

RESOLUCIÓN NÚMERO 016
(ABRIL 15 DE 2024)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DEL EXPEDIENTE 420-AA-2024-03 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

EL REGISTRADOR PRINCIPAL (E) DE INSTRUMENTOS PUBLICOS 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

Que mediante Solicitud escrita, de fecha 29 de febrero de 2024, y con Turno De Corrección No. 2024-420-3-183, los señores OSCAR DE JESÚS CALLE RAMÍREZ, identificado con cedula de ciudadanía N°9.073.772, y el señor JOSÉ ALIRIO VARGAS GARZÓN, identificado con cedula de ciudadanía N°19.180.448, requieren a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA CAQUETÁ, a fin de que se lleve a cabo, **“EL INICIO DE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-36460 y 420-63419, TODA VEZ QUE AL MOMENTO EN QUE SE LLEVÓ A CABO LA CALIFICACIÓN DEL TURNO DE RADICACIÓN N° 0309 DE FECHA 17 DE ENERO DE 1995, ASOCIADO A LA ESCRITURA PÚBLICA N° 1201 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 1994, OTORGADA POR LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA CAQUETÁ, CONTENTIVA DE UNA VENTA PARCIAL, EQUIVALENTE A 96 M2, A FAVOR DEL SEÑOR JOSE ALIRIO VARGAS GARZÓN, QUE SE ENCUENTRA REGISTRADA COMO ANOTACIÓN N°3 DE LA CADENA TRADITIVA DEL FOLIO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-36460, Y NO HUBO SEGREGACIÓN.**

POR OTRO LADO EL SEÑOR JOSÉ ALIRIO VARGAS GARZÓN, CON TURNO DE RADICACIÓN N°8766 DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DE 1995, ASOCIADO A LA ESCRITURA PÚBLICA N°1549 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 1995, OTORGADA POR LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA CAQUETÁ, CONTENTIVA DE UNA VENTA EQUIVALENTE A 96 M2, A FAVOR DE LA SEÑORA OLGA LUCIA RAMIREZ MEDINA, A LA CUAL SE EFECTUÓ SEGREGACIÓN NACIENDO A LA VIDA JURÍDICA EL FOLIO DE

MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-63419, SEGREGACIÓN QUE NO DEBIÓ REALIZARSE.

A través del AUTO N° 02 DE FECHA 04 DE ABRIL DE 2024, proferido dentro del EXPEDIENTE 420-AA-2024-03, se avoco el conocimiento del presente asunto, y en consecuencia dispuso dentro del trámite necesario y a través de la PLATAFORMA DE PRODUCTOS Y SERVICIOS (PYS) del ARCHIVO DIGITAL, la recopilación de todo el historial Registral que a la fecha exista sobre LAS MATRICULAS INMOBILIARIA 420-36460 y 420-63419, de igual manera mediante el SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR) se expidió las respectivas copia simple de los Folios de las Matricula Inmobiliaria previamente relacionadas para los fines pertinentes del caso.

A través del correo electrónico de fecha 09 de abril de 2024, se comunicó a los señores OSCAR DE JESÚS CALLE RAMÍREZ y ALIRIO VARGAS GARZÓN, acerca del contenido del AUTO N° 02 DE FECHA 04 DE ABRIL DE 2024, proferido dentro del EXPEDIENTE 420-AA-2024-03.

II. PRUEBAS

- 1) Solicitud de Inicio de Actuación Administrativa con Turno De Corrección No. 2024-420-3-183 de fecha 29 de febrero de 2024.
- 2) Copia simple de los FOLIOS DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 420-36460 y 420-63419, expedido a través del SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR).
- 3) ESCRITURA N°1201 de fecha 09 de septiembre de 1994, otorgada por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá.
- 4) ESCRITURA N°1549 de fecha 03 de noviembre de 1995, otorgada por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá.
- 5) Todos y cada uno de los antecedentes Traditivos Y Registrales asociados a los FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-36460 y 420-63419, los cuales se encuentran en la PLATAFORMA DE PRODUCTOS Y SERVICIOS (PYS) del Archivo Digital de LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA CAQUETA

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 mismo sentido el artículo 49 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos o ley 1579 de 2012 determina como finalidad del Folio de Matrícula Inmobiliaria la de **EXHIBIR EN TODO MOMENTO EL ESTADO JURÍDICO DEL RESPECTIVO BIEN**; así mismo en los artículos 50 ibidem, 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 No. 1201** de fecha 09 de septiembre de 1994, otorgada por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá, el señor **ÓSCAR DE JESÚS CALLE RAMÍREZ**, realiza **VENTA PARCIAL** de un área de noventa y seis (96) metros cuadrados, efectuada en el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 420-36460**, y se encuentra registrada como **anotación N°4**, a través del Turno de Calificación N° 0309, con fecha 17 de enero de 1995, a favor de **JOSÉ ALIRIO VARGAS GARZÓN**, reservándose el vendedor, un área de cincuenta y dos (52) metros cuadrados con treinta y dos centímetros cuadrados, **SEGREGACIÓN QUE NO SE EFECTUÓ**, por error involuntario del funcionario calificador de la época.

Posteriormente el señor **JOSÉ ALIRIO VARGAS GARZÓN**, mediante **ESCRITURA N°1549** del 03 de noviembre de 1995, otorgada por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá, debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria **420-36460**, como **Anotación N° 04, COMPRAVENTA parcial de 96 M2**, a favor de la señora **OLGA LUCIA RAMIREZ MEDINA**, mediante el Turno de Calificación N° 8766 de fecha 09 de noviembre de 1995, en la cual se efectuó una segregación, naciendo a la vida jurídica la matrícula inmobiliaria **420-63419**, acto jurídico que debió ser negada, toda vez que el Señor **VARGAS GARZÓN**, no podía transferir dicho inmueble, en razón que no era el propietario de **PLENO DERECHO Y DOMINIO** del bien inmueble y en la anotación anterior es decir la **anotación N°3** no se realizó la segregación para que naciera a la vida jurídica la matrícula inmobiliaria del bien inmueble con un área de noventa y seis (96) metros cuadrados, el cual sería propietario el señor **JOSE LAIRIO VARGAS GARZÓN** que a su vez le transfirió a la señora **OLGA LUCIA RAMÍREZ MEDINA**.

De esta manera, una vez efectuado el estudio jurídico del caso, se evidenció por parte de este despacho que efectivamente, se realizó de forma equivocada el

registro y/o inscripción de la **VENTA PARCIAL** de un área de noventa y seis (96) metros cuadrados a favor de **JOSÉ ALIRIO VARGAS GARZÓN**, en razón que **NO SE EFECTUÓ LA DEBIDA SEGREGACIÓN** en el folio de matrícula inmobiliaria **420-36460**, para que naciera a la vida jurídica el bien inmueble a favor del señor **JOSÉ ALIRIO VARGAS GARZÓN**, trayendo como consecuencia, la confusión del ACTO JURIDICO seguido que se encuentra registrado como **anotación 4**, de la **VENTA TOTAL**, de los 96 metros cuadrados a favor de la señora **OLGA LUCIA RAMÍREZ MEDINA**, lo cual **erradamente**, se efectuó segregación naciendo el **FOLIO** de matrícula inmobiliaria **420-63419**, por lo que se deberá trasladar la **anotación N°3 del ACTO DE VENTA PARCIAL** de noventa y seis metros cuadrados, del **FOLIO** de matrícula inmobiliaria **420-36460** al **FOLIO** de matrícula inmobiliaria **420-63419**. Por otro lado, se deberá **INVALIDAR LA ANOTACIÓN N°4** del folio de matrícula inmobiliaria **420-36460**, de esta forma los folios de matrícula inmobiliaria mencionados, **EXHIBIRÁN EN TODO MOMENTO EL ESTADO JURÍDICO DEL RESPECTIVO BIEN**.

De igual manera, se deberá **FINALIZAR** en el **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR)**, la **ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA** seguida bajo el **EXPEDIENTE 420-AA-2024-03**, y en consecuencia levantar el bloqueo del **TURNO 2024-420-3-183**, el cual recae sobre los **FOLIOS DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-36460 y 420-63419**.

En merito a lo expuesto, este despacho,

IV. RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDÉNESE TRASLADAR LA ANOTACIÓN N°3, del **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-36460**, la inscripción de la **ESCRITURA PUBLICA N°1201 DE FECHA 09 DE SEPTIEMBRE DE 1994**, otorgada por la Notaria Segunda Florencia Caquetá, como **ANOTACIÓN N°01 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-63419**, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: **INVALIDAR LA ANOTACIÓN 04**, en el **FOLIO de MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-36460**, el registro efectuado a través del Turno de Calificación 8766 de fecha 09 de noviembre de 1995, contentivo de la **ESCRITURA N°1549** del 03 de noviembre de 1995, otorgada por la

Notaria Segunda de Florencia Caquetá, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

ARTÍCULO TERCERO: 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.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFIQUESE DE MANERA ELECTRÓNICA la presente decisión, en los términos del artículo 37 y 56 de la Ley 1437 de 2011, a los siguientes sujetos procesales,

- **OSCAR DE JESÚS CALLE RAMÍREZ y JOSÉ ALIRIO VARGAS GARZÓN,** a través de los correos electrónicos jhernandohernandez@gmail.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 QUINTO: 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 SEXTO: FINALIZAR en el SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR), la ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA seguida bajo el EXPEDIENTE 420-AA-2024-03, y en consecuencia levantar el Bloqueo Preventivo que pesa sobre los FOLIOS DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 420-36460 y 420-63419, mediante el TURNO DE CORRECCIÓN 2024-420-3-183, como consecuencia de lo aquí resuelto.

ARTÍCULO SÉPTIMO: EJECUTORIEDAD, una vez en firme la presente providencia, proceda archivar la Actuación Administrativa seguida bajo el EXPEDIENTE 420-AA-2024-03, y asociada a los FOLIOS DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-36460 y 420-63419.

ARTÍCULO OCTAVO: 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.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Florencia Caquetá, al quince (15) día del mes de abril de 2024.


FANORY CERQUERA CEDEÑO

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

Proyectó: Yoldy Clariza Cortes Puentes- Profesional Universitario.

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