importante es que pese a haber sido fraccionado, se conserve UAF por proteger.

Con relación al numeral II sobre la supuesta imposibilidad de sacar una sola matricula producto de la división, en la nota devolutiva se manifestó *"el acto a registrar es un fraccionamiento saldrán dos matrículas y se cerrara el folio matriz, en ese orden de ideas no es posible sacar una sola matricula producto de la subdivisión."* Atendiendo la literalidad de la escritura 601 del 18-04-2023 Notaria 12 del Círculo de Bogotá, D.C. se determinó como acto jurídico el desenglobe código 0915, en la página 5 se describen los linderos y el área como 1. Fracción lote de terreno 2. Predio área restante.

Lo anterior indica de conformidad con el acto a registrar, la Oficina de Registro procede a la apertura de dos folios que corresponden, un folio de matrícula 1. Fracción lote de terreno y un folio de matrícula al 2. Predio área restante, en

cumplimiento a lo determinado en el documento a registrar y se procederá al cierre definitivo del folio de matrícula de mayor extensión 470-3531.

Lo anterior en cumplimiento a lo ordenado en los artículos 51 y 55 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) ordena:

> **Artículo 51.*Apertura de matrícula en segregación o englobe***. Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.
>
> **Artículo 55.*Cierre de folios de matrícula***. Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga "Folio Cerrado".

Contrario a lo solicitado en el documento a registrar, para proceder a aperturar un solo folio de matrícula, se debe especificar los actos como son 1. Desenglobe o división parcial y 2. Declaración de Parte Restante, código 0913. Por lo cual se dará apertura de un folio de matrícula al área a desenglobar y se inscribirá en el folio de mayor extensión la declaración del área restante.

Con relación al **Con relación al numeral III,** respecto de la revocatoria del registro inmobiliario sin que hubiere mediado notificación, con relación a las anotaciones 18 y 19 invalidadas del folio de matrícula inmobiliaria 470-3531. Al respecto se debe tener en cuenta lo reglamentado en el artículo 13 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) que reza:

> **Artículo 13. *Proceso de registro***. El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta.

Una vez radicado el documento, finalizado el día se realiza la confrontación de los documentos ingresados y se procede al reparto a los abogados el cual procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne los

requisitos legales para acceder al registro, lo que corresponde a la etapa de calificación, el registro del documento finaliza con la constancia de inscripción o Inadmisibilidad del Registro NO inscripción de acto el cual debe ser notificado al interesado.

En el presente caso, en la etapa de calificación por parte del abogado, se envió a Despacho para aprobación, el documento fue rechazado al calificador por no ser procedente su inscripción y se debe invalidar las anotaciones inscritas. Lo anterior corresponde a procedimiento interno, el documento no ha superado la etapa de inscripción y de legalidad en el proceso de registro; por lo tanto no puede ser objeto de notificación la inscripción, por cuanto el documento no ha salido al público, el presente caso concluyo con la inadmisibilidad del registro, se profiere la nota devolutiva con sus fundamentos legales y dada la inconsistencia puesta de manifiesto, este Despacho por acto administrativo; procedió a anular los 2 folios de matrícula inmobiliaria nacientes, en razón a que el registro del documento no fue procedente.

Por lo anterior mediante Resolución 82 del 17-07-2023, esta oficina ordena invalidar las anotaciones 1 y 2 de los folios 470-170617 y 470-170618 y en consecuencia se anulen los folios de matrícula inmobiliaria 470-170617 y 470-170618, segregados del folio matriz 470-3531, por documento al público.

El documento una vez cumplidas las etapas correspondientes, finalizó con la Inadmisibilidad del Registro NO inscripción y la nota devolutiva se notificó al interesado. Lo anterior Con fundamento en los artículos 22 y 25 Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) que reza:

> **Artículo 22.*Inadmisibilidad del registro***. Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando 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 de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.

Artículo 25.*Notificación de los actos administrativos de no inscripción*. Los actos administrativos que niegan el registro de un documento se notificarán al titular del derecho de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique.

Por las razones antes mencionadas se determina y se mantiene inmodificable para la Oficina de Registro de Yopal, que para división material del inmueble, conforme la Escritura 601 del 18 de abril de 2023 de la Notaria 12 del circulo de Bogotá, D.C., se requiere autorización de la Agencia Nacional de Tierras (ANT). Toda vez que uno de los lotes que se pretende fraccionar, no conserva el área mínima para conservar o mantener la UAF, así la situación se mantendrá inmutable la decisión tomada en la nota devolutiva en comento.

En mérito de lo expuesto, y en ejercicio de sus atribuciones legales. El Registrador de Instrumentos públicos de Yopal,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- NO REPONER para revocar la nota devolutiva expedida el día 31 de mayo de 2023, con turno de radicación **2023-4991,** mediante la cual se niega el registro de la Escritura No. 601 del 18-04-2023 Notaria 12 del Círculo de Bogotá D.C., contentiva de Desenglobe de REFORESTADORA DE LA COSTA S.A.S., vinculado al folio de matrícula inmobiliaria **470-3531,** por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder en efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente para ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, por cumplir con los requisitos señalados en Los Artículos 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO.- Ordenar el envío del expediente junto con todos sus anexos, al Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro para lo de su competencia (art. 21 Decreto 2723 de 2014).

ARTÍCULO CUARTO.- Notificar personalmente la presente resolución al recurrente, de conformidad con el art. 67 ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Yopal, a los dieciocho (18) días del mes de julio de Dos Mil Veintitrés (2023).

MARIA NELLY PERARAN CABANILLAS
Registradora de Instrumentos Públicos

Transcriptor: Abogado

Yopal 9 de junio 2023

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Yopal - Casanare
Dirección: Calle 21 No. 22 - 33
Teléfono: PBX (8) 635 81 48 – 635 76 00
E-mail: ofiregisyopal@supernotariado.gov.co

www.supernotariado.gov.co