RESOLUCIÓN NÚMERO 055
(JULIO 04 DE 2023)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ATIENDE LA SOLICITUD DE CORRECCIÓN CON TURNO 2023-420-3-844 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 articulo 59 e inciso segundo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012, y artículos 34 al 40 de la ley 1437 de 2011y de acuerdo con los siguientes,

I. HECHOS Y ANTECEDENTES

Mediante solicitud interna de corrección con Turno **2023-420-3-844,** radicada el día 30 de junio de 2023, de manera oficiosa **LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA, CAQUETÁ,** insta para que se ***"DEJE SIN VALOR Y EFECTO JURIDICO LA ANOTACION No. 556 del FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-96648 POR ERROR EN EL SISTEMA Y GENERARSE DUPLICIDAD EN EL REGISTRO".***

Así las cosas, se determinó la necesidad de requerir los antecedentes Traditivos y registrales asociados a los **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-96648,** 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 2023-420-6-6934**, de fecha 16 de junio de 2023, de la **ESCRITURA PÚBLICA N°. 1212** de fecha 11 de mayo de 2023, otorgado por la Notaria Primera de Florencia, 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 existió un error en el Sistema de Información Registral (SIR), al momento de efectuar el registro de la **ESCRITURA PÚBLICA No. 1212** de fecha 11 de mayo de 2023, otorgado por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, inscrita mediante turno de calificación 2023-420-6-6934, de fecha 16 de junio de 2023, en el folio de matrícula inmobiliaria **420-96648,** toda vez que la antes mencionada quedó registrada en **DOS (02) ANOTACIONES,** correspondientes a la **ANOTACIÓN No. 555 y 556,** 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.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
Florencia - Caquetá
Dirección: Carrera 11 No. 19-10
Teléfono: Indicativo 8 4356298
E-mail: ofiregisflorencia@supernotariado.gov.co

II. PRUEBAS

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

A. **TURNO DE CORRECCIÓN N° 2023-420-3-844**, de fecha 30 de junio de 2023.

B. **COPIA SIMPLE** del Folio de Matricula Inmobiliaria **420-96648**, expedido a través del **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR).**

C. Todos y cada uno de los antecedentes Traditivos y registrales asociados a los **FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-96648**.

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).

Verificado el registro de las anotaciones existentes en el folio de matrícula inmobiliaria **420-96648,** se avizora que existe **DUPLICIDAD** por error en el (SIR) en las anotaciones N° **555** y **556**, las cuales contienen la siguiente información:

Anotación N°555 y 556 del Folio No. 420-96648
Escritura 1212 del 11 de mayo de 2023 otorgada por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, acto de Compraventa de Derechos de Cuota – Equivalente al 0.00207621% del inmueble, reservándose el vendedor el 3.13028469% de la totalidad del inmueble. Por el valor de $5.000.000, inscrita mediante turno de calificación 2023-420-6-6934 del 16 de junio de 2023.

DE: CONSTRUCTORA LA FUENTE S.A.S
A: ROMERO RAMIREZ ADRIANA (X) Propietario 0.00207621%

Efectuado el estudio jurídico del caso, se evidencia por parte de este Despacho que la **ESCRITURA PÚBLICA No. 1212** de fecha 11 de mayo de 2023, otorgado por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, se encuentra registrada en dos (02) anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria **420-96648,** por error en el sistema.

De lo anterior es válido indicar que existe error en el registro, por lo que a través del presente acto administrativo se pretende subsanar dicho yerro, dando aplicación a lo previsto en 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° 556, del **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-96648,** por cuanto la **ESCRITURA PÚBLICA No. 1212** de fecha 11 de mayo de 2023, otorgado por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, registrada a través del **TURNO DE CALIFICACION 2023-420-6-6934,** de fecha 16 de junio de 2023, se encuentra **DUPLICADA,** de conformidad a lo expuesto en el presente Acto Administrativo.

En merito a lo expuesto, este despacho,

IV. RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **DEJAR SIN VALOR Y EFECTO JURÍDICO** la anotación **N° 556** del **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-96648,** inscrita mediante turno de calificación 2023-420-6-6934, de fecha 16 de junio de 2023, acorde con la parte considerativa de la presente resolución.

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 CUARTO: **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 QUINTO: **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 cuatro (04) días del mes de julio de 2023.

RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE
Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Florencia - Caquetá

Proyectó: Cristian Osvaldo Muñoz Claros – Profesional Universitario.
Reviso y aprobó: Dr. René Alejandro Vargas Laverde – Registrador Principal Florencia Caquetá.