

RESOLUCIÓN NÚMERO 012
(MARZO 04 DE 2024)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DEL EXPEDIENTE 420-AA-2024-002 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

EL REGISTRADOR PRINCIPAL (E) DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA-CAQUETA

En uso de sus facultades legales, constitucionales y en especial las conferidas por la Ley 1579 de 2012, ley 1437 de 2011 y el decreto 2163 de 2011, y de acuerdo con los siguientes,

I. ANTECEDENTES

Mediante solicitud escrita con radicado de ventanilla **CRO-202**, de fecha 04 de marzo de 2024 y **CRO-1641**, de fecha 29 de noviembre de 2023 y **Turno de Corrección número 2024-420-3-184**, los señores **DIEGO FERNANDO GUAQUEZ CARVAJAL**, identificado con cédula de ciudadanía N°17.659.140, **GLORIA ELENA GUAQUEZ CARVAJAL**, identificada con cedula de ciudadanía N°69.011.250 y **MARÍA EUNICE GUAQUEZ CARVAJAL**, identificada con cedula de ciudadanía N°36.347.064, requieren a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA CAQUETÁ**, a efecto de que se **“UNIFIQUEN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-18128 y 420-1351, LOS CUALES IDENTIFICAN EL PREDIO URBANO, UBICADO EN LA DIRECCION CARRERA 6 No. 3-14, BARRIO EL CENTRO DEL MUNICIPIO DE EL PAUJIL CAQUETA”**

A través del presente acto administrativo se avoco el conocimiento del presente asunto, y en consecuencia se procedió a realizar el estudio jurídico del caso, a fin de corroborar si efectivamente los Folios de Matricula Inmobiliaria asociados al presente trámite de unificación, corresponde o identifican al mismo bien inmueble.

PRUEBAS

- 1. COPIAS SIMPLES DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-11351 y 420-18128.**

2. **RESOLUCIÓN NO. 8679**, de fecha 30 de agosto de 1978, expedida por el **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA – INCORA** de Florencia Caquetá.
2. Todos y cada uno de los antecedentes Traditivos Y Registrales asociados a los **FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-11351 y 420-18128**, los cuales se encuentran en la **PLATAFORMA DE PRODUCTOS Y SERVICIOS (PYS)** del Archivo Digital de **LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRAR**.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

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, en virtud de lo cual les corresponde velar porque los folios de las matriculas inmobiliarias se ajusten a los postulados contenidos en la ley 1579 de 2012 y demás normas concordantes que rigen la materia del Registro Público de la propiedad inmueble, de manera que dichos folios exhiban en todo momento la realidad jurídica del respectivo bien.

Una vez efectuado el estudio de los documentos correspondientes a las **MATRICULAS INMOBILIARIAS 420-11351 y 420-18128**, se evidencio por parte de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA CAQUETÁ**, la existencia de duplicidad de tales, por corresponder a un mismo inmueble **RURAL**, denominado **"LA PERLA"**, ubicado en la vereda Entre Ríos, del Municipio de Milán Caquetá, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la **RESOLUCIÓN N° 8679**, de fecha 30 de agosto de 1978, expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria – INCORA de Florencia Caquetá, situaciones que fungen en el presente asunto como criterios validos que conlleva a la aplicación de la figura registral denominada **UNIFICACIÓN DE FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA**, la cual se encuentra consagrada en el artículo 54 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos o ley 1579 de 2012.

La anterior disposición constituye el principal fundamento para la corrección de aquellos errores en los que se haya incurrido al momento de inscribir un título en el Registro, bien sea imputable a los particulares o a las oficinas de registro,

puesto que en cualquier caso y por expresa disposición legal, el folio de matrícula inmobiliaria debe publicitar el estado jurídico real del bien en cuestión.

En tal sentido, la unificación se produce cuando el registrador tiene conocimiento de la existencia de dos folios de matrícula inmobiliaria sobre un mismo bien raíz determinado. Para que esa identidad se dé, es indispensable que los linderos anotados en ambos folios coincidan en todos y cada uno de los puntos cardinales en ellos señalados, es decir, que exista identidad registral y documental, acorde con los documentos que reposan en el archivo de la oficina.

Detectada la duplicidad de folios, el registrador ordenará la unificación mediante Resolución motivada, conservando como **FOLIO ÚNICO** aquel que presenta **LA TRADICIÓN MAS COMPLETA, O LA APERTURA MÁS ANTIGUA**. Si ambos presentan la misma fecha de apertura, se tendrá como folio único el que tenga la inscripción más antigua; si ambos presentan la misma circunstancia, el que contenga más anotaciones, y si ello no fuere posible, aquel sobre el cual se hayan expedido más certificados. Al folio escogido se trasladarán las inscripciones del folio anulado que no estuvieren registradas en aquel, y se ordenarán cronológicamente con las respectivas salvedades de ley.

Una vez evidenciado que nos encontramos frente a los presupuestos que en materia de Registro de inmuebles se denomina **“DUPLICIDAD DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS”** dado que los folios de las matriculas **420-420-11351** y **420-18128**, identifican el mismo bien inmueble, vulnerándose así el principios de especialidad, el cual sirven de base al sistema registral y se encuentran consagrados en el literal b) del artículo tercero de la ley 1579 de 2012, al igual que lo dispuesto en los artículos 8, 49 Y 59 ibídem, los cuales contemplan lo relacionado con el tema de la matrícula inmobiliaria, la finalidad de los mismos y la facultad del registrador para subsanar los errores que se presentan al realizarse la inscripción.

ARTÍCULO 3º, ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS - LEY 1579 DE 2012, PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

(...)

b) ESPECIALIDAD. A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz. (...)

ARTÍCULO 8º, ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS - LEY 1579 DE 2012, MATRÍCULA INMOBILIARIA. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4º, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros (...).

ARTÍCULO 49, ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS - LEY 1579 DE 2012, 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.

PARÁGRAFO. En aquellos casos en que el predio de que se trate se encuentre ubicado en dos o más círculos registrales, será competente para abrir y mantener el folio de matrícula que lo identifique, la oficina de registro donde se encuentre localizada la mayor parte del terreno y cuando el área del inmueble se encuentre en proporciones iguales, será el titular del derecho de dominio quien decida la Oficina de Registro, que mantendrá la matrícula inmobiliaria.

ARTÍCULO 59, ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS - LEY 1579 DE 2012, 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, sólo 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 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 para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.

Así las cosas, en el caso que nos ocupa se pudo establecer de manera fehaciente que el Folio de Matrícula Inmobiliaria con apertura más antigua, la tradición más completa y sobre el cual se han expedido más certificados según datos reportados por el Sistema de Información Registral corresponde al **420-18128** por tal razón se hace necesario ordenar la unificación del Folio de la Matrícula Inmobiliaria **420-11351** en el Folio de la Matrícula Inmobiliaria **420-18128**.

Por último se deberá proceder a ordenar el cierre del folio de la Matrícula Inmobiliaria **420-11351**, de conformidad a lo expuesto en el presente Acto Administrativo.

En merito a lo expuesto, este despacho, en garantía legal, de conformidad con lo expuesto en el presente Acto Administrativo.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR LA UNIFICACIÓN del Folio de la Matrícula Inmobiliaria **420-11351** en el folio **420-18128**, por tratarse del mismo bien inmueble, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: TRASLADAR las anotaciones contenidas en el folio de la matrícula inmobiliaria **420-11351**, dejando constancia expresa de que las mismas se encuentran registradas en el folio de la matrícula inmobiliaria **420-18128**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: CERRAR el folio de la matrícula inmobiliaria **420-11351**, dejando como salvedad en el mismo, la siguiente leyenda "**UNIFICADO EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 420-18128**" de conformidad a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: De lo corregido se dejara constancia en la casilla "Salvedades" en cada uno de los Folios de las Matriculas Inmobiliarias afectadas con la presente decisión.

➤ **ARTICULO QUINTO:** Comuníquese esta decisión a los siguientes sujetos procesales,

❖ **DIEGO FERNANDO GUAQUEZ CARVAJAL**, en la dirección Electrónica: al correo electrónico zulandra82@hotmail.com

De no ser posible su notificación y /o comunicación, procédase de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del C.P.A.C.A.



ARTÍCULO SEXTO: RECURSOS, contra la presente decisión proceden el recurso de **REPOSICIÓN** ante el Registrador de Instrumentos Públicos y en subsidio de **APELACIÓN** ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, en virtud de lo previsto en el numeral dos (02) del artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014, previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

ARTÍCULO SEPTIMO: EJECUTORIEDAD, una vez en firme la presente providencia, se remitirá copia de la misma con destino al grupo de correcciones de la Coordinación Jurídica de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Florencia Caquetá para que se ejecute lo ordenado, conforme lo dispone el artículo 59 y 60 de la ley 1579 de 2012.

ARTICULO OCTAVO: FINALIZAR en el **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR)**, el **TRUNO DE CORRECCION No. 2024-420-3-184** y en consecuencia levantar el Bloqueo Preventivo que pesa sobre los **FOLIOS DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 420-11351 y 420-18128**, como consecuencia de lo aquí resuelto.

ARTICULO DECIMO: VIGENCIA Y PUBLICACIÓN, la presente rige a partir de la fecha de expedición y deberá ser publicada a través de la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Florencia Caquetá, a los cuatro (04) días del mes de marzo de 2024.


FANORY CERQUERA CEDEÑO

Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Florencia – Caquetá (E)

Proyectó: Yoldy Clariza Cortés Puentes – Profesional Universitaria.

Revisó y aprobó: Dr. Fanory Cerquera Cedeño – Registrador Principal Florencia Caquetá.

