

## OFICIO DE CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL

LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 37 Y 69 DE LA LEY 1437 DE 2011, CITA A:CONSTRUCTORA J.S.R. S.A., Y A TODO EL QUE SE CREA CON DERECHO para que se presente en el horario de atención al público de 7:30 a.m. A 3:30 p.m. al Despacho de la Jefe del Área Jurídica de esta Oficina, ubicada en la carrera 56 No. 11-A-20, dentro de los (5) días siguientes a esta publicación, con el fin de notificarle el contenido del **Auto No.62 del 03/07/2017** por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número **370-305018**, dando cumplimiento al Artículo Segundo del citado Auto. **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**. Firmado Doctor **-FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA-** Registrador Principal de Instrumentos públicos del Círculo de Cali. Doctor **LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS** - Coordinador Área Jurídica - **EXPEDIENTE 3702017AA-80**.

Se fija la presente citación en lugar visible de esta Oficina a los Ocho (08) días del mes de Septiembre del año dos mil diecisiete (2017).

  
Secretario Ad Hoc

Se desfija la presente citación a los quince (15) días del mes de Septiembre de dos mil diecisiete (2017).

  
Secretario Ad Hoc

**AUTO No. 62**  
**03/07/2017**  
**EXPEDIENTE: 3702017AA-80**

Por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del predio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-305018**.

El Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, en ejercicio de las facultades legales y en especial las conferidas por el Art. 49 de la Ley 1579 de 2012 y Título III Capítulo I de la Ley 1437 de 2011.

**CONSIDERANDO QUE,**

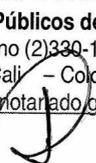
1. El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 2º, Ley 1579 de 2012). Según los principios que sirven de base al sistema 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 ajustara a lo dispuesto en esta ordenación, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien".
4. Mediante solicitud de corrección C2017-5812/514 del 27/07/2017, realizada por el Señor **JAIME SUAREZ CUENCA**, Representante Legal de Constructora JSR SAS, quien actua por medio de apoderado judicial, solicita: *"invalidar en su totalidad la anotación # 20 correspondiente a un Embargo Ejecutivo mediante oficio # 070 del 25/01/2016 procednte del Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali, debido a que este corresponde al folio de mayor extensión de las áreas comunes del edificio"*.
5. Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-305018** y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos lo siguiente:
  - En la anotación No. 19, se registró la escritura pública No. 1492 del 29 de septiembre de 2015, de la Notaria Doce de Cali, por la cual se constituye Reglamento de Propiedad Horizontal sobre el inmueble No. **370-305018**, identificado como "Edificio Portobello".
  - En la anotación No. 20 se registró el oficio No. 070 del 25/01/2016, del Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali, por medio del cual se ordena inscribir Embargo Ejecutivo con Acción Mixta, de **SOLUCIONES EMPRESARIALES DEL VALLE S.A.S. - SEVALLE** de **INVERCAPITAL S.A.S.** contra **SOCIEDAD CONSTRUCTORA J.S.R. S.A.**, el cual no debio registrar en el folio de maticula inmobiliaria **370-305018**.
6. El oficio 070 del 25 de enero de 2016, del Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali, fue registrado sin tener en cuenta que en el folio de matrícula inmobiliaria No **370-305018** figura en la anotacion No. 19, la escritura 1492 del 29 de septiembre de 2015, de la Notaria Doce de

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali**

Carrera 56 No. 11 A - 20Teléfono (2)330-15- 72

Cali - Colombia

<http://www.ofiregiscali@supernotariado.gov.co>

Hoja No. 2 Auto No. 62 de 04/08/2017. Exp 3702016AA-80.

Cali, correspondiente a Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal, incurriendo en un error de carácter registrar por las siguientes razones:

-En La matrícula 370-305018, se Constituyo Reglamento de Propiedad Horizontal según escritura pública No. del 1492 del 29 de septiembre de 2015, de la Notaria Doce de Cali, conforme al artículo 52 de la Ley 1579 de 2012, se lee:

**“ APERTURA DE MATRÍCULA EN REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia”.

#### **DE LOS BIENES COMUNES.**

Ley 675 de 2001, artículo 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO 1o.** Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

**PARÁGRAFO 2o.** Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los



Hoja No. 3 Auto No. 62 de 04/08/2017. Exp 3702016AA-80.

*gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.*

Ley 1564 de 2012, Artículo 593 inciso 2. EMBARGOS. Para efectuar embargos se procederá así:

... 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.

Ley 1579 de 2012 artículo 62. PROCEDENCIA DE LA CANCELACION. El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

*La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación.*

*La matrícula de mayor extensión No. 370 - 305018, se conserva abierta para efectos de realizar las anotaciones relativas a los bienes de uso común del Edificio "Portobello". Razón por la cual no es procedente la inscripción de medida cautelar, en dicho folio. ( artículo 19 de la LEY 675 DE 2001)".*

7. Por lo anteriormente expuesto, después de realizar el análisis jurídico correspondiente y con el fin de atender a la solicitud realizada, se hace necesario iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-305018**.

En virtud de lo anterior este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Iniciar Actuación Administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-305018**, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

**ARTICULO SEGUNDO:** Notificar personalmente el inicio de esta actuación administrativa a

**SOLUCIONES EMPRESARIALES DEL VALLE S.A.S. - SEVALLE S.A.S., INVERCAPITAL S.A.S., SOCIEDAD CONSTRUCTORA J.S.R, S.A.S** y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble.

Hoja No. 4 Auto No. 62 de 04/08/2017. Exp 3702016AA-80.

Si no fuere posible la citación personal de los interesados, ésta se surtirá mediante aviso que se publicará en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Art. 66 Ley 1437 de 2011).

**ARTICULO TERCERO:** Citar a los terceros indeterminados que se consideren con derecho a intervenir en el presente asunto, para lo cual se ordena la publicación de este proveído en el diario Oficial a costa de esta Oficina, o en un diario de amplia circulación a nivel nacional a cargo de los interesados. (Artículo 37 Ley 1437 de 2011).

**ARTICULO CUARTO:** Comunicar el contenido de este auto al Coordinador del Área Operativa, con el fin de que todo documento objeto de registro o cualquier petición sean enviados a la Coordinación Jurídica para evitar que en esta Oficina se tomen decisiones contradictorias y en el caso de solicitud de expedición de certificados, para que en ellos conste como nota complementaria, el inicio de la actuación administrativa.

**ARTICULO QUINTO:** Comunicar al Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali, para que expida la cancelación del embargo comunicado mediante oficio No. 070 del 25 de enero de 2016, del Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali.

**ARTICULO SEXTO:** Formar el expediente correspondiente debidamente foliado (Artículo 36 Ley 1437 de 2011)

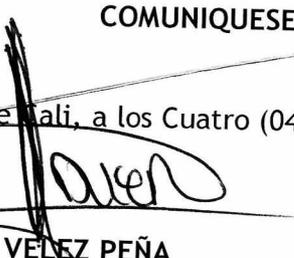
**ARTICULO SEPTIMO:** Disponer del bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-305018.

**ARTICULO OCTAVO:** Contra este auto no procede recurso alguno de la vía gubernativa. (Artículo 75 Ley 1437 de 2011)

**ARTICULO NOVENO:** Este auto rige a partir de la fecha de su expedición.

**COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Santiago de Cali, a los Cuatro (04) días del mes de Agosto de 2017.

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

Proyectó: M.C.M.M.

  
**LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS**  
Coordinador Área Jurídica