

Resolución No. 368

Marzo 08 de 2023

EXPEDIENTE No. 3702023AA-30

«Por la cual se resuelve una actuación administrativa y se ordena corregir una anotación en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-38429»

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los Artículos 49 y 59 de la Ley 1579 del 2012, la Ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO:

1. ANTECEDENTES:

Mediante solicitud de corrección con Turno No. C2023-1917 del 28/02/2023, presentada por Gabriel Ríos, quien actúa en representación del Conjunto Residencial Los Andes, el cual inició Proceso Ejecutivo Singular sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-38429, requiere lo siguiente:

«INSCRIPCIÓN DE EMBARGO DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL SEÑOR DANIEL ALDANA MARTÍNEZ, SIN ADVERTIR, QUE DE ACUERDO CON LA ANOTACIÓN NO. 14, DICHOS DERECHOS FUERON EMBARGADOS PREVIAMENTE EN OTRO PROCESO. EN CONSECUENCIA LES SOLICITO COMEDIDAMENTE CANCELAR LA ANOTACIÓN NO. 15 DEBEN CANCELAR LA ANOTACIÓN NO. 15.»

Luego, el Área de Correcciones de esta Oficina de Registro remitió dicha solicitud al Área Jurídica, con el fin de realizar una Actuación Administrativa.

2. INTERVENCION DE TERCEROS

En el curso de la actuación administrativa, no se presentaron intervenciones de las partes, ni de terceros.

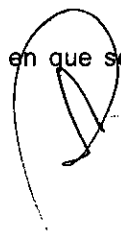
3. PRUEBAS

Para efectos de la presente actuación administrativa se tendrán como pruebas los documentos contenidos en la carpeta de antecedentes correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-38429.

4. NORMATIVIDAD APLICABLE

4.1. El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 2º, Ley 1579 de 2012). Según los principios que sirven de base al sistema de registro, la publicidad del título debe ser concordante con la realidad jurídica del predio, dando cumplimiento al principio de legalidad.

4.2. El Artículo 59 del mismo estatuto, establece el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.



4.3. El Artículo 49 Ley 1579 de 2012 ordena: «El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ordenación, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.»

4.4. El Artículo 20 Ley 1579 de 2012, dispone: «**INSCRIPCION:** Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radiación, con indicación de la naturaleza Jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución entre otros, su número distintivo, si lo tuviese, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo de forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.»

4.5. El artículo 593 del Código General del Proceso establece:

«ARTICULO 593. EMBARGOS. El de bienes sujetos a registro se comunicará a la autoridad competente de llevar el registro con los datos necesarios para la inscripción: si aquellos pertenecieren al afectado con la medida, lo inscribirá y expedirá a costa del solicitante un certificado sobre su situación jurídica en un período equivalente a diez (10) años, si fuere posible. Una vez inscrito el embargo, el certificado sobre la situación jurídica del bien se remitirá por el registrador directamente al juez.

Si algún bien no pertenece al afectado, el registrador se abstendrá de inscribir el embargo y lo comunicará al juez; si lo registra, este de oficio o a petición de parte ordenará la cancelación del embargo. Cuando el bien esté siendo perseguido para hacer efectiva la garantía real, deberá aplicarse lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 468».

ARTÍCULO 597. LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO Y SECUESTRO. Se levantarán el embargo y secuestro en los siguientes casos:

(...)

7. Si se trata de embargo sujeto a registro, cuando del certificado del registrador aparezca que la parte contra quien se profirió la medida no es la titular del dominio del respectivo bien, sin perjuicio de lo establecido para la efectividad de la garantía hipotecaria o prendaria.»

5. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

5.1. Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria Nos. **370-38429** y revisados los documentos que reposan en el archivo se encontró lo siguiente:

Corresponde al inmueble, ubicado en la Calle 34 Norte No. 3-97, Apartamento 201, con un total de 17 anotaciones.

En la Anotación No. 3 del 15/11/1977, se registró la Escritura Pública No. 3797 del 30/09/1977, otorgada en la Notaría Tercera de Cali, con la cual se efectúa una Compraventa de parte de la Sociedad/Conjunto Residencial Los Andes a los señores José Ignacio Martínez, Leonor Jaramillo de Martínez y María Luisa Martínez de Aldana.

En la Anotación No. 8 del 31/07/2000, se registró la Escritura Pública No. 00679 del 28/04/2000, otorgada en la Notaría Quince de Cali, con Turno de Radicación No. 2000-55078, con la cual se efectúa una Adjudicación en Sucesión de María Luisa Martínez de Aldana a Daniel Aldana Martínez.

En la Anotación No. 14 del 30/07/2013, se registró el Oficio No. 2037 del 15/07/2013, proferido por el Juzgado 32 Civil Municipal de Cali, con Turno de Radicación No. 2013-63895, con el cual se comunica la orden de Embargo del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-38429, dentro del Proceso Ejecutivo promovido por el Conjunto Residencial Los Andes contra los señores José Ignacio Martínez y Daniel Aldana Martínez.

En la Anotación No. 15 del 30/05/2014, se registró el Oficio No. 421 del 12/05/2014, proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Pereira, con Turno de Radicación No. 2014-52062, con el cual se comunica la orden de Embargo del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-38429, dentro del Proceso Ejecutivo promovido por la Inmobiliaria Entorno S.A.S. contra el señor Daniel Aldana Martínez.

Por lo anterior, en relación con en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-38429**, al realizar el estudio jurídico encontramos que el abogado calificador registró el Embargo Ejecutivo de Derechos de Cuota, comunicado mediante Oficio No. 421 del 12/05/2014, proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Pereira, en la Anotación No. 15 del 30/05/2014, sin tener en cuenta que el folio citado ya tenía un embargo vigente en su Anotación No. 14, tal como se demuestra en este escrito, incurriendo en un error de carácter registral, el cual debe ser subsanado.

El artículo 593 del Código General del Proceso establece:

*«ARTICULO 593. **EMBARGOS.** El de bienes sujetos a registro se comunicará a la autoridad competente de llevar el registro con los datos necesarios para la inscripción: si aquellos pertenecieren al afectado con la medida, lo inscribirá y expedirá a costa del solicitante un certificado sobre su situación jurídica en un periodo equivalente a diez (10) años, si fuere posible. Una vez inscrito el embargo, el certificado sobre la situación jurídica del bien se remitirá por el registrador directamente al juez.*

Si algún bien no pertenece al afectado, el registrador se abstendrá de inscribir el embargo y lo comunicará al juez; si lo registra, este de oficio o a petición de parte ordenará la cancelación del embargo. Cuando el bien esté siendo perseguido para hacer efectiva la garantía real, deberá aplicarse lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 468

ARTÍCULO 597. LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO Y SECUESTRO. Se levantarán el embargo y secuestro en los siguientes casos:
(...)

7. Si se trata de embargo sujeto a registro, cuando del certificado del registrador aparezca que la parte contra quien se profirió la medida no es la titular del dominio del respectivo bien, sin perjuicio de lo establecido para la efectividad de la garantía hipotecaria o prendaria.»

En consecuencia y conforme a la obligación que le impone la Ley a los Registradores de Instrumentos Públicos de velar por que los folios de matrícula inmobiliaria exhiban siempre el real estado jurídico del respectivo inmueble, permitiéndole ello que en cualquier momento efectúen las correcciones del caso, de conformidad con lo regulado en el Art. 59 de la Ley 1579 de 2012.

Así las cosas y conforme a las consideraciones antes descritas, esta Oficina de Registro procederá a la corrección del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-38429, dejando sin valor y efecto jurídico registral la Anotación No. 15 del 30/05/2014, con Turno de Radicación No. 2014-52062, en la que se encuentra inscrito el Embargo Ejecutivo de Derechos de Cuota, comunicado mediante Oficio No. 421 del 12/05/2014, proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Pereira, el cual no era procedente su registro por cuanto dicho folio ya tiene un embargo vigente inscrito en su Anotación No. 14.

Ahora bien, la corrección de errores en registro se efectúa con base en lo preceptuado por el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012:



«Artículo 59. Procedimiento para corregir errores. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior. Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley. Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes»

Es obligación de las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos velar porque cada folio exhiba en todo momento el estado jurídico de los predios en él inscritos y el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-334553, no refleje la real situación jurídica del inmueble.

De conformidad con las disposiciones anteriores esta oficina,

RESUELVE:

ARTICULO 1º : Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-38429, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral la Anotación No. 15 del 30/05/2014, con Turno de Radicación No. 2014-52062, en la que se encuentra inscrito el Embargo Ejecutivo de Derechos de Cuota, comunicado mediante Oficio No. 421 del 12/05/2014, proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Pereira, el cual no era procedente su registro por cuanto dicho folio ya tiene un embargo vigente inscrito en su Anotación No. 14, y por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTICULO 2º: Notifíquese el presente Acto Administrativo al Abogado Gabriel Ríos, quien actúa en representación del Conjunto Residencial Los Andes, al Juzgado Primero Civil Municipal de Pereira, a José Ignacio Martínez, a Leonor Jaramillo de Martínez, a Daniel Aldana Martínez, y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble, de no ser posible la notificación personal, esta se surtirá mediante aviso, en la forma prevista en los Artículos 68 y ss del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTICULO 3º : Contra el presente acto administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, el cual deberá interponerse dentro de los 10 días hábiles siguientes al de la notificación personal o a

la desfijación de la notificación por aviso o publicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO 4º: Comuníquese y remítase copia del presente Acto Administrativo, al Juzgado Sexto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple Sede Desconcentrada Casa de Justicia Barrio Alfonso López de Cali, en cuyo despacho obra el Proceso Ejecutivo Singular, con radicación No. 76001-41-89-006-2022-0154-00, para su conocimiento y fines pertinentes.

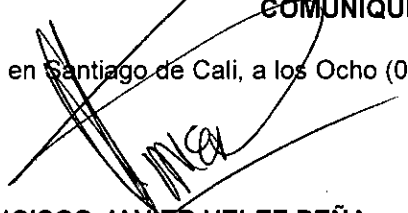
ARTICULO 5º: En firme, desbloquéese el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-38429, efectúense las correcciones y constancias pertinentes.

ARTICULO 6º: Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria 370-38429.

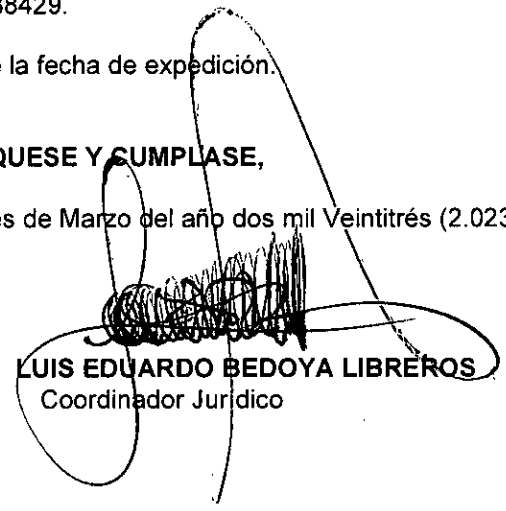
ARTÍCULO 7º: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Dada en Santiago de Cali, a los Ocho (08) días del mes de Marzo del año dos mil Veintitrés (2.023).


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
Registrador Principal
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali

Proyectó: Daniela Arango


LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS
Coordinador Jurídico

2000