

RESOLUCION No.267
del 26 de febrero de 2024
EXPEDIENTE No. 3702023AA-237

Por medio de la cual se ordena invalidar la anotación **No.14** del folio de matrícula inmobiliaria No. **370-187671**

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Artículo 59 de la Ley 1579 del 2012 y el artículo 34 s.s. de la Ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO QUE:

- 1.-El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación traslación etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 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.
- 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 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.

1. ANTECEDENTES:

Mediante solicitud de corrección a la cual le correspondió el No. **C2023-7187 del 10/08/2023**, pasada al Departamento Jurídico el 01/09/2023, con la que el señor **ISMAEL NUPAN LOPEZ**, identificado con C.C.No.6.336.656, solicita la siguiente corrección: *"Dejar sin efecto la anotación No.14 de la matrícula inmobiliaria No.370-187671 ya que se inscribió esta Escritura 4234, debiéndose primero la Escritura de sucesión No.4135 para con esta poder dar efectos correctos de la venta del 100% que se vende en la Escritura No.4234.*

El área de correcciones a través del oficio de fecha 01/09/2023, remitió dicha solicitud al área jurídica de esta Oficina de Registro para su estudio Jurídico, con el fin de iniciar una actuación administrativa, por cuanto se registró en el folio de matrícula inmobiliaria No.370-187671, una Escritura de compraventa la cual cita un título antecedente el cual

Página No.2 de la resolución No.267 del 26/02/2024, Expediente 3702023AA-237

No se encuentra registrado.

A través del Auto No.238 del 06 de septiembre de 2023, esta oficina de Registro decidió iniciar actuación administrativa, con el fin de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula No.370-187671.

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 fecha 07 de septiembre de 2023, con oficio No.3702023EE07722, se comunica a la calle 12 Oeste No.100 Oeste 50 y al correo electrónico ismaelnupan@hotmail.com. al señor ISMAEL NUPAN LOPEZ, quien obra en nombre y representación de la señora MIRIAM ALZATE DE TORRES, el contenido del Auto de inicio No. 238 del 06/09/2023, por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula 370-187671.

Con fecha 07 de septiembre de 2023, , con oficio No.3702023EE07723 se comunica a la calle 10 A No. 28 A -34 y al correo electrónico ehalzate@hotmail.com a los señores MARIA INES MARTINEZ ALZATE, MIGUEL ANGEL ALZATE MARTINEZ, MARIA RUTH ALZATE MARTINEZ y ELIAS HERNANDO ALZATE MARTINEZ, el contenido del Auto de inicio No. 238 del 06/09/2023, por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula 370-187671.

Con fecha 07 de septiembre de 2023, mediante oficio No.3702023EE07725 se comunica a la carrera 17 No.16-54 y a los correos electrónicos diegofernando16@gmail.com y urielarias1654@gmail.com, el contenido del Auto de inicio No. 238 del 06/09/2023, por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula 370-187671

Con fecha 22/09/2023, se solicitó la publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro la publicación del oficio No.3702023EE07885 del 13/09/2023, correspondiente a la comunicación a terceros indeterminados del inicio de una actuación administrativa, la cual fue publicada el 22/09/2023, según constancia del grupo de divulgaciones la cual consta dentro del presente expediente.

Página No.3 de la resolución No.267 del 26/02/2024, Expediente 3702023AA-237

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 Nos.**370-187671**, y los documentos registrados en las anotaciones del citado folio, igualmente los documentos contenidos en el expediente de la Actuación Administrativa No.**3702023AA-237**.

3- ARGUMENTOS DEL PETICIONARIO.

El señor **ISMAEL NUPAN LOPEZ**, identificado con C.C.No.6.336.656, solicita: *“Dejar sin efecto la anotación No.14 de la matrícula inmobiliaria No.370-187671 ya que se inscribió esta Escritura 4234, debiéndose primero la Escritura de sucesión No.4135 para con esta poder dar efectos correctos de la venta del 100% que se vende en la Escritura No.4234.*

.4-INTERVENCION DE TERCEROS:

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

.-Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-187671** 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 18 No. 17-36 esquina Con carrera 17 A., con un total de 14 anotaciones.

En las anotaciones Nos.9 y 10 con fecha 20/08/2003 y turno de radicación No.2003-64458, se registró la Escritura Publica No.4369 del 15/08/2003 de la Notaria tercera de Cali, por medio de la cual HERNANDO ANTONIO ALZATE MARTINEZ, vende a MIGUEL ANGEL ALZATE MARTINEZ, ELIAS HERNANDO ALZATE MARTINEZ, MARIA

Página No.4 de la resolución No.267 del 26/02/2024, Expediente 3702023AA-237

INES NARTINEZ DE ALZATE, MARIA RUTH ALZATE MARTINEZ y MYRIAM ALZATE DE TORRES y a la vez el señor HERNANDO ANTONIO ALZATE MARTINEZ, declara la construcción en inmueble descrito y alinderado.

En la anotación No.13 con fecha 22/09/2022 y turno de calificación No.2022-83706, se registró la Escritura Publica No.2299 del 22/08/2022 de la Notaria catorce de Cali, por medio de la cual se adjudica en sucesión derecho de cuota sobre el 50% y liquidación de la sociedad conyugal entre María Inés Martínez de Álzate y Hernando Antonio Álzate Martínez.

En la anotación No.14 con fecha 08/02/2023 y turno de calificación No.2023-10008, se registró la Escritura Publica No.4234 del 28/12/2022 de la Notaria catorce de Cali, por medio de la cual Miguel Ángel Álzate Martínez, Elías Hernando Álzate Martínez, María Inés Martínez de Álzate, Myriam Álzate de Torres, María Ruth Álzate Martínez, venden a Amanda Gómez Franco, José Uriel Arias Gómez y Diego Fernando Arias Gómez, el inmueble descrito y alinderado.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Cali, con el propósito de conformar el acervo probatorio, de la presente Actuación administrativa, oficio a la entidad que profirió las Escrituras Públicas Nos. 4234 del 28/12/2022 de la Notaria catorce de Cali, y la Escritura Publica No.4135 del 21/12/2022, con el fin de que certifique si las mismas fueron emitidas en su Despacho Notarial.

. - Con oficio No.3702023EE07721 del 07/09/2023, se solicitó a la Doctora **MARIA SOL SINISTERRA ALVAREZ**, Notaria 14 del Circulo de Cali, certificación en la cual conste si las Escrituras Públicas Nos: 1-) 4234 del 28/12/2022 de la Notaria catorce de Cali, por medio de la cual Miguel Ángel Álzate Martínez, Elías Hernando Álzate Martínez, María Inés Martínez de Álzate, Myriam Álzate de Torres, María Ruth Álzate Martínez, venden a Amanda Gómez Franco, José Uriel Arias Gómez y Diego Fernando Arias Gómez, 2-) No. 4135 del 21/12/2022, por medio de la cual se realiza el acto de liquidación de herencia y adjudicación de la sociedad conyugal del causante Humberto Torre Zapata, a favor de MYRIAM ALZATE DE TORRES, correspondiéndole el 12.5% del 100% , fueron expedidas en su Despacho.

Dando respuesta a nuestra solicitud anterior, la doctora CLAUDIA XIMENA BARRIOS QUINAYAS, Notaria 14 encargada del Circulo de Cali, mediante oficio al cual le correspondió el radicado No.3702023ER07260 del 02/10/2023, certifico: "Que en este

Página No.5 de la resolución No.267 del 26/02/2024, Expediente 3702023AA-237

Despacho Notarial, se tramita la Escritura Publica No.4135 del 21 de diciembre de 2022, correspondiente a la liquidación de herencia de sociedad conyugal, del predio con matrícula inmobiliaria No.370-187671, ubicado en la Calle 18 No.17-36 esquina con carrera 17 A, cuyos otorgantes son: Cónyuge sobreviviente y cesionaria: Myriam Álzate de Torres, quien se identifica con cedula de ciudadanía No.31.376.831. Causante: Humberto Torres Zapata, identificado en vida con cedula De ciudadanía No.6.510.424. Abogado: Ismael Nupan López, quien se identifica con cedula de ciudadanía No.6.636.656. Para constancia se expide en la Ciudad de Santiago de Cali, a los veintiséis días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Igualmente certifica Que, en este Despacho Notarial, se tramita la Escritura Publica No.4234 del 28 de diciembre de 2022, correspondiente a la COMPRAVENTA, del predio con matrícula 370-187671 ubicado en la Calle 18 No.17-36 cuyos otorgantes son: Vendedores: María Inés Martínez Álzate quien se identifica con la cedula de ciudadanía No.24.802.636, Miguel Ángel Álzate Martínez quien se identifica con la cedula de ciudadanía No.14.959.827, María Ruth Álzate Martínez, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No.31.229.130, Myriam Álzate de Torres quien se identifica con la cedula de ciudadanía No.31.376.831 y Elías Hernando Álzate Martínez quien se identifica con la cedula de ciudadanía No.16.637.520. Compradores: Diego Fernando Arias Gómez quien se identifica con la cedula de ciudadanía No.1.192.910.641, Amanda Gómez Franco quien se identifica con la cedula de ciudadanía No.29.180.481 y José Uriel Arias Gómez quien se identifica con la cedula de ciudadanía No.75.049.597. Para constancia se expide en la Ciudad de Santiago de Cali, a los veintiséis días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023)

En consecuencia, de la anterior certificación es preciso resaltar que las Escrituras Públicas Nos: -) 4234 del 28/12/2022 de la Notaria catorce de Cali, por medio de la cual Miguel Ángel Álzate Martínez, Elías Hernando Álzate Martínez, María Inés Martínez de Álzate, Myriam Álzate de Torres, María Ruth álzate Martínez, venden a Amanda Gómez Franco, José Uriel Gómez Arias y Diego Fernando Arias Gómez, 2-) No. 4135 del 21/12/2022, por medio de la cual se realiza el acto de liquidación de adjudicación de la sociedad conyugal del causante Humberto Torre Zapata, a favor de MYRIAM ALZATE DE TORRES, correspondiéndole el 12.5% del 100% fueron expedidas en la Notaria catorce de Cali.

5.NORMATIVIDAD APLICABLE

Página No.6 de la resolución No.267 del 26/02/2024, Expediente 3702023AA-237

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

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil.
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.”

Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012. “Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta Ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien”.

Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012. “Procedimiento para corregir errores”. Faculta al Registrador de instrumentos públicos a corregir los errores en que se haya incurrido al efectuar la inscripción.

Artículo 20 de la Ley 1579 de 2012, dispone: *Inscripción: 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 radicación, 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 tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.*

6.0- 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

Página No.7 de la resolución No.267 del 26/02/2024, Expediente 3702023AA-237

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.

6.1 Cabe resaltar que con fecha 13 de febrero de 2023 y turno de calificación No.11598, ingreso a registro la Escritura Publica No.4135 del 21/12/2022 de la Notaria catorce de Cali, por medio de la cual se realiza el acto de liquidación de adjudicación de la sociedad conyugal del causante Humberto Torre Zapata, a favor de MYRIAM ALZATE DE TORRES, correspondiéndole el 12.5% del 100% del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.370-187671.

La Escritura Publica No. 4135 del 21/12/2022 de la Notaria catorce de Cali, fue devuelta sin registrar *“1- Myriam Álzate de Torres no figura como propietario, ART.669 del C.C., 2- El título adquisitivo de dominio Escritura No.3216 del 13/10/2022 de la Notaria 13 de Cali, de la Notaria 13 de Cali, **NO** se encuentra inscrita: (Artículo 29 de la Ley 1579 de 2012),*

Nuevamente con fecha 21 de marzo de 2023 y turno de calificación No.2023-23678, ingreso a registro la Escritura Publica No.4135 del 21/12/2022 de la Notaria catorce de Cali, por medio de la cual se realiza el acto de liquidación de adjudicación de la sociedad conyugal del causante Humberto Torre Zapata, a favor de MYRIAM ALZATE DE TORRES, correspondiéndole el 12.5% del 100% del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.370-187671.

La Escritura Publica No. 4135 del 21/12/2022 de la Notaria catorce de Cali, fue devuelta sin registrar *“1- Myriam Álzate de Torres no figura como propietario, ART.669 del C.C., 2- El título adquisitivo de dominio Escritura No.3216 del 13/10/2022 de la Notaria 13 de Cali, de la Notaria 13 de Cali, **NO** se encuentra inscrita: (Artículo 29 de la Ley 1579 de 2012), favor verificar y subsanar y/o aclarar.*

El abogado calificador a quien por reparto le correspondió el estudio jurídico del turno de calificación No.2023-10008, inscribió la Escritura Publica No.4234 del 28/12/2022 de

Página No.8 de la resolución No.267 del 26/02/2024, Expediente 3702023AA-237

La Notaria catorce de Cali, cuando primero debe ir registrada la Escritura Pública No.4135 del 21/12/2022 de la Notaria catorce de Cali, una vez se corrijan las causales de devolución contenidas en el turno de radicación No.2023-23678, Incurriendo así en un error de carácter registral. El cual debe ser subsanado de conformidad con lo establecido en el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

Una vez realizado el estudio Jurídico del caso en concreto, se evidencia que primero debe ir registrada la escritura Pública No.4135 del 21/12/2022 de la Notaria catorce de Cali una vez subsanen las causales de devolución por las cuales no ha sido objeto de inscripción en el registro y acto seguido la Escritura Pública No.4234 del 28/12/2022 de la Notaria catorce de Cali,

Lo anterior, conforme a la obligación que impone la Ley a los registradores de Instrumentos Públicos de velar por que cada folio de matrícula inmobiliaria exhiba siempre la real situación jurídica, permitiendo con ello que en cualquier momento se efectúen las correcciones del caso, de conformidad con lo regulado en el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012. comporta para el registrador la obligación de corregir la situación irregular, procediendo a la corrección del folio de matrícula 370-187671, en el sentido de dejar sin valor ni efecto Jurídico registral la anotación No.14, en la que figura inscrita la escritura Pública No.4234 del 28/12/2022 de la Notaria 14 de Cali, con turno de radicación No.2023-10008, por cuanto no era procedente su inscripción, puesto que no está obligado a continuar publicitando el registro de documentos que no exhiben la real situación jurídica del bien inmueble, 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 del citado documento efectuado en el folio de matrícula inmobiliaria 370-187671, 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 No. **370-187671**, en el sentido de dejar sin efecto ni validez jurídica la anotación No.14 en la cual con fecha

Página No.9 de la resolución No.267 del 26/02/2024, Expediente 3702023AA-237

08/02/2023 y turno de radicación No.**2023-10008**, se registró la Escritura Publica No. 4234 del 28/12/2022 de la Notaria catorce de Cali, por medio de la cual Miguel Ángel Álzate Martínez, Elías Hernando Álzate Martínez, María Inés Martínez de Álzate, Myriam Álzate de Torres, María Ruth álzate Martínez, venden a Amanda Gómez Franco, José Uriel Arias Gómez y Diego Fernando Arias Gómez, por cuanto no es procedente su inscripción de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: Notifíquese el presente acto administrativo a a los señores: ISMAEL NUPAN LOPEZ, apoderado de la señora MYRIAM ALZATE DE TORRES, MARIA INES MARTINEZ DE ALZATE, MIGUEL ANGEL ALZATE MARTINEZ, MARIA RUTH ALZATE MARTINEZ, MIRYAM ALZATE DE TORRES, ELIAS HERNANDO ALZATE MARTINEZ, DIEGO HERNANDO ARIAS GOMEZ, AMANDA GOMEZ FRANCO, JOSE URIEL ARIAS GOMEZ, y a todo el que se crea Con derecho sobre el inmueble, si no fuere posible la citación personal de los interesados, esta se surtirá mediante aviso que se publicará en un sitio dispuesto en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cali y en la página web de la Superintendencia de Notariado y registro, de conformidad con lo señalado en la Ley 1437 de 2011. 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: **370-187671**, 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. **370-187671**.

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

Página No.10 de la resolución No.267 del 26/02/2024, Expediente 3702023AA-237

COMUNIQUESE NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Dada en Santiago de Cali, a los veintiséis (26) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2.024).



FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
Registrador de Instrumentos Públicos

Proyecto: **María Becerra**
Reviso: **Tania V. San clemente Escobar** ↙
Luis Eduardo Bedoya Libreros-Coordinado Jurídico ORIP-Cali.