

RESOLUCIÓN NO. 375
MARZO 14 DE 2024

EXPEDIENTE No. 3702023AA-228

*«Por medio de la cual se resuelve una actuación administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica del Folio de Matrícula Inmobiliaria No **370-30954**»*

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:

En atención al Requerimiento RAD: 2020-511 del Juzgado 21 Civil Municipal de Cali, en el que informa:

«De la manera cordial nuevamente se procede a requerirlos nos alleguen información de carácter urgente al igual que copia del oficio No. 1693 del 16 de diciembre de 2020, por medio del cual le solicitaron el levantamiento de la medida de embargo del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-30954, la cual fue decretada por esta Instancia judicial y comunicada mediante el oficio No. 1602 del 30 de octubre de 2020 y debidamente registrada por la Oficina de Instrumentos Públicos, en el proceso Ejecutivo adelantado por LILIA DORIS ALZATE contra JHON HENRY CAMBINDO NUÑEZ con radicación 2020-511. (...).Igualmente, se le solicita allegue la información relativa al medio por el cual les fue comunicado el levantamiento de dicha medida cautelar. (...).»

Por Radicado No. 3702023EE06856 del 04/08/2023, esta Oficina de Registro le solicitó al Juzgado 21 Civil Municipal de Cali, aportar la denuncia penal, para proceder a dar inicio a la respectiva actuación administrativa, con el fin de establecer la real situación jurídica del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No- 370-30954.

Luego, mediante Radicado No. 3702023ER06261 del 23/08/2023, el Juzgado 21 Civil Municipal de Cali, aportó denuncia penal, con el fin de dar inicio a la respectiva actuación administrativa, para establecer la real situación jurídica del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No- 370-30954.

Por Auto No. 230 del 25/08/2023, esta Oficina de Registro decidió iniciar una actuación administrativa, con el fin de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-30954.

2. INTERVENCION DE TERCEROS

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

3. PRUEBAS

Para efectos de la presente actuación administrativa se tendrán como pruebas los documentos contenidos en la carpeta de antecedentes correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-30954.

4. NORMATIVIDAD APLICABLE

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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.»*

4.4. 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.»*

4.5. Los artículos 593 y 597 del Código General del Proceso establecen:

*«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”.

ARTÍCULO 597. LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO Y SECUESTRO. *Se levantarán el embargo y secuestro en los siguientes casos:*

(...)

7. Si se trata de embargo sujeto a registro, cuando del certificado del registrador aparezca que la parte contra quien se profirió la medida no es la titular del dominio del respectivo bien, sin perjuicio de lo establecido para la efectividad de la garantía hipotecaria o prendaria.»

5. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

5.1. El folio de matrícula inmobiliaria No. 370-30954, corresponde a un inmueble ubicado en la carrera 86 No. 5-53 en Cali, y cuenta con 28 anotaciones.

Que en la anotación No. 20, con fecha 09/09/2020, se registró con turno No. 2020-44205, la escritura pública No. 5430 del 30/12/2016, otorgada en la Notaría 18 de Cali, por la cual se efectúa una compraventa de derechos de cuota del 66.6% de Álvaro y Martha Lucía Carvajal Minota a John Henry Cambindo Núñez.

Que en la anotación No. 22, con fecha 03/11/2020, se registró con turno No. 2020-60488, el Oficio No. 1602 del 30/10/2020, proferido por el Juzgado 21 Civil Municipal de Cali, por la cual se efectúa un embargo ejecutivo con acción personal de Lilia Doris Alzate Sánchez a John Henry Cambindo Núñez.

Luego, se evidencia que con turno de radicación No. 2020-75481, ingresó para registro el oficio No. 1693 del 16-12-2020, inscrito en la anotación No. 23. Dicho oficio canceló la medida cautelar inscrita en la anotación No. 22.

Igualmente, es preciso advertir que el oficio No. 1693 del 16-12-2020, fue radicado presencialmente en las ventanillas de radicación de documentos para registro, de esta Oficina.

Que en la anotación No. 24, con fecha 23/12/2020, se registró con turno No. 2020-77457, la escritura pública No. 2971 del 08/10/2020, otorgada en la Notaría 18 de Cali, por la cual se efectúa una compraventa de derechos y acciones herenciales a título singular que corresponden a la sucesión intestada de Mario Carvajal Minota, de Álvaro y Martha Lucía Carvajal Minota a John Henry Cambindo Núñez.

Que en la anotación No. 25, con fecha 31/08/2021, se registró con turno No. 2021-68651, la escritura pública No. 3404 del 12/08/2021, otorgada en la Notaría 18 de Cali, por la cual se efectúa una adjudicación en sucesión de derechos de cuota del 33.33% de Mario Carvajal Minota a John Henry Cambindo Núñez.

Que en la anotación No. 26, con fecha 25/10/2021, se registró con turno No. 2021-88377, la Escritura No. 4691 del 14/10/2021, otorgada en la Notaría 21 de Cali, por la cual se realiza una hipoteca abierta de John Henry Cambindo Núñez a Julia Edith Osorio Sepúlveda.

Que en la anotación No. 27, con fecha 25/10/2021, se registró con turno No. 2021-88377, la Escritura No. 4691 del 14/10/2021, otorgada en la Notaría 21 de Cali, por la cual se realiza una constitución de fideicomiso civil de John Henry Cambindo Núñez a favor de Julia Edith Osorio Sepúlveda.

Que en la anotación No. 28, con fecha 03/05/2023, se registró con turno No. 2023-34756, el Oficio No. 257 del 24/03/2023, proferido por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Cali, por la cual se efectúa un embargo ejecutivo con acción real de Julia Edith Osorio Sepúlveda a John Henry Cambindo Núñez.

Es pertinente indicar, el artículo 59 de la ley 1579 de 2012, establece el procedimiento para corregir los errores que se incurran en la calificación y/o inscripción de un documento.

Sin embargo, para el caso en concreto, se debe efectuar el procedimiento establecido en la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, para la corrección de un acto de inscripción por inexistencia del instrumento público, orden judicial o el acto administrativo inscrito en un folio de matrícula inmobiliaria,

Que la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015, contiene unas directrices, en los casos de documentos espurios, y le asigna a los Registradores de Instrumentos Públicos, unas facultades, a título de "corrección de errores", por "inexistencia del documento", por lo que, si se dan alguna de los anteriores escenarios indicados en la Instrucción, el

Registrador deberá proceder a ordenar iniciar la respectiva actuación administrativa:

«1. Ámbito de aplicación.

Lo consignado en la presente instrucción solo procederá cuando en un folio de matrícula inmobiliaria se encuentre un acto de inscripción o anotación que publicite un documento, escritura pública, orden judicial o administrativa que no fue autorizado o emitido por la autoridad correspondiente. (Resaltado fuera de texto).

2. Procedimiento.

El titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente o quien se considere afectado con la inscripción deberá presentar solicitud escrita ante el registrador de instrumentos públicos, en la que afirme no haber participado en la enajenación, constitución de gravamen o limitación de dominio, autorización de la escritura pública, o expedición de la orden judicial o administrativa publicitada en la matrícula inmobiliaria. (Resaltado fuera de texto)

En el escrito el interesado manifestará los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su petición, indicará su nombre completo, dirección física de correspondencia, dirección de correo electrónico o cualquier otra información que permita al registrador la notificación o comunicación de cualquier decisión y **deberá acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación.** (Resaltado fuera de texto).

Una vez que se acredite el cumplimiento de los anteriores requisitos, el registrador de instrumentos públicos procederá inmediatamente a bloquear los folios de matrículas involucrados o afectados con el documento inexistente.

Acto seguido, el registrador proferirá auto de inicio de actuación administrativa, con la finalidad de establecer la real situación jurídica de la matrícula o las matrículas inmobiliarias en las que se haya inscrito el documento inexistente y deberá decretar como prueba, entre otras, oficiar a la autoridad que aparentemente autorizó o expidió el documento (notario, juez, funcionario administrativo, etc.), con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta. Igualmente, el auto de inicio ordenará las citaciones, notificaciones y publicaciones, a efecto de garantizar el debido proceso de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión. La actuación administrativa que se adelante debe regirse en lo pertinente de acuerdo con lo establecido por la Ley 1437 de 2011.

(...))»

A pesar del reconocimiento expreso que quedó señalado en la citada instrucción como se precisó en antecedente, que la inscripción de un documento presuntamente falso, o "Inexistente", no es un error en el proceso de registro, en la misma se imparte directrices a los Registradores, en el sentido de que, realizada la solicitud por parte del interesado y emitido el auto motivado de apertura de la actuación administrativa, a fin de que el folio de matrícula refleje la real situación jurídica, recabadas las pruebas sobre la "inexistencia" del documento o documentos, la decisión final de la actuación administrativa deberá ajustarse a las instrucciones que a continuación se transcriben, y con el fundamento jurídico allí mencionado, que es el de corrección de errores de registro, previsto en el Estatuto de Registro y que así se dejó plasmado en la Instrucción 11 de 2015 por la SNR, que precisa;

«(...) En el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público o de la orden judicial o administrativa certifique que NO expidió o autorizó el documento, el Registrador en el momento de

decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor ni efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012. Cuando en la matrícula figuren anotaciones posteriores a la que se corrige, se cambiará la codificación de los actos inscritos ajustándolos a los códigos establecidos para la falsa tradición o dominio incompleto y sustituyendo la (X) de dominio pleno por la (i) de dominio incompleto. Así mismo, dejará las salvedades correspondientes en la matrícula o matrículas afectadas". Y el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, consignado en la instrucción 11 de 2015, inciso segundo dispone: "Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no creó derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa no es necesario solicitarla autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.»

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.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el oficio No. 1693 del 16/12/2020, es un documento inexistente, y al dejar sin efecto jurídico la anotación No. 23 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-30954, cobra vigencia la medida cautelar inscrita en la anotación No. 22. En ese sentido NO era procedente el registro de la escritura pública No. 4691 del 14/10/2021 de la Notaría 21 de Cali, inscrita en las anotaciones Nos. 26 y 27 del citado folio, consistentes en la constitución de hipoteca y de un fideicomiso civil, respectivamente, por cuanto el folio de matrícula No. 370-30954 se encuentra fuera del comercio.

Así mismo, NO es procedente el registro de la medida cautelar en la anotación No. 28 del folio No. 370-30954, conforme el oficio No. 257 del 24/03/2023, proferido por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Cali dentro del proceso ejecutivo con acción real de Julia Edith Osorio Sepúlveda contra John Henry Cambindo Núñez.

Los bienes constituidos en el fideicomiso civil son inembargables por expresa disposición del numeral 8 del artículo 1677 del código civil.

Además, el artículo 34 de la Ley 1579 de 2012, establece que 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.

Conforme a las consideraciones antes descritas, esta Oficina de Registro procederá a dejar sin valor y efecto jurídico registral la Anotación No. 23 del 18/12/2020, del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-30954, con Turno de Radicación No. 2020-75481, oficio No. 1693 del 16-12-2020, proferido por el Juzgado 21 Civil Municipal de Cali, que cancela el Oficio No. 1602 del 30/10/2020, proferido presuntamente por el citado juzgado y, por

consiguiente también dejará sin valor y efecto jurídico las anotaciones 26, 27 y 28, por las consideraciones antes expuestas.

De conformidad con las disposiciones anteriores esta oficina,

RESUELVE:

ARTICULO 1º: Corregir el Folio de matrícula inmobiliaria No. 370-30954, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral la Anotación No. 23, 26, 27 y 28, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTICULO 2º: Notifíquese el presente Acto Administrativo a los interesados, 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 persona 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.

ARTICULO 4º: En firme, desbloquéese el Folio de matrícula inmobiliaria No. 370-30954, efectúense las correcciones y constancias pertinentes.

ARTICULO 5º: Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales correspondiente al Folio de matrícula inmobiliaria No. 370-30954.

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

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Dada en Santiago de Cali, a los Catorce (14) días del mes de Marzo del año Dos Mil Veinticuatro (2.024).

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

LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS
Coordinador Jurídico

Revisó: Tania Sanclemente
Proyectó: Daniela Arango