

**RESOLUCIÓN NUMERO 045**  
(06 de febrero de 2022)

**Por la cual se decide una actuación administrativa**

**LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE  
ARMENIA QUINDIO**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 1437 del 18 de Enero 2011, Artículos 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012.

**EXPEDIENTE No. 280-AA-2022-196**

**ANTECEDENTES:**

Que de conformidad a turno de corrección 2022-280-3-1190 de fecha 12/12/2022, radicada por el señor RAFAEL SÁNCHEZ FIGUEROA, donde informa: que en los folios de matrícula 280-243207, 280-243210, 280-243211, 280-243212, 280-243213, 280-243214, 280-243215, 280-243216, 280-243217, 280-243218, 280-243219, 280-243220, 280-243221, 280-243222, 280-243223, 280-243224, 280-243225, 280-243226, 280-243227, 280-243228, 280-243229, 280-243230, 280-243231 y 280-243232, se inscribió por error condición resolutoria a favor del Municipio.

Se profirió auto de apertura de la actuación administrativa el día 15/12/2022, se envió citación el día 19/12/2022, se notificó electrónicamente el día 26/12/2022, 27/12/2022, 28/12/2022, personalmente el día 27/12/2022 y por aviso el día 28/12/2022.

**PRUEBAS**

Téngase como prueba los documentos que reposan como antecedentes registrales en la carpeta de del folio de matrícula inmobiliaria 280-243207, 280-243210, 280-243211, 280-243212, 280-243213, 280-243214, 280-243215, 280-243216, 280-243217, 280-243218, 280-243219, 280-243220, 280-243221, 280-243222, 280-243223, 280-243224, 280-243225, 280-243226, 280-243227, 280-243228, 280-243229, 280-243230, 280-243231 y 280-243232.

**PROBLEMA JURIDICO:**

¿Es procedente inscribir la condición resolutoria en todos los folios de matrícula resultando del urbanismo de acuerdo al 2.2.6.1.4.6 del decreto 1077 del 26/05/2015?

Para desarrollar la respuesta y conclusión se requiere establecer por parte de este despacho la real situación jurídica de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 280-243207, 280-243210, 280-243211, 280-243212, 280-243213,

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Armenia – Quindío  
Calle 3 N #16-34 - 7451587**

ofiregisarmenia@supernotariado.gov.co

Página # 2 Resolución # 045 del 06/02/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa

280-243214, 280-243215, 280-243216, 280-243217, 280-243218, 280-243219, 280-243220, 280-243221, 280-243222, 280-243223, 280-243224, 280-243225, 280-243226, 280-243227, 280-243228, 280-243229, 280-243230, 280-243231 y 280-243232, al tenor de la Ley 1579 de 2012 en su artículo.49:

*“Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.”*

Lo anterior en el sentido de establecer si es necesario mantener o excluir las anotaciones de inscripción correspondiente a la condición resolutoria de la Escritura Pública # 3763 de fecha 25/10/2021 otorgada en la Notaria Primera de Armenia, radicada en esta oficina el día 05/11/2021, con turno 2021-280-6-22170.

### **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DE LA REGISTRADORA:**

Es menester precisar que el Registro de la propiedad inmueble, como servicio público 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 reglado 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, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

El Registro, por sí 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.

El principio de legitimación se refleja en que todas las inscripciones tienen su fundamento en un título, de tal forma que la validez de la inscripción está condicionada a la eficacia y efectos del instrumento a registrar.

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 esta en atención a proporcionar información confiable y oportuna.

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Armenia – Quindío  
Calle 3 N #16-34 - 7451587**

ofiregisarmenia@supernotariado.gov.co

*Página # 3 Resolución # 045 del 06/02/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa*

Ahora bien, cuando el registrador de instrumentos públicos ejerce el control de legalidad conforme al art. 3 literal d) de la Ley 1579 de 2012 de los documentos que son objeto de registro, debe verificar que la inscripción sea procedente, conforme a las leyes generales y/o especiales que regulan caso en particular. Si no se cumple este presupuesto debe generar nota devolutiva en tal sentido.

Son los Registradores de Instrumentos Públicos o el funcionario calificador, los competentes para ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro, este control se realiza a través de la calificación que se puede definir como:

*“(...) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro.*

La función calificadora actúa para que solo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro solo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinnúmero de litigios.

La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro.

La calificación está regulada en los artículos 24 y 25 del Decreto-Ley 1250 de 1970, derogado por el artículo 16 Ley 1579 de 2012, una vez radicado, el documento pasa a la sección jurídica para su examen y calificación, de cuyo estudio se concluye si procede o no su registro y los términos en que debe extenderse la anotación respectiva.

La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo. (...). (Derecho Inmobiliario Registral, Eduardo Caicedo Escobar, Editorial Temis, año 1997)

Así las cosas, la primera actividad que cumple una Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, es verificar o ejercer el CONTROL DE LEGALIDAD, que debe realizar el Registrador a todos los documentos sometidos a registro, precisamente, porque este

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Armenia – Quindío  
Calle 3 N #16-34 - 7451587  
ofiregisarmenia@supernotariado.gov.co

*Página # 4 Resolución # 045 del 06/02/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa*

análisis permite inscribir solamente aquellos títulos y actos que reúnan los requisitos de procedibilidad que establezca la Ley, para determinar, sí cumple o no con los presupuestos.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2163 de 2011 y la Ley 1579 de 2012 la función pública registral se ejerce directamente por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, siendo ellos los llamados a adelantar las Actuaciones Administrativas, estas se inician por existir errores en la tradición que no coinciden con lo obrante en los títulos traslaticios de dominio, es decir que lo pretendido es adecuar aquellas inconsistencias que se están publicitando en el folio de matrícula inmobiliaria que no permiten reflejar la real situación jurídica del bien inmueble, para lo cual tenemos lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 así:

**ARTÍCULO 59. PROCEDIMIENTO PARA CORREGIR ERRORES.** Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de

Página # 5 Resolución # 045 del 06/02/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa

corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

PARÁGRAFO. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente al trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.

La Actuación Administrativa es el conjunto de actos que forman el procedimiento administrativo establecido en el libro primero del Código Contencioso Administrativo, este procedimiento se inicia de oficio por parte de la Oficina de Registro o con la solicitud por parte del usuario de corrección y/o modificación de los datos contenidos en un folio de matrícula inmobiliaria o en la tradición del predio consignados en los libros de Antiguo Sistema, del cierre de folios de matrícula, etc y con la negativa de la inscripción en el folio de matrícula mediante una nota devolutiva.

Las Actuaciones Administrativas se surten de la forma dispuesta en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En una actuación administrativa se puede ampliar la tradición de un inmueble siempre y cuando se tenga por finalidad despejar dudas en la tradición que se está publicitando, complementación que se realiza con fundamento únicamente en los títulos que se encuentren debidamente inscritos ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos queriendo ello decir que no se puede allegar a la actuación documentos que formen parte de la cadena traditicia de un bien inmueble que no fueron inscritos en su momento.

Así las cosas, resulta claro para este despacho que conforme al artículo 49 de la ley 1579 de 2012, la finalidad de los inmuebles es que reflejen la real situación jurídica, razón por la cual entrará a evaluarse si se cumplió con toda la normatividad anteriormente descrita al momento de realizar el registro de la escritura pública # 3763 de fecha 25/10/2021 otorgada en la Notaria Primera de Armenia, radicada en esta oficina el día 05/11/2021, con turno 2021-280-6-22170, respecto al acto de condición resolutoria.

El artículo 2.2.6.1.4.6 del decreto 1077 del 26/05/2015, indica:

*“Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.*”

Página # 6 Resolución # 045 del 06/02/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa

*En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.*

*Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.*

*La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo siguiente del presente decreto.*

*El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura correspondiente. El*

*Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.*

*En todo caso, si durante la vigencia de la licencia urbanística son aprobadas modificaciones a los actos administrativos de licenciamiento, que involucren cambios en la configuración o área de terreno de las cesiones públicas, siempre y cuando no se haya efectuado la entrega material al municipio o distrito, el titular de las licencias deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados sin que se requiera la concurrencia y/o autorización de las autoridades municipales o distritales.*

*Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.”*

Página # 7 Resolución # 045 del 06/02/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa

Sin determinarse por parte del legislador, sobre que folios de matrícula se debe de registrar la condición resolutoria, razón por la cual este despacho elevo consulta a la Superintendencia delegada para el Registro y la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de aclarar la técnica registral establecida para la inscripción de estas condiciones resolutorias, con el fin de establecer ¿si la condición resolutoria se debía de registrar en todo los folios de matrícula segregados o únicamente sobre los folios de matrícula objeto de cesión al Municipio?, consulta radicada con el consecutivo SNR2022ER011618, a la cual se le dio respuesta mediante consecutivo SNR2022EE014479, donde se permiten precisar que la condición resolutoria se inscribe únicamente en los folios de matrícula que serán objeto de cesión.

Es de tener en cuenta que las Oficinas de Registro solo proceden a revisar los documentos sujetos a registro bajo el principio de legalidad, teniendo como soporte el documento a examinar, sin que nos encontremos facultados para suponer algún hecho que no esté plenamente identificado e inmerso en los instrumentos o documentos protocolizados.

Es menester precisar que se hizo necesario la actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica del folio del folio de matrícula 280-243207, 280-243210, 280-243211, 280-243212, 280-243213, 280-243214, 280-243215, 280-243216, 280-243217, 280-243218, 280-243219, 280-243220, 280-243221, 280-243222, 280-243223, 280-243224, 280-243225, 280-243226, 280-243227, 280-243228, 280-243229, 280-243230, 280-243231 y 280-243232, tal como lo anota la Ley 1579 de 2012 en su artículo.49, el cual señala:

*“Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.”*

En mérito de lo expuesto, esta Oficina:

### **DISPONE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Ordénese modificar el estado de las anotaciones de condición resolutoria constituida por escritura pública # 3763 de fecha 25/10/2021 otorgada en la Notaria Primera de Armenia, radicada en esta oficina el día 05/11/2021, con turno 2021-280-6-22170a: **INVALIDO** en los folios de matrícula 280-243207, 280-243210, 280-243211, 280-243212, 280-243213, 280-243214, 280-243215, 280-243216, 280-243217, 280-243218, 280-243219, 280-243220, 280-243221, 280-243222, 280-243223, 280-243224, 280-243225, 280-243226, 280-243227, 280-243228, 280-243229, 280-243230, 280-243231 y 280-243232, por los motivos antes expuestos.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Armenia – Quindío  
Calle 3 N #16-34 - 7451587  
ofiregisarmenia@supernotariado.gov.co

*Página # 8 Resolución # 045 del 06/02/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa*

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Una vez realizadas las correcciones de que tratan los artículos anteriores de la presente resolución, háganse las respectivas salvedades en el folio de matrícula aquí involucrado.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese esta Resolución a los señores **AMOROCHO GUEVARA JOSE REMBERTO - CC 18388158, JIMENEZ RIVERA MARIA INES - CC 31867859, PEREZ AGUDELO CARLOS ANDRES - CC 9725461, VEGA PEÑA RODRIGO ALFONSO - CC 4372797, MUÑOZ OSORIO SAMANTHA - CC 24607127, RENGIFO ADRADA FREDY FERNANDO - CC 76325144, ZULUAGA OLGA LUCIA - CC 66958358, PEREZ AGUDELO CARLOS ANDRES - CC 9725461, CERON CASTRO DIEGO MAURICIO CC 9773585, GALLEGO GAVIRIA JULIANA - CC 1094914679, LIEVANO ORJUELA MAURICIO - CC 19375780, ORTEGON LOPEZ NUBIA MARIA - CC 51693524, RIOS PORRAS ALBERTO - CC 13847152, SANCHEZ FIGUEROA RAFAEL - CC 4904020, BETANCOURT CARVAJAL DANIELA - CC 1094954192, DIAZ RODRIGUEZ ADRIANA MILENA - CC 24606286, GARCIA BELTRAN ALEXANDER - CC 89004330, GALLEGO TRUJILLO LUIS ALEJANDRO - CC 9732271, VALENCIA URREA LILIANA - CC 66779621, GONZALEZ SARAZA JESUS DAVID - CC 7560102, VALENCIA SERNA GLORIA ESPERANZA - CC 33819054 Y BEDOYA PEREZ RUBEN DARIO - CC 16212205 y MUNICIPIO DE CIRCASIA NIT 8900010448 de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la ley 1437 del 18 de enero de 2011, reformado por la ley 2080 del 25/01/2021.**

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Armenia, de conformidad con el artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, reformado por la ley 2080 del 25/01/2021 y el de Apelación ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro con sede en Bogotá D.C Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014, 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, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 del 2011, reformado por la ley 2080 del 25/01/2021.

**ARTÍCULO QUINTO:** Esta providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Armenia Quindío, a los seis (06) días del mes de febrero de 2023.



**NORMA LORENA PLAZAS HENAO**

Registradora Principal Instrumentos Públicos (E)

Buscó, proyectó y elaboró: Melissa Rojas Sánchez/ Profesional Especializado  
Reviso: Andrés Santana Santamaría / Profesional universitario

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Armenia – Quindío

Calle 3 N #16-34 - 7451587

ofiregisarmenia@supernotariado.gov.co