

**RESOLUCIÓN NÚMERO 09  
(FEBRERO 23 DE 2024)**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DEL EXPEDIENTE 420-AA-2024-01 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**

Que mediante Solicitud escrita, de fecha 10 de noviembre de 2023, y con radicado CRO-1558, y con Turno De Corrección No. 2023-420-3-1545, el señor **JONNATAN QUENTE VARGAS**, identificado con cedula de ciudadanía N°16.189.713, abogado en ejercicio con tarjeta profesional N°172.221 del C.S. de la J., apoderado de los señores **JORGE ELIECER URAZAN CUELLAR**, identificado con cedula de ciudadanía N°17.653.512 y **ALBA CECILIA PERDOMO SOTO**, identificada con cedula de ciudadanía N°30.516.302, requiere 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 420-115790, 420-115791, 420-115792, 420-115788, 420-115789 Y 420-115793, (CESIONES OBLIGATORIAS), TODA VEZ QUE AL MOMENTO EN QUE SE LLEVÓ A CABO LA CALIFICACIÓN DEL TURNO DE RADICACIÓN N°2016-420-6-9640 DE FECHA 15 DE DICIEMBRE DE 2016, ASOCIADO A LA ESCRITURA PÚBLICA N° 3193 DEL 07 DE DICIEMBRE DE 2016 OTORGADA POR LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA CAQUETÁ, CONTENTIVA DE UN LOTE, EFECTUANDO LA APERTURA DE 59 FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS, LAS SEIS DE ELLAS SON LAS CESIONES OBLIGATORIAS Y ESTÁN ESPECIFICADAS EN EL CUERPO ESCRITURAL EN SU ARTÍCULO OCTAVO, DONDE DETALLA MEDIDAS Y LINDEROS QUE CORRESPONDEN A LAS SIGUIENTES MATRÍCULAS INMOBILIARIAS:**

**1. ÁREAS DE VÍAS:**

- Matrícula inmobiliaria 420-115790: VÍA A, con un área de 821.00 M2
- Matrícula inmobiliaria 420-115791: Vía B, con un área de 441.55 M2
- Matrícula inmobiliaria 420-115792: Vía C, con un área de 772.45 M2

**Total de área: 2.035 M2**

**2. ZONAS VERDES:**

- Matrícula inmobiliaria 420-115788: Zona Verde 1, con un área de 74.90 M2.
- Matrícula inmobiliaria 420-115789: Zona Verde 2, con un área de 864.20 M2.

**Total de área: 930.10 M2.**

**3. ZONAS COMUNES:**

- Matrícula inmobiliaria 420-115793, con un área de **758.90 M2.**

Sin embargo lo que refleja la cadena traditiva de los folios mencionados con anterioridad, es que los propietarios de pleno **DERECHO DE DOMINIO** son los señores **JORGE ELIECER URAZAN CUELLAR** y **ALBA CECILIA PERDOMO SOTO**, en razón que por error involuntario del abogado calificador no realizó la anotación en cada uno de los folios la cesión de áreas obligatorias a favor del **MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETÁ**, conforme lo establecido en el artículo noveno (9) de la Escritura N° 3193 de fecha 07 de diciembre de 2016, otorgado por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá.

A través del **AUTO N° 01 DE FECHA 22 DE FEBRERO DE 2024**, proferido dentro del **EXPEDIENTE 420-AA-2024-01**, 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 420-115790, 420-115791, 420-115792, 420-115788, 420-115789 Y 420-115793**, de igual manera mediante el **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR)** se expidió las respectivas copia simple de los Folios de las Matrícula Inmobiliaria previamente relacionadas para los fines pertinentes del caso.

A través del correo electrónico de fecha 22 de febrero de 2024, se comunicó al señor **JONNATAN QUENTE VARGAS**, acerca del contenido del **AUTO N° 01 DE FECHA 22 DE FEBRERO DE 2024**, proferido dentro del **EXPEDIENTE 420-AA-2024-01**.

**II. PRUEBAS**

1) Solicitud de Inicio de Actuación Administrativa con radicado **CRO-1558** de fecha 10 de noviembre de 2023.

- 2) Copia simple de los **FOLIOS DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 420-115790, 420-115791, 420-115792, 420-115788, 420-115789 Y 420-115793**, expedido a través del **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR)**.
- 3) **ESCRITURA N°3193** de fecha 07 de diciembre de 2016, otorgada por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá.
- 4) Todos y cada uno de los antecedentes Traditivos Y Registrales asociados a los **FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-115790, 420-115791, 420-115792, 420-115788, 420-115789 Y 420-115793**; 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 Matricula 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. 3193** de fecha 07 de diciembre de 2016, otorgada por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá, la cual es contentiva del acto **LOTEO**, efectuada en el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 420-106906**, a través del Turno de Calificación **Nº2016-420-6-9640**, con fecha 15 de diciembre de 2016, efectuando la apertura de 59 folios de matrículas inmobiliarias, de las cuales seis de ellas son las **CESIONES OBLIGATORIAS CON DESTINO A USO PÚBLICO**, y están especificadas en el cuerpo escritural en su artículo octavo, donde detalla áreas y linderos de cada uno respectivamente.

De esta manera, una vez efectuado el estudio jurídico del caso, se evidencio por parte de este despacho que efectivamente, no se registró la anotación de **CESIÓN OBLIGATORIA CON DESTINO A USO PÚBLICO**, a favor del **MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETÁ**, por error involuntario del abogado calificador, conforme lo establecido en el artículo noveno (9) de la Escritura Nº 3193 de fecha 07 de diciembre de 2016, otorgado por la Notaria Segunda de Florencia Caquetá.

De igual manera, se deberá **FINALIZAR** en el **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR)**, la **ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA** seguida, bajo el **EXPEDIENTE 420-AA-2024-01**, y en consecuencia levantar el bloqueo del **TURNO 2023-420-3-1545**, el cual recaerá sobre los **FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-115790, 420-115791, 420-115792, 420-115788, 420-115789 Y 420-115793**.

En merito a lo expuesto, este despacho,

**IV. RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** ORDÉNESE incluir en los FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-115790, 420-115791, 420-115792, 420-115788, 420-115789 Y 420-115793, la inscripción de la ESCRITURA PUBLICA N°3193 DE FECHA 07 DE DICIEMBRE DE 2016, otorgada por la Notaria Segunda Florencia Caquetá, como ANOTACIÓN N°02 de fecha 15 de diciembre de 2016 con TURNO DE CALIFICACIÓN 2016-420-6-9640, EL ACTO DE CESIÓN OBLIGATORIA CON DESTINO A USO PUBLICO a favor del MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETÁ, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** 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 TERCERO:** 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,

- **JONNATAN QUENTE VARGAS**, a través de los correos electrónicos [quentevargas4061@gmail.com](mailto:quentevargas4061@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 CUARTO:** 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).

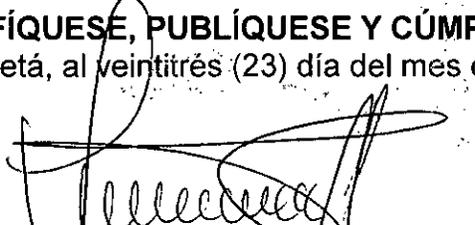
**ARTÍCULO QUINTO:** FINALIZAR en el SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR), la ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA seguida bajo el EXPEDIENTE 420-AA-2024-01, y en consecuencia levantar el Bloqueo Preventivo que pesa sobre los FOLIOS DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 420-115790, 420-115791, 420-115792, 420-115788, 420-115789 Y 420-115793, mediante el TURNO DE CORRECCIÓN 2023-420-3-1545, como consecuencia de lo aquí resuelto.

**ARTÍCULO SEXTO: EJECUTORIEDAD**, una vez en firme la presente providencia, proceda archivar la Actuación Administrativa seguida bajo el **EXPEDIENTE 420-AA-2024-01**, y asociada a los **FOLIOS DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 420-115790, 420-115791, 420-115792, 420-115788, 420-115789 Y 420-115793**.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: 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.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Florencia Caquetá, al veintitrés (23) día del mes de febrero 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.