

RESOLUCION No.130
de 2 de febrero de 2024
EXPEDIENTE No. 3702023AA-319

Por medio de la cual se ordena corregir la anotación No.31 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-118555.

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 los artículos 34, 45 s.s. de la Ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO QUE:

1. ANTECEDENTES:

Mediante solicitud de corrección a la cual le correspondió el radicado No.C2023-9209, del 24 de octubre de 2022, pasada al Departamento Jurídico el día 23 de noviembre de 2023 y sometido a reparto el día 24 de noviembre de 2023, presentada por el señor JORGE ELIECER RUNCIQUE SALAZAR, con la que solicito: *“Eliminar el registro de la anotación No.31 de la matrícula inmobiliaria No.370-118555, toda vez que la Escritura Publica No.651 del 18 de abril de 2023 de la Notaria 1 de Yumbo, confirma que el predio corresponde al Circulo registral de Buga 373 y no 370.*

En razón a que el abogado calificador a quien por reparto le correspondió el estudio jurídico del turno de calificación No.2023-35352, inscribió la Escritura Publica No.651 del 18/04/2023 de la Notaria Única de Yumbo, en el folio de matrícula inmobiliaria 370-118555, sin tener en cuenta que el Circulo Registral del predio objeto de venta corresponde al Circulo Registral de Buga, toda vez que el predio se identifica con el folio de matrícula 373-118555 código (373) y el código correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, corresponde al (370).

El abogado calificador no obstante habiendo registrado la Escritura Publica No. 651 del 18/04/2023 de la Notaria Única de Yumbo, en la anotación No.31 del folio de matrícula 370-118555, también le genero NOTA DEVOLUTIVA. Con la cual manifiesta: “EL PREDIO NO CORRESPONDE A ESTE CIRCULO REGISTRAL. (ARTICULO 5 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.

Página No.2 de la Resolución No. 130 del 02/02/2024, Expediente 3702023AA-319

3702023AA-319, mediante Auto No.295 del 27/11/2023, con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 370-118555.

2.0- En cumplimiento al procedimiento establecido en los Artículos 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, se expidieron los siguientes oficios así:

. - Con oficio No.3702023EE010205 del 28/11/2023, se da oportuna respuesta al señor JORGE ELIECER RUNCIQUE SALAZAR, a la Avenida 5 Norte No.17-42 de Cali y se le comunica el contenido del Auto de inicio No. 295 del 27/11/2023, tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No.370-118555.

. - Con oficio No.3702023EE010207 del 28/11/2023, se comunica al señor CRISTIAN CAMILO ECHEVERRI PERAFAN, a la Carrera 3 N No.6 A-24 y al correo electrónico cristian.echeverry@hotmail.com, quien actuó en nombre y representación del señor **JAVIER ADOLFO MOSQUERA QUIJANO**, en la Escritura Publica No.651 del 18/04/2023 de la Notaria primera de Yumbo, el contenido del Auto de inicio No.295 del 27/11/2023, "por medio de la cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria Nos: 370-118555

. - Con oficio No.3702023EE010208 del 28/11/2023, se comunica al señor KEVIN SARAPURA DEÑGADO, al barrio el prado Lote No.18 de la manzana No.7 y al correo electrónico kevin091940@hotmail.com, el contenido del Auto de inicio No.295 del 27/11/2023, "por medio de la cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria Nos: 370-118555

Con fecha 06/12/2023, se solicitó la publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro la publicación del oficio No.3702023EE010206 del 28/11/2023, correspondiente a la comunicación a terceros indeterminados del inicio de una actuación administrativa, la cual fue publicada el 06/12/2023, según constancia del grupo de divulgaciones la cual consta dentro del presente expediente.

En razón a q que fue el señor JORGE ELIECER RUNCIQUE SALAZAR, quien solicito la corrección de la inscripción de la Escritura Publica No. 651 del 18/04/2023 de la Notaria Única de Yumbo y él es el titular de derechos de dominio en el inmueble con matricula inmobiliaria 370-118555, el cual ya se encuentra debidamente comunicado del auto de

Página No.3 de la Resolución No.130 del 02/02/2024, Expediente 3702023AA-319

Inicio No.295 del 27/11/2023, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, proyecta la presente Resolución.

Es de anotar que el turno de radicación No.2023-35352, fue radicado a través del Sistema REL, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, constituyendo un error por parte de la Notaria la radicación de la mencionada Escritura Publica No.651.

Una vez agotada la etapa de notificaciones de la forma anteriormente expuesta, se profiere la presente resolución.

Una vez agotada la etapa de notificaciones de la forma anteriormente expuesta, se profiere la presente resolución.

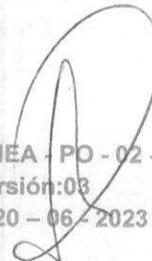
2.- PRUEBAS

Para efectos de la presente actuación administrativa se tendrán como pruebas los documentos contenidos en las carpetas de antecedentes registrales la correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria **370-118555**, y el documento registrado en la anotación No.31 del citado folio, igualmente los documentos contenidos en el expediente de la Actuación Administrativa No.**3702023AA-319**.

3- ARGUMENTOS DEL PETICIONARIO.

El señor JORGE ELIECER RUNCIQUE SALAZAR, solicito: *“Eliminar el registro de la anotación No.31 de la matricula inmobiliaria No.370-118555, toda vez que la Escritura Publica No.651 del 18 de abril de 2023 de la Notaria 1 de Yumbo, confirma que el predio corresponde al Circulo registral de Buga 373 y no 370.*

.4-INTERVENCION DE TERCEROS:



Página No.4 de la Resolución No.130 del 02/02/2024, Expediente 3702023AA-319

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

5.0- CONSIDERACIONES DE ESTA OFICINA

De acuerdo con el Decreto No. 2723 de 2014, las Oficinas 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 público 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 o 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 del sistema del 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 establece: "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.

. Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-118555** 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 predio ubicado en la Avenida 5 Norte 17 N-38/40/42, Garaje 25, Edificio "el Robledal", con un total 31 anotaciones.

Página No.5 de la Resolución No.130 del 02/02/2024, Expediente 3702023AA-319

En la anotación No. 25 con fecha 16/09/1914 y turno de calificación No.2014-92562, se registró la Escritura Pública No.2115 del 13/08/2014 de la Notaria trece de la Cali, por la cual la señora María Roció Jara Ambito vende a Jorge Eliecer Rucinke Salazar.

En las anotaciones Nos.28 y 29 con fecha 23/06/2021 y turno de radicación No.2021-45167, se registró la Escritura Publica No.1604 del 24/05/2021 de la Notaria sexta de Cali, por medio de la cual Jorge Eliecer Rucinke Salazar, constituye hipoteca abierta con cuantía Indeterminada a favor de Myriam Vásquez Luna y a la vez el señor Jorge Eliecer Rucinke Salazar, constituye Usufructo a favor de Myriam Vásquez Luna.

En la anotación No.31 con fecha 05/05/2023 y turno de calificación No.2023-35352, se registró la Escritura Publica No.651 del 18/04/2023 de la Notaria primera de Yumbo, por medio de la cual Javier Adolfo Mosquera Quijano vende a Ana Belén Chichilla Valencia.

Cabe entonces resaltar que la Escritura Publica No.651 del 18/04/2023 de la Notaria primera de Yumbo, por medio de la cual Javier Adolfo Mosquera Quijano vende a Ana Belén Chichilla Valencia, describe a un predio ubicado en CALIMA-DARIEN, distinguido como lote No.7 de la manzana A, identificado con la matricula inmobiliaria 370-118555, del Circulo Registral de Buga.

(Art. 5 de la Ley 1579 de 2012): *Circunscripción territorial y competencia.* El registro de los documentos públicos referidos a inmuebles se verificará en la oficina de registro de instrumentos públicos en cuyo círculo esté ubicado el bien inmueble así la radicación o solicitud de registro se haya efectuado por cualquiera de los medios establecidos en la presente ley.

Solo son registrables los documentos que versen sobre los inmuebles que se encuentran dentro de la jurisdicción territorial del círculo de esta oficina de registro. En consecuencia, deberá presentarse la solicitud de registro ante la Oficina de Registro competente.

NORMATIVIDAD APLICABLE

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

Página No.6 de la Resolución No.130 del 02/02/2024, Expediente 3702023AA-319

- 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 5° de la Ley 1579 de 2012, establece: *Circunscripción territorial y competencia.*

El registro de los documentos públicos referidos a inmuebles se verificará en la oficina de registro de instrumentos públicos en cuyo círculo esté ubicado el bien inmueble así la radicación o solicitud de registro se haya efectuado por cualquiera de los medios establecidos en la presente ley.

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”.

Página No.7 de la Resolución No.130 del 02/02/2024, Expediente 3702023AA-319

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.*

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*".

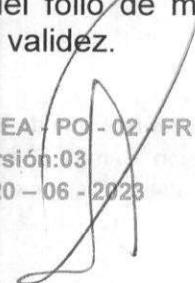
Lo anterior, comporta para el registrador la obligación de corregir la situación irregular, puesto que no está obligado a continuar publicitando el registro de un documento que no corresponde al Circulo Registral de Cali y este debe ser Registrado en el Circulo de su competencia, en este caso en concreto BUGA., 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 del citado documento y efectuado en el folio de matrícula inmobiliaria 370-118555, dejándolo sin valor ni efecto jurídico registral, con fundamento en los artículos 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 **370-118555**, en el sentido de dejar sin efecto ni validez jurídica la anotación No.31 en la cual con fecha 05/05/2023 y turno de calificación No.2023-35352, se registró la Escritura Publica No.651 del 18/04/2023 de la Notaria primera de Yumbo, por medio de la cual Javier Adolfo Mosquera Quijano vende a Ana Belén Chichilla Valencia, por cuanto no corresponde al Circulo Registral de Cali, y por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución, por lo anterior la anotación No.31 del folio de matrícula inmobiliaria No. **370-118555**, queda sin valor ni efecto jurídico y sin validez.



Página No.8 de la Resolución No. 130 del 02/02/2024, Expediente 3702023AA-319

ARTICULO SEGUNDO: Notificar el presente acto administrativo a las partes interesadas, a la Fiscalía General de la Nación, al Juzgado primero Promiscuo Municipal de Calima Darién, a la Secretaria de Infraestructura y valorización, a la Oficina del Catastro, y 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 TERCERO: 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 CUARTO: En firme desbloquéese el folio de matrícula inmobiliaria No: **370-118555**, efectúese las correcciones y consecuencias pertinentes.

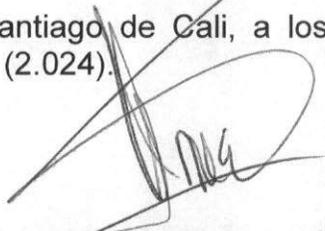
ARTICULO QUINTO: Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. **370-118555**.

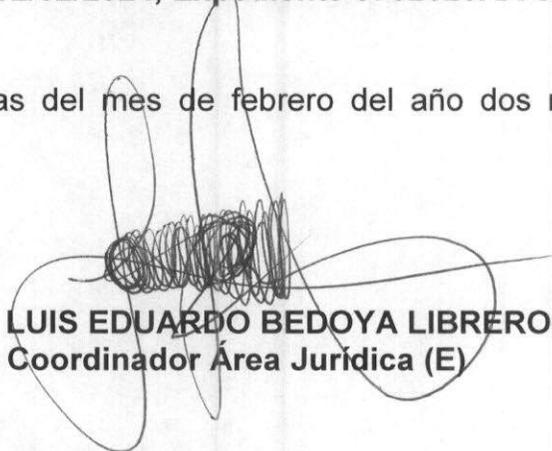
ARTICULO SEXTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

COMUNIQUESE NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Página No.9 de la Resolución No. 130 del 02/02/2024, Expediente 3702023AA-319

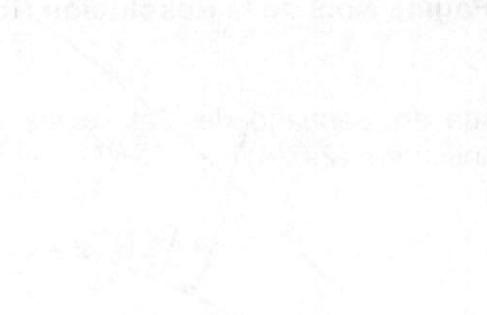
Dada en Santiago de Cali, a los dos (2) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2.024).


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


LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS
Coordinador Área Jurídica (E)

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT



PHYSICS 551

LECTURE 10