AUTO No. 112
20/10/2022

EXPEDIENTE: 3702022AA-155

"Por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. ***370-340420 y 370-205350."***

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 Titulo 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 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 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.»*

ANTECEDENTES:

1. Mediante petición con radicado No. 3702022ER06026 del 10/08/2022, presentada por el abogado Milton Lozano Orjuela, representante legal de la señora Consuelo Rivera Velasco, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.838.483, se solicita lo siguiente:

> *«**PRIMERA.-** Solicito a favor de la señora CONSUELO RIVERA VELASCO, identificada con la C.C. # 66.838.483, Que, en base a los actos administrativos que mediante auto 103 del 18-11-2016 y bajo el expediente No. 3702016AA-124, se abrió proceso con referente al caso en comento, se desarchive y se continúe con la solicitud,* ***o en su defecto, Se abra otro expediente*** *SOBRE LAS SOLICITUDES HECHAS POR EL SUSCRITO CON TODO SU MEDIO PROBATORIO APORTADO Y EL CUAL FUE RECIBIDO BAJO EL RADICADO No. 3702022ER05163, y por las peticiones que nuevamente se solicita:*
>
> ***SEGUNDA.-*** *Solicito a favor de la CONSUELO RIVERA VELASCO, identificada con la C.C. # 66.838.483, Que, con base al oficio No. 3748 del 29 de agosto del año 2017 emanado del Juzgado Quinto Civil Municipal de Cali, se deje sin efecto jurídico el oficio No. 474 del 18 de marzo del año 2016, donde se registró la medida cautelar del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-340420, en su anotación No. 2 (su original ya está en su oficina)*
>
> ***TERCERA.-*** *Solicito a favor de la señora CONSUELO RIVERA VELASCO, identificada con la C.C. # 66.838.483, se realicen las correcciones de la venta y compra de la propiedad a favor de la mencionada señora, sobre los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 370-205350 y la 370-340420, el cual y por error se registró la venta bajo la escritura pública No. 0529 del 18 de abril del año 2016 corrida en la Notaría 17 del Círculo de Cali, el cual fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-205350 cuando en la realidad era en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-340420, de conformidad con el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.»*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Cali – Departamento del Valle del Cauca
Dirección: Carrera 56 No. 11-A-20
E-mail: ofiregiscali@supernotariado.gov.co

2. Ahora bien, el folio de matrícula inmobiliaria (Matriz) No. **370-205350,** corresponde a un Lote de 21.000 M2, denominado Paraje Guachinte de Alto Bonito; con un total de cinco (5) anotaciones y tres (3) segregaciones.

2.1. En la Anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No. **370-205350**, con Turno No. 2016-43277 del 22/04/2016, se inscribió la Escritura Pública No. 0529 del 18/04/2016, otorgada por la Notaría 17 de Cali, correspondiente a una venta parcial equivalente a 3.000 M2, de la señora Astrid García Quijano, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.471.635, a la señora Consuelo Rivera Velasco, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.838.483.

2.2. El folio de matrícula inmobiliaria No. **370-340420**, corresponde a un Lote de 3.000 M2, con un total de dos (2) anotaciones.

Analizadas las anotaciones que contiene dicho folio de matrícula inmobiliaria No. **370-340420**, encontramos que en la primera anotación del 06/07/1990 se inscribió la Escritura Pública No. 2617 del 28/06/1990, otorgada por la Notaría Octava de Cali, que corresponde a una venta de la señora Janeth García Quijano, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.837.411, a la señora Astrid García Quijano, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.471.635. Luego, en la segunda anotación del 20/03/1996, se inscribió el Oficio No. 474 del 18/03/1996, proferido por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Cali, solicitando un embargo ejecutivo de Jairo Pinzón a Astrid García Quijano y Aydee Quijano González.

2.3. Por otro lado, en la base de datos de esta Oficina de Registro encontramos que, mediante Expediente No. 3702016AA-124, se realizó una Actuación Administrativa con Auto de Cierre No. 121 del 24/10/2018, tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-340420 y 370-205350, en el cual se resolvió lo siguiente:

> *«Si bien es cierto la Escritura Publica No. 0529 del 18/04/2016 de la Notaria 17 de Cali, ha debido devolverse por la causal de "matrícula inmobiliaria mal citada", en razón a que la matricula inmobiliaria correcta corresponde a la 370-340420, es de anotar que la mencionada Escritura Publica No.0529 nos indujo al error toda vez que la matricula que cita corresponde a la del predio de mayor extensión 370-340420 cuando debió citar la matricula inmobiliaria No.370-340420.*
>
> *Al hacer el análisis jurídico del folio de matrícula inmobiliaria No.370-340420 se observa que en la anotación No.2 con fecha 20/03/1996 se registró el Oficio No.474 del 18/03/1996 del Juzgado 5 Civil Municipal de Cali. De Jairo E Pinzón R, Aydee Quijano González contra Astrid García Quijano.*
>
> *Es claro que la medida de embargo se registró el 20/03/1996 en el folio que le corresponde a la señora Astrid García Quijano 370-340420 y la compraventa de la señora Astrid García Quijano a Consuelo Rivera Velasco se registró el 22/04/2016 en el folio de matrícula inmobiliaria No.370-205350. (Folio de mayor extensión). Un (1) mes después de la inscripción del embargo.*
>
> *7- En razón a lo anterior corresponde a las señoras Astrid García Quijano y Consuelo Rivera Velasco, realizar la respectiva aclaración a la Escritura No. 0529 del 18/04/2016 de la Notaria 17 de Cali, indicando que el folio de matrícula inmobiliaria correcta para el predio objeto de venta corresponde al folio de matrícula inmobiliaria No.370-340420 y no 370-205350 como erróneamente la cita la Escritura Publica No. 0529 del 18/04/2016.*
>
> *Así mismo corresponde a la señora Astrid García Quijano, subsanar todo lo relacionado con el embargo inscrito por oficio No. 474 del 18/03/1996 del Juzgado 5 Civil Municipal de Cali, Embargo Ejecutivo, de Jairo E Pinzón R, Aydee Quijano González contra Astrid García Quijano. Para proceder al registro de la Escritura No.0529 del 18/04/2016 y la Escritura Pública que la aclare en cuanto a citar correctamente el número de la matricula inmobiliaria.*

En el caso que nos ocupa la Escritura No. 0529 del 18/04/2016, debió haberse inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No.370-340420 y no en el folio de matrícula inmobiliaria No.340-205350, se puede decir que la Notaria diecisiete de Cali nos indujo al error citando como matricula inmobiliaria la No.370-205350 la cual corresponde al predio de mayor extensión.»

Por lo anterior, esta Oficina de Instrumentos Públicos, realizó el estudio jurídico del Turno No. 2016-43277 del 18/04/2016, por el cual ingresó para registro la Escritura Pública No. 0529 del 18/04/2016, otorgada por la Notaría 17 de Cali, y efectivamente dicha Notaría incurrió en un error citando la venta parcial de los 3.000M2 en el folio de matrícula inmobiliaria la No. 370-205350, la cual corresponde al predio de mayor extensión, y no en el folio No. 370-340420.

Si bien esta Oficina efectuó el registro de la Escritura Pública No. 0529 del 18/04/2016, otorgada por la Notaría 17 de Cali, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-205350, es la Notaría 17 de Cali, quien debe realizar una aclaración para que se haga nuevamente el registro de la venta parcial de los 3.000M2 pertenecientes a la señora Consuelo Rivera Velasco en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-340420, predio que la señora Astrid García Quijano le vendió.

Dicha aclaración deben realizarla las señoras Astrid García Quijano, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.471.635, y Consuelo Rivera Velasco, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.838.483, toda vez que son vendedora y compradora respectivamente del inmueble del caso concreto.

Realizada la consulta de la Ruta de Documentos radicados para registro en esta Oficina, vinculados a los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-340420 y 370-205350, no se evidencia radicación alguna de Escritura de Aclaración.

Por lo anteriormente expuesto, después de realizar el análisis jurídico correspondiente, se determinó que se hace necesario iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria Nos. **370-205350.**

En virtud de lo anterior este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Iniciar Actuación Administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. **370-340420 y 370-205350,** conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

ARTICULO SEGUNDO: Comunicar personalmente el inicio de esta Actuación Administrativa a, **Milton Lozano Orjuela, representante legal de la señora Consuelo Rivera Velasco, a la señora Astrid García Quijano** 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.

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 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **370-340420 y 370-205350.**

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.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, A los Veinte (20) días del mes de Octubre de 2022.

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

LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS
Coordinador Jurídico

Proyectó: Daniela Arango

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali – Departamento del Valle del Cauca
Dirección: Carrera 56 No. 11-A-20
E-mail: ofiregiscali@supernotariado.gov.co