

RESOLUCIÓN NÚMERO 015
(Abril 15 DE 2024)

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ATIENDE LA SOLICITUD DE CORRECCIÓN
CON TURNO 2024-420-3-361 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 **2024-420-3-361**, radicada el día 12 de Abril de 2024, el Funcionario de la Orip, **CRISTIAN OSVALDO MUÑOZ CLAROS**, requiere a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá, para que **“DEJE SIN VALOR Y EFECTO JURIDICO LAS ANOTACIONES No. 95,96 Y 97 del FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-126795”**.

Así las cosas, se determinó la necesidad de requerir los antecedentes Traditivos y registrales asociados a los **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-126795**, 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 2024-420-6-2510**, de fecha 22 de Marzo de 2024, **DE LA ESCRITURA PÚBLICA N°. 0585** de fecha 14 de Marzo de 2024, 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 inconsistencia en cuanto corresponde a la anotación No. 95,96 y 97, contentiva de la inscripción de la **ESCRITURA PÚBLICA N°. 0585** de fecha 14 de Marzo de 2024, otorgado por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, contentiva de una **CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA en el predio de mayor extensión, y posterior venta – Hipoteca y constitución de Patrimonio de Familia en dos de sus Folios Segregados es decir en el 420-128550 y 420-128780, pero que por error involuntario dichas anotaciones también se registraron en el de Mayor extensión, en virtud a que dichas anotaciones NO debieron efectuarse, ya que en el cuerpo escriturario se describe tal situación y que sumado a ello sobre este folio**

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 23
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Florencia - Caquetá

Dirección: Carrera 11 No. 19-10

Teléfono: Indicativo 8 4356298

E-mail: ofiregistrflores@supernotariado.gov.co

de mayor extensión se erigió una urbanización, según consta en LICENCIA DE URBANIZACIÓN #0773 DEL 29/10/2018 Y PRORROGA DE LICENCIA 0720 DEL 09/09/2021 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE FLORENCIA, en tal virtud no es objeto de registro tales anotaciones, 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° 2024-420-6-2510**, de fecha 22 de Marzo de 2024.
- B. **ESCRITURA N°. 0585** de fecha 14 de Marzo de 2024, otorgado por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá.
- C. **COPIA SIMPLE** de los Folio de Matricula Inmobiliaria **420-126795**, expedido a través del **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR)**.

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 **420-126795**, se avizora en la anotación N° 95, 96 y 97 lo siguiente:

Anotación N°95 del Folio #420-126795

Escritura 0585 del 14 de Marzo de 2024 otorgada por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, acto de Compraventa por el valor de \$112.650.000, inscrita mediante turno de calificación 2024-420-6-2510 del 22 de Marzo de 2024.

DE: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ

A: GARCIA ORTIZ ESNEIDER (X) Propietario

Anotación N°96 del Folio #420-126795

Escritura 0585 del 14 de Marzo de 2024 otorgada por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, acto de Hipoteca Abierta inscrita mediante turno de calificación 2024-420-6-2510 del 22 de Marzo de 2024.

DE: GARCIA ORTIZ ESNEIDER

(X) Propietario

A: BANCO DAVIVIENDA S.A

Anotación N°97 del Folio #420-126795

Escritura 0585 del 14 de Marzo de 2024 otorgada por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, acto de Constitución de Patrimonio de Familia, inscrita mediante turno de calificación 2024-420-6-2510 del 22 de Marzo de 2024.

DE: GARCIA ORTIZ ESNEIDER (X) Propietario

A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

Efectuado el estudio jurídico del caso, se evidencia por parte de este Despacho que la **ESCRITURA PÚBLICA N° 0585** de fecha 14 de Marzo de 2024, otorgado por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, no plasma en el cuerpo escriturario la inscripción de los actos descritos, sobre el Folio de Matrícula **420-126795**, sin embargo, el funcionario calificador de manera involuntaria realizó dicha inscripción.

Ante esta vicisitud se puede establecer que existe una vulneración a los principios que sirven de base al sistema registral, plasmados en el artículo 3 de la Ley 1579 de 2012, en el caso en concreto, el **PRINCIPIO DE ROGACIÓN**, el cual estipula lo siguiente: "Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa. *El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice*".

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 error, 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 ordenará **DEJAR SIN VALOR Y EFECTO**, las **ANOTACIONES N° 95,96 Y 97**, del **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-126795**, por cuanto la Escritura **0585 de fecha 14 de Marzo de 2024**, otorgado por la Notaria Primera de Florencia, Caquetá, registrada a través del **TURNO DE CALIFICACION 2024-420-6-25108**, de fecha 22 de Marzo de 2024, no solicita tales inscripciones en la M.I. 420-126795 de conformidad a lo expuesto en el presente Acto Administrativo.

En merito a lo expuesto, este despacho,

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Florencia - Caquetá

Dirección: Carrera 11 No. 19-10

Teléfono: Indicativo 8 4356298

E-mail: ofregisflorencia@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 23

03 - 12 - 2020

IV. RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DEJAR SIN VALOR Y EFECTO JURÍDICO las anotaciones N° 95, 96 y 97 del FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-126795, inscrita mediante turno de calificación 2024-420-6-2510 del 22 de Marzo de 2024, 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 Quince (15) días del mes de Abril de 2024.

FANORY CERQUERA CEDEÑO

Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Florencia – Caquetá (e)

Proyectó: Cornelio Claros Montenegro – Profesional Universitario
Reviso y aprobó: Fanory Cerquera Cedeño – Registradora Principal Florencia Caquetá.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Florencia - Caquetá

Dirección: Carrera 11 No. 19-10

Teléfono: Indicativo 8 4356298

E-mail: ofregisflorencia@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 23

03 - 12 - 2020