

RESOLUCION No. 461  
EXPEDIENTE No. 3702013AA-62  
8 OCT. 2015

Por medio de la cual se ordena corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-71491 en la anotación 01.

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. ANTECEDENTES:

La Oficina de Control Interno Disciplinario de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante Oficio OCDI-1677 de 12 de Junio de 2013, recibido en el despacho del Registrador, solicitó en el punto quinto, se informe las medidas tomadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, para que el folio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-71491, citado en dicho Oficio, muestre la real situación jurídica del inmueble.

Por lo anteriormente expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, dio inicio a la actuación administrativa No. 3702013AA-62 mediante auto de inicio No. 34 de 25 de Julio de 2013, con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-71491.

Dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, el día 25 de Marzo de 2014 se fijó citación para notificación personal de auto de inicio, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, e igualmente el día 28 de Marzo de 2014 se publicó en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co).

El día 22 de Abril de 2014 se fijó aviso notificando el Auto No. 34 de Julio 25 de 2013, a los interesados, el cual fue desfijado el día 29 de Abril de 2014. Igualmente el día 06 de Mayo de 2014 se publicó en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co). Transcurridos los cinco (5) días siguientes a la publicación del aviso, sin que los interesados se presentaran, se da por notificado y se profiere esta resolución.

Para notificar a COOEMSAVAL se fijó citación para notificación personal del Auto No. 34 de Julio 25 de 2013 el día 06/011/2014, se ofició a la Cámara de Comercio de Cali mediante Oficio 3702015EE00461 de 19/01/2015 con el fin de que se informara la dirección de notificación, y finalmente se fijó aviso de notificación el día 25/05/2015.

Cumplida de esta manera la etapa de notificaciones se profiere la presente resolución.

## 2. ARGUMENTOS

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Cali, atendiendo a lo solicitado por la Oficina de Control Interno Disciplinario de la Superintendencia de Notariado y Registro, dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, realizó el correspondiente estudio del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-71491, determinando que se debe corregir la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria citado en cuanto al código y naturaleza jurídica del acto, en virtud a que se trata de un folio de mejoras plantadas en terrenos baldíos de la Nación y no dominio pleno como erradamente se asentó; Por lo anterior el código y naturaleza jurídica correcta es de Falsa Tradición.

## 3. CONSIDERACIONES DE ESTA OFICINA

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 2° Ley 1579 de 2012).

El artículo 49 del Estatuto de Registro, Ley 1579 de 2012, establece que: “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.”

El artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 establece el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.

Una vez estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-71491 y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro encontramos lo siguiente:

3.1- Se inician las anotaciones del folio con la inscripción de la escritura pública No. 246 de 12 de Julio de 1966 de la Notaria Única de Jamundí, por la el Señor Andres Guejía realiza declaración de construcción de mejoras en terrenos baldíos de la nación. Se abre el folio de matrícula como folio de mejoras, el 19 de Abril de 1979. Se inscribe en la anotación No. 01 con Código de Naturaleza Jurídica 999.

3.2- Mediante escritura pública No. 189 de 24 de Marzo de 1979 de la Notaria Única de Jamundí, el Señor Andrés Guejía vende a Emma Lilia Fernández Montenegro, de mejoras plantadas en terrenos baldíos de la nación. Se inscribe en la anotación No. 02 con Código de Naturaleza Jurídica 101.

3.3- Por lo anteriormente expuesto, se observa que el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-71491, pertenece a un folio de mejoras plantadas en terrenos baldíos de la Nación, por tanto proviene de una cadena traditicia de falsa tradición, tal y como se observa en el titulo registrado en las anotaciones No. 01 y 02 del

mencionado folio, sin que exista anotación que contenga Resolución de Adjudicación inscrita u otro acto que haga referencia al registro de título de dominio pleno sobre el inmueble.

3.4- En la anotación 02 se publica acto a través del cual se hace transferencia del derecho pleno de dominio sobre mejoras, el cual se califica como acto dispositivo de derecho real de dominio. Por lo que la anotación No. 02 debió inscribirse con **código de naturaleza jurídica 612 "Venta de mejoras en terrenos baldío"** y no como quedó inscrita, pues se refleja un derecho de dominio pleno sin justo título.

El artículo 669 del Código Civil señala: *"El dominio (que se llama también propiedad), es el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra Ley o contra derecho ajeno"*. Así mismo, el artículo 756 establece que: *"Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos"*.

3.4- En las anotaciones No. 01 y 02 del folio 370- 71491, se marcó "X" en el campo de personas indicando que son titulares del derecho pleno de dominio siendo correcto marcar con "I" que indica que se es titular de derecho incompleto, por lo que se debe efectuar corrección.

3.5- Es obligación de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos velar porque cada folio de matrícula revele la real situación jurídica del predio en el inscrito y en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-71491, no exhibe la verdadera situación jurídica del inmueble en el inscrito, como lo establece el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012.

#### 4. NORMATIVIDAD APLICABLE

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

a) 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."

4.2- 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".

**4.3 -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.

De conformidad con las disposiciones anteriores esta Oficina,

**RESUELVE:**

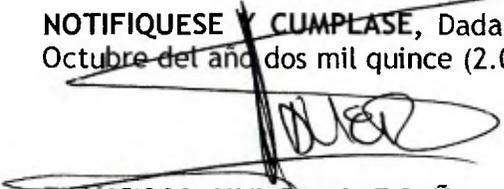
**ARTICULO PRIMERO:** Ordenar corregir la anotación No. 02 del folio de matrícula inmobiliaria 370-71491, en lo que respecta al código de naturaleza jurídica, siendo correcto el Código 612 "Venta de mejoras en terrenos baldío".

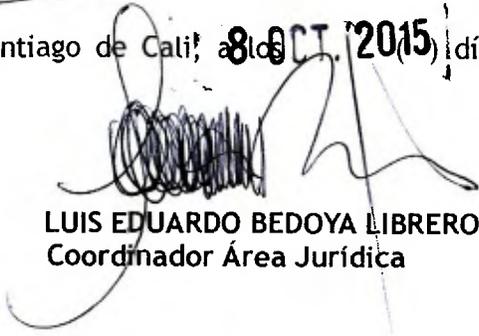
**ARTICULO SEGUNDO:** Ordenar corregir la anotación No. 01 y 02 del folio de matrícula inmobiliaria 370-71491 en el campo de personas en el sentido que marcar con "I" que indica titular de derecho incompleto de dominio.

**ARTICULO TERCERO:** Notificar la presente resolución al interesado (Artículo 67 y 69 de la Ley 1437 de 2011, Decreto 2163 del 17/06/2011).

**ARTICULO CUARTO:** Dejar copia de esta resolución en la carpeta No. 370-71491 donde reposan los antecedentes registrales del inmueble.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,** Dada en Santiago de Cali, a los **8 de OCT. 2015** días del mes de Octubre del año dos mil quince (2.015).

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

  
**LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS**  
Coordinador Área Jurídica

Proyectó LFGD