RESOLUCION NÚMERO 101
(DICIEMBRE 05 DE 2022)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ATIENDE LA SOLICITUD DE CORRECCIÓN CON TURNO 2022-420-3-960 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 escrita de corrección con Turno **2022-420-3-960,** radicada el día 25 de noviembre de 2022, la señora **LUZ MARINA GONZÁLEZ,** requiere a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá, que ***"CANCELE LA HIPOTECA, SEGÚN ESCRITURA N°2539 DEL 08 DE SEPTIEMBRE DE 2022, OTORGADO POR LA NOTARÍA SEGUNDA DE FLORENCIA CAQUETÁ, EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-110358, QUE HEREDÓ EL GRAVAMEN HIPOTECARIO DEL FOLIO MATRIZ 420-59451, DEBIDO QUE YA FUE CANCELADA EN LA ANOTACIÓN NO 06 CON TURNO DE RADICACIÓN 2022-420-6-11576 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2022".***

Así las cosas, se determinó la necesidad de requerir los siguientes documentos asociados a los **FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA *420-59451 y 420-110358*** 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 los mismos, de conformidad con los argumentos expuestos por parte de la señora **LUZ MARINA GONZÁLEZ.**

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 aparentemente en el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA *420-110358,*** existen unas irregularidades en cuanto tiene que ver con el gravamen hipotecario constituido a través de la **ESCRITURA PÚBLICA Nº 3026** del 13 de septiembre de 2011, otorgada por la Notaria Primera de Florencia Caquetá, que fue heredada al momento de su apertura efectuado a través de **COMPRAVENTA PARCIAL,** mediante **ESCRITURA PÚBLICA N° 0919 con fecha 14 de abril de 2014**, otorgada por la Notaria Primera de Florencia Caquetá, la cual a la fecha se encuentran **CANCELADA** con

TURNO DE CALIFICACIÓN No. 2022-420-6-11576 de fecha 23 de septiembre de 2022, mediante **ESCRITURA PUBLICA No. 2539** de fecha 08 de septiembre de 2022, en el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE MAYOR EXTENSIÓN 420-59451,** razón por la cual se evidencio la necesidad de subsanar tal inconsistencia por medio de una decisión motivada, la cual se materializara a través del presente acto administrativo.

II. PRUEBAS

Ténganse como pruebas aquellas que se relacionan a continuación,

1. **TURNO DE CALIFICACIÓN 2022-420-6-11576** de fecha 23 de septiembre de 2022, asociado al Folio de Matricula Inmobiliaria de mayor extensión **420-59451.**

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).

En el mismos sentido el artículo 49 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos o ley 1579 de 2012 determina como finalidad del Folio de Matricula Inmobiliaria la de **EXHIBIR EN TODO MOMENTO EL ESTADO JURÍDICO DEL RESPECTIVO BIEN**; así mismo en los artículos 50 ibídem, disponen de manera expresa que cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y **A ELLA SE REFERIRÁN LAS INSCRIPCIONES A QUE HAYA LUGAR**. (...)

Mediante **ESCRITURA PÚBLICA Nº 3026** de fecha 13 de septiembre de 2011, otorgada por la Notaria Primera de Florencia Caquetá, el señor **COLLAZOS ROJAS GILBERTO,** constituyó **GRAVAMEN HIPOTECARIO** a favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.,** sobre el predio de mayor extensión identificado con el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-59451**, la cual se encuentra debidamente registrada mediante el **TURNO DE CALIFICACIÓN CON NUMERO DE RADICACIÓN N°2011-420-6-6512** de fecha 14 de septiembre de 2011.

En ese orden de ideas el **GRAVAMEN HIPOTECARIO,** fue en debida forma cancelada mediante la **ESCRITURA PUBLICA No. 2539** de fecha 08 de septiembre de 2022 y registrada en el predio de mayor extensión con **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-59451,** mediante el **TURNO DE CALIFICACIÓN CON RADICADO N° 2022-420-6-11576** de fecha 23 de septiembre de 2022.

Como consecuencia del registro de la **ESCRITURA PÚBLICA Nº Nº 0919** de fecha 14 de abril de 2014, otorgada por la Notaria Primera de Florencia Caquetá, por medio de la cual se efectuó **COMPRAVENTA PARCIAL,** se apertura en el **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR)** el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-110358,** respectivamente, al cual se trasladó el **GRAVAMEN HIPOTECARIO** constituidos sobre el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE MAYOR EXTENSIÓN 420-59451,** en virtud de lo establecido en el **ARTÍCULO 51 DE LA LEY 1579** de 2012, el cual dispone lo siguiente:

> ***APERTURA DE MATRÍCULA EN SEGREGACIÓN O ENGLOBE.*** *Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias*

de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.

Actualmente el **GRAVAMEN HIPOTECARIO** constituido sobre el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA** de mayor extensión **Nº 420-59451,** a través de la **ESCRITURA PUBLICA No. 30261709** de fecha 13 de septiembre del 2011 otorgada por la Notaria Primera de Florencia Caquetá a favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.,** se encuentra **CANCELADO** tal como lo refleja la **ANOTACION Nº 06,** la cual contiene el registro de la **ESCRITURA PUBLICA No. 2539** de fecha 08 de septiembre del 2022, otorgada por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá, inscrita bajo el **TURNO DE RADICACIÓN Nº 2022-420-6-11576** de fecha 23 de septiembre 2022.

De esta manera, una vez efectuado el estudio jurídico del caso, se evidencio por parte de este despacho que efectivamente al momento de realizarse el registro de la **ESCRITURA PUBLICA No. 2539** de fecha 08 de septiembre del 2022, otorgada por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá, contentiva de la **CANCELACION** del **GRAVAMEN HIPOTECARIO** constituidos en favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A,** sobre el predio identificado con el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-59451**, y el predio segregado del acto anteriormente registrado como lo es el folio con matrícula inmobiliaria **420-110358,** el funcionario Calificador de manera involuntaria omitió llevar a cabo su inscripción sobre el inmueble segregado de aquel, el cual heredó dicho gravamen en virtud de lo dispuesto en el **ARTÍCULO 51 DE LA LEY 1579** de 2012, pues su apertura se generó como consecuencia del registro de la **ESCRITURA PÚBLICA Nº Nº0919** de fecha 14 de abril de 2014, otorgada por la Notaria Primera de Florencia Caquetá, por medio del cual se efectúo la **VENTA PARCIAL.**

En tal sentido resulta claro avizorar los errores que se pretenden subsanar con el presente Acto Administrativo, a fin de que en el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Nº 420-110358,** 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 acuerdo a los argumentos expuestos, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá buscara enmendar los errores expuestos hasta el momento, y para ello ordenara **REGISTRAR** en el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Nº 420-110358,** la **ESCRITURA PUBLICA No. 2539** de fecha 08 de septiembre del 2022, otorgada por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá, por medio de la cual se cancela el **GRAVAMEN HIPOTECARIO,** constituida a través de la **ESCRITURA PÚBLICA Nº 3026** de fecha 13 de septiembre de 2011, otorgada por la Notaria Primera de Florencia Caquetá, la cual se encuentra

inscrita a través de el **TURNO DE RADICACIÓN** N°2011-420-6-6512 de fecha 14 de septiembre 2011, cuyo registro deberá contener en sus demás aspectos, los datos relacionados para ellos en el **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR).**

Para efectos de llevar a registro de la cancelación anteriormente mencionada, es necesario que el interesado, cancele previamente los **DERECHOS DE REGISTRO** por valor de once mil seiscientos **PESOS ($11.600**), causados como consecuencia de la inscripción de la **ESCRITURA PÚBLICA No. 2539** de fecha 08 de septiembre del 2022 otorgada por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá, en el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Nº 420-110358** de conformidad con las Tarifas establecidas por la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** a través de la **RESOLUCIÓN N° 02170 DEL 28 DE FEBRERO DE 2022.**

En merito a lo expuesto, este despacho,

IV. RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: REGISTRAR en el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Nº 420-110358, la ESCRITURA PUBLICA No. 2539** de fecha 08 de septiembre del 2022 otorgada por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá, la cual deberá ser trasladada del **FOLIO DE MATRÍCULA MATRIZ 420-59451**, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

PARÁGRAFO ÚNICO: Este nuevo registro deberá conservar en sus demás aspectos, los datos relacionados en el **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR),** para el **TURNO DE RADICACIÓN Nº 2022-420-6-11576** de fecha 23 de septiembre de 2022.

ARTICULO SEGUNDO: Los demás aspectos relacionados con el **TURNO DE RADICACIÓN Nº 2022-420-6-11576** de fecha 23 de septiembre de 2022, conservan plena validez por encontrarse ajustados a las disposiciones normativas que gobiernan la materia del Registro Público en Colombia, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

ARTICULO TERCERO: De lo corregido se dejara constancia en la casilla "Salvedades" del respectivo Folio de Matricula Inmobiliaria afectado con la presente decisión.

ARTICULO CUARTO: **COMUNÍQUESE** por el medio más expedito y eficaz la presente decisión, sin perjuicio de su inmediato cumplimiento, previo al pago del **MAYOR VALOR**, causado por concepto de **DERECHOS DE REGISTRO**, de conformidad con las Tarifas

establecidas por la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** a través de la **RESOLUCIÓN N° 02170 DEL 28 DE FEBRERO DE 2022.**

ARTICULO QUINTO: **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 SEXTO: **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 SÉPTIMO: **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 cinco (05) días del mes de diciembre de 2022.

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

Proyectó: Yoldy Clariza Cortes Puentes- Profesional Universitario.
Reviso y aprobó: Dr. René Alejandro Vargas Laverde – Registrador Principal Florencia Caquetá

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co