

AUTO No. 17  
14/02/2020  
EXPEDIENTE: 3702020AA-18

Por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los predios inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-909672.

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

**CONSIDERANDO QUE,**

1. El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 2º, Ley 1579 de 2012). Según los principios que sirven de base al sistema de registro, la publicidad del título debe ser concordante con la realidad jurídica del predio, dando cumplimiento al principio de legalidad.

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

3. El Artículo 49 Ley 1579 de 2012 ordena: "El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustara a lo dispuesto en esta ordenación, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

4. Mediante Oficio No. 334 de 07/02/2020 con radicado 3702020ER00760 de 11/02/2020, el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Santiago de Cali comunicó a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali lo ordenado mediante Auto Interlocutorio No. 424 de 31 de Enero de 2020: *"Primero: ejercer control de legalidad respecto a las medidas cautelares complementadas dentro del proceso ejecutivo instaurado por el Conjunto Residencial Mirador Campestre PH contra el Señor Cristian Julián Alzate Ñañez, conforme a las razones que se consignan en la parte considerativa. Segundo: Oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, a fin de esclarecer de esclarecer la legalidad de la inscripción del embargo sobre el bien distinguido con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-909672 localizado en la Carrera 100B # 1 Oeste -21 del Conjunto Residencial Mirador Campestre, Apartamento 202 Segundo Piso Torre C Etapa 1 de esta ciudad de propiedad del Señor Cristian Julián Alzate Ñañez, de cara, al anotación No. 10 de fecha 08/12/16 de cancelación parcial de patrimonio de familia. A fin de verificar la eventual vigencia del gravamen de patrimonio de familia, en favor del demandado y de sus hijos menores y los que llegare a tener, en aras de adoptar la las medidas correctivas a lugar".*

5. Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-909672 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 Carrera 100B # 1 Oeste -21 Conjunto Residencial Mirador del Campestre VIS, Apartamento 202 Segundo Piso Torre C Etapa 1, con un total de 14 anotaciones.

En la anotación No. 04 se registró la escritura pública No.1880 de 01/06/2015 de la Notaria Cuarta de Cali, por la cual la Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera y administradora del fideicomiso Mirador Campestre VIS vende a Yulli Andrea Villafañe Orozco y a Cristian Julián Alzate Ñañez el inmueble descrito y alinderado. En la anotación No. 05 se registró la escritura pública No.1880 de 01/06/2015 de la Notaria Cuarta de Cali, por la cual se inscribe la prohibición de transferencia de la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca - Comfandi-. En la anotación No. 06 se registró la escritura pública No.1880 de 01/06/2015 de la Notaria Cuarta de Cali, por la cual se inscribe el derecho de preferencia de la Caja

Código:  
GDE – GD – FR – 23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cali – Valle del cauca  
Dirección: Carrera 56 No.11 A -20  
Teléfono: 3156689, 3156691  
E-mail: ofregiscali@supernotariado.gov.co



Hoja No.02. Auto No. 17 de 14/02/2020. Exp. 3702020AA-18

de Compensación Familiar del Valle del Cauca - Comfandi-. En la anotación No. 07 se registró la escritura pública No.1880 de 01/06/2015 de la Notaria Cuarta de Cali, por la cual se constituyó patrimonio de familia a favor de Yulli Andrea Villafañe Orozco, Cristian Julián Alzate Ñañez y de los hijos menores que llegaren a tener. En la anotación No. 08 se registró la escritura pública No.1880 de 01/06/2015 de la Notaria Cuarta de Cali, por la cual Yulli Andrea Villafañe Orozco y Cristian Julián Alzate Ñañez constituyeron hipoteca a favor del Banco Davivienda. En la anotación No. 10 se registró la escritura pública No. 3669 de 30/09/2016 de la Notaria Veintitrés de Cali, por la cual se efectúa cancelación parcial del patrimonio de familia registrado en la anotación No. 07. En la anotación No. 11 se registró la escritura pública No. 3669 de 30/09/2016 de la Notaria Veintitrés de Cali, por la cual se efectúa liquidación de la sociedad patrimonial de hecho y se adjudica a favor de Cristian Julián Alzate Ñañez el inmueble descrito y alinderado. En la anotación No. 14 se registró el Oficio No. 463 del 21/02/2019 del Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple por el cual se ordenó el embargo en proceso ejecutivo adelantado por el Conjunto Residencial Mirador Campestre en contra de Cristian Julián Alzate Ñañez.

El artículo 23 de la Ley 70 de 1931 establece: "**ARTÍCULO 23.** El propietario puede enajenar el patrimonio de familia o cancelar la inscripción por otra que haga entrar el bien a su patrimonio particular sometido al derecho común; pero si es casado o tiene hijos menores, la enajenación o cancelación se subordinan, en el primer caso, al consentimiento de su cónyuge, y, en el otro, al consentimiento de los segundos, dado por medio y con intervención de un curador, si lo tienen, o de un curador nombrado ad hoc". Por lo anterior se debe tener presente que el patrimonio de familia, solo puede cancelarse en su totalidad, no puede hacerse de forma parcial.

El artículo 27 de la Ley 70 de 1931 establece: "**ARTÍCULO 27.** El patrimonio de familia subsiste después de la disolución del matrimonio, a favor del cónyuge sobreviviente, aun cuando no tenga hijos". A su vez el artículo 21 de la misma norma dispone: "**ARTÍCULO 21.** El patrimonio de familia no es embargable, ni aun en caso de quiebra del beneficiario. El consentimiento que éste diere para el embargo no tendrá efecto ninguno".

El funcionario calificador a quien por reparto le correspondió realizar el estudio jurídico del Oficio No. 463 del 21/02/2019 del Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, registró el embargo ordenado sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-909672 sin tener en cuenta que sobre el inmueble se encontraba patrimonio de familia vigente.

6. Por lo anteriormente expuesto, después de realizar el análisis jurídico correspondiente y con el fin de atender a la solicitud realizada, se hace necesario iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-909672, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

En virtud de lo anterior este Despacho,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Iniciar Actuación Administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-909672, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

**ARTICULO SEGUNDO:** Notificar personalmente el inicio de esta actuación administrativa a **CRISTIAN JULIAN ALZATE ÑAÑEZ, CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR CAMPESTRE P.H.** y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble. Si no fuere posible la citación personal de los interesados, ésta se surtirá mediante aviso que se publicará en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Art. 66 Ley 1437 de 2011)

Código:  
GDE - GD - FR - 23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cali - Valle del cauca  
Dirección: Carrera 56 No.11 A -20  
Teléfono: 3156689, 3156691  
E-mail: ofiregiscali@supernotariado.gov.co



Hoja No.03. Auto No. 17 de 14/02/2020. Exp.3702020AA-18

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

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

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

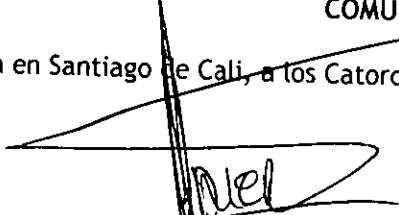
**ARTICULO SEXTO:** Disponer del bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-909672.

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

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

**COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Santiago de Cali, a los Catorce (14) días del mes de Febrero de 2020.

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

Proyectó LFGD 

  
**LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS**  
Coordinador Área Jurídica

Código:  
GDE - GD - FR - 23 V.01  
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cali - Valle del cauca**  
Dirección: Carrera 56 No.11 A -20  
Teléfono: 3156689, 3156691  
E-mail: ofiregiscali@supernotariado.gov.co

