

RESOLUCION No.1440 de 18 septiembre de 2023
EXPEDIENTE No. 3702023AA-01

Por medio de la cual se ordena invalidar las anotaciones Nos.11 y 12 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-2450.

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:

Mediante solicitud de corrección con radicado No.3702022ER09024 del 16/11/2022, presentada por el Doctor **JUNIOR EDUARDO LUCIO CUELLAR**, Subsecretario de Gestión de suelo y oferta de vivienda del Municipio de Santiago de Cali – Secretaria de vivienda Social y habitar, con la que solicita: *“ En cumplimiento de las órdenes judiciales, la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat mediante comunicado 202241470500001931 del 21-02-2022, solicito la inscripción a nombre del **DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT** de los siguientes fallos judiciales con sus respectivos comprobantes de egreso por concepto de impuesto de registro en favor de su inscripción pertinente:*

A la solicitud anterior la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, le dio oportuna respuesta con el oficio No.3702022EE10476 del 26 de diciembre de 2022, manifestando lo siguiente:

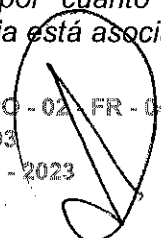
“En atención a su solicitud de inscripción de los fallos judiciales que vincula los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-11671, 370-285628, 370-85726, 370-570561 y 370-2450, este Despacho le informa:

Para el cumplimiento de los objetivos, el sistema registral se fundamenta en unos principios, tales como: el de rogación, especialidad, prioridad o rango, legalidad, legitimación y tracto sucesivo, los cuales están consagrados en el artículo 3° de la Ley 1579 de 2012.

Realizada la consulta de la ruta de documentos radicados para registro que vincula los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-11671, 370-285628, 370-85726, 370-570561 y 370-2450, encontramos que con turno de radicación No. 2022-16645, ingresaron las sentencias 135 del 09-12-2019, sentencia 245 del 12-10-2021, sentencia 07 del 29-07-2020, sentencia 20 del 22-04-2019 y sentencia 003 del 20-02-2020, junto con los respectivos comprobantes de pagos de impuestos de registro, documentos que fueron devueltos sin registrar, por cuanto cada providencia judicial debía ser radicada por separado, dado que cada providencia está asociada a un folio de matrícula distinto.

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.2 de la Resolución No. 1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

Que para el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-11671, con turno 2022-34446, ingresó para registro la Sentencias 135 del 09-12-2019 proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali, contentiva del acto de expropiación, documento que fue devuelto sin registrar por la causal: "EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA SE ENCUENTRA REGISTRADA OFERTA DE COMPRA OFICIO NUMERO 00014981 DEL 05-06-2017 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI Y ADEMAS EL GRAVAMEN DE VALORIZACION RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009. ARTICULO 4 LEY 1742 DEL 2014 Y ARTICULO 13 DECRETO 1604/66".

La anterior inadmisión del registro, fue subsanada, dado que con turno de radicación No. 2022-47434 de fecha 03-06-2022, ingresó certificado de cancelación de gravamen de valorización No. 9201577953 del 01-06-2022, emitido por la Secretaria de Infraestructura y Valorización; con turno No. 2022-48260 del 03-06-2022, ingresó el oficio con radicado No. 202241470500008321 del 02-06-2022, por el cual se solicita cancelación de oferta de compra y declaratoria de utilidad pública; con turno No. 2022-48262 del 03-06-2022, ingresó la Sentencias 135 del 09-12-2019 proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali, contentiva del acto de expropiación a favor de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat del Municipio de Santiago de Cali, quedando inscritos los citados documentos en las anotaciones No. 10, 11, 12 y 13 respectivamente, del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-11671.

Realizada la consulta de la ruta de los turnos Nos. 2022-47434, 2022-48260 y 2022-48262, en el sistema de folios de esta oficina, se evidencia que los documentos fueron clamados el día 30-06-2022.

Que para el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-285628, con turno 2022-34426 de fecha 27-04-2022, ingresó para registro la Sentencias 245 del 12-12-2021 proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali, contentiva del acto de expropiación, documento que fue devuelto sin registrar por la causal: "EN EL FOLIO DE M.I 370-285628 SE ENCUENTRA REGISTRADO OFERTA DE COMPRA OFICIO NUMERO 4613 DEL 22-08-2018 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, GRAVAMEN DE VALORIZACION RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009 Y EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA POR IMPUESTO PREDIAL. ARTICULOS 4 LEY 1742 DEL 2014, ARTICULO 13 DECRETO 1604/66".

Realizada la consulta del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-285628, encontramos que sobre el predio figura vigente: gravamen de valorización del plan de obras denominado "21 megaobras", ordenado a través de la Resolución 0169 de 2009, de la Secretaria de Infraestructura y Valorización Municipal, inscrita en la anotación No. 13; declaratoria de utilidad pública ordenada mediante Decreto 0650 del 29-09-2017, inscrita en la anotación No. 14; oferta de compra, comunicada mediante oficio con radicado No. 20184140100046131 del 27-08-2018, inscrita en la anotación No. 16 (como oficio 4613);

Página No.3 de la Resolución No.1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

Y embargo por jurisdicción coactiva de Impuesto predial, comunicada mediante oficio con radicado No. 201941310320093801 del 08-07-2019, inscrita en la anotación No. 17 (como oficio 9380).

Verificado en nuestro sistema la ruta del turno No. 2022-34426, se evidencia que el documento culminó el trámite de registro el 25-05-2022, pero, a la fecha la parte interesada no se ha presentado a reclamarlos y notificarse del acto administrativo que inadmite su registro conforme a los dispuesto en el artículo 22 de la ley 1579 de 2022, con el fin de subsane las causales que dieron origen a la devolución.

En cuanto al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-85726, con turno 2022-34423 de fecha 27-04-2022, ingresó para registro la Sentencias 07 del 29-07-2020 proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Cali, contentiva del acto de expropiación, documento que fue devuelto sin registrar por la causal: "EN EL FOLIO DE M.I 370-85726 SE ENCUENTRA REGISTRADO CONSTITUCION DEL PATRIMONIO DE FAMILIA, AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, OFERTA DE COMPRA NUMERO 41451 DEL 26-06-2018 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI Y GRAVAMEN DE VALORIZACION RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009. ARTICULO 4 DE LA LEY 1742 DEL 2014, LEY 70 DE 1931, LEY 258 DE 1996 Y EL ARTICULO 13 DECRETO 1604/66".

Frente a la devolución anterior, este Despacho le informa que realizado el estudio jurídico de la Sentencias 07 del 29-07-2020, evidencia que en el numeral sexto de la parte resolutive, se ordena la cancelación de las anotaciones No. 9 y 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-85726, correspondiente a los acto de constitución de patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar, constituidos por escritura pública No. 2664 del 24-06-2055, otorgada en la Notaria Novena del Circulo de Cali; en el numeral séptimo de la providencia se ordena cancelar la inscripción de la demanda, pero, no se citan los datos de la medida cautelar que se ordena cancelar.

No obstante, realizada la consulta del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-85726, en el sistema de folios de esta Oficina, encontramos que sobre el predio figura vigente: en la anotación No. 11, gravamen de valorización del plan de obras denominado "21 megaobras", ordenado a través de la Resolución 0169 de 2009, de la Secretaria de Infraestructura y valorización Municipal; en la anotación No. 12; declaratoria de utilidad pública ordenada mediante Decreto 0650 del 29-09-2017, en la anotación No. 13; oferta de compra, comunicada mediante oficio con radicado No. 201841470100041451 del 26-06-2018 (como oficio 41451); y demanda por expropiación, comunicada mediante oficio No. 3362 del 07-011-2022, del Juzgado Décimo Civil del Circuito.

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.4 de la Resolución No. 1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

Por otro lado, encontramos que con turno 2022-102042 del 15-11-2022, se radica nuevamente la Sentencias 07 del 29-07-2020 proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Cali, sin subsanarse las causales que dieron origen a la inadmisión del registro.

Con turno 2022-34423, por lo que, se devuelve sin registrar la citada providencia con turno No. 2022-102042 por la causal: "PREVIA LA INSCRIPCION DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEBE CANCELARSE LA OFERTA DE COMPRA (INCISO 2 DEL ART. 14 DE LA LEY 9 DE 1989, ART. 4 DE LA LEY 1742 DE 2014 Y ART. 32 DE LA LEY 160 DE 1994)".

En relación con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-570561, con turno 2022-34422 de fecha 27-04-2022, ingresó para registro la Sentencias 020 del 22-04-2019 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, contentiva del acto de expropiación a favor del de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat del Municipio de Santiago de Cali, procediendo esta Oficina a efectuar su registro, quedando inscrita el citado documento en la anotación No. 8, no obstante, se evidencia que sobre el predio figura vigente oferta de compra en la anotación No. 4, comunicada mediante oficio con radicado No. 201741470500017351 del 22-06-2017 (registrado como oficio No. 1735), y demanda por expropiación anotación No. 5, comunicada mediante oficio No. 868 del 10-04-2022, generándose un error de carácter registral

Verificada la ruta del turno No. 2022-34422, en el sistema de folio, encontramos que el proceso interno culminó el 02-05-2022, pero, a la fecha no ha sido reclamado.

Por último, para el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-2450, con turno 2022-34427 de fecha 27-04-2022, ingresó para registro la Sentencias 003 del 20-02-2020 proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Cali, contentiva del acto de expropiación a favor del de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat del Municipio de Santiago de Cali, documento que fue devuelto sin registrar por la causal: "EN EL FOLIO DE M.I 370-2450 SE ENCUENTRA REGISTRADO OFERTA DE COMPRA OFICIO NUMERO 44151 DEL 29-08-2018 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA Y GRAVAMEN DE VALORIZACION RESOLUCION 0169 DEL 04-09-2009 SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION-ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI. ARTICULO 4 LEY 1742 DEL 2014 Y ARTICULO 13 DECRETO 1604/66".

Realizada la consulta del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-2450, en el sistema de folios de esta Oficina, encontramos que sobre el predio figura vigente: en la anotación No. 6, gravamen de valorización del plan de obras denominado "21 megaobras", ordenado a través de la Resolución 0169 de 2009, de la Secretaria de Infraestructura y Valorización Municipal; en la anotación No. 7 embargo por jurisdicción coactiva, comunicado mediante oficio No. 1043 del 05-03-+2012 de EMCALI E.I.C.E. E.S.P, en la anotación No. 8, declaratoria de utilidad pública

Página No.5 de la Resolución No. 1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

Ordenada mediante Decreto 0650 del 29-09-2017, en la anotación No. 9, oferta de compra, comunicada mediante oficio con radicado No. 201841470100041451 del 27-07-2018 (como oficio 41451); y demanda por expropiación, comunicada mediante oficio No. 142 del 20-02-2020, del Juzgado Décimo Civil del Circuito.

Por otro lado, encontramos que con turno 2022-92542 del 18-10-2022, se radica nuevamente la Sentencias 003 del 20-02-2020 proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Cali, por lo que, por error se procedió a registrar en las anotaciones Nos. 11 y 12 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-2450, sin subsanarse las causales que dieron origen a la inadmisión del registro con turno 2022-34427.

Es pertinente manifestar, que como quiera que la oferta de compra deja el bien inmueble fuera del comercio, no se pueden registrar actos dispositivos del derecho de dominio u otro derecho real.

Así mismo, es preciso indicar que la medida cautelar de embargo saca el bien inmueble del comercio, por lo que, el artículo 34 de la ley 1579 de 2012 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.”

El artículo 13 de la ley 1604 de 1966 preceptúa:

“ARTÍCULO 13. Los Registradores de Instrumentos Públicos no podrán registrar escritura pública alguna, ni particiones y adjudicaciones en juicios de sucesión o divisorios, ni diligencias de remate, sobre inmuebles afectados por el gravamen fiscal de valorización a que se refiere el artículo anterior, hasta tanto la entidad pública que distribuyó la contribución le solicite la cancelación del registro de dicho gravamen, por haberse pagado totalmente la contribución, o autorice la inscripción de las escrituras o actos a que se refiere el presente artículo por estar a paz y salvo el inmueble en cuanto a las cuotas periódicas exigibles. En este último caso, se

Página No.6 de la Resolución No.1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

Dejará constancia en la respectiva comunicación, y así se asentará en el registro, sobre las cuotas que aún quedan pendientes de pago.

En los certificados de propiedad y libertad de inmuebles, los Registradores de Instrumentos Públicos deberán dejar constancia de los gravámenes fiscales por contribución de valorización que los afecten.”

El Registrador de Instrumentos Públicos, no tiene facultad para cancelar de oficio las inscripciones que figuran en los folios de matrícula a menos, que la ley lo faculte, por lo que el artículo 62 de la ley 1579 de 2012, actual Estatuto de Registro de Instrumentos

Públicos que establece el procedimiento para realizar la cancelación del registro de una inscripción y al respecto dispone:

“Artículo 62. Procedencia de la cancelación. 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.”

Al respecto, los artículos 6 y 121 de la Constitución Política, preceptúa:

“Artículo 6. Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.

Artículo 121. Ninguna autoridad del Estado podrá ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la Constitución y la ley”.

Teniendo en cuenta lo anterior, para proceder al registro de la Sentencia No. 245 del 12-12-2021 proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali, la Sentencia No. 07 del 29-07-2020 proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Cali, vincula los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-285628 y 370-85726, se hace necesario que se reclamen los documentos, a fin de que se notifique del acto administrativo que inadmite su registro, proceda a subsanar dichas causales, y radique para registro, por separado los oficios de cancelación de oferta de compra y declaratoria de utilidad pública, cancelación de valorización, cancelación de demanda, cancelación de embargo y por último, las citadas providencias.

Página No.7 de la Resolución No.1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

Respecto al turno 2022-34422 de fecha 27-04-2022, por medio de la cual ingresó para registro la Sentencias 020 del 22-04-2019 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-570561, dado que aún no ha sido reclamado y con el fin de evitar los errores de carácter registral se corrijan a través de actuación administrativa se procederá a poner nuevamente en calificación el documento, para que se efectúen las correcciones internamente, y devolver sin registrar el documento.

Sin embargo, en cuanto al turno No. 2022-92542 del 18-10-2022, por el cual ingresó la Sentencia 003 del 20-02-2020 proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Cali, vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-2450, registrado por error, sin tener en cuenta que sobre el predio figura vigente figura vigente valorización del plan de obras denominado "21 mega obras", ordenado a través de la Resolución 0169 de 2009, de la Secretaría de Infraestructura y Valorización Municipal; embargo por jurisdicción coactiva, comunicado mediante oficio No. 1043 del 05-03-2012 de EMCALI E.I.C.E. E.S.P, declaratoria de utilidad pública ordenada mediante Decreto 0650 del 29-09-2017, oferta de compra, comunicada mediante oficio con radicado No. 201841470100041451 del 27-07-2018 (como oficio 41451); y demanda por expropiación, comunicada mediante oficio No. 142 del 20-02-2020, del Juzgado Décimo Civil del Circuito, se hace necesario corregir dicho error a través de actuación administrativa, conforme a lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 59 de la ley 1579 de 2012

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-01 mediante Auto No.01 de 10/01/2023, con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-2450**.

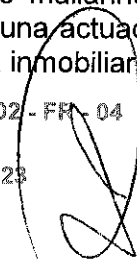
En cumplimiento al procedimiento establecido en el Artículo 37 y 68 de la Ley 1437 de 2011, con el fin de citar a los interesados para notificación personal se expidieron los siguientes oficios así:

Oficio No. **3702023EE00079** del **11/01/2023**, se da oportuna respuesta al Doctor **JUNIOR EDUARDO LUCIO CUELLAR** – Subsecretario de gestión y suelo y oferta de vivienda de la Alcaldía de Santiago de Cali a la Avenida 5 AN No.20N-08, Edificio fuente Versailles y en la misma se le comunica el contenido del Auto de inicio No. 01 del 10/01/2023, por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No.**370-2450**.

Oficio No.**3702023EE00081** del **13/01/2023**, se comunica a la señora **RUBIELA MARIA MUÑOZ DE VALENCIA** a la Calle 90 carretera 7L y 7L Bis, del barrio puerto mallarino el contenido del Auto de inicio No. 01 del 10/01/2023, por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria

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.8 de la Resolución No.1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

No.370-2450.

El oficio No.**3702023EE00081** del **13/01/2023**, fue devuelto por la empresa de correos 472 que presta sus servicios a la Superintendencia de Notariado y Registro, por la causal de **"FUERZA MAYOR"**

Con oficio No.**3702023EE00078** del **11/01/2023**, se solicitó la publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro la comunicación a terceros indeterminados del inicio de una actuación administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica del predio inscrito con el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-2450**, el cual fue publicado el día 19 de enero de 2023, según constancia del grupo de divulgaciones, la cual consta dentro del presente expediente.

De no ser posible la citación, se acudió a la Comunicación por aviso, la cual se surtió en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la SNR, el día 30 de agosto de 2023, desfijándose el día 06 de septiembre de 2023, según constancia del grupo de divulgaciones la cual consta dentro del presente expediente.

Una vez desfijado el aviso, no se hicieron presente a diligencia de notificación personal los señalados en el aviso de comunicación, en consecuencia, se acudió a la notificación por aviso establecida en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, fijando aviso en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro del día 07 de septiembre al 14 de septiembre de 2023. Advirtiendo que la comunicación se considera surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso, quedando debidamente notificado el contenido del Auto No.01 del 10/01/2023, por medio de la cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No.370-2450. Según constancia del grupo de divulgación adjunta.

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 y registrados en el folio de matrícula inmobiliaria Nos.**370-2450**. Ténganse como pruebas los documentos contenidos en el expediente de la actuación administrativa **3702023AA-01**.

3- ARGUMENTOS DEL PETICIONARIO

Página No.9 de la Resolución No.1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

Mediante solicitud de corrección con radicado No.3702022ER09024 del 16/11/2022, presentada por el Doctor **JUNIOR EDUARDO LUCIO CUELLAR**, Subsecretario de Gestión de suelo y oferta de vivienda del Municipio de Santiago de Cali – Secretaria de vivienda Social y habitat, con la que solicita: “ *En cumplimiento de las órdenes judiciales, la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat mediante comunicado 202241470500001931 del 21-02-2022, solicito la inscripción a nombre del **DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT** de los siguientes fallos judiciales con sus respectivos comprobantes de egreso por concepto de impuesto de registro en favor de su inscripción pertinente:*

Sin embargo, en cuanto al turno No. 2022-92542 del 18-10-2022, por el cual ingresó la Sentencia 003 del 20-02-2020 proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Cali, vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-2450, registrado por error, sin tener en cuenta que sobre el predio figura vigente valorización del plan de obras denominado “21 mega obras”, ordenado a través de la Resolución 0169 de 2009, de la Secretaria de Infraestructura y Valorización Municipal; embargo por jurisdicción coactiva, comunicado mediante oficio No. 1043 del 05-03-2012 de EMCALI E.I.C.E. E.S.P, declaratoria de utilidad pública ordenada mediante Decreto 0650 del 29-09-2017, oferta de compra, comunicada mediante oficio con radicado No. 201841470100041451 del 27-07-2018 (como oficio 41451); y demanda por expropiación, comunicada mediante oficio No. 142 del 20-02-2020, del Juzgado Décimo Civil del Circuito

4- INTERVENCION DE TERCEROS

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

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.

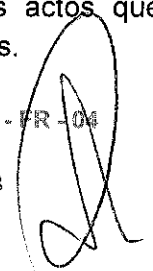
De conformidad con la Ley 1579 de 2012, el registro de la propiedad inmueble es un servicio, que cumple con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladan o mutan el dominio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

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.10 de la Resolución No.1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

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.

4.1.- Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-2450** 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 90 carreras 7 L y 7L BIS, BARRIO PUERTO MALLARINO y con dirección catastral: CALLE 90 #7 S BIS – 50, con un total de 12 anotaciones.

En la anotación No.1 con fecha 25/06/1975, se registró la Sentencia sin número del 19/04/1975 del Juzgado quinto Civil del Circuito de Cali, por medio de la cual se inscribe el acto de Adjudica en sucesión de Luis Alfonso Ayala Salinas a Aida Vicenzine de Ayala

En la anotación No.2 con fecha 16/09/1976, se inscribió la Escritura Publica No.689 del 31/08/1976 de la Notaria séptima de Cali, por medio de la cual la señora Aida Vicenzine de Ayala vende a Álvaro Moreno y Rosa Anatolia Igua de Moreno

En la anotación No.3 con fecha 18/08/1984 y turno de radicación No. 1984-26209, se registró la Escritura Publica No.4368 del 09/07/1984 de la Notaria 2 de Cali, por medio

De la cual Álvaro Moreno y Rosa Ortega Calderón de Moreno venden a Alfredo Antonio Valencia Carvajal.

En la anotación No.4 con fecha 27/03/1990 y turno de radicación No.1990-17084, se registró la Escritura Publica No.145 del 23/01/1990 de la Notaria octava de Cali, por medio de la cual Alfredo Antonio Valencia Carvajal vende a Ana Delia Díaz de Zúñiga.

Página No.11 de la Resolución No.1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

En la anotación No.5 con fecha 20/09/1995 y turno de calificación No.1995-73308, se registró la Escritura Publica No.7055 del 06/09/1995 de la Notaria decima de Cali, por medio de la cual Ana Delia Díaz de Zúñiga vende a Rubiela María Muñoz de Valencia.

En la anotación No.6 con fecha 29/01/2010 y turno de calificación No.2010-6314, se registró la Resolución No.0169 del 04/09/2009 del Municipio de Cali – Secretaria de Cali, la cual ordena la contribución del gravamen de valorización – contribución causada por beneficio general para la construcción del plan de obras denominado “21 mega obras”, autorizado por acuerdo No.0241 de 2008, modificado por acuerdo 061 de 2009, de Secretaria de Infraestructura y valorización.

En la anotación No.7 con fecha 23/04/2012 y turno de calificación No.2012-34168, se registró el oficio No.1043 del 05/03/2012 de EMCALI de Cali, el cual ordena la inscripción de la medida de embargo por jurisdicción coactiva de EMCALI E.I.C.E.E.S.P contra Rubiela María Muñoz de Valencia.

En la anotación No. 8 con fecha 04/10/2017 y turno de 2017-101412, se inscribió el decreto 0650 del 29/09/2017 Alcaldía de Santiago de Cali, el cual ordena la Declaratoria de utilidad pública e interés social – macro proyecto jarrillon para el reforzamiento de 26 kilómetros del jarrillon en el rio cauca rio Cali y el canal interceptor sur del Municipio de Santiago de Cali – Acuerdo 0388 de 2015 de Alcaldía de Santiago de Cali a Rubiela Marcia Muñoz de Valencia.

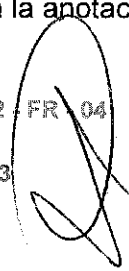
En la anotación No.9 con fecha 29/08/2018 y turno de radicación 2018-82500, se registró el oficio 44151 del 29/08/2018 de la Alcaldía de Santiago de Cali, se inscribió la Oferta de compra en bien urbano total área 138.00 mts2 de Alcaldía de Santiago de Cali – Secretaria de Vivienda Social y Habitat a Rubiela María Muñoz de Valencia.

En la anotación No.12 con fecha 18/10/2022 y turno de radicación 2022-92542, se registró la Sentencia 003 del 20/02/2020 del Juzgado décimo Civil del Circuito de Cali, Expropiación por vía judicial según Sentencia No.003 de 20/02/2020, ejecutoriada el Juzgado 10 Civil del Circuito de Oralidad de Cali, de Rubiela María Muñoz de Valencia a Secretaria de Vivienda Social y Habitat de la Alcaldía de Cali.

Teniendo en cuenta que la Sentencia No.003 del 20/02/2020, registrada con fecha 18/10/2022 y turno de radicación 2022-92542, fue inscrita en las anotaciones Nos: 11 y 12 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-2450, encontrándose vigente:

1-) Contribución de valorización en la anotación No.6 contribución causada por beneficio general para la construcción del plan de obras denominado “21 mega obras”, autorizado por acuerdo No.0241 de 2008, modificado por acuerdo 061 de 2009, de Secretaria de Infraestructura y valorización

2-) Embargo por jurisdicción coactiva, inscrito por oficio No.1043 del 05/03/2012 de EMCALI de Cali, de EMCALI E.I.C.E.E.S.P contra Rubiela María Muñoz de Valencia, inscrito en la anotación No.7 del mencionado folio de matrícula inmobiliaria.



Página No.12 de la Resolución No.1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

3-) Oferta formal de compra de bien urbano, sobre un área total de 138.00 mts² inscrito por oficio No. 44151 del 29/08/2018 de la Alcaldía de Santiago de Cali, – Secretaria de Vivienda Social y Habitat contra Rubiela María Muñoz de Valencia.

El Artículo 13 del Decreto 1604 de 1966. *“Los Registradores de Instrumentos Públicos no podrán registrar escritura pública alguna, ni participaciones y adjudicaciones en juicios de sucesión o divisorios, ni diligencias de remate, sobre inmuebles afectados por el gravamen fiscal de valorización a que se refiere el artículo anterior, hasta tanto la entidad pública que distribuyó la contribución le solicite la cancelación de registro de dicho gravamen, por haberse pagado totalmente la contribución, o autorice la inscripción de las escrituras o actos a que se refiere el presente artículo por estar a paz y salvo el inmueble en cuanto a las cuotas periódicas exigibles. En este último caso, se dejará constancia en la respectiva comunicación, y así se asentará en el registro, sobre las cuotas que aún quedan pendientes de pago”*

El artículo 34 de la Ley 1579 de 2012, establece: 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.*

(Art. 13 de la Ley 9 de 1989, Art. 4 de la Ley 1742 de 2014 y Art. 32 de la Ley 160 de 1994). *No se pueden registrar actos dispositivos del derecho de dominio u otro derecho real, ni limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio, toda vez que se encuentra inscrita una oferta de compra sobre el inmueble objeto del acto sometido a registro.*

Artículo 13 de la Ley 9 de 1989, expresa: *“Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base*

Página No.13 de la Resolución No.1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

De la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa”.

6- NORMATIVIDAD APLICABLE

Artículo 48 de la Ley 1755 de 2012: “Las cuentas, los convenios, los contratos, acciones, los bienes muebles, inmuebles, vehículos, y equipos de emergencia de los cuerpos de bomberos son inembargables”

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.

El Artículo 14 del Decreto 960 de 1970 dispone lo siguiente: ARTÍCULO 14. RECEPCION, EXTENSION. OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION. La recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados; la extensión es la revisión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el asentamiento 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.

Página No.14 de la Resolución No.1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

Es 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 denominará Escritura Pública”

El Artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 establece: “**ARTICULO 60 RECURSOS. (...).** Cuando una inscripción se efectuó con violación a 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.
7. Ejercer las potestades que su empleo o función le concedan para una finalidad distinta a la prevista en la norma otorgante.

Página No.15 de la Resolución No.1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

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”.

Lo anterior, comporta al registrador la obligación de corregir la situación irregular, puesto que no está obligado a continuar publicando el registro de documentos que no han sido autorizados por la autoridad competente, entendiéndose inexistente, toda vez que ello contradice el principio de legalidad, contemplado en los Artículos 3 y 67 de la Ley 1579 de 2012.

En tal virtud, la decisión que ha de proferirse dentro de la presente actuación administrativa, no puede ser otra distinta a ordenar la corrección de la inscripción que de los citados documentos se efectuó en el folio de matrícula inmobiliaria No: **370-2054**.

De conformidad con las disposiciones anteriores esta Oficina

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-2450**, en el Sentido de dejar sin efecto ni validez jurídica la anotación No. **11** en la cual con fecha **18/10/2022** y turno de radicación No. **2022-92542**, se registró la Sentencia No.003 del 20/02/2020 del Juzgado décimo Civil del Circuito de Cali, la cual ordena la inscripción de la cancelación de la demanda, según oficio No.142 25-1-2019, quedando este sin efecto según Sentencia No.003 del 20/02/2020 ejecutoriada, de establecimiento público de empresas Municipales de Cali – Emcali, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución, por lo anterior la anotación No. **11** del folio de matrícula inmobiliaria No. **370-2450**, queda sin valor ni efecto jurídico.

ARTICULO SEGUNDO: Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-2450**, en el Sentido de dejar sin efecto ni validez jurídica la anotación No. **12** en la cual con fecha **18/10/2022** y turno de radicación No. **2022-92542**, se registró la Sentencia No.003 del 20/02/2020 del Juzgado décimo Civil del Circuito de Cali, la cual ordena la inscripción de la expropiación por vía judicial de RUBIELA MARIA MUÑOZ DE VALENCIA a favor de la SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT DE LA ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, por las razones expuestas

Página No.16 de la Resolución No.1440 del 18/09/2023, Expediente 3702023AA-01

En la parte motiva de la presente Resolución, por lo anterior la anotación No.12 del folio de matrícula inmobiliaria No. **370-2450**, queda sin valor ni efecto jurídico.

ARTICULO TERCERO: Notificar el presente acto administrativo a las partes interesadas, ya todo el que se crea con derecho sobre el inmueble y a terceros que se desconozca su domicilio. 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. Así misma notificación a terceros indeterminados de la decisión de una Actuación Administrativa, en aplicación de lo dispuesto en el Artículo 73 de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO CUARTO: 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).

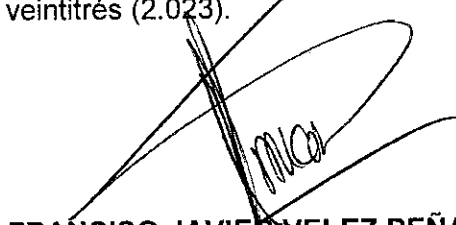
ARTICULO QUINTO: En firme desbloquéese el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-2450** y efectúese las correcciones y consecuencias pertinentes.

ARTÍCULO SEXTO: Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales correspondiente a los folios de matrícula inmobiliaria No: **370-2450**.

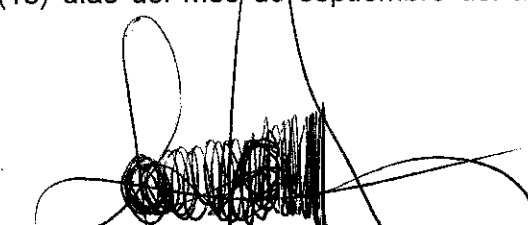
ARTCIULO DECIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

COMUNIQUESE NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Dada en Santiago de Cali, a los dieciocho (18) días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2.023).



FRANCISO JAVIER VELEZ PEÑA
Registrador de Instrumentos
Públicos del Círculo de Cali
Proyecto: María Becerra



LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS
Coordinadora Área Jurídica