

**RESOLUCIÓN NÚMERO 016
(MARZO 09 DE 2023)**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ATIENDE LA SOLICITUD DE CORRECCIÓN CON
TURNO 2023-420-3-84 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA-
CAQUETA**

En uso de sus facultades legales y constitucionales, en especial las conferidas por el artículo 59 e inciso segundo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012, y artículos 34 al 40 de la Ley 1437 de 2011 y de acuerdo con los siguientes,

I. HECHOS Y ANTECEDENTES

Mediante solicitud interna de corrección con Turno **2023-420-3-84**, radicada el día 13 de marzo de 2023, la señora **CRUCILA MANCHOLA DE BARRERO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 26.514.740 de Florencia Caquetá, requiere a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá, para que **“DEJE SIN VALOR Y EFECTO JURIDICO LA ANOTACION No. 03 del FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-128005”**.

Así las cosas, se determinó la necesidad de requerir los antecedentes Traditivos y registrales asociados a los **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-128005**, a la Plataforma de Procesos y Servicios (PYS) del Archivo Digital de la Superintendencia de Notariado y Registro, con el propósito de verificar la calificación efectuada mediante el **TURNO DE CALIFICACION 2022-420-6-7093**, de fecha 16 de junio de 2022, **DE LA ESCRITURA N°. 188** de fecha 07 de junio de 2022, otorgado por la Notaria Única de La Montañita Caquetá, de conformidad con los argumentos expuestos por parte de este despacho.

Una vez formado el expediente con cada uno de los antecedentes Traditivos necesarios para tal fin, se pudo detectar por parte de este despacho que aparentemente existe inconsistencia en cuanto corresponde a la anotación No. 03, contentiva de la inscripción de la **ESCRITURA N°. 188** de fecha 07 de junio de 2022, otorgado por la Notaria Única de La Montañita Caquetá, contentiva de la **DIVISIÓN MATERIAL Y COMPRAVENTA**, efectuada en el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 420-128005**, en virtud de

Código:

MP -CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

que la anotación del acto de compraventa **NUNCA** debió efectuarse, ya que en el cuerpo escriturario en el lote remanente no se realiza ninguna compraventa sobre el inmueble con **Matricula Inmobiliaria 420-128005**, razón por la cual se evidencio la necesidad de subsanar tal inconsistencia por medio de una decisión motivada, la cual se materializará a través del presente acto administrativo.

II. PRUEBAS

Ténganse como pruebas para resolver el presente asunto, aquellas que se relacionan a continuación,

- A. **TURNO DE CORRECCIÓN N° 2023-420-3-84**, de fecha 13 de febrero de 2023.
- B. **ESCRITURA N°. 188** de fecha 07 de junio de 2022, otorgado por la Notaria Única de La Montañita Caquetá.
- C. **TURNO DE CALIFICACION 2022-420-6-7093**, de fecha 16 de junio de 2022, asociado al **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 420-128005**.
- D. **COPIA SIMPLE** de los Folio de Matricula Inmobiliaria **420-128005**, expedido a través del **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR)**.
- E. Todos y cada uno de los antecedentes Traditivos y registrales asociados a los **FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-128005**.

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS DE LA ORIP

En primer lugar, resulta importante recordar que, el Registro Público de la propiedad inmueble en Colombia está orientado por reglas o directrices que facilitan la prestación del servicio registral y generan seguridad jurídica y confianza legítima en el acto administrativo del Estado materializado a través de las decisiones de los registradores de Instrumentos públicos.

Entre los principios registrales se destaca de manera importante el principio de legalidad, según el cual el Registrador solo puede Inscribir los títulos de propiedad y

los Instrumentos públicos que después de haber sido sometidos a Calificación sean legalmente admisibles. (Art. 3 literal D y 22 de la Ley 1579 de 2012).

Cuando el Registrador de Instrumentos públicos y el funcionario de Calificación ejercen el control de legalidad de los documentos que son objeto de Registro conforme al artículo 4° de la ley 1579 de 2012, debe verificar que la inscripción sea procedente, conforme a las leyes generales y/o especiales que regulan caso en particular. Si no se cumple con este presupuesto lo correcto es inadmitir el documento y generar la nota devolutiva en tal sentido.

Realizado el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación en el Folio de Matrícula Inmobiliaria o en su defecto si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos de Ley para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva (artículos 13, 16, 20 y 22 de la ley 1579 de 2012).

La calificación es pues, donde se aplica el derecho y se vigila el cumplimiento de los requisitos de fondo. Es el examen jurídico mediante el cual se ordenan las inscripciones a que haya lugar en el Folio de Matrícula Inmobiliaria que involucra el título, señalándolas específicamente con su orden de inscripción, el número de radicación, la clase de título a registrar, fecha y oficina de origen, e indicando a que se refiere el acto y las personas que intervienen en él.

La función calificadora actúa para que solo tengan acceso al Registro los títulos válidos y perfectos. Es en esta etapa donde tiene mayor aplicación el **PRINCIPIO DE LEGALIDAD**, según el cual solo se puede inscribir en el Registro, los títulos de propiedad y los Instrumentos públicos que después de haber sido sometidos a Calificación sean legalmente admisibles conforme a las Leyes vigentes. (Art. 3 literal D y 22 de la Ley 1579 de 2012).

Efectuado el estudio jurídico del caso, se evidencia por parte de este despacho que efectivamente al momento de realizarse el registro de la **ESCRITURA N°. 188** de fecha 07 de junio de 2022, otorgado por la Notaria Única de La Montañita Caquetá, el funcionario Calificador de manera involuntaria, incluyó la **COMPRAVENTA**, efectuada en el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 420-128005**.

En tal sentido resulta claro avizorar el error que se pretende subsanar con el presente Acto Administrativo, a fin de que en el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-128005**, cumpla su finalidad establecida por la Ley 1579 de 2012, la cual no es otra más que **"EXHIBIR EN TODO MOMENTO EL ESTADO JURÍDICO DEL RESPECTIVO BIEN"**

De acuerdo a los argumentos expuestos, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá buscara enmendar el error expuesto hasta el momento, y para ello ordenara **DEJAR SIN VALOR Y EFECTO**, la **ANOTACIÓN N° 03**, del **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-128005**, por cuanto la **ESCRITURA N° 188** de fecha 07 de junio de 2022, otorgado por la Notaria Única de La Montañita Caquetá, registrada a través del **TURNO DE CALIFICACION 2022-420-6-7093**, de fecha 16 de junio de 2022, no corresponde al acto de **COMPRAVENTA**, de conformidad a lo expuesto en el presente Acto Administrativo.

En merito a lo expuesto, este despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DEJAR SIN VALOR Y EFECTO, la **ANOTACIÓN N° 03**, del **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-128005**, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

ARTICULO SEGUNDO: De lo corregido se dejara constancia en la casilla "Salvedades" del respectivo Folio de Matricula Inmobiliaria afectado con la presente decisión.

ARTICULO TERCERO: RECURSOS, contra la presente decisión no proceden los recursos de la vía gubernativa, de conformidad a lo consagrado en el artículo 75 de la ley 1437 de 2011.

ARTICULO QUINTO: EJECUTORIEDAD, en firme la presente providencia, se remitirá copia de la misma al grupo de correcciones de la Coordinación Jurídica para que se ejecute lo en ella ordenado, conforme lo dispone el artículo 59 y 60 de la ley 1579 de 2012.

ARTICULO SEXTO: VIGENCIA Y PÚBLICACIÓN, La presente rige a partir de la fecha de expedición y será publicitada a través de la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Florencia Caquetá, a los nueve (09) días del mes de marzo de 2023.

RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE

Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Florencia – Caquetá

Proyectó: Yoldy Clariza Cortés Puentes - Profesional Universitario.

Reviso y aprobó: Dr. René Alejandro Vargas Laverde – Registrador Principal Florencia Caquetá