

Comunicación N° 3702022EE06863 del 25/08/2022
Expediente: 3702019AA-43

ASUNTO: Notificación de terceros indeterminados de la decisión de una actuación administrativa.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 y al haberse advertido la posibilidad de afectar derechos de terceros indeterminados con la decisión, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante Resolución No. 728 del 25 de Agosto de 2022, resolvió la actuación administrativa No. 3702019AA-43, tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-829474", se resolvió lo siguiente: **ARTÍCULO 1º:** Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-829474**, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral, las anotaciones No. 05 del 18/08/2017, con turno de radicación No. 2017-84456, No. 6 y No. 7 del 18/08/2017, con turno de radicación No. 2017-84460, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído. **ARTÍCULO 2º:** Notificar el presente acto administrativo A: JUAN BAUTISTA QUINTERO BARREIRO, HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO, CORNELIO HERNANDEZ JARAMILLO, JHON JAIRO TORRES, Doctora OLGA LUCIA CAICEDO - FISCAL 36 SECCIONAL, JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI, y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble. Si no fuere posible la citación personal de los interesados, ésta se surtirá mediante aviso que se publicará en un sitio dispuesto en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali y en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo señalado en la Ley 1437 de 2011. **ARTÍCULO 3º:** Notificar a terceros indeterminados en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, conforme lo establece el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011. **ARTÍCULO 4º:** Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali y/o apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro en Bogotá D.C., dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Art. 76 Ley 1437 de 2011). **ARTÍCULO 5º:** Comunicar a: Fiscal 03 Seccional Grupo Recta Impartición de Justicia y Libertad individual, Juzgado Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali, Fiscalía General de la Nación, adjuntando copia del presente Acto Administrativo, para su conocimiento y fines pertinentes. **ARTÍCULO 6º:** En firme, desbloquéese el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-829474**, efectúense las correcciones y constancias pertinentes. **ARTÍCULO 7º:** Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales, correspondiente folio de matrícula inmobiliaria No. **370-829474**. **ARTÍCULO 8º:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición. **COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**, Dada en Santiago de Cali, a los Veinticinco (25) días del mes de Agosto del año Dos Mil Veintidós (2.022).

Lo anterior, con el objeto de que se constituyan en parte en la presente actuación y ejerzan los derechos que la ley les concede en defensa de sus intereses.

Atentamente,

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Cali

Anexo: Copia Resolución No. 728 del 25 de Agosto de 2022

Revisó: Luis Eduardo Bedoya L.

Proyectó: F.R.L.

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 22
03 - 12 - 2020

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Cali - Departamento del Valle del Cauca
Dirección: Carrera 56 No. 11-A-20
Teléfono: (2) 3301572
E-mail: ofiregiscali@supernotariado.gov.co

RESOLUCION No. 728

Agosto 25 de 2022

EXPEDIENTE No. 3702019AA-43

“Por medio de la cual se resuelve la actuación administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. **370-829474**”

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Artículo 59 de la Ley 1579 del 2012 y el artículo 34 s.s. de la Ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO QUE:

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

ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio No. 201380-01-02-36-1280 del 04/02/2019, radicado en esta Oficina de Registro bajo el No. 3702019ER00852 del 06/02/2019 presentado por la Doctora OLGA LUCIA CAICEDO BORRAS, Fiscal 36 Seccional, con el que solicita lo siguiente: “*Informar a este Despacho si la Anotación No. 5 de fecha 18 de agosto de 2017, inscrita dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-829474, por la cual se Cancela Providencia Judicial de Embargo de parte del Juzgado 19 Civil Municipal de Cali, radicación No. 2017-84455, la cual NO fue dispuesta por dicha autoridad judicial y el oficio No. 5327 de mayo 10 de 2017 corresponde a una falsedad material en documento público, ha sido revocada, cancelada, anulada o si se está adelantando algún trámite interno o externo, tendiente a dejar sin vigencia la aludida anotación y las que en adelante se generaron, anotaciones 6 y 7. (...)*”.
2. Mediante Oficio No. 20380-01-02-36-3730 del 28/03/2019, radicado en esta Oficina bajo el No. 3702019ER02517 del 01/04/2019, con el cual la Fiscal 36 Seccional, allega copia de la denuncia interpuesta por el Señor JHON JAIRO TORRES por el presunto delito de Fraude Procesal Art. 453 del C.P., correspondiendo al número único de Noticia criminal el 760016099165201809115.

Por lo anteriormente expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, una vez realizado el estudio jurídico, dio inicio a la actuación administrativa No. **3702019AA-43**, mediante Auto No. 50 del 03/04/2019, con el fin de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-829474

En cumplimiento del procedimiento establecido en el Art. 37 y 68 de la Ley 1437 de 2011, con el fin de citar a los interesados a notificación personal, del contenido del Auto de Inicio, con Oficios No. 3702020EE03048, 3702019EE03049, 3702019EE03052 y No. 3702019EE03061 del 29/10/2020, cita A: Señor CORNELIO HERNANDEZ JARAMILLO, Doctora OLGA LUCIA CAICEDO BORRAS, Fiscal 36 Seccional, JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD, los Señores JUAN BAUTISTA QUINTERO BARREIRO y HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO, respectivamente.

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 22
03 - 12 - 2020

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Cali – Departamento del Valle del Cauca
Dirección: Carrera 56 No. 11-A-20
Teléfono: (2) 3301572
E-mail: ofiregiscali@supernotariado.gov.co



Mediante Oficio No. 3702019EE03054 del 03/04/2019, se comunica a terceros indeterminados del inicio de la actuación administrativa, con el objeto que se constituyan en parte en la presente actuación administrativa y ejerzan los derechos que la Ley les concede en defensa de sus intereses, se fija en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, según constancia del área de comunicaciones.

Que por desconocimiento del lugar de residencia del Señor JHON JAIRO TORRES, esta Oficina fijó aviso de citación para notificación personal en lugar visible y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro del 04 al 11 de Abril de 2019, según constancia adjunta del grupo de Comunicaciones.

El 12 de abril de 2019, se hizo presente el Abogado WILSON JAMES BURBNO GARCES, en calidad de apoderado del Señor CORNELIO HERNANDEZ JARAMILLO, acreedor hipotecario de los Señores JUAN BAUTISTA QUINTERO BARREIRO Y HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO, con el fin de notificarse del auto.

Que trascurrido el término legal no compareció el Señor JHON JAIRO TORRES a notificación personal, en consecuencia y en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se notifica por aviso fijado en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro del 15 al 24 de Abril de 2019, advirtiendo que se considera surtida la notificación al finalizar el día siguiente al retiro del aviso, se adjunta copia del auto. Según constancia del Grupo de Comunicaciones.

Que trascurridos los cinco (5) días hábiles, no comparecieron en este Despacho, la Doctora OLGA LUCIA CAICEDO BORRAS, Fiscal 36 Seccional, JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD, los Señores JUAN BAUTISTA QUINTERO BARREIRO y HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO, para realizar la diligencia de notificación personal. En consecuencia, acudimos a la notificación por aviso establecida en el Artículo No. 69 de la Ley 1437 de 2011, enviando a la dirección de correspondencia una copia del Auto de Inicio No. 50 del 03/04/2019, mediante Oficios No. 3702019EE03619, No. 3702019EE03620, No. 3702019EE03621 del 25/04/2019 indicando que no procede recurso alguno de la vía gubernativa (artículo 75 Ley 1437 de 2011). Se advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Una vez agotada la etapa de notificaciones de la forma anteriormente expuesta, se profiere la presente Resolución.

2. PRUEBAS

Para efectos de la presente actuación administrativa se tendrán como pruebas los documentos contenidos en la carpeta de antecedentes registrales, correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-829474, los documentos registrados en las anotaciones del citado folio, como los allegados durante el desarrollo de la actuación administrativa y las respuestas a las solicitudes de certificación. Igualmente los documentos contenidos en el expediente de la Actuación Administrativa No. 3702019AA-43.

3. ARGUMENTOS DEL PETICIONARIO

Encuentra la funcionaria que en efecto, *“está acreditada la falsedad del documento, por cuanto no fue remitido por el referido oficio del Juzgado 19 Civil Municipal, despacho en el que se adelanta proceso en el cuales demandante JHON JAIRO TORRES y había obtenido la inscripción de la anotación No. 04, del embargo del derecho de cuota de propiedad de HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO, razón por la cual es menester disponer lo pertinente para que*

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Cali – Departamento del Valle del Cauca**

Dirección: Carrera 56 No. 11-A-20

Teléfono: (2) 3301572

E-mail: ofiregiscal@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020

se haga el procedimiento legal y se proceda a cancelar el asiento registral de conformidad con el Art. 61 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos”

4. INTERVENCION DE TERCEROS

En el curso de la actuación administrativa, no se presentó ninguna intervención de terceros durante el desarrollo de la actuación administrativa.

5. CONSIDERACIONES DE ESTA OFICINA

De acuerdo con el Decreto 2723 de 2014, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País, son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad que a su vez, hace parte del sector descentralizado por servicios y que está adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho.

De conformidad con la Ley 1579 de 2012, el registro de la propiedad inmueble es un servicio público, que cumple con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladan o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones.

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.

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.

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

5.1. De la Instrucción Administrativa 11 de 2015: A través de esta instrucción dirigida a los Registradores de Instrumentos Públicos del país, se estableció el procedimiento para la corrección de un acto de inscripción por inexistencia del instrumento público, orden judicial o el cto administrativo inscrito en un folio de matrícula inmobiliaria, procedimiento con el que se adelanta la presente actuación Administrativa.

Como se indicó la instrucción administrativa 11 de 2015, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, contiene unas directrices, en los casos de documentos espurios, y le asigna a los Registradores de Instrumentos Públicos, unas facultades, a título de "corrección de errores", por "inexistencia del documento". Por lo que si se da alguno de los anteriores escenarios indicados en la Instrucción, el Registrador deberá proceder a ordenar iniciar la respectiva actuación administrativa, pero es importante resaltar aquí, que el documento con base en cual se hizo la anotación, "No es falso", ni que sea "presuntamente falso", sino "INEXISTENTE" de acuerdo a lo que reza la instrucción, como se dejó consignado en uno de los apartes del inciso cuarto de la Instrucción 11 de 2015. *“(…) que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro, en cabeza de las oficinas de registro de instrumentos públicos, sino que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad, que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública”.*



A pesar del reconocimiento expreso que quedó señalado en la citada instrucción, como se precisó en antecedente, que la inscripción de un documento presuntamente falso, o "Inexistente", no es un error en el proceso de registro, en la misma se imparte directrices a los Registradores, en el sentido de que, realizada la solicitud por parte del interesado y emitido el auto motivado de apertura de la actuación administrativa, a fin de que el folio de matrícula refleje la real situación jurídica, recabadas las pruebas sobre la "inexistencia" del documento o documentos, la decisión final de la actuación administrativa deberá ajustarse a las instrucciones que a continuación se transcriben, y con el fundamento jurídico allí mencionado, que es el de corrección de errores de registro, previsto en el Estatuto de Registro y que así se dejó plasmado en la Instrucción 11 de 2015 por la SNR, que precisa;

"(...) En el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público o de la orden judicial o administrativa certifique que NO expidió o autorizó el documento, el Registrador en el momento de decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor ni efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012. Cuando en la matrícula figuren anotaciones posteriores a la que se corrige, se cambiará la codificación de los actos inscritos ajustándolos a los códigos establecidos para la falsa tradición o dominio incompleto y sustituyendo la (X) de dominio pleno por la (i) de dominio incompleto. Así mismo, dejará las salvedades correspondientes en la matrícula o matrículas afectadas". Y el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, consignado en la instrucción 11 de 2015, inciso segundo dispone: "Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no creó derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."

En acatamiento con lo establecido en la Instrucción Administrativa No 11 de 2015, se procede ahora al estudio del caso, que originó la presente actuación administrativa, como son los actos contenidos en las anotaciones No. 5, 6 y 7 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-829474, atendiendo que la inscripción efectuada, en la anotación No. 5 es presuntamente Inexistente y como consecuencia de ello dejar sin efecto jurídico, de acuerdo con el material probatorio arrimado, se decidirá de fondo la presente Actuación Administrativa.

5.2- Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-829474** y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos lo siguiente: Corresponde al Apartamento 101 Edificio Filomena, propiedad horizontal, ubicado en la Carrera 44 No. 13 C -17, con un total de siete (7) anotaciones.

En la Anotación No. 1 del 18/05/2010, con radicación No. 2010-38751, se registró la Escritura Pública No. 669 del 17/03/2010, con la cual se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal a nombre de la Señora FILOMENA BARREIRO DE QUINTERO.

En la Anotación No. 2 del 18/05/2010, con radicación No. 2010-38751, se registró la Escritura Pública No. 669 del 17/03/2010, con la cual la Señora FILOMENA BARREIRO DE QUINTERO, realiza compraventa de la Nuda Propiedad en favor de los Señores JUAN BAUTISTA QUINTERO BARREIRO y HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO.

En la Anotación No. 3 del 18/05/2010, con radicación No. 2010-38751, se registró la Escritura Pública No. 669 del 17/03/2010 de la Notaria Trece de Cali, con la cual la Señora FILOMENA BARREIRO DE QUINTERO, se reserva el derecho de usufructo.

En la anotación No. 4 del 03/03/2017, con radicación No. 2017-23979, se registró el oficio No. 1002 del 24/02/2017, proferido por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Cali, con el cual se comunica la orden de embargo de derecho de cuota propuesto por JHON JAIRO TORRES, contra HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO.

En la anotación No. 5 del 18/08/2017, con radicación No. 2017-84456, se registró el Oficio No. 5327 del 10/05/2017, presuntamente proferido por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal del Circuito de Cali, con el cual se cancela el embargo, inscrito en la anotación No. 4.

En la anotación No. 6 del 18/08/2017, con radicación No. 2017-84460, se registró la Escritura Pública No. 2783 del 09/08/2017 de la Notaria Veintitrés del Circulo de Cali, con la cual se cancela la reserva de usufructo contenido en la Escritura Pública No. 669 del 17/03/2010 de la Notaria Trece de Cali.

En la anotación No. 7 del 18/08/2017, con radicación No. 2017-84460, se registró la Escritura Pública No. 2783 del 09/08/2017 de la Notaria Veintitrés del Circulo de Cali, se constituye hipoteca abierta, de JUAN BAUTISTA QUINTERO BARREIRO y HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO, a favor del Señor CORNELIO HERNANDEZ JARAMILLO.

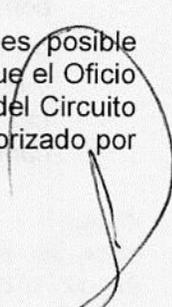
5.3- De conformidad con la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de Julio de 2015, la Superintendencia de Notariado y Registro, esta Oficina de Registro de Cali, para conformar el acervo probatorio, fue solicitada la siguiente información:

1.- Mediante Oficio No. 3702019EE01526 del 13 de febrero de 2019, dirigido al Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Cali, con el fin que certificara si el Oficio No. 5327 del 10/05/2017, con el cual se cancela el embargo de derecho de cuota, inscrito en la anotación No. 5 del folio de matrícula No. 370-829474, fue proferido por el Despacho Judicial. (Folio 22 - Expediente No. 3702019AA-43).

Que a través de Oficio No. 20380-01-02-36-3730 del 28/03/2019, radicado en esta Oficina bajo el No. 3702019ER02517 del 01/04/2019, emitido por la Doctora Olga Lucia Caicedo Borrás, Fiscal Seccional 36, allega copia de la denuncia por el presunto delito de Fraude Procesal Art. 453 del C.P., instaurada por el Señor Jhon Jairo Torres, correspondiendo al número único de Noticia criminal el 760016099165201809115 y la certificación del Juzgado 19 Civil Municipal de Oralidad de Cali, de Octubre 18 de 2018, en el que indica que el Oficio No. 5327 de mayo 10 de 2017, no fue expedido por el Despacho, en la citada certificación, firmada por la Secretaria Doctora MARIA LORENA QUINTERO ARCILA, manifiesta lo siguiente:

“En cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 115 del Código General del Proceso. Que el Oficio No. 5237 de calenda 10 de Mayo de 2017, no fue expedido por la Secretaria de este Despacho Judicial; que la persona que suscribe dicho oficio, no es de este Juzgado; que este es el Juzgado 19 Civil Municipal de Cali y no como se observa en el referido oficio”. “De otro lado, resulta pertinente informar, que el radicado 2017-23979, no existe en este Juzgado, que aquí se adelantó un proceso EJECUTIVO SINGULAR, instaurado por el Señor JHON JAIRO TORRES, contra HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO, radicado bajo el No. 2017-00038-00, el cual fue remitido a los Juzgados de Ejecución, el día 16 de Agosto de 2017”.

De acuerdo con la anterior certificación que hace parte del acervo probatorio, es posible evidenciar por parte de esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que el Oficio No. 5327 del 10/05/2017, presuntamente proferido por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Cali, con el cual se cancela el embargo, inscrito en la anotación No. 4, no fue autorizado por el Despacho Judicial.



En consecuencia de lo anterior, es posible afirmar que el documento, no adquiere la calidad de instrumento público, por no haber sido autorizado por la entidad competente, por lo cual es considerado inexistente, toda vez que adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble.

El ámbito de aplicación de la Instrucción Administrativa No. 11 de Julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro se define de la siguiente forma: **“1. Ámbito de aplicación.** Lo consignado en la presente instrucción sólo procederá cuando en un folio de Matrícula inmobiliaria se encuentre un acto de inscripción o anotación que publicite un documento, escritura pública, orden judicial o administrativa que no fue autorizado o emitido por la autoridad correspondiente”.

Es pertinente precisar que la aplicación de la Instrucción Administrativa No. 11 de 30 de Julio de 2015, se refiere a la corrección del registro público de la propiedad por inexistencia del instrumento público previa constatación de este hecho a través de certificación expedida por el creador del instrumento objeto de registro, es decir por Notario, Juez o funcionario público competente, según el caso.

La Instrucción Administrativa sólo aplica para la inexistencia del instrumento público que soporta el acto administrativo de inscripción, la cual no debe confundirse con la falsedad del instrumento Público, o con la falsedad de documentos en sus distintas modalidades, toda vez que los competentes para pronunciarse sobre estas son los Jueces de la República.

Esta oficina, se pronuncia respecto a la inscripción registrada en el folio de matrícula citada, bajo el entendido que el hecho presentado, no se originó por equivocación en la prestación del servicio registral, sino, por hechos punibles por parte de terceros. Lo cual, de acuerdo a las pruebas recaudadas dentro de la presente actuación administrativa, demuestra la INEXISTENCIA del Oficio, que genera una situación anómala frente a la Ley, el cual no refleja la realidad jurídica del inmueble, por lo cual es pertinente proceder a la corrección del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-829474, dejando sin valor y efecto jurídico registral, la anotación No. 5, de conformidad con las razones expuestas en el presente Acto Administrativo.

2.- Previamente al inicio de la actuación administrativa, se solicitó a la Notaria Veintitrés del Circulo de Cali, informara si la Escritura Publica No. 2783 del 09/08/2017, con la cual se cancela la reserva de usufructo contenido en la Escritura Pública No. 669 del 17/03/2010 de la Notaria Trece de Cali y se constituye hipoteca abierta, de JUAN BAUTISTA QUINTERO BARREIRO y HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO, a favor del Señor CORNELIO HERNANDEZ JARAMILLO, tiene plena correspondencia con la que reposa en el protocolo, anexando copia auténtica de la escritura pública.

Que mediante correo electrónico del 12 de febrero de 2019, a las 9:33, el Doctor RAMIRO CALLE CADAVID, en calidad de Notario Veintitrés del Circulo de Cali, allega copia autentica de la Escritura Publica No. 2783 del 09 de Agosto de 2017, la cual corresponde a los actos registrados en las anotaciones 6 y 7 del folio de matrícula No. 370-829474 y tiene plena correspondencia con la que reposa en el protocolo.

En relación la Escritura Pública citada en precedencia, fue autorizada por el Despacho Notarial y que de acuerdo con los a partes de la Instrucción Administrativa No. 11 del 2015, para este caso, prescribe: *“Cuando en la matricula figuren anotaciones posteriores a la que se corrige, se cambiará la codificación de los actos inscritos ajustándolos a los códigos establecidos para la*

falsa tradición o dominio incompleto y sustituyendo la (X) de dominio pleno por la (i) de dominio incompleto. Así mismo, dejará las salvedades correspondientes en la matrícula o matrículas afectadas".

Es preciso indicar que al dejar sin valor y efecto jurídico registral la anotación No. 5 del 18/08/2017, con radicación No. 2017-84456, en la que figura registrado el Oficio No. 5327 del 10/05/2017, presuntamente proferido por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal del Circuito de Cali, con el cual se cancela el embargo, registrado con el oficio No. 1002 del 24/02/2017, cobra vigencia el embargo de derecho de cuota propuesto por JHON JAIRO TORRES, contra HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO, inscrito en la anotación No. 4 del 03/03/2017, con radicación No. 2017-23979, proferido por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Cali, no aplica tal disposición y en consecuencia se ordenará dejar sin valor y efecto jurídica registral las anotaciones posteriores, valga indicar las anotaciones 6 y 7 del folio de matrícula in mobiliaria No. 370-829474, toda vez que el citado inmueble es la garantía para el acreedor, de conformidad con el Artículo 34 de la Ley 1579 de 2012, el cual establece:

“ARTÍCULO 34. EFECTOS DEL EMBARGO. El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes.

PARÁGRAFO. Salvo autorización expresa de la autoridad competente no es procedente inscribir actos que impliquen la apertura o cierre de folios de matrícula inmobiliaria cuando estén inscritos embargos, prohibiciones judiciales o actos administrativos que sacan el bien del comercio”.

Artículo 1521 del Código de Procedimiento Civil: “Artículo 1521. Enajenaciones con objeto ilícito. Hay un objeto ilícito en la enajenación:

1o.) De las cosas que no están en el comercio.

2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.

3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello”.

Anotación No. 6 del 18/08/2017, se registró la Escritura Pública No. 2783 del 09/08/2017 de la Notaria Veintitrés del Circulo de Cali, con la cual se cancela la reserva de usufructo contenido en la Escritura Pública No. 669 del 17/03/2010 de la Notaria Trece de Cali y anotación No. 7 del 18/08/2017, se registró la Escritura Pública No. 2783 del 09/08/2017 de la Notaria Veintitrés del Circulo de Cali, se constituye hipoteca abierta, de JUAN BAUTISTA QUINTERO BARREIRO y HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO, a favor del Señor CORNELIO HERNANDEZ JARAMILLO.

Es necesario precisar que si nos referimos al contrato de hipoteca, es apenas natural que para su existencia y validez deban reunirse los requisitos establecidos por la Ley (Art. 1502, Código Civil); sin embargo, es pertinente indicar que de conformidad con el artículo No. 2439 Título XXXVII del Código Civil, sólo puede constituir hipoteca sobre un bien inmueble quien tenga la capacidad de enajenarlo, esto es, el titular de derecho de propiedad o del usufructo constituido sobre el mismo y de conformidad con el principio de legalidad que indica que solo

son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción; literal d) del artículo 3 de la Ley 1579 de 2012, los que establecen:

El literal d) del artículo 3 de la Ley 1579 de 2012 establece lo siguiente: “**ARTÍCULO 3o PRINCIPIOS.** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de: **d) Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción.”

Artículo 2439 Título XXXVII del Código Civil: “**ARTICULO 2439. CAPACIDAD PARA HIPOTECAR.** No podrá constituir hipoteca sobre sus bienes sino la persona que sea capaz de enajenarlos, y con los requisitos necesarios para su enajenación. Pueden obligarse hipotecariamente los bienes propios para la seguridad de una obligación ajena; pero no habrá acción personal contra el dueño, si éste no se ha sometido expresamente a ella”.

Se evidencia, entonces, que las disposiciones legales contenidas en la Ley 1579 de 2012 y el Código Civil, se genera una situación anómala frente a la Ley, el cual no refleja la realidad jurídica del inmueble, por lo cual es pertinente proceder a la corrección del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-829474, dejando sin valor y efecto jurídico registral, las anotaciones No. 5, 6 y 7, de conformidad con las razones expuestas en el presente Acto Administrativo.

6. NORMATIVIDAD APLICABLE

Artículo 2 Ley 1579 de 2012. “**Objetivos.** El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil.

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.”

Artículo 3º. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

“a) *Rogación.* Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte I interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa (...)

e) *Legitimación.* Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario; (...)

-. **Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012.** “**Finalidad del folio de matrícula.** El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta Ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien”.

-. **Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.** “**Procedimiento para corregir errores**”. Faculta al Registrador de instrumentos públicos a corregir los errores en que se haya incurrido al efectuar la inscripción.

El artículo 14 del Decreto 960 de 1970 dispone lo siguiente: “**ARTICULO 14. RECEPCIÓN, EXTENSIÓN, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.** La recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados; la extensión es la versión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido; y la autorización es la fe que imprime el Notario a este, en vista de que



se han llenado los requisitos pertinentes, y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados”.

La Ley 1564 de 2012 en el artículo 243 dispone lo siguiente: “**ARTÍCULO 243. DISTINTAS CLASES DE DOCUMENTOS.** (...) Los documentos son públicos o privados. Documento público: Es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública”.

El Artículo 100 del Decreto 960 de 1970 Dispone: “Artículo 100. El instrumento que no haya sido autorizado por el Notario no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal”

El artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 establece: “**ARTÍCULO 60. RECURSOS.** (...) Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.

Lo anterior, comporta para el Registrador la obligación de corregir la situación irregular, puesto que no está obligado continuar publicitando el registro de documentos que no han sido autorizados por la entidad competente, entendiéndose inexistente, toda vez que ello contradice el principio de legalidad, contemplado en los artículos 3º y 67 de la Ley 1579 de 2012”.

Que el numeral 3 del artículo 55 de la Ley 734 de 2002 establece: “**ARTÍCULO 55. SUJETOS Y FALTAS GRAVÍSIMAS.** Los sujetos disciplinables por este título sólo responderán de las faltas gravísimas aquí descritas. Son faltas gravísimas las siguientes conductas: **3.** Desatender las instrucciones o directrices contenidas en los actos administrativos de los organismos de regulación, control y vigilancia o de la autoridad o entidad pública titular de la función”.

Por lo anterior, este Despacho debe dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, teniendo en cuenta las razones de orden legal antes expuestas, con la finalidad que el inmueble refleje la real situación jurídica.

En consecuencia, la decisión que ha de proferirse dentro de la presente actuación administrativa, no puede ser otra distinta a ordenar realizar las acciones necesarias, para que el folio mencionado, exhiba en todo momento la real y verdadera situación jurídica, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 49, lo cual se complementa con lo ordenado por los Artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 y lo dispuesto en la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015, la corrección de la inscripción efectuada en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-829474** dejándola sin valor y efecto jurídico registral, con fundamento en los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 .

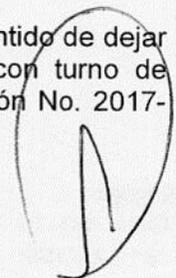
De conformidad con las disposiciones anteriores esta Oficina,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-829474**, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral, las anotaciones No. 05 del 18/08/2017, con turno de radicación No. 2017-84456, No. 6 y No. 7 del 18/08/2017, con turno de radicación No. 2017-84460, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 22
03 - 12 - 2020

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Cali – Departamento del Valle del Cauca
Dirección: Carrera 56 No. 11-A-20
Teléfono: (2) 3301572
E-mail: ofiregiscali@supernotariado.gov.co



ARTICULO 2º: Notificar el presente acto administrativo A: JUAN BAUTISTA QUINTERO BARREIRO, HECTOR FABIO QUINTERO BARREIRO, CORNELIO HERNANDEZ JARAMILLO, JHON JAIRO TORRES, Doctora OLGA LUCIA CAICEDO - FISCAL 36 SECCIONAL, JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI, y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble. Si no fuere posible la citación personal de los interesados, ésta se surtirá mediante aviso que se publicará en un sitio dispuesto en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali y en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo señalado en la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO 3º: Notificar a terceros indeterminados en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, conforme lo establece el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011

ARTÍCULO 4º: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali y/o apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro en Bogotá D.C., dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Art. 76 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO 5º: Comunicar a: Fiscal 03 Seccional Grupo Recta Impartición de Justicia y Libertad individual, Juzgado Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali, Fiscalía General de la Nación, adjuntando copia del presente Acto Administrativo, para su conocimiento y fines pertinentes.

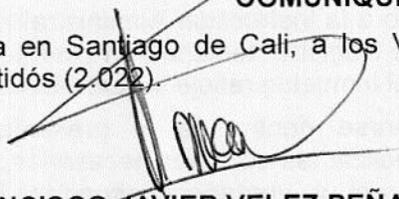
ARTICULO 6º: En firme, desbloquéese el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-829474**, efectúense las correcciones y constancias pertinentes.

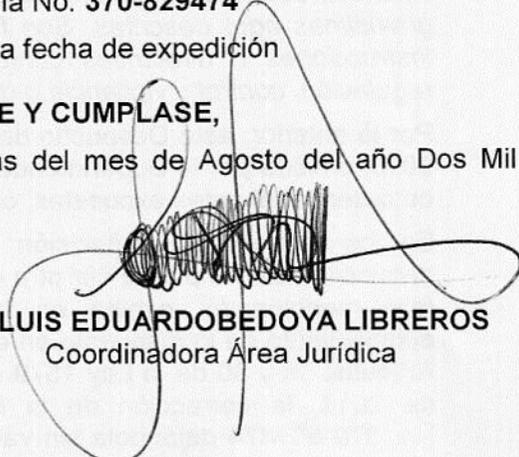
ARTICULO 7º: Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales, correspondiente folio de matrícula inmobiliaria No. **370-829474**

ARTICULO 8º: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Dada en Santiago de Cali, a los Veinticinco (25) días del mes de Agosto del año Dos Mil Veintidós (2.022).


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
Registrador de Instrumentos
Públicos del Círculo de Cali


LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS
Coordinadora Área Jurídica

Proyectó: FRL 