

RESOLUCION No. 1250 del 09 de agosto de 2023

EXPEDIENTE No. 3702023AA-38

Por medio de la cual se ordena invalidar la anotación No. 12 del folio de matrícula inmobiliaria No. **370-753135** y la anotación No.12 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-753292.

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 ordenación, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

ANTECEDENTES:

Mediante solicitud enviada por correo electrónico a la cual le correspondió el radicado No.3702023ER02198 del 14/03/2023, presentada por la señora CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, con la que solicita: *"Muy respetuosamente al señor Registrador me explique porque fue devuelta la Escritura con el Turno 2022-2757, vinculado a las matriculas inmobiliarias Nos370-753135 y 370-753292 y no le fue cargado el mayor valor. La Escritura se ingresó el 19 de enero de 2022, para el trámite del nuevo registro, pero NUNCA recibí una notificación por parte de la Oficina de Registro dentro de los dos meses siguientes a la radicación donde había que pagar un mayor valor y por este motivo fue devuelta el día 18 de marzo de 2022 a la Notaria novena de Cali argumentando que faltaban un pago por \$100.500 (Cien mil quinientos pesos) correspondientes y según la nota devolutiva "POR REGISTRO DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR), pago que se realizó el día 22 de marzo de 2022 y se radica nuevamente la Escritura del Bien Inmueble para dar continuidad a los tramites y finalizar el nuevo registro. Así mismo, tampoco se me notifico de una segunda devolución de las Escrituras a la*

Página No.2 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

Notaria novena de Cali, con fecha 21 de abril de 2022 por motivo de "SEÑOR USUARIO ESTA VIGENTE EMBARGO EN LA MATRICULA INMOBILIARIA No.370-753135 ANOTACIÓN No.12 DE ESTE FOLIO, DICHO EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL COMUNICADO POR OFICIO No.109 DEL 11/03/2022 DEL JUZGADO 005 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, DE BANCOLOMBIA S.A., A: LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA"

Por todo lo anterior, requiero una explicación porque la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, permitió y le dio prioridad al embargo de BANCOLOMBIA S.A., que ingreso en la anotación No.11 de marzo de 2022, sabiendo que ya se habían radicado las Escrituras del bien inmueble desde el 19 de marzo de 2022.

Por último, es importante resaltar que el embargo siguió su curso, a tal instancia que, en este momento, se encuentra en secuestre el bien inmueble por parte del Juzgado 36 Civil Municipal de Cali. Y por consiguiente mi esposo Carlos Andrés Jaime y yo Claudia Tatiana Cerón Ibáñez, junto a nuestros dos hijos, estamos siendo afectados emocionalmente y económicamente, porque por una mala liquidación en la cuenta de cobro de la boleta de pago podemos perder nuestro patrimonio y la inversión que con crédito y ahorros hicimos para comprar la casa.

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. **3702023AA-38** mediante Auto No.28 de **17/03/2023**, con el fin de establecer la real situación jurídica de los inmuebles inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **370-753135 y 370-753292**.

Dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, con el fin de citar a los interesados para notificación personal y solicitud de certificaciones a las Notarías se expidieron los siguientes oficios:

El 17/03/2023 con radicado No.3702023EE02286 se dio oportuna respuesta a la señora CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ y en la misma se comunicó a los señores CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, CARLOS ANDRES JAIME, el contenido del auto de inicio No.28 del 17/03/2023, por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-753135 y 370-753292, el cual fue comunicado a los correos electrónicos: ctceron@gmail.com y caarlos.jaime1230@correo.policia.gov.co.

Con oficio No.3702023EE000285 del 17/03/2023, se solicita la publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro la comunicación a terceros indeterminados del inicio de una actuación administrativa, el cual fue publicado el día 31/03/2023, según constancia del grupo de divulgaciones, el cual consta dentro del presente expediente.

Página No.3 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

Mediante oficio No.3702023EE06087 del 06/07/2023, se comunicó al representante legal de BANCOLOMBIA, el contenido del auto de inicio No.28 del 17/03/2023, por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-753135 y3 70-753292, el cual fue enviado a la Avenida 8 Norte No.12/43 y al correo electrónico postmaster@bancolombia.orimicrosoft.com

Mediante oficio No.3702023EE06104 del 07/07/2023, se comunicó a la señora LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, a la Carrera 85C No.33-40 y al correo electrónico luz.mercedes.avila@hotmail.com, el contenido del auto de inicio No.28 del 17/03/2023, por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-753135 y3 70-753292.

No siendo posible ninguna otra notificación el día 17/07/2023 se fijó aviso de citación en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro citando al **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI-Requiere: MARTHA ISABEL YELA GARCIA, al Representante legal de BANCOLOMBIA S.A., a LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA , CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, CARLOS ANDRES JAIME Y A TODO EL QUE SE CREA CON DERECHO**, o tenga interés con el citado predio, desfijándose el día 25/07/2023.

En consecuencia, de lo anterior, por la imposibilidad de la notificación personal, transcurridos los cinco (5) días sin haberse hecho presentes los demás interesados se procedió a fijar aviso de notificación a los señores **MARTHA ISABEL YELA GARCIA, al Representante legal de BANCOLOMBIA S.A., a LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA , CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, CARLOS ANDRES JAIME Y A TODO EL QUE SE CREA CON DERECHO**, el día 26/07/2023 en lugar visible de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, así mismo se solicitó a través de la Oficina de comunicaciones, la comunicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, desfijándose el día 02/08/2023. Quedando debidamente notificados, según constancia del área del Grupo de Divulgación, que hace parte integral del expediente.

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 las carpetas de antecedentes registrales, las correspondientes a los folios de matrícula inmobiliaria Nos:370-753135 y 370-753292 y los documentos registrados en las

Página No.4 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

Anotaciones del citado folio. Igualmente, los documentos contenidos en el expediente de la Actuación Administrativa No.3702023AA-38.

3- ARGUMENTOS DEL PETICIONARIO

La señora CLAUDIA TATIANA CERON IBÁÑEZ, con la que solicita: *“Muy respetuosamente al señor Registrador me explique porque fue devuelta la Escritura con el Turno 2022-2757, vinculado a las matriculas inmobiliarias Nos370-753135 y 370-753292 y no le fue cargado el mayor valor. La Escritura se ingresó el 19 de enero de 2022, para el trámite del nuevo registro, pero NUNCA recibí una notificación por parte de la Oficina de Registro dentro de los dos meses siguientes a la radicación donde había que pagar un mayor valor y por este motivo fue devuelta el día 18 de marzo de 2022 a la Notaria novena de Cali argumentando que faltaban un pago por \$100.500 (Cien mil quinientos pesos) correspondientes y según la nota devolutiva “POR REGISTRO DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR), pago que se realizó el día 22 de marzo de 2022 y se radica nuevamente la Escritura del Bien Inmueble para dar continuidad a los tramites y finalizar el nuevo registro.*

Así mismo, tampoco se me notifico de una segunda devolución de las Escrituras a la Notaria novena de Cali, con fecha 21 de abril de 2022 por motivo de “SEÑOR USUARIO ESTA VIGENTE EMBARGO EN LA MATRICULA INMOBILIARIA No.370-753135 ANOTACIÓN No.12 DE ESTE FOLIO, DICHO EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL COMUNICADO POR OFICIO No.109 DEL 11/03/2022 DEL JUZGADO 005 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, DE BANCOLOMBIA S.A., A: LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA”

Por todo lo anterior, requiero una explicación porque la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, permitió y le dio prioridad al embargo de BANCOLOMBIA S.A., que ingreso en la anotación No.11 de marzo de 2022, sabiendo que ya se habían radicado las Escrituras del bien inmueble desde el 19 de marzo de 2022.

Por último, es importante resaltar que el embargo siguió su curso, a tal instancia que, en este momento, se encuentra en secuestre el bien inmueble por parte del Juzgado 36 Civil Municipal de Cali. Y por consiguiente mi esposo Carlos Andrés Jaime y yo Claudia Tatiana Cerón Ibáñez, junto a nuestros dos hijos, estamos siendo afectados emocionalmente y económicamente, porque por una mala liquidación en la cuenta de cobro de la boleta de pago podemos perder nuestro patrimonio y la inversión que con crédito y ahorros hicimos para comprar la casa.

4- INTERVENCION DE TERCEROS

En el curso de la presente actuación administrativa no hubo intervención de las partes ni de terceros involucrados dentro del presente trámite administrativo.

Página No.5 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

5- CONSIDERACIONES DE ESTA OFICINA

De acuerdo con el Decreto No.2723 de 2014, las Oficina 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, 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 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 2, 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.

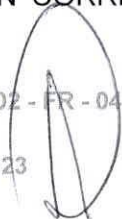
El Artículo 59 del mismo estatuto, establece el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.

El Artículo 49 de la 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.

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.

Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-753135** y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos lo siguiente: Corresponde a un inmueble ubicado en la Calle 34 No.94-143, CONJUNTO RESIDENCIAL “JARDIN LILI” UNIDAD VIVIENDA 07 BLOQUE L con un total de 12 anotaciones.

En la anotación No.9 con fecha 27/07/2012 y turno de radicación No.2012-63955, se registró la Escritura Publica No.2810 del 19 de julio de 2012 de la Notaria veintiuna, de Cali, por medio de la cual JOSE DE JESUS SALCEDO WAGNER vende a EDILSON CALDERON CORREA y CRISTIE JULIETH OROZCO JAJAY.



Página No.6 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

En la anotación No.10 con fecha 14/12/2012 y turno de radicación No.2012-107135, se registró la Escritura Publica No.5004 del 12/12/2012 de la Notaria veintiuna de Cali, por medio de la cual EDILSON CALDERON CORREA y CRISTIE JULIETH OROZCO JAJÓY venden a JOSE MANUEL DAZA ROMAN y MARIA DEL PILAR BENAVIDES BOLAÑOS.

En la anotación No.11 con fecha 06/10/2014 y turno de calificación No.2014-99951, se registró la Escritura Publica No.3693 del 08/09/2014 de la Notaria veintiuna de Cali, por medio de la cual JOSE MANUEL DAZA ROMAN y MARIA DEL PILAR BENAVIDES BOLAÑOS, vende a LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA.

En la anotación No.12 con fecha 15/03/2022 y turno de calificación No.2022-20206, se registró el oficio No.109 del 11/03/2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, el cual ordena la inscripción con del Embargo Ejecutivo con acción personal de BANCOLOMBIA S.A, contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA.

Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-753135** y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos lo siguiente: Corresponde a un inmueble ubicado en la Calle 34 No.94-143, CONJUNTO RESIDENCIAL "JARDIN LILI" PARQUEADERO No.124, con un total de 12 anotaciones.

En la anotación No.9 con fecha 27/07/2012 y turno de radicación No.2012-63955, se registró la Escritura Publica No.2810 del 19 de julio de 2012, por medio de la cual JOSE DE JESUS SALCEDO WAGNER vende a EDILSON CALDERON CORREA y CRISTIE JULIETH OROZCO JAJÓY.

En la anotación No.10 con fecha 14/12/2012 y turno de radicación No.2012-107135, se registró la Escritura Publica No.5004 del 12/12/2012 de la Notaria veintiuna de Cali, por medio de la cual EDILSON CALDERON CORREA y CRISTIE JULIETH OROZCO JAJÓY venden a JOSE MANUEL DAZA ROMAN y MARIA DEL PILAR BENAVIDES BOLAÑOS.

En la anotación No.11 con fecha 06/10/2014 y turno de calificación No.2014-99951, se registró la Escritura Publica No.3693 del 08/09/2014 de la Notaria veintiuna de Cali, por medio de la cual JOSE MANUEL DAZA ROMAN y MARIA DEL PILAR BENAVIDES BOLAÑOS, vende a LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA.

En la anotación No.12 con fecha 28/09/2022 y turno de calificación No.2022-85298, se registró el oficio No.476 del 24/08/2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, el cual ordena la inscripción del Embargo Ejecutivo con acción personal, dentro del radicado No.202200024-00 de BANCOLOMBIA S.A, contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con el fin de conformar el acervo probatorio, oficio a las entidades que profririeron los diferentes instrumentos públicos y documentos, con el fin de que certificaran si los mismos fueron emitidos o autorizados por sus Despachos así:

Página No.7 de la Resolución No.1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

El 17/03/2023 con radicado No.3702023EE02284, se envía solicitud de cancelación de embargo al Juez quinto Civil del Circuito de Cali, comedidamente se sirva ordenar la cancelación de la medida de embargo comunicada por los Oficios Nos. 109 del 11/03/2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, el cual ordena la inscripción con del Embargo Ejecutivo con acción personal de BANCOLOMBIA S.A, contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA y oficio No.476 del 24/08/2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, el cual ordena la inscripción del Embargo Ejecutivo con acción personal, dentro del radicado No.202200024-00 de BANCOLOMBIA S.A, contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, lo anterior en razón a que el abogado calificador a quien por reparto le correspondió el estudio jurídico del turno de radicación No.2022-20206, inscrito en la anotación12 del folio 370-753135 y 2022-85298, inscrito en la anotación No.12 del folio de 370-753292, inscribió la medida de embargo en los folios relacionados, sin tener en cuenta que ambos folios de matrícula presentaban el turno de calificación No. 2022-2757, el cual se encontraba pendiente para su registro, el cual contiene la Escritura Publica No. 2946 del 08/11/2021 de la Notaria novena del Circulo de Cali, por medio de la cual la señora LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, vende a CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ y por la misma Escritura Afectan a Vivienda familiar el inmueble.

Sin recibir respuesta por parte del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante oficio No.3702023EE04883 del 01/06/2023, solicito nuevamente al Juzgado lo solicitado en el oficio No.3702023EE02284 del 17/03/2023.

Sin recibir respuesta por parte del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante oficio No.3702023EE06104 del 07/07/2023, solicito nuevamente al Juzgado lo solicitado en los oficios Nos.3702023EE02284 del 17/03/2023 y Sin 3702023EE04883 del 01/06/2023 Y 3702023EE06088 del 06/07/2023.

recibir respuesta por parte del Juzgado 5 Civil del Circuito de Cali, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante oficio No.3702023EE06088 del 06/07/2023, solicito nuevamente al Juzgado lo solicitado en los oficios Nos.3702023EE02284 del 17/03/2023 y Sin 3702023EE04883 del 01/06/2023.

Con oficio No.3702023EE02286 del 17/03/2023, se solicitó al Doctor HOLMES RAFAEL CARDONA MONTOYA, sea expedida certificación en la cual conste si las Escrituras Públicas Nos:1-2810 del 19 de julio de 2012, por medio de la cual JOSE DE JESUS SALCEDO WAGNER vende a EDILSON CALDERON CORREA y CRISTIE JULIETH OROZCO JAJJOY, 2-) Escritura Publica No.5004 del 12/12/2012, por medio de la cual EDILSON CALDERON CORREA y CRISTIE JULIETH OROZCO JAJJOY venden a JOSE MANUEL DAZA ROMAN y MARIA DEL PILAR BENAVIDES BOLAÑOS y 3-) Escritura Publica No.3693 del 08/09/2014, por

Página No.8 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

Medio de la cual JOSE MANUEL DAZA ROMAN y MARIA DEL PILAR BENAVIDES BOLAÑOS, vende a LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, fueron emitidas en su Despacho.

Dando repuesta a nuestra solicitud anterior, el Notario 21 del Circulo de Cali, Doctor ROBINSON MOSQUERA HERNANDEZ, Notario Encargado, mediante oficio No.3702023ER02780 del 11/04/2023, **CERTIFICO:** *“Que una vez revisado el protocolo de la Notaria se pudo constatar que la Escritura Publica número Dos mil ochocientos diez (2810) expedida en la Notaria veintiuno del Circulo de Cali, de fecha diecinueve (19) de julio de dos mil doce (2012), reposa en los archivos de este Despacho y existe correspondencia en el libro índice: la cual contiene el acto notarial de VENTA DE BIEN URBANO – 0125 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - 0125 donde intervienen como parte vendedora el señor JOSE DE JESUS SALCEDO WAGNER, identificada con cedula de ciudadanía No.16.620.300 expedida en Cali (Valle) y como parte compradora la señora EDILSON CALDERON CORREA, identificado con cedula de ciudadanía No.16.732.580 expedida en Cali – Valle y la señora CRISTIE JULIETH OROZCO JAJJOY, identificada con cedula de ciudadanía No.25.291.373, expedida en Popayán (Cauca) del inmueble distinguido con las matriculas inmobiliarias Nos:370-753135 y 370-753292.*

En constancia de lo anterior, se firma en Santiago de Cali a el PRIMER (01) día del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), para uso del Registrador el señor FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Dando respuesta a nuestra solicitud anterior, el Notario 21 del Circulo de Cali, Doctor ROBINSON MOSQUERA HERNANDEZ, Notario Encargado, mediante oficio No.3702023ER02781 del 11/04/2023, **CERTIFICO:** *“Que una vez revisado el protocolo de la Notaria se pudo constatar que la Escritura Publica número Tres mil seiscientos noventa y tres (3693) expedida en la Notaria veintiuno del Circulo de Cali, de fecha ocho (8) de septiembre de dos mil catorce (2014), reposa en los archivos de este Despacho y existe correspondencia en el libro índice: la cual contiene el acto notarial de VENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - 0125 donde intervienen como parte vendedora la señora MARIA DEL PILAR BENAVIDES BOLAÑOS identificada con cedula de ciudadanía No.31.929.564 expedida en Cali (Valle) y el señor JOSE MANUEL DAZA ROMAN, identificado con cedula de ciudadanía No.4.652.672 expedida en Caloto Cauca y como parte compradora la señora LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA identificada con cedula de ciudadanía No.38.999.123 expedida en Cali – Valle, del inmueble distinguido con las matriculas inmobiliarias Nos:370-753135 y 370-753292.*

En constancia de lo anterior, se firma en Santiago de Cali a el PRIMER (01) día del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), para uso del Registrador el señor FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El Notario 21 del Circulo de Cali, Doctor ROBINSON MOSQUERA HERNANDEZ, Notario Encargado, mediante oficio No.3702023ER02782 del 11/04/2023, **CERTIFICO:** *“Que una vez*

Página No.9 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

Revisado el protocolo de la Notaria se pudo constatar que la Escritura Publica CINCO MIL CUATRO (5004), expedida en la Notaria 21 del Circulo de Cali, de fecha doce (12) de diciembre de dos mil doce (2012), reposa en los archivos de este Despacho y existe correspondencia en el libro índice. La cual contiene el acto Notarial de VENTA BIEN URBANO – 0125 donde intervienen como parte vendedora el señor EDILSON CALDERON CORREA, identificado con cedula de ciudadanía No.16.732.580 expedida en Cali – (Valle) y la señora CRISTIE JULIETH OROZCO JAJÓY identificada con cedula de ciudadanía No.25.291.373, expedida en Popayán (Cauca) y como parte compradora el señor JOSE MANUEL DAZA ROMAN, identificado con cedula de ciudadanía No.4.562.672 expedida en Caloto (Cauca) y la señora MARIA DEL PILAR BENAVIDES BOLAÑOS, identificada con cedula de ciudadanía No.31.929.564 expedida en Cali – (Valle), del inmueble distinguido con las matriculas inmobiliarias Nos: 370-753135 y 370-753292.

En consecuencia, de lo anterior, se firma en Santiago de Cali a el PRIMER (01) día del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), para uso del registrador el señor FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali – Valle.

Con Oficio No.3702023EE02287 del 17/03/2023, se solicitó a la Doctora MYRIAM PATRICIA BARONA MUÑOZ, sea expedida certificación en la cual conste si la Escritura Pública No: 2946 del 08/11/2021, por medio de la cual la señora LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, vende a CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ y a la vez la compradora constituye afectación a vivienda familiar, fue otorgada en ese Despacho.

Dando respuesta a nuestra solicitud anterior la Doctora MARIA CECILIA ALVAREZ PEREIRA, Notaria novena del Circulo de Cali (e), mediante oficio al cual le correspondió el radicado No.3702023ER02925 del 14 de abril de 2023, **CERTIFICO:** “Que, revisado el protocolo de esta Notaria, la Escritura Publica No.2496 del 08 de noviembre de 2021, con la cual la señora LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA vende a la señora CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, y esta a su vez constituye afectación a vivienda familiar, sobre los inmuebles identificados con las matriculas inmobiliarias Nos: 370-753135 y 370-753292, aparece autorizada y firmada por la Doctora MYRIAM PATRICIA BARONA MUÑOZ, como Notaria titular, sus copias fueron expedidas en esta Notaria y existe plena correspondencia entre el acto realizado y lo anotado en los libros índice y de relación de esta Notaria. Se adjunta copia de los siguientes documentos: Copia simple de la Escritura citada, Copia de la página del libro índice y de relación donde se encuentra anotada la Escritura, copia del recibo de derechos notariales y del certificado de Retención en la Fuente.

En el caso que nos ocupa El abogado calificador a quien por reparto le correspondió el estudio jurídico del turno de radicación No.2022-2757, omitió cargar el saldo de mayor valor en el sistema por falta de pago de derechos de registro correspondiente al acto de CONSTITUCIÓN DE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, y genero la NOTA DEVOLUTIVA el 18/03/2022, la cual manifiesta: “FALTA PAGO DE DERECHOS DE REGISTRO PARAGRAFO 1 DEL ARTIUCLO 16 Y ARTICULO 74 DE LA LEY 1579 DE 2012

Página No.10 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38
Y RESOLUCION DE TARIFAS REGISTRALES VIGENTES” NOTA: POR REGISTRO DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.

Al verificar el sistema **ANITA** de folio que se lleva en esta Oficina, el turno de radicación No.2022-2757, ingreso con fecha 19/01/2022 y fue sometido a reparto el 01/02/2022, se le genero nota devolutiva el día 18/03/2022 y fue entregado al usuario el 22/03/2022.

El mismo 22 de marzo de 2023, se ingresa nuevamente a Registro la Escritura Publica No.2946 del 08 de noviembre de 2021, con el turno de radicación N.2022-22498, con el correspondiente pago de la constitución de afectación a vivienda familiar, cuyo recibo corresponde a la Referencia No.000000000011815370753135 por un valor de \$100.500, pago de la afectación a vivienda familiar y el reajuste de conformidad con la Resolución de tarifas de 2023. fecha en la cual fue entregado al usuario la nota devolutiva correspondiente al turno de radicación No.2022-2757.

La nota devolutiva manifiesta: *“Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y en subsidio el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia procede de Notariado y Registro, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, en virtud de lo previsto por el numeral dos (2) del Artículo 21 del Decreto No.2723 del 29/12/2014, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 (CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO)*

En los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-753135 y 370-753292, ingresaron las siguientes medidas de embargo así:

En el folio de matrícula No.370-753135 con fecha 15/03/2022 y turno de calificación No.2022-20206, se registró el oficio No.109 del 11/03/2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, el cual ordena la inscripción con del Embargo Ejecutivo con acción personal de BANCOLOMBIA S.A, contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA.

En el folio de matrícula No.370-753292 con fecha 15/03/2022 y turno de calificación No.2022-20206, se registró el oficio No.476 del 24/08/2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, el cual ordena la inscripción del Embargo Ejecutivo con acción personal, dentro del radicado No.202200024-00 de BANCOLOMBIA S.A, contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA.

Las medidas de embargo ingresaron ambas con fecha 15/03/2022, y el documento correspondiente al turno de radicación No.2022-2757, fue entregado al usuario el día 22/03/2022, es decir que el usuario, en este caso la señora CLAUDIA TATIANA CERON IBÁÑEZ, quien es la compradora en la Escritura Publica No.2946 del 08/11/2021 de la Notaria novena de Cali, no tuvo tiempo para interponer el Recurso *de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y en subsidio el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia procede de Notariado y Registro, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, en virtud de lo previsto por el numeral dos (2) del Artículo 21 del Decreto No.2723 del 29/12/2014, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en los*

Página No.11 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

Artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 (CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO).

Es de anotar que el instructivo manual de registro o devolución en el punto **1014. Se establece: "Señor usuario no se pagó el mayor valor generado respecto del trámite cuyo registro se pretende. (Resolución de tarifas No.009 del 06/01/2023 vigente).**

*Una vez evidenciado por parte del calificador que la liquidación y pago de los derechos de registro es inferior a lo que corresponde en aplicación de la resolución de tarifas vigente, se procederá a generar **el cobro del mayor valor a que haya lugar**, para lo cual el usuario tendrá dos meses contados a partir de la liquidación de dicho cobro para pagar dicho valor, de lo contrario se generará nota devolutiva.*

Cuando al analizar el documento, el funcionario calificador observó que lo recaudado por derechos de registro no cubre totalmente los actos a registrar, así lo informará al usuario del servicio registral, sin devolver al público el documento; el usuario dispondrá de dos (2) meses, Contados desde la fecha en que se generó la liquidación del mayor valor, para hacer efectivo el pago de la misma".

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, al determinar que el turno de radicación No. 2022-2757, correspondiente a la Escritura Publica No.2946 del 08/11/2021 de la Notaria novena de Cali contiene una mala devolución y con ocasión a esta mala devolución con fecha 15 de marzo de 2022 y turno de radicación No.2022-20206, se inscribió el oficio No.109 del 11 de marzo de 2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito, el cual ordena la inscripción del embargo ejecutivo con acción personal de BANCOLOMBIA S.A, contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA.

Pues al inscribirse el turno de radicación No.2022-2757, correspondiente a la Escritura Publica No.2946, en la cual la señora LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, identificada con cedula de ciudadanía No.38.999.123, transfiere a título de compraventa a la señora CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, identificada con cedula de ciudadanía No.67.028.462 y la compradora a la vez constituye afectación a vivienda familiar a favor de ella y de su cónyuge o compañero permanente, la señora LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, ya no es titular de derechos de dominio en los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos:370-753135, correspondiente a la Unidad de vivienda 07 ubicada en la Calle 34 No.94-143, Conjunto Residencia "JARDIN LILI", y 370-753292, correspondiente al parqueadero No.124 ubicado en la Calle 34 No.94-143, Conjunto Residencia "JARDIN LILI".

En razón a que no es procedente la inscripción de una medida de embargo, en un folio de matrícula inmobiliaria en el cual el demandado **NO** es titular de derechos de dominio, **el Artículo**

Superintendencia de Notariado y Registro

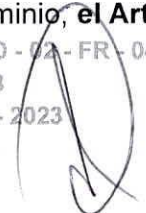
Dirección: Carrera 56 # 11 a – 20, Barrio Santa Anita

Cali – Valle del Cauca, Colombia

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 04

Versión:03

Fecha: 20 – 06 – 2023



Página No.12 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

593 Inciso primero de la Ley 1564 de 2012 establece: *“El embargo 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”.

Con el fin de salvaguardar la seguridad Jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos de corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matriculas inmobiliarias, cuando los mismos presentan inconsistencias, que no permitan la real y exacta situación jurídica de un predio.

Previendo la situación antes señalada, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifican la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros.

Es así, como a través del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos vigente con la Ley 1579 de 2012, se regula el procedimiento para corregir errores en la calificación y/o inscripción en el Registro Público Inmobiliario.

Esta normatividad, prevé que los errores que modifiquen la situación Jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efecto 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 de la norma que lo adicione o modifique y en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

Es importante aclarar que el registro de instrumentos Públicos en Colombia, está regulado de manera especial por la Ley 1579 de 2012, la cual establece un procedimiento para la corrección de los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción de los actos, títulos y documentos sujetos a registro.

Así lo confirmó el consejo de Estado en Sentencia de fecha 31 de enero de 2003, radicada con el No. 25000-23-24-000-2000-0127-01 (6551), sección primera, consejera ponente Olga Inés Navarrete Barrero, donde al analizar las facultades de corrección que otorgaba al registrador el Decreto 1250 de 1970, antiguo estatuto registral hoy Ley 1579 de 2012 manifestó lo siguiente:

Página No.13 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

“Sea del caso aclarar que si bien esta corporación ha sostenido que el procedimiento de registro está regulado por el Decreto Ley 1250 de 1970, razón por la cual no le es aplicable la primera parte del C.C.A., salvo en lo no previsto en tal Ley y que resulte compatible con los respectivos asuntos, también lo es que los actos de registro constituyen verdaderos actos administrativos en la medida en que contienen una manifestación de la voluntad de la Administración que produce efectos jurídicos, razón por la cual no es acertada la apreciación del Tribunal en el sentido de afirmar que por regirse por un procedimiento especial dejan de ser actos administrativos”.

En efecto, en anteriores oportunidades esta Sección ha manifestado que comoquiera que el Decreto 1250 de 1970, Actual Ley 1579 de 2012, contiene sus reglas propias en materia de corrección o cancelación del registro o inscripción de un título, acto o documento, diferentes a las que gobiernan el procedimiento administrativo general de la revocación directa, esta última no es aplicable para los actos de registro y por lo tanto no se requiere del consentimiento expreso y escrito del titular, como si lo exige el Artículo 73 del C.C.A. para la revocatoria de los actos de carácter particular y concreto.

Ahora bien, las correcciones de los errores en registro se efectúan con base en lo preceptuado en el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 *“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”*

El Título III Capítulo IX de la Ley 1437 de 2011 o Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, regula la revocación directa de los actos administrativos, fijando las causales que pueden inducir a ella, determinando la procedencia de su petición y señalando la oportunidad para decretarla. Para el particular o de manera general para quien la propone, la revocación directa no es en términos

Procedimentales un recurso: se trata de un mecanismo tendiente a la corrección de situaciones manifiestamente anómalas frente a la Ley o al interés público. Respecto de las causales y su procedencia y partiendo de la conformidad con el desinterés que comporta el que la figura de la revocación directa sea o no en términos procedimentales un recurso, constituyen causales para su decreto, el de la manifiesta oposición del acto con la constitución o la Ley, el agravio

Página No.14 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

Injustificado que con él se cause a una persona o su inconformidad con el interés público o social.

En relación con la mala devolución de la Escritura Publica No. 2946 del 08 de noviembre de 2021 de la Notaria novena de Cali. Es necesario precisar que la actividad registral es un servicio Público a cargo del Estado de vital importancia en el acontecer comercial y económico de la Nación, es por esta razón, que el Legislador consagro tres (3) objetivos básicos que se cumplen con la prestación de este servicio Público y que se configuran en la esencia de la función registral, estos son:

- “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, modifican o extingan derechos reales sobre bienes raíces.
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción”

Dicho lo anterior, entre estos objetivos, cobra especial relevancia el de otorgar publicidad a los actos administrativos que modifiquen de alguna forma derechos reales sobre bienes raíces, puesto este principio en materia registral, materializa otros de orden Constitucional tales como el de la seguridad jurídica la confianza legítima y la buena fe.

Frente al alcance del principio de publicidad en materia registral la Corte Constitucional ha establecido: “(...) Para la Corte es innegable que la función registral, al estar inspirada por el principio de publicidad garantiza las condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos y asegura las condiciones que evitan la clandestinidad y el fraude negociar”.

De acuerdo a lo señalado por la Corte Constitucional, el Principio de publicidad es de tal importancia que impone al Registrador de Instrumentos Públicos la obligación que la información que se publique en los folios de matrícula inmobiliaria debe ser fiel, exacta, verdadera, reveladora y completa, con fundamento en los principios de fidelidad y de integridad de la función registral; es decir que el certificado de tradición debe exhibir la real situación Jurídica del bien inmueble que identifica, con el fin de que los terceros puedan conocerla de manera certera.

Al respecto el Artículo 49 del Estatuto de Registro Ley 1579 de 2012, preceptúa lo siguiente:
“Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula inmobiliaria. El modo de abrir y llevar la matrícula

Superintendencia de Notariado y Registro

Dirección: Carrera 56 # 11 a – 20, Barrio Santa Anita
Cali – Valle del Cauca, Colombia

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 04

Versión:03

Fecha: 20 – 06 - 2023

Página No.15 de la Resolución No.1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

Inmobiliaria se ajustará a lo dispuesto en esta Ley. De manera que aquella exhiba en todo momento el estado Jurídico del respectivo bien”.

De conformidad con lo anterior, se tiene que, otro de los principios que sirve de base para el desarrollo de la actividad registral es el de la legalidad; el cual exige que el folio de matrícula inmobiliaria refleje la real situación jurídica del bien.

En vista de que como ya se mencionó, el derecho registral es una función publica del Estado regida por los principios de publicidad y de legalidad, que impone al Registrador el deber Constitucional y legal de corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matriculas inmobiliarias, cuando los mismos adolezcan de inconsistencias que no reflejen la real y exacta situación jurídica de un predio.

En ese orden de ideas y en virtud que el turno de radicación No. 2022-2757, correspondiente a la Escritura Publica No. 2946 del 08/11/2021 de la Notaria novena de Cali contiene una mala devolución y con ocasión a esta mala devolución con fecha 15 de marzo de 2022 y turno de radicación No.2022-20206, se inscribió el oficio No.109 del 11 de marzo de 2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito, el cual ordena la inscripción del embargo ejecutivo con acción personal de BANCOLOMBIA S.A, contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA.

Se hace necesario de conformidad con el **Artículo 30 de la Ley 1579 de 2012, Restituir el turno de calificación No.2022-2757**, el cual establece: *“Cuando el documento ha sido devuelto por error de la oficina de registro procede la restitución del turno o número de radicación, previa resolución motivada del respectivo Registrador. En este caso conservará el número de radicación inicialmente asignado al solicitar por primera vez la inscripción”.*

Pues al inscribirse el turno de radicación No.2022-2757, correspondiente a la Escritura Publica No.2946, en la cual la señora LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, identificada con cedula de ciudadanía No.38.999.123, transfiere a título de compraventa a la señora CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, identificada con cedula de ciudadanía No.67.028.462 y la compradora a la vez constituye afectación a vivienda familiar a favor de ella y de su cónyuge o compañero permanente, la señora LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, ya no es titular de derechos de dominio en los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos:370-753135, correspondiente a la Unidad de vivienda 07 ubicada en la Calle 34 No.94-143, Conjunto Residencia “JARDIN LILI”, y 370-753292, correspondiente al parqueadero No.124 ubicado en la Calle 34 No.94-143, Conjunto Residencia “JARDIN LILI”.

En este orden de ideas y al dejarse sin valor ni efecto Jurídico la inscripción del oficio No.109 del 11 de marzo de 2022, correspondiente a la medida de embargo ejecutivo con acción

Superintendencia de Notariado y Registro

Dirección: Carrera 56 # 11 a – 20, Barrio Santa Anita

Cali – Valle del Cauca, Colombia

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 04

Versión:03

Fecha: 20 – 06 - 2023



Página No.16 de la Resolución No.1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

Personal de BANCOLOMBIA S.A, contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, se procede a la Restitución del turno de radicación No.2022-2757 para registrar así la Escritura Publica No. 2946, en la cual la señora LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, identificada con cedula de ciudadanía No.38.999.123, transfiere a título de compraventa a la señora CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, identificada con cedula de ciudadanía No.67.028.462 y la compradora a la vez constituye afectación a vivienda familiar a favor de ella y de su cónyuge o compañero permanente.

Teniendo en cuenta que el pago por la Constitución de la afectación a vivienda familiar se encuentra en el Recibo No. 0000000000011815370753135 por un valor de \$100.500, correspondiente al pago de la afectación a vivienda familiar y el reajuste de conformidad con la Resolución de tarifas de 2023. El mismo 22 de marzo de 2023, el cual ingreso nuevamente a Registro con el turno de calificación No.No.2022-22498.

Se reitera entonces:

El turno de calificación No. 2022-2757, omitió cargar el saldo de mayor valor en el sistema por falta de pago de derechos de registro correspondiente al acto de CONSTITUCIÓN DE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, y genero la NOTA DEVOLUTIVA el 18/03/2022, la cual manifiesta: “FALTA PAGO DE DERECHOS DE REGISTRO PARAGARAF0 1 DEL ARTIUCLO 16 Y ARTICULO 74 DE LA LEY 1579 DE 2012 Y RESOLUCION DE TARIFAS REGISTRALES VIGENTES” NOTA: POR REGISTRO DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.

Al verificar el sistema **ANITA** de folio que se lleva en esta Oficina, el turno de radicación No.2022-2757, ingreso con fecha 19/01/2022 y fue sometido a reparto el 01/02/2022, se le genero nota devolutiva el día 18/03/2022 y fue entregado al usuario el 22/03/2022.

El mismo 22 de marzo de 2023, se ingresa nuevamente a Registro la Escritura Publica No.2022-22498 del mismo 22 de marzo de 2023, con el correspondiente pago de la constitución de afectación a vivienda familiar, cuyo recibo corresponde a la Referencia No.0000000000011815370753135 por un valor de \$100.500, pago de la afectación a vivienda familiar y el reajuste de conformidad con la Resolución de tarifas de 2023. fecha en la cual fue entregado al usuario la nota devolutiva correspondiente al turno de radicación No.2022-2757.

La nota devolutiva manifiesta: *“Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y en subsidio el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia procede de Notariado y Registro, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, en virtud de lo previsto por el numeral dos (2) del Artículo 21 del Decreto No.2723 del 29/12/2014, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 (CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO)*

En los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-753135 y 370-753292, ingresaron las siguientes medidas de embargo así:

Página No.17 de la Resolución No.1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

En el folio de matrícula No.370-753135 con fecha 15/03/2022 y turno de calificación No.2022-20206, se registró el oficio No.109 del 11/03/2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, el cual ordena la inscripción con del Embargo Ejecutivo con acción personal de BANCOLOMBIA S.A, contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA.

En el folio de matrícula No.370-753292 con fecha 15/03/2022 y turno de calificación No.2022-20206, se registró el oficio No.476 del 24/08/2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, el cual ordena la inscripción del Embargo Ejecutivo con acción personal, dentro del radicado No.202200024-00 de BANCOLOMBIA S.A, contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA.

Las medidas de embargo ingresaron ambas con fecha 15/03/2022, y el documento correspondiente al turno de radicación No.2022-2757, fue entregado al usuario el día 22/03/2022, es decir que el usuario, en este caso la señora CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, quien es la compradora en la Escritura Publica No.2946 del 08/11/2021 de la Notaria novena de Cali, no tuvo tiempo para interponer el Recurso *de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y en subsidio el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia procede de Notariado y Registro, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, en virtud de lo previsto por el numeral dos (2) del Artículo 21 del Decreto No.2723 del 29/12/2014, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 (CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO).*

Al realizar el análisis Jurídico se puede establecer que no se dio la oportunidad a la señora CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, de proceder a interponer el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y en Subsidio el de apelación ante la subdirección de apoyo Jurídico Registral, de la Superintendencia de Notariado y Registro dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, en virtud de lo previsto por el numeral dos (2) del Artículo 21 del Decreto No.2723 del 29 de diciembre de 2014, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en los Artículos 76 y 77, Ley 1437 de 2011 (Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Desde ese punto de vista considera este Despacho que debe entrar a corregir la anotación No.12 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos.370-753135 y 370-753292, la cual corresponde al registro del oficio No.476 del 24/08/2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, registrado el 28 de septiembre de 2022 con turno de calificación No.2022-85298, que ordena la inscripción del Embargo Ejecutivo con acción personal, dentro del radicado No.202200024-00 de BANCOLOMBIA S.A, contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, dejándolas sin valor ni efecto Jurídico registral, pues es claro que folios de matrícula inmobiliaria no deben seguir publicitando el registro de dicho embargo, cuando se debe restituir el turno No. 2022-2757, para proceder así al Registro de la Escritura Publica No. 2496 del 08 de noviembre de 2021, con la cual la señora LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA vende a la señora CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, y esta a su vez constituye afectación a vivienda familiar, sobre los inmuebles identificados con las matriculas inmobiliarias Nos: 370-753135 y 370-753292.

Página No.18 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

En relación al procedimiento para corregir errores en el registro, el artículo 59 del Estatuto Registral, Ley 1579 de 2012, señala el trámite que se debe seguir, con el fin de corregir los errores en los que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción en el registro público inmobiliario.

Al respecto el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 establece: *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.

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.

Así mismo la doctrina proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro indica que los errores de origen jurídico pueden ser corregidos como se detalla seguidamente:

Errores por calificación ilegal: Este error se configura cuando el funcionario a quien le corresponde el estudio Jurídico de un turno de calificación determinado, obrando de buena fe, efectúa una inscripción con violación de la norma legal expresa. Se da cuando se ordena un Registro de un documento que no cumple con los requisitos legales, o existe prohibición que impide la inscripción, o cuando se realiza una inscripción extemporánea.

Para corregir este error y logara que el folio de matrícula exhiba la real situación jurídica, se requiere del lleno de todos los requisitos establecidos en el código de procedimiento administrativo Ley 1437 de 2011, es decir que la decisión se adopte previa iniciación de una

Página No.19 de la Resolución No.1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

Actuación administrativa, notificando a las partes interesadas con advertencia sobre los recursos que proceden.

6. NORMATIVIDAD APLICABLE

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.”

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.

Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012. Finalidad del folio de matrícula inmobiliaria. 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 14 del Decreto 960 de 1970 dispone lo siguiente: **ARTICULO 14 RECEPCION, EXTENSION, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.** “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 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

Página No.20 de la Resolución No.1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

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 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”.

El artículo 72 de la Ley 1952 de 2019, modificado por la Ley 2094 de 2021, establece: Los sujetos disciplinables por este título solo responderán de las faltas gravísimas aquí descritas; son faltas gravísimas las siguientes conductas:

- 1-Actuar u omitir, a pesar de la existencia de causales de incompatibilidad, inhabilidad, impedimento o conflicto de intereses establecidos en la Constitución o en la ley.
2. 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.
3. Apropiarse, directa o indirectamente en provecho propio o de un tercero, de recursos públicos, o permitir que otro lo haga; o utilizarlos indebidamente.
4. Cobrar por los servicios derechos que no correspondan a las tarifas autorizadas en el arancel vigente, o hacerlo por aquellos que no causen erogación.
5. Ofrecer u otorgar dadivas o prebendas a los servidores públicos o particulares para obtener beneficios personales que desvíen la transparencia en el uso de los recursos públicos.
6. Abstenerse de denunciar a los servidores públicos y particulares que soliciten dadivas, prebendas o cualquier beneficio en perjuicio de la transparencia del servicio público.

Página No.21 de la Resolución No. 1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

7. Ejercer las potestades que su empleo o función le concedan para una finalidad distinta a la prevista en la norma otorgante.
8. Ejercer las funciones con el propósito de defraudar otra norma de carácter imperativo.
9. Abusar de los derechos o extralimitarse en las funciones.

*El artículo 42 de la Ley 1437 de 2011 establece: “**ARTÍCULO 42. CONTENIDO DE LA DECISIÓN.** Habiéndose dado oportunidad a los interesados para expresar sus opiniones, y con base en las pruebas e informes disponibles, se tomará la decisión, que será motivada. La decisión resolverá todas las Peticiones que hayan sido oportunamente planteadas dentro de la actuación por el peticionario y por los terceros reconocidos”.*

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 los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-753135 y 370-753292, exhiban 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 en los Artículos 30, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012

De conformidad con las disposiciones anteriores esta Oficina,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-753135**, en el sentido de dejar sin valor ni efecto jurídico registral la anotación No.12, la cual se registró el 15/03/2022 con turno de calificación No.2022-20206, correspondiente al oficio No.109 del 11/03/2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, Embargo ejecutivo con acción personal de BANCOLOMBIA S.A., contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído, por tal razón la anotación No.12 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-753135, queda sin valor ni efecto jurídico registral.

ARTICULO SEGUNDO: Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-753292**, en el sentido de dejar sin valor ni efecto jurídico registral la anotación No.12, la cual se registró el 15/03/2022 con turno de calificación No.2022-20206, correspondiente al oficio No.109 del 11/03/2022 del Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, Embargo ejecutivo con acción personal de BANCOLOMBIA S.A., contra LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, por las razones expuestas

Página No.22 de la Resolución No.1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

En la parte motiva del presente proveído, por tal razón la anotación No.12 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-753292, queda sin valor ni efecto jurídico registral

ARTICULO TERCERO: Restituir el turno de calificación No.2022-2757, el cual corresponde a la Escritura Publica No.2946 del 08 de noviembre de 2021 de la Notaria 9 de Cali, por medio de la cual LUZ MERCEDES AVILA DE ORTGEA, identificada con cedula de ciudadanía No.38.99.123, vende a CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, identificada con cedula de ciudadanía No.67.028.462 y a la vez la compradora constituye afectación a vivienda familiar a favor de ella misma y de su cónyuge o compañero permanente, para proceder a su registro en los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-753135 y 370-753292.

ARTICULO CUARTO: Notificar el presente acto administrativo al Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, a la señora LUZ MERCEDES AVILA DE ORTEGA, a BANCOLOMBIA S.A., CLAUDIA TATIANA CERON IBAÑEZ, y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble. Si no fuere posible la citación personal de los interesados, esta se surtirá mediante aviso que se publicará en un sitio dispuesto en la Oficina de Registro 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 QUINTO: 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.

ARTICULO SEXTO: 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 (Artículo 76 Ley 1437 de 2011).

ARTICULO SEPTIMO: En firme desbloquéense los folios matrícula inmobiliaria Nos: 370-753135 y 370-753292 efectúense las correcciones y constancias pertinentes. de

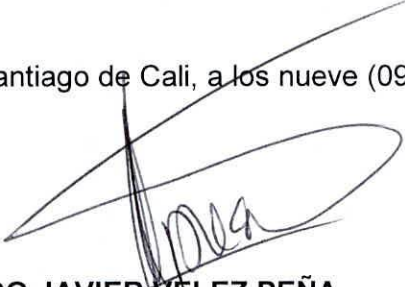
ARTICULO OCTAVO: Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales, correspondientes a los folios matrícula inmobiliaria Nos: 370-753135 y 370-753292.

ARTICULO NOVENO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

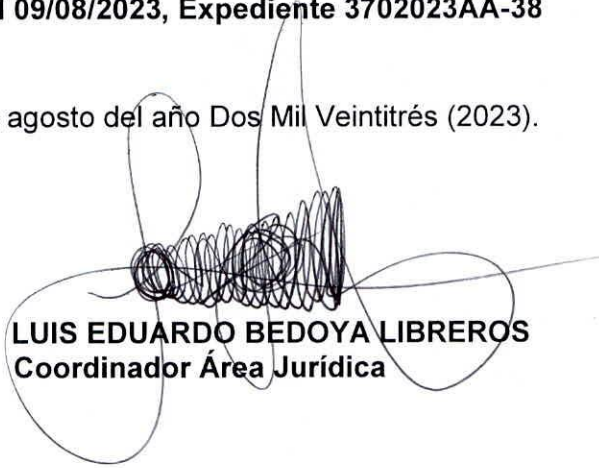
CONUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Página No.23 de la Resolución No.1250 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-38

Dada en Santiago de Cali, a los nueve (09) del mes de agosto del año Dos Mil Veintitrés (2023).



FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
Registrador de Instrumentos
Públicos de Cali
Proyecto: M.Y.B.



LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS
Coordinador Área Jurídica