



ORIPMOM2019-0017

Mompós, Bolívar 30 de 2019

Asunto : Respuesta a derecho de petición de información

Doctor.

JOSE CARLOS BELTRAN GARCIA

Josecarlos1617@hotmail.com

Josecarlosbletran1617@gmail.com

Celular 3126588533

Respetado Doctor Beltrán.

Atendiendo los interrogantes planteados que se mencionan a continuación :

1. Que si dentro del trámite bajo RADICADO: 2019-065-6-65 VINCULADO ALA MATRICULA INMOBILIARIA 065-12862, usted ha actuado en calidad de funcionario calificador y a la vez en calidad de registrador de instrumentos públicos, en caso negativo, informar los nombres y apellidos del funcionario que realiza la función de calificación

2. Certificar si las firmas que aparecen en las notas devolutivas vinculadas a dicho radicado son todas suyas, es decir, si la firmas impuestas en los mismos se puede predicar su autenticidad. Lo anterior debido a la falta de simetría entre unas firmas y otras que aparecen en los mencionados documentos.

Me permite informarle que la ⁷firma que antecede a la denominación del cargo , como a la de funcionario calificador está precedida por un código⁸

⁷ Art. 826. Ccio Contratos escritos. Firmas. Cuando la ley exija que un acto o contrato conste por escrito bastará el instrumento privado con las firmas autógrafas de los suscriptores.

Por firma se entiende la expresión del nombre del suscriptor o de alguno de los elementos que la integren o de un signo o símbolo empleado como medio de identificación personal. (Subrayado fuera de texto).



identificador de la suscrita cumpliendo a cabalidad con las funciones inherentes al ejercicio del cargo, por lo tanto todo los actos sujetos a registro como los certificados de tradición y libertad expedidos pueden ser validados en la plataforma (www.supernotariado.gov.co) para su validez ; siendo así la firma o signo corresponde a la suscrita.

Atte

María Lillybeth Barbosa García

Registradora Seccional de I.P de Mompós-Bolívar

⁸ Funcionario calificador 64844



RESOLUCIÓN N° 007

DE FECHA 29 DE ABRIL DE 2019

**POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y SE CONCEDE UN
RECURSO DE APELACIÓN**

Expediente -ND-2019-065-6-695/696

**LA REGISTRADORA SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MOMPOS-BOLÍVAR**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, el Decreto 2723 de 2014 del Ministerio de Justicia y del Derecho, y

I. ANTECEDENTES.

Mediante escrito radicado en la Oficina Seccional de Registro de Instrumentos Públicos de Mompos-Bolívar, bajo la radicación con consecutivo 2019-065-6-695/696 del día 12 de marzo de 2019, el ciudadano, Doctor JOSE CARLOS BELTRAN GARCIA identificado con cédula de ciudadanía 19772525 Y T.P 148526 DEL C.S.J, actuando como otorgante e interesado en la inscripción de la escritura pública 261 del 10 de agosto de 2018 y escpub 051 del 20 de febrero de 2019 del de la Notaría única de Santa Ana -Magdalena, interpone recurso de reposición y en subsidio apelación contra la nota devolutiva de fecha de impresión 14 de marzo de 2019, que inadmite, y devuelve al público sin registrar, el referido documento en el folio de matrícula inmobiliaria 065-12862. Para sustentar la oposición el impugnante suministra como pruebas y anexos los siguientes documentos:

Escritura originales número 261 del 10 de agosto de 2018 y 051 del 20 de febrero de 2019 junto con los documentos en ellas protocolizados y las copias de las respectivas notas devolutivas.

Esta Oficina con nota devolutiva de fecha, turno de radicación niega el registro del documento de marras bajo las siguientes causales y fundamentos de derecho:

Nota devolutiva 2019-065-6-695. Escpub 261 del 10/8/2018 Notaría única de Santa Ana -Magdalena.

EL OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS QUE IMPLIQUEN CUOTAS PARTES SOBRE INMUEBLES DEBE TENERSE EN CUENTA QUE MIENTRAS EXISTA LA INDIVISIÓN, NO SE PUEDEN SEÑALAR LINDEROS NI ÁREA A PORCIONES O PARTES DE TERRENO EN TALES ESCRITURAS PÚBLICAS, NI EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, ART 2340 CC; I.A 16/2017 SNR

Nuevo turno 2018-065-6-745 escpub 261 del 10/8/2018 Notaría única de Santa Ana –Magdalena.

NO SE HAN SUBSANADO LA TOTALIDAD DE LAS CAUSALES QUE DIERON ORIGEN A LA NEGATIVA DEL REGISTRO DEL PRESENTE DOCUMENTO CONSIGNADAS EN LA DEVOLUCION ANTERIOR.

Turno 2019-065-6-696 escpub 051 del 20 de febrero de 2019 Notaría única de Santa Ana –Magdalena aclaratoria .

NO SE HAN SUBSANADO LA TOTALIDAD DE LAS CAUSALES QUE DIERON ORIGEN A LA NEGATIVA DEL REGISTRO DEL PRESENTE DOCUMENTO CONSIGNADAS EN LA DEVOLUCION ANTERIOR.

II. MEDIOS DE PRUEBA.

Con el propósito de resolver el recurso de reposición interpuesto, se tendrá como material probatorio cada una de las pruebas aludidas en el acápite anterior, allegadas por parte impugnante y los demás documentos que forman el expediente en folios.

III. ARGUMENTOS DEL RECURSO.

HECHOS .

1. Mediante escritura pública 261 del 10 de agosto de 2018, otorgada En La Notaría Única Del Circulo De Santa Ana Magdalena, mi persona JOSÉ CARLOS BELTRAN GARCÍA y el señor ANDRÉS HERNÁNDEZ BASTIDAS en representación de la señora SANDRA ISABEL HERNÁNDEZ BASTIDAS, se llevó a cabo venta de derechos de cuota y en proindiviso a favor de ALEXANDRA ORTEGA BASTIDAS la cantidad de 8has + 1460 metros cuadrados de un predio denominado las delicias que consta de 39has + 8750mt2 cuyos linderos generales se encuentra claramente señalados en la mencionada escritura.
2. 2 Que mediante nota devolutiva de fecha 4 de septiembre de 2018, no se registra la escritura 261 del 10 de agosto de 2018 alegando el siguiente motivo: Otros: el otorgamiento y autorización de escrituras públicas que impliquen cuotas partes sobre inmuebles debe tenerse en cuenta que mientras exista la indivisión, no se pueden señalar linderos ni área a porciones o partes de terreno en tales escrituras públicas, ni en p/ folio de matrícula inmobiliaria. ART. 2340 DEL CC: IA 16-2017 SNR.
3. 3. Que al percatarnos que existían algunos errores distintos a los señalados en la nota devolutiva, procedimos hacer escritura aclaratoria subsanando los mismos, y **en lugar de señalar cantidad de área se señaló el porcentaje \ que a cada comunero le corresponde y su equivalente en terreno** en la escritura aclaratoria para dar cumplimiento a la nota devolutiva primigenia, sin establecer linderos específicos por tratarse de una venta de cosa común.



4. 4. Que los fundamentos de derecho en que se basa la nota devolutiva son totalmente ajenos al acto escritural que se quiere registrar, debido a que con el mismo, no se pretende la terminación de la comunidad³, sino, la ampliación del número de comuneros, dada la venta parcial de los derechos de cuotas que ostentamos los vendedores dentro del referido bien.

Fundamentos del recurso

[...]

Cabe anotar que el recurrente manifiesta que debe darse aplicación principio que como Estado Social de Derecho y es acatar la supremacía de la CN ⁴y al ordenamiento jurídico.

...fundamentar una decisión en una actuación administrativa señalando una norma o fuente de derecho distinta al acto o negocio jurídico que se pretende registrar es contrario a la Constitución y la ley (...). En consecuencia, según éste principio, la función pública debe someterse estrictamente a lo que dispongan las normas supraleales. No obstante, pretende la oficina de instrumentos públicos de Mompox, que la escritura aclaratoria hable o determine la terminación de la comunidad, sustentando dicha petición con el fundamento con que justifica la devolución de la escritura tanto primigenia como aclaratoria teniendo como referente normativo el art. 2340 del código civil, violando de manera grave la voluntad de las partes, la cual es vender una cuota parte, y no terminar dicha comunidad. Jamás se ha pretendido la terminación de la comunidad, ...

[...]

Si lo que se trata es **obedecer la instrucción administrativa** como fuente normativa propiamente dicha, **aun con no estar de acuerdo a sus reglas por ser propias del legislador, luego entonces, lo ⁵que sí hizo la escritura aclaratoria 051 del 20 de febrero de 2019, fue establecer esos porcentajes y su equivalente dentro de ese imaginario o ideal NO REPRESENTABLE MATERIALMENTE como bien lo señala la citada instrucción administrativa; no es cierto entonces que se hayan establecido linderos o medidas, siempre se ha dicho tanto en la escritura primigenia como la aclaratoria, que la venta de la cuota recae sobre el predio las DELICIAS de 39 has**

³ Subrayado fuera de texto, el artículo que corresponde es art 2322 CC

⁴ Sentencia T-682-15 Corte Constitucional

⁵ Negrilla fuera de texto



+8750 mts² y los linderos y medidas que allí aparecen son los linderos generales de dicho predio y no de la cuota parte que se vende. En la ⁶escritura aclaratoria 051 del 20 de febrero de 2019, se establecieron los porcentajes que según la IA 16 DEL 2017, si es factible hacer, el hecho de hacer su equivalencia no es más que una mera operación aritmética que no trasciende a algún aspecto defectuoso del acto, lo que el acto escritural de aclaración ha hecho y esto por voluntad nuestra, es saber cómo quedan los porcentajes que tiene cada quien dentro de la comunidad [...]

[...]

En consecuencia, se puede dar la inscripción de la escritura pública tanto primigenia y aclaratoria, teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, actuamos bajo la confianza legítima de que tal enunciación de la cantidad de área o porción no estaba prohibida ni por el estatuto registral ni por el código civil

PETICIÓN

1. **QUE SE REVOQUE** el acto administrativo 14 de marzo de 2019 mediante la cual no se inscribe la escritura pública 051 del 20 de febrero de 2019 que aclara la escritura pública 261 del 10 de agosto de 2018, otorgadas En La Notaría Única Del Círculo De Santa Ana Magdalena y en consecuencia SE PROCEDA A LA INSCRIPCIÓN de las mismas.

2. Que en caso de **no ser favorable la resulta de recurso de reposición, se me conceda en subsidio el de apelación ante el Director del Registro** o del funcionario que haga sus veces según las voces del art. 60 de la Ley 1579 de 2012, el artículo 21 Numeral 2o 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.-

Fundamentos de derecho

Art 3 literal d) 22 y 60 de la ley 1579/2012 ,art 21 N° 2 del decreto 2723 del 29/12/2014 , artículos 74 y siguientes del CPACA.

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

Como quiera que el recurrente actúa dentro de los términos concedidos por el CPACA por haberse interpuesto dicho recursos con los requisitos sine qua non establecidos en la norma adjetiva , este ORIP entra a dilucidar las exposiciones de la siguiente manera:

⁶ Subrayado fuera de texto



LA ORIP en consideración a las presupuestos legales establecidos en la normatividad vigente y **acatando el ordenamiento de las instrucciones administrativas**⁸, circulares, que son actos administrativos que permiten orientar la función calificadora y brindar un orden cronológico de las anotaciones que reposan en la historia traditiva del F.M.I. **NO REVOCARÁ LA NOTA DEVOLUTIVA ANTES MENCIONADA** por cuanto la Instrucción administrativa 16⁹ del 26 de septiembre de 2017 que se expone no son más que actos jurídicos de la Administración que se encuentran a la orden legal de cumplir como lo es CN, la ley entre otros, y no debe la ORIP contrariar, pues está contemplado en el **Decreto 2723 del 29 de diciembre 2014** en el Capítulo II Estructura y Funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro en el **Artículo 11 Numeral 16. Instruir a los Registradores de Instrumentos Públicos, sobre la aplicación de normas que regulan su actividad.**

Es pertinente expresar que la **escpub 051 del 20/2/2019 aclaratoria Notaría Única de Santa Ana – Magdalena** desborda lo ordenado por la I.A tantas veces mencionada, por cuanto el **recurrente propietario comunero** al suscribir la **escpub de corrección** incurre nuevamente en identificar el porcentaje con el equivalente del área en terreno veamos la transcripción:

Clausula Quinta: SE ACLARA; Que el señor JOSE CARLOS BELTRAN GARCÍA posee un derecho de cuota equivalente al 25% del total de las treinta y nueve (39) hectáreas más ocho mil setecientos cincuenta (8750) metros cuadrados del terreno o predio "Las Delicias", el cual viene siendo en **un área de Nueve (9) hectáreas más nueve mil seiscientos ochenta y siete (9687) metros cuadrados**, de

⁷ Ley 1579/2012

⁸ FUENTES DEL DERECHO CN, ley, el tratado internacional, el decreto con fuerza de ley, el decreto ley, el reglamento, la ordenanza, la instrucción, la jurisprudencia, la costumbre y la doctrina jurídica.

⁹ implicaciones de la figura de la Comunidad en Notariado y Registro

Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 de 2012, nuevo Estatuto de Registro y el Decreto 960 de 1970, estatuto de Notariado, al momento de llevar a cabo el otorgamiento y autorización de escrituras públicas que impliquen cuotas partes sobre inmuebles y el proceso de calificación de tales instrumentos, se les solicita tener presente lo siguiente:

1. Toda vez que es un ideal que **no es representable materialmente** mientras exista la indivisión, **no se pueden señalar linderos ni área a porciones o partes de terreno en tales escrituras públicas, ni en el folio de matrícula inmobiliaria**, salvo las excepciones establecidas por los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994. Lo que sí se puede hacer, es alusión a un porcentaje representativo de la cuota en común y proindiviso. Y en caso de no estar señalado dicho porcentaje, se presumirá que los condueños ostentan igualdad en el mismo.



lo cual el doctor **JOSÉ ARLOS BELTRAN GARCÍA**, le transfiere el cincuenta por ciento (50%) de su cuota a la señora **ALEXANDRA ORTEGA BASTIDAS** o sean cuatro (4) hectáreas más nueve mil ochocientos cuarenta y tres (9843) metros cuadrados. El señor **IVAN ANDRÉS HERNÁNDEZ BASTIDAS** quien actúa en su condición de representante o apoderado de la señora **SANDRA ISABEL HERNÁNDEZ BASTIDAS**, lo que acredita con poder debidamente legalizado y protocolización en la Escritura Pública número doscientos sesenta y uno (261) de fecha diez (10) de agosto del dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Única de I Santa Ana, Magdalena, quien posee el cincuenta por ciento (50%) del predio rural denominado ;'Las Delicias', que equivale a un área de terreno de diecinueve (19) hectáreas con nueve mil trescientos setenta y cinco (9375) metros cuadrados, del cual ella vende el quince punto ochenta y seis por ciento (15.86%) de su derecho de cuota parte a la señora **ALEXANDRA ORTEGA BASTIDAS**, que equivale a tres (3) hectáreas mas mil seiscientos ; dieciséis (1616) metros cuadrados, correspondiéndole a la compradora la cantidad de ;OCHO HECTÁREAS CON MIL CUATROCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS í (8ha+1460 Mts2), equivalente al 20,42%, las cuales están contenidas dentro de los linderos ! generales del predio Las Delicias, y quedando en comunidad y proindiviso con el doctor ! **JOSÉ CARLOS BELTRAN GARCÍA**, a quien le corresponde un 12,5%. la señora **SANDRA | ISABEL HERNADEZ BASTIDAS**, a quien le corresponde un 42,08% y el señor **GUIDO | JOSÉ HERNÁNDEZ BASTIDAS**, a quien le corresponde un 25%, con el área de terreno ! para cada uno de ellos según su porcentaje en la comunidad, que fueron adquiridos según ; adquisiciones anotadas en el Certificado de Tradición y libertad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **CERO SEIS CINCO UNO DOS OCHO SEIS DOS (065- 12862)**

Por lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

Artículo 1.-No revocar la Nota Devolutiva de fecha impresa el 14 de marzo de 2019 expedida por esta Oficina, mediante la cual se inadmite la solicitud de registro radicada con el turno N° 2019-065-6 695/2019-065-6-696 , que corresponde a la escritura pública número 261 del 10/08/2018 Notaría única de



Santa Ana Magdalena / escpub 051 de 20/2/2019 Notaría única de Santa Ana – Magdalena.

Artículo 2.- Concédase en el efecto suspensivo el recurso de apelación ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro((Art.21 Decreto 2723 de 2014), interpuesto subsidiariamente contra el acto administrativo Nota Devolutiva de fecha 14 de marzo de 2019 expedido por esta Oficina, mediante la cual se inadmite la solicitud de registro radicada con el turno2019-065-6-695/2019-065-6-696.

Artículo 3.- Blóquese el folio de matrícula inmobiliaria , mientras se surte el recurso de apelación, acorde con la parte motiva de esta providencia.

Artículo 4.- Notifíquese por correo electrónico la presente providencia al Doctor José Carlos Beltrán García a la dirección de correo electrónico [josecarlos1617@hotmail.com/](mailto:josecarlos1617@hotmail.com) josecarlosbeltran1617@gmail.com , conforme a lo establecido en el artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Artículo 5.- El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra él no procede ningún recurso.

Se expide en Mompós-Bolívar los veintinueve (29) días del mes de abril de 2019

NOTIFÍQUESE, REMÍTASE Y CÚMPLASE


María Lillybeth Barbosa García

Registradora Seccional de Instrumentos Públicos de Mompós-Bolívar