

Resolución No. 1680
Noviembre 8 de 2023
EXPEDIENTE No. 3702023AA-90

«Por la cual se resuelve una actuación administrativa y se ordena corregir la anotación No.8 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-561022»

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los Artículos 49 y 59 de la Ley 1579 del 2012, la Ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO:

1. ANTECEDENTES

Mediante solicitud a la cual le correspondió el radicado No.C2023-3341, presentada por el señor ANIBAL DUSSAN, el día 13 de abril de 2023, pasada a la División Jurídica el día 17 de abril de 2023, con la que solicita "En la anotación No.8 se ha registrado de predio que según anotación 01 tiene afectación a vivienda familiar y no puede ser embargado, oficio No.709 del 13/04/2021, Oficina de apoyo para los Juzgados, Radicación 2022-82909"

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-90, mediante Auto de Inicio No.60 del 25 de abril de 2023, con el fin de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No: 370-561022, dando aplicación al Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

La solicitud tiene como fundamento que el inmueble en mención tiene una limitación de dominio de afectación a vivienda familiar, inscrita en el comentario de la anotación No.1 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-561022, mediante Escritura Publica No.2243 del 03 de septiembre de 1996 de la Notaria 5 de Cali, a favor de Aníbal Fernando Dussan Arroyo y María Cristina Varela de Dussan, la inscripción de la medida de embargo inscrito en la anotación No.8 del folio de matrícula inmobiliaria No..370-561022, con fecha 21/09/2022 turno de radicación No.2022-82909, oficio No.709 del 13/04/2021 de la Oficina de apoyo para los Juzgados, según oficio No.709 13-4-2021, Oficina de apoyo para los Juzgados Civiles, Ejecución de Sentencias Circuito de Cali, Radicado No.20100031300, de FONDO NACIONAL DE GARANTIAS S.A, FNG, contra Aníbal Fernando Dussan Arroyo, va en contra de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 258 de 1996, pues no se cumple ninguna de las excepciones para que el bien sea embargable.»

Página No.2 de la Resolución No.1680 del 08/11/2023, Expediente 3702023AA-90

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.3702023EE03542 del 28/04/2023, dirigido a la Oficina de apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de ejecución de Sentencias de Cali, a la Doctora Emilia Rivera García – Profesional Universitario, a la Calle 8 No.1-16, Piso 4 y a los correos electrónicos secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co y www.ramajudicial.gov.co y se le comunica el contenido del Auto de Inicio No.60 del 25/04/2023, por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No.370-561022.

. - Oficio No. **3702023EE03543 del 28/04/2023**, dirigida a los señores **ANIBAL DUSSAN y MARIA CRISTINA VARELA DE DUSSAN**, con el cual se da oportuna respuesta a su solicitud a la Avenida 3 Oeste No.12-08 y se le comunica el contenido del Auto de Inicio No.60 del 25/04/2023, por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No.370-561022.

. Con oficio No.**3702023EE03539 del 28/04/2023**, 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 Folio de matrícula mobiliaria Nos.**370-561022**. El cual fue publicado el día 05 de mayo de 2023, según constancia del grupo de divulgaciones, la cual consta dentro del presente 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 la carpeta de antecedentes y registrados en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-561022**, Ténganse como pruebas los documentos contenidos en el expediente de la actuación administrativa **3702023AA-90**.

3. ARGUMENTOS DEL PETICIONARIO

El señor **ANIBAL DUSSAN**, el día 13 de abril de 2023, pasada a la División Jurídica el día 17 de abril de 2023, con la que solicita *“En la anotación No.8 se ha registrado un embargo y el predio que según anotación 01 tiene afectación a vivienda familiar y no puede ser embargado, oficio No.709 del 13/04/2021, Oficina de apoyo para los Juzgados, Radicación 2022-82909”*

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.3 de la Resolución No.1680 del 08/11/2023, Expediente 3702023AA-90

4. INTERVENCION DE TERCEROS

Mediante oficio al cual le correspondió el radicado No.3702023EE03481 del 05/05/2023, la señora DIANA MILIENA MENESES ABELLA, adjunta SUSTENTO LEGAL, a la solicitud con radicado No.C2023-3341 DEL 13 DE ABRIL DE 2023.

A la solicitud anterior se le dio oportuna respuesta con el oficio No.3702023EE04090 del 12 de mayo de 2023.

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

- a) **Rogación.** *Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario por orden de autoridad Judicial o Administrativa.*
- e) **Legitimación.** *Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario (...)*

6.1. 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.

Página No.4 de la Resolución No.1680 del 08/11/2023, Expediente 3702023AA-90

6.2. 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.

6.3. 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.»

6.4. El Artículo 20 Ley 1579 de 2012, dispone: «INSCRIPCION: Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radiación, con indicación de la naturaleza Jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución entre otros, su número distintivo, si lo tuviese, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo de forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.»

6.5. El artículo 593 del Código General del Proceso establece:

«ARTICULO 593. EMBARGOS. *El 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”.

6. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

Página No.5 de la Resolución No.1680 del 08/11/2023, Expediente 3702023AA-90

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. **370-561022561022** 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 Avenida 3 Oeste No.12-08, de la Ciudad de Cali, con un total de ocho (08) anotaciones.

En la anotación No.1 con fecha 10/10/1996 y turno de radicación No. 1996-69074, se registró la Escritura pública No.2243 de 03/09/1996 de la Notaria 5 de Cali, por la cual se registró ENGLOBE, con AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, a favor de Aníbal Fernando Dussan Arroyo y María Cristina Varela de Dussan

En la anotación No.8 con fecha 21/09/2022 y turno de radicación No.2022 y turno de radicación No.2022-82909, se registró el oficio No.709 del 13/04/2021 de la Oficina de apoyo para los Juzgados, según oficio No.709 13-4-2021, Oficina de apoyo para los Juzgados Civiles, Ejecución de Sentencias Circuito de Cali, Radicado No.20100031300, de FONDO NACIONAL DE GARANTIAS S.A, FNG, contra Aníbal Fernando Dussan Arroyo

El abogado calificador a quien por reparto le correspondió el estudio jurídico del turno de calificación No.2022-82909, inscribió el oficio No. .709 del 13/04/2021 de la Oficina de apoyo para los Juzgados, según oficio No.709 13-4-2021, Oficina de apoyo para los Juzgados Civiles, Ejecución de Sentencias Circuito de Cali, Radicado No.20100031300, de FONDO NACIONAL

Página No.6 de la Resolución No. 1680 del 08/11/2023, Expediente 3702023AA-90

DE GARANTIAS S.A, FNG, el cual ordena el EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, contra Aníbal Fernando Dussan Arroyo, sin tener en cuenta que el predio presenta inscrita afectación a vivienda familiar en el comentario de la anotación No.1 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-561022.

Es obligación de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos velar porque cada folio de matrícula revele la real situación jurídica de los predios en el inscrito y el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-561022**, no exhibe la verdadera situación Jurídica del inmueble en el inscrito, como lo establece el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012.

En consecuencia y conforme a la obligación que le impone la Ley a los Registradores de Instrumentos Públicos de velar por que los folios de matrícula inmobiliaria exhiban siempre el real estado jurídico del respectivo inmueble, permitiéndoles que en cualquier momento efectúen las correcciones del caso, de conformidad con lo regulado en el Art. 59 de la Ley 1579 de 2012, se deberán proceder a invalidar la anotación No.8 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-561022, en razón a que no procede su registro por encontrarse vigente la inscripción de la afectación a vivienda familiar, de conformidad con la Ley 258 de 1996.

*El Artículo 3 del estatuto de registro, establece reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral, principios entre los que se encuentra el Principio de Especialidad, según el cual: **Al respecto el Artículo 22 de la Ley 1579 de 2012**, actual Estatuto de Registro, establece: **Artículo 22.** "Inadmisibilidad del registro. Si en la calificación del título o documento no se dan*

los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se Procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución,"

En virtud de lo expuesto en el presente Acto Administrativo, es pertinente ordenar la corrección de la anotación No.8 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-561022.

Al realizar el estudio jurídico, encontramos que el bien inmueble identificado con FMI No. 370-561022, tiene inscrito en el comentario de la anotación No.1 Afectación a Vivienda Familiar, la cual tiene como finalidad proteger la vivienda de la familia, es decir, la casa o apartamento donde reside la familia, en razón a que dicho acto jurídico es inembargable.

Al respecto, la Ley 258 de 1996, prevé:

«ARTÍCULO 1 DEFINICIÓN.

Página No.7 de la Resolución No.1680 del 08/11/2023, Expediente 3702023AA-90

Entiéndase afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno o ambos cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio destinado a la habitación de la familia.

ARTÍCULO 7o. INEMBARGABILIDAD. <Artículo CONDICIONALMENTE

EXEQUIBLE> Los bienes inmuebles bajo afectación a vivienda familiar son inembargables, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando sobre el bien inmueble se hubiere constituido hipoteca con anterioridad al registro de la afectación a vivienda familiar.
2. Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar préstamos para la adquisición, construcción o mejora de la vivienda.»

En consecuencia y conforme a la obligación que le impone la Ley a los Registradores de Instrumentos Públicos de velar por que los folios de matrícula inmobiliaria exhiban siempre el real estado jurídico del respectivo inmueble, permitiéndole ello que en cualquier momento efectúen las correcciones del caso, de conformidad con lo regulado en el Art. 59 de la Ley 1579 de 2012.

Así las cosas y conforme a las consideraciones antes descritas, esta Oficina de Registro procederá a la corrección del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-561022, dejando sin

valor y efecto jurídico registral la Anotación No.8 del 21/09/2022, toda vez que el registro del Embargo no era procedente, por cuanto ya existe previamente la inscripción del acto jurídico de afectación a vivienda familiar.

Ahora bien, la corrección de errores en registro se efectúa con base en lo preceptuado por el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012:

«Artículo 59. Procedimiento para corregir errores. 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.

Página No.8 de la Resolución No.1680 del 08/11/2023, Expediente 3702023AA-90

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. Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

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.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes»

De conformidad con las disposiciones anteriores esta oficina,

RESUELVE:

ARTICULO 1º: Ordenar la corrección del FMI No. 370-561022, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral la Anotación No. 08 del 21/09/2022, y turno de radicación No.2022 y turno de radicación No.2022-82909, se registró el oficio No.709 del 13/04/2021 de la Oficina de apoyo para los Juzgados, según oficio No.709 13-4-2021, Oficina de apoyo para los Juzgados Civiles, Ejecución de Sentencias Circuito de Cali, Radicado No.20100031300, la cual ordena la medida de embargo Ejecutivo con Accon Personal, de FONDO NACIONAL DE GARANTIAS S.A, FNG, contra ANÍBAL FERNANDO DUSSAN ARROYO, por cuanto ya existe previamente la inscripción del acto jurídico de afectación a vivienda familiar, de conformidad con lo expuesto en las consideraciones y la parte motiva en el presente proveído.

ARTICULO 2º: Notifíquese el presente acto administrativo a la Oficina de Apoyo para los Juzgados – FONDO NACIONAL DE GARANTIAS S.A.- - Doctora EMILIA RIVERA GARCIA,

Página No.9 de la Resolución No. 1680 del 08/11/2023, Expediente 3702023AA-90

Profesional UNIVERSITARIO, a la Doctora DIANA MILENA MENESES ABELLA, quien obra en nombre y representación del señor ANIBAL FERNANDO DUSSAN ARROYO y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble, de no ser posible la notificación personal, esta se surtirá mediante aviso, en la forma prevista en los Artículos 68 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTICULO 3º : Contra el presente acto administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, el cual deberá interponerse dentro de los 10 días hábiles siguientes al de la notificación personal o a la desfijación de la notificación por aviso o publicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011. La presente Resolución producirá efectos a partir de su notificación y firma en Cualquiera de los eventos contemplados en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo. (Decreto 2723 de 2014).

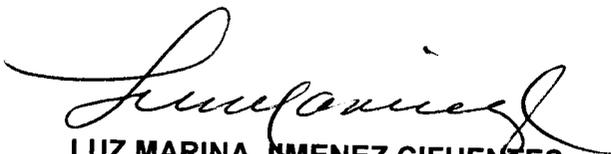
ARTICULO 4º: En firme, desbloquéense el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-561022, efectúense las correcciones y constancias pertinentes.

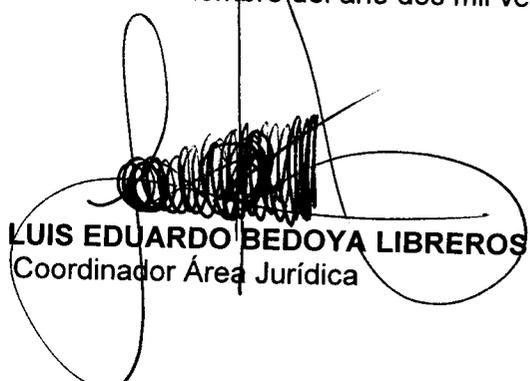
ARTÍCULO 5º: Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales correspondiente al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-561022.

ARTICULO 6º: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Santiago de Cali, a los ocho (08) día del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2.023).


LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES
Registrador Principal de Instrumentos
Públicos del Círculo de Cali (E)


LUIS EDUARDO BEDOYA LIBEROS
Coordinador Área Jurídica

Proyectó: **M.B.**