

**RESOLUCION NUMERO 010  
(MARZO 03 DE 2021)**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE ATIENDE LA SOLICITUD DE CORRECCIÓN  
CON TURNO 2021-420-3-229 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**

El día 17 de febrero de 1994, se solicitó el Registro de la **ESCRITURA PUBLICA N° 570 DE FECHA 14 DE FEBRERO DE 1994 OTORGADA POR LA NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA CAQUETÁ**, por medio de la cual se constituía **PROPIEDAD HORIZONTAL** sobre el inmueble identificado con el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-51356**, tramite al cual le correspondió en el **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR)** el **TURNO DE CALIFICACIÓN 1312**.

Mediante solicitud escrita de corrección con Turno **2021-420-3-229**, radicada el día 18 de febrero de 2021, la señora **AMPARO URREGO RODRIGUEZ**, obrando en nombre y representación del Conjunto Residencial Entre Ríos, requiere a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá a fin de que se **“CANCELEN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA CORRESPONDIENTES A LA ZONAS COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE RÍOS: 420-51390 (VÍA PRIVADA Y ANDENES), 420-51391 (ZONA RECREACIONAL), 420-51392 (ZONAS VERDES) Y 420-51393 (PARQUEADEROS), EN RAZÓN A QUE LAS MISMAS ESTÁ GENERANDO UNA AFECTACIÓN A LA COPROPIEDAD, PUES EN EL MOMENTO EXISTEN DESDE LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE FLORENCIA CAQUETÁ, PROCESOS DE COBRO COACTIVO DE IMPUESTO PREDIAL”**.

Así las cosas, se determinó la necesidad de requerir los documentos del **TURNO DE CALIFICACIÓN 1312** de fecha 17 de febrero de 1994, asociados al **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-51356**, 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 **AMPARO URREGO RODRIGUEZ**.

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 existe una irregularidad en cuanto tiene que ver con la apertura de los Folios de Matrícula Inmobiliaria correspondientes a las zonas comunes del Conjunto Residencial Entre Ríos, de conformidad con lo establecido en el cuerpo de la **ESCRITURA PUBLICA N° 570 DE FECHA 14 DE FEBRERO DE 1994 OTORGADA POR LA NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA CAQUETÁ**, 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,

- A. Solicitud de Corrección N° **2021-420-3-229** de fecha 18 de febrero de 2021.
- B. Escritura Publica N° 570 de fecha 14 de febrero de 1994 otorgada por la Notaria Primera de Florencia Caquetá.
- C. Copia simple de los Folios de Matricula Inmobiliaria **420-51356, 420-51390, 420-51391, 420-51392 Y 420-51393**, expedido a través del **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR)**.
- D. Todos y cada uno de los antecedentes traditivos y registrales del **TURNO 1312** de fecha 17 de febrero de 1994, asociados al **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-51356**.

## 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 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 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.** (...)

Como consecuencia del registro de la **ESCRITURA PUBLICA N° 570 DE FECHA 14 DE FEBRERO DE 1994 OTORGADA POR LA NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA CAQUETÁ**, por medio de la cual los señores **RIOS RODRIGUEZ HUMBERTO Y RIOS RODRIGUEZ RAMIRO CONSTITUYERON PROPIEDAD HORIZONTAL** sobre el inmueble identificados con el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-51356**, se aperturarón **TREINTA Y SEIS (36) MATRICULAS INMOBILIARIAS** comprendidas en el rango de la **420-51357** a la **420-51393**, dentro de las cuales se pueden evidenciar las **ZONAS COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE RÍOS** (420-51390 vía privada y andenes, 420-51391 zona recreacional, 420-51392 zonas verdes y 420-51393 parqueaderos), a las que por error involuntario se les aperturó Folio de Matrícula Independiente, pese a que dicha situación no era procedente, por encontrarse sus áreas inmersa o subsumidas por técnica registral dentro del folio matriz o de mayor extensión (420-51356).

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 N° 570 DE FECHA 14 DE FEBRERO DE 1994 OTORGADA POR LA NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA CAQUETÁ**, el Abogado Calificador de manera errónea e involuntaria apertura los **FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-51390, 420-51391, 420-51392 Y 420-51393**, correspondiente a los bienes o zonas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE RÍOS**, lo cual no se ajusta a los presupuestos establecidos por el Legislador en la Ley 675 de 2001 y 1579 de 2012.

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 ordenara **CERRAR** los **FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-51390, 420-51391, 420-51392 Y 420-51393** correspondiente a los bienes o zonas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE RÍOS**, en virtud de lo establecido en la **ESCRITURA PUBLICA N° 570 DE FECHA 14 DE FEBRERO DE 1994 OTORGADA POR LA NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA CAQUETÁ**.

Los demás aspectos relacionados en el **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL (SIR)** para el **TURNO TURNO 1312** de fecha 17 de febrero de 1994, asociados al **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-51356** y sus segregados, los cuales en adelante corresponderán a solo 32 Matriculas

Inmobiliarias comprendidas desde la 420-51357 a la 420-51389, conservan plena vigencia y validez.

En merito a lo expuesto, este despacho,

#### IV. RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: CERRAR los FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 420-51390, 420-51391, 420-51392 Y 420-51393** correspondiente a los bienes o zonas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRE RÍOS**, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**ARTICULO SEGUNDO:** Los demás aspectos relacionados con el **TURNO TURNO 1312** de fecha 17 de febrero de 1994, asociados al **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-51356** y sus segregados, conservan plena vigencia y validez, 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 a la señora **AMPARO URREGO RODRIGUEZ**, al **INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI TERRITORIAL CAQUETÁ**, y a la **SECRETARIA DE HACIENDA, RECAUDO Y TESORERÍA DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE FLORENCIA CAQUETÁ**, para lo de su conocimiento, competencia y demás fines pertinentes, sin perjuicio de su inmediato cumplimiento.

**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.

**COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Florencia Caquetá, a los tres (03) días del mes de marzo de 2021.



**RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE**

Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Florencia - Caquetá

**Proyectó:** Jesús Alberto Losada Sánchez, Auxiliar Administrativo, Despacho del Registrador.

**Reviso y aprobó:** Dr. René Alejandro Vargas Laverde – Registrador Principal Florencia Caquetá