

**RESOLUCIÓN NÚMERO 064  
(AGOSTO 30 DE 2023)**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ATIENDE LA SOLICITUD DE CORRECCIÓN  
CON TURNO 2023-420-3-1114 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 2011y de acuerdo con los siguientes,

**I. HECHOS Y ANTECEDENTES**

Mediante solicitud escrita de corrección con Turno 2023-420-3-1114, radicada el 22 de agosto de 2023, el señor **ALAN GALLEGO LÓPEZ**, identificado con cedula de ciudadanía N°10.017.217.544, portador de la T.P.N° 313.199 del C.S.J, actuando en calidad de apoderado del Conjunto Residencial “Entre Ríos”, requiere a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá a fin de **“QUE SE SUPRIMA LA EXTENSIÓN ACTUAL DE 199 M2 DEL FOLIO DE MATRÍCULA 420-51371, CORRESPONDIENTE AL LOTE DE TERRENO URBANO JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN DE TRES PLANTAS, UBICADA EN LA CALLE 32B # 2E – 139, HOY CALLE 32ª # 2 – 140 ESTE, CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE RÍOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA CIUDAD DE FLORENCIA CAQUETÁ, CUYA CORRECCIÓN SE REALIZÓ DE MANERA IRREGULAR A TRAVÉS DEL TURNO 2023-420-3-987, APARENTEMENTE CON FUNDAMENTO EN EL REGISTRO EFECTUADO COMO ANOTACIÓN NÚMERO 10 DE LAS TRADICIÓN DEL INMUEBLE.**

**EN CONSECUENCIA, QUE DENTRO DEL FOLIO DE MATRÍCULA SOLO SE OBSERVA LA MEDIDA DE 127.50 M2 CON QUE NACIÓ LA PROPIEDAD, TAL CUAL ESTÁ REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA MATRIZ DEL CONJUNTO RESIDENCIAL “ENTRE RÍOS” Y QUE RESPETA LOS COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN DE TODOS LOS COPROPIETARIOS”.**

Así las cosas, se determinó la necesidad de requerir los antecedentes Traditivos y registrales del **TURNO DE CALIFICACIÓN 1998-6472**, de fecha 27 de octubre de 1998, asociado al **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-51371**, 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 a **ESCRITURA PUBLICA No.3295**, de fecha 16 de octubre de 1998, otorgada por la **NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA CAQUETA**, de conformidad con los argumentos expuestos por parte del señor **ALAN GALLEGO LÓPEZ**.

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 con el Turno de Corrección **2023-420-3-989**, se cambió el área del inmueble de **127.50 M2 a 199 M2**, conforme a la **Escritura Pública N° 3295** del 16 de octubre de 1998, otorgado por la Notaría Primera de Florencia Caquetá y documento adjunto Certificación de catastral (IGAC) y Certificación de Plano Predial aplicando el Decreto 2157 de 1995, que se protocolizó, *sin verificar y estudiar* detenidamente que en dicho título, se encuentra plasmado el **ACTO DE PERMUTA**, razón por la cual no se debió llevar a cabo dicha corrección, debido a que no es el título por el cual nació el bien inmueble, desconociendo así la cadena traditiva del inmueble con matrícula inmobiliaria **420-51371** y en estricto sentido que el predio fue segregado con un área de 127.50 M2 y con un coeficiente de participación determinado, por efectuarse y/o registrarse la Constitución de Propiedad Horizontal - "Conjunto Residencial Entre Ríos", mediante **Escritura Pública N° 570** de 14 de febrero de 1994, otorgado por la Notaría Primera de Florencia Caquetá efectuado en la matrícula inmobiliaria **420-51356 (matriz)**.

De esta forma, se evidencia que el inmueble con matrícula **420-51371**, está sometido al **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, y en consecuencia se encuentra vigente un Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Encontrándose reglamentado por la Ley 675 de 2001, artículo 3:

(...)

- Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

- Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.
- Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Por lo anteriormente expuesto, es claro que para efectuar el aumento o disminución del área de un bien inmueble, sometido al régimen de propiedad horizontal, se requiere la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios, situación que nunca se realizó.

En tal sentido resulta clara 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 aquellas que se relacionan a continuación,

- A. Solicitud de Corrección N° 2023-420-3-1114 de fecha 22 de agosto de 2023, junto con sus respectivos anexos.
- B. COPIA SIMPLE de los Folios de Matricula Inmobiliaria 420-51371, expedido a través del SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR).
- C. Todos y cada uno de los antecedentes Traditivos y registrales del FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-51371

## 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).

En tal sentido resulta claro avizorar el error que se pretende subsanar con el presente Acto Administrativo, a fin de que el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-51371**, cumplan 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 esta manera, una vez efectuado el estudio jurídico del caso, se evidencio por parte de este despacho que efectivamente al momento de realizarse la solicitud de corrección **2023-420-3-989**, formulada por parte de la señora **BEATRIZ CORTEZ TOLEDO**, de manera involuntaria el funcionario omitió el estudio minucioso de la cadena traditicia del predio, efectuando una indebida corrección del área del terreno del bien inmueble que se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, generando con este cambio, una afectación a la copropiedad, reduciendo los coeficientes de participación de los demás copropietarios y por ende en el patrimonio de cada uno de ellos, pertenecientes al Conjunto Residencial Entre Ríos - PH.

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 **SUPRIMIR LA EXTENSIÓN ACTUAL DE 199 M2 EN EL FOLIO DE LAS MATRICULA INMOBILIARIA 420-51371**, que se efectuó erróneamente con el turno de corrección 2023-420-3-898 y que se refleje la extensión real del bien inmueble que es **127.50 M2**

En merito a lo expuesto, este despacho,

#### IV. RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: SUPRIMIR, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-51371**, la extensión actual de **199 M2**, efectuado a través de turno de corrección 2023-420-3-989 de fecha 31/07/2023, y que se refleje la extensión real del bien inmueble que es **127.50 M2**

**ARTICULO SEGUNDO:** De lo corregido se dejara constancia en la casilla "Salvedades" de los respectivos Folios de Matricula Inmobiliaria afectados 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 PUBLICACIÓN,** 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 treinta (30) días del mes de agosto de 2023.

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

Proyectó: Yoldy Clariza Cortés Puentes – Profesional Universitaria.

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