



CIRCULAR No. 301

PARA: REGISTRADORES PRINCIPALES Y SECCIONALES

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

ASUNTO: INCONSISTENCIAS EN LAS ANOTACIONES EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA.

FECHA: 24 MAYO 2012

El Director (E) del Incoder Territorial de Antioquia, informa que en algunos folios de matrícula inmobiliaria que identifican predios que fueron o han sido del Fondo Nacional Agrario se presentan una serie de inconsistencias en el diligenciamiento de algunos campos o secciones del folio de matrícula inmobiliaria como por ejemplo la complementación, la matrícula inmobiliaria de la cual se segrega; dirección del inmueble, etc.

Igualmente manifiesta que se han encontrado casos donde no se abren matrículas nuevas después de la venta de un lote segregado y las anotaciones se continúan haciendo en el folio de mayor extensión y/o anotaciones en las que se indica al Incoder como entidad que profiere la resolución de adjudicación, cuando en realidad la profirió el Incora.

Así las cosas, les recuerdo que el Decreto 1250 de 1970, establece en el artículo 82 que el modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en ese estatuto, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

Teniendo en cuenta que en aquellas oficinas de registro que han pasado de folio cartulina a folio sistematizado: Magnético o SIR, se pudieron generar errores al momento de la digitalización de la información existente en el folio cartulina, motivo por el cual los códigos registrales, las personas intervinientes, la complementación y otros datos pueden estar incompletos y/o distorsionados.



Certificado
No. GP
174-1



Igualmente puede ocurrir que al momento de efectuarse la digitación de los asientos registrales se cometan errores mecanográficos, que no son percibidos inmediatamente y por ello se expiden los certificados de tradición con estas inconsistencias y por ende la publicidad registral que se esta haciendo, no refleja la realidad jurídica del predio.

Así las cosas, les reitero que la etapa de calificación comporta no solo el estudio jurídico del documento y sus requisitos de forma, sino que implica la confrontación del título con el historial traditicio contenido en el folio, y por ende, al efectuarse un serio y responsable cotejo de los asientos registrales, es preciso que el calificador se percate de las inconsistencias mecanográficas o de fondo que se presenten en las anotaciones o la omisión de datos en los campos establecidos para la ubicación, descripción y dirección del inmueble, complementación de la tradición, etc y se proceda a efectuar las correspondientes correcciones, con el procedimiento que amerite la naturaleza del error.

A continuación señalaré los errores más comunes que se han venido observando en los análisis que se hacen en los folios de matrícula para elaborar los diagnósticos registrales y en las verificaciones que de las inscripciones registrales se hacen para las decisiones que se toman en la Superintendencia Delegada para el Registro en vía gubernativa:

-En la complementación se indica que el predio se adquirió por mejoras en terreno ajeno o compraventa de derechos y acciones y no obstante esto, la primera anotación se efectúa con código registral de pleno dominio y continúa la cadena traditicia con este error.

-Se inscriben ventas parciales y se abren los correspondientes folios segregados, pero no se actualiza la cabida del predio restante en el folio de mayor extensión.

-Continúa activo un folio de matrícula inmobiliaria, cuando el área del predio se agotó físicamente por englobe segregación o división material.

-Se omite trasladar a los folios segregados los gravámenes y/o medidas de protección inscritos en los folios de mayor extensión.

-Cuando se abren o se cierran matrículas por segregación, englobe o división material se omite indicar los folios de donde provienen o los que se segregan.



Certificado
No. GP
174-1



- Se asignan códigos registrales que no corresponden a la naturaleza del acto.
- Se omite indicar el documento de identidad de los otorgantes de los títulos.
- En algunos predios del Fondo Nacional Agrario que han sido objeto de parcelaciones, no se les ha abierto el folio correspondiente a los lotes y aparecen los adjudicatarios en común y proindiviso en el folio de mayor extensión.

Con el fin de depurar la información contenida en los folios de matrícula inmobiliaria les solicito impartir las instrucciones pertinentes para que la calificación registral se haga de manera concienzuda y les reitero la responsabilidad que recae sobre ustedes y los calificadores para que los folios de matrícula inmobiliaria reflejen la realidad jurídica del predio.

Cordialmente,

JORGE ENRIQUE VELEZ GARCÍA
Superintendente de Notariado y Registro

Vto Bo: Enrique José Nates Guerra Superintendente Delegado para el Registro
Jairo Alonso Mesa Guerra- Superintendente Delegado para la Protección,
Formalización y Restitución de Tierras
Revisó: María Victoria Alvarez Builes, Asesora del Despacho
Elaboró: María Patricia Palma Bernal Profesional Especializada Superintendencia
Delegada para la Protección, Formalización y Restitución de Tierras



Certifi-
cado
No. GP
174-1