

Comunicación N° 3702022EE06988 del 31/08/2022

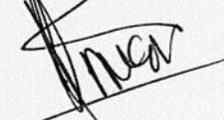
Expediente: 3702018AA-117

**ASUNTO: Notificación de terceros indeterminados de la decisión de una actuación administrativa.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 y al haberse advertido la posibilidad de afectar derechos de terceros indeterminados con la decisión, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante Resolución No. 765 del 31 de Agosto de 2022, "Por medio de la cual se resuelve una actuación administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria No. 370- 320034 y No. 370-320766", resolvió lo siguiente: **ARTÍCULO 1°:** Corregir el folio de matrícula No. 370- 320034, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral las anotaciones No. 5, 6, 7 y 8, registrados con turno de radicación No. 2018-50831, No. 2018-52351, No. 2018-76954 y No. 2018-76957, respectivamente. En consecuencia, cobra vigencia, el embargo por jurisdicción coactiva, registrado con turno de radicación No. 2017-104382, correspondiente a la Resolución No. 40-158 del 12/09/2017, proferida por la Alcaldía de Jamundí, Expediente No. LOP2012-12791, inscrito en la anotación No. 4 del 11/10/2017, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído. **ARTÍCULO 2°:** Corregir el folio de matrícula No. 370- 320766, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral las anotaciones No. 4 y 5, con turno de radicación No. 2018-50838 y No. 2018-52349, respectivamente. En consecuencia, cobra vigencia el embargo por impuestos Municipales, contra la Sociedad Inversiones La Fe Limitada, registrado en la anotación No. 3 del 13/10/2017, con turno de radicación No. 2017-105597, la Resolución No. 40-233 del 12/09/2017 de la Alcaldía del Municipio de Jamundí - Secretaria de Hacienda Municipal, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo. **ARTÍCULO 3°:** Notificar el presente acto administrativo A: JAIME RODRIGO ESCOBAR LOPEZ, en calidad de Representante Legal de la Sociedad Inversiones La Fe Limitada, ALEXANDER VARGAS ORTIZ, JORGE ENRIQUE CARVAJAL URRESTA 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 un sitio dispuesto en la Oficina 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. **ARTÍCULO 4°:** Notificar a terceros indeterminados en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, conforme lo establece el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011. **ARTÍCULO 5°:** 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 (Art. 76 Ley 1437 de 2011). **ARTÍCULO 6°:** Comunicar A: Secretaría de Hacienda del Municipio de Jamundí, Valle del Cauca, Superintendencia de Sociedades de Bogotá D.C., Fiscalía General de la Nación, adjuntando copia del presente Acto Administrativo, para su conocimiento y fines pertinentes. **ARTÍCULO 7°:** En firme, desbloquéense, los folios de matrícula inmobiliaria No. 370- 320034 y No. 370-320766, efectúense las correcciones y constancias pertinentes. **ARTÍCULO 8°:** Archivar copia de la presente Resolución en las carpetas de antecedentes registrales, correspondiente a los folios de matrícula inmobiliaria No. 370- 320034 y No. 370-320766. **ARTÍCULO 9°:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición **COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**, Dada en Santiago de Cali, a los Treinta y un (31) días del mes de Agosto del año Dos Mil Veintidós (2.022).

Lo anterior, con el objeto de que se constituyan en parte en la presente actuación y ejerzan los derechos que la ley les concede en defensa de sus intereses.

Atentamente,

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

Anexo: Copia Resolución No. 765 del 31 de Agosto de 2022

Revisó: Luis Eduardo Bedoya L.

Proyectó: F.R.L.

Código:  
CNEA - PO - 02 - FR - 22  
03 - 12 - 2020

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cali - Departamento del Valle del Cauca  
Dirección: Carrera 56 No. 11-A-20  
Teléfono: (2) 3301572  
E-mail: ofiregiscali@supernotariado.gov.co

**RESOLUCION No. 765**

**Agosto 31 de 2022**

**EXPEDIENTE No. 3702018AA-117**

“Por medio de la cual se resuelve la actuación administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria No. **370- 320034** y No. **370-320766**”

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 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 ajustará a lo dispuesto en esta Ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

**ANTECEDENTES:**

1. Mediante escrito radicado en esta Oficina bajo el No. 3702018ER08118 del 25/09/2018, instaurado por el Señor JAIME RODRIGO ESCOBAR LOPEZ, en calidad de Representante Legal de INVERSIONES LA FE LIMITADA EN LIQUIDACION, solicita lo siguiente: “*Proceda a iniciar un procedimiento administrativo con fundamento en la instrucción administrativa No. 11 de julio 30 de 2015 sobre los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-320034 y 370-320766, estos dos inmuebles con la inscripción de documentos que no existen en el mundo jurídico, no están reflejando la realidad y por lo tanto se impone, 1º: ordenar el bloqueo de las dos matriculas inmobiliarias hasta determinar la realidad jurídica del predio, 2º: Disponer que se oficie a la Alcaldía del Municipio de Jamundí y a la Superintendencia de Sociedades para que confirmen lo que expresaron en el Derecho de Petición que acompaño en el sentido de señalar que los documentos inscritos y señalados en los hechos seis y siete de esta petición no fueron expedidos por la Alcaldía de Jamundí – Valle del Cauca y tampoco por la Superintendencia de Sociedades, 3º : Después de la investigación administrativa, ordenar dejar sin efectos jurídicos las inscripciones que hemos señalado en los hechos 6 y 7 de las dos matriculas inmobiliarias y advertir a los funcionarios que sobre estos dos predios y antes de cualquier anotación, deberá indagarse sobre su procedencia, porque son hechos y actos jurídicos extraños*”.

2. El solicitante adjuntó copia de la denuncia presentada ante la Fiscalía General de la Nación, asignaciones, por el delito de falsedad material en documento público falso, radicada en ventanilla única de correspondencia – CALI-GIT- No. 20180061023532 del 10/10/2018.

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. **3702018AA-117**, mediante Auto No. 118 del 18/10/2018, con el fin de establecer la real situación jurídica de folios de matrícula inmobiliaria No. **370- 320034** y No. **370-320766**.



En cumplimiento del procedimiento establecido en el Art. 37 y 68 de la Ley 1437 de 2011, con el fin de citar a los interesados a notificación personal, del contenido del Auto de Inicio, con Oficio No. 3702018EE09736 del 18/10/2018, cita A: Señor JAIME RODRIGO ESCOBAR LOPEZ, en calidad de Representante Legal de Inversiones La Fe Limitada en Liquidación.

Mediante Oficio No. 3702018EE09787 del 22/10/2018, se comunica a terceros indeterminados del inicio de la actuación administrativa, con el objeto que se constituyan en parte en la presente actuación administrativa y ejerzan los derechos que la Ley les concede en defensa de sus intereses, se fija en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, según constancia del área de comunicaciones.

Que por desconocimiento del lugar de residencia del Señor ALEXANDER VARGAS ORTIZ, esta Oficina fijó aviso de citación para notificación personal en lugar visible y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro del 26 de Octubre al 02 de Noviembre de 2018, según constancia adjunta del grupo de Comunicaciones.

El 30 de Octubre de 2018, se hizo presente la abogada ANGELICA JOHANNA ROJAS CABEZA, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.098.682.654 expedida en Bucaramanga y Tarjeta Profesional No. 230514 del C.S.J., en calidad de Apoderada de la Sociedad Inversiones La Fe Ltda. En Liquidación, con el fin de notificarse del contenido del Auto No. 118 del 18/10/2018.

Que trascurrido el término legal no compareció el Señor ALEXANDER VARGAS ORTIZ, a notificación personal, en consecuencia y en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se notifica por aviso fijado en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro del 07 al 15 de Noviembre de 2018, advirtiendo que se considera surtida la notificación al finalizar el día siguiente al retiro del aviso, se adjunta copia del auto. Según constancia del Grupo de Comunicaciones.

Que mediante Oficio radicado en esta Oficina bajo el No. 3702018ER09429 DEL 07/11/2018, presentado por el Señor Jorge Enrique Carvajal Urresta, con el que manifiesta verse afectado, con el trámite y decisión de la presente actuación administrativa, por consiguiente fue notificado el 21 de Octubre de 2018, del Auto de Inicio, con el objeto que se constituya en parte y ejerza los derechos que la Ley le concede en defensa de sus intereses.

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 la carpeta de antecedentes registrales, correspondiente a los folios de matrícula inmobiliaria No. **370- 320034** y **No. 370-320766**, los documentos registrados en las anotaciones de los citados folios, como los allegados durante el desarrollo de la actuación administrativa y las respuestas a las solicitudes de certificación. Igualmente los documentos contenidos en el expediente de la Actuación Administrativa No. 3702018AA-117.

## 3. ARGUMENTOS DEL PETICIONARIO

(...) 6. "Al solicitar el certificado de tradición de la matrícula No. 370-320034 el 09 de Julio de 2018, se encontró lo siguiente: 6.1. Anotación No. 05, en donde aparece, que se inscribió el Oficio No. 256 del 2 de Abril de 2018, en donde cancelan Providencia Administrativa de Embargo del Inmueble. 6.2. Anotación 06, en donde aparece que se inscribió el Oficio 0168 del

15/02/2017 de la Superintendencia de Sociedades de Bogotá, en donde anuncian un embargo por Jurisdicción Coactiva. 7. Al solicitar certificado de tradición de la Matricula No. 370-320766, el 9 de julio de 2018, se encontró lo siguiente: 7.1. Anotación No. 4, en donde aparece que se inscribió el Oficio 285 del 5/04/2018, donde cancelan providencia administrativa de embargo del inmueble. 7.2. Anotación No. 05, en donde aparece que se inscribió el Oficio No. 0187 del 17/02/2017 de la Superintendencia de Sociedades de Bogotá, en donde anuncian un embargo por Jurisdicción coactiva”.

#### 4. INTERVENCION DE TERCEROS

En el curso de la actuación administrativa, se presentó el Señor Jorge Enrique Carvajal Urresta, como tercero afectado, durante el desarrollo de la actuación administrativa.

#### 5. CONSIDERACIONES DE ESTA OFICINA

De acuerdo con el Decreto 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.

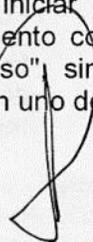
El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 2º, Ley 1579 de 2012). Según los principios que sirven de base al sistema de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

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 Ley 1579 de 2012 ordena: “El modo de abrir y llevar la matricula se ajustará a lo dispuesto en esta Ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

**5.1. De la Instrucción Administrativa 11 de 2015:** A través de esta instrucción dirigida a los Registradores de Instrumentos Públicos del país, se estableció el procedimiento 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, procedimiento con el que se adelanta la presente actuación Administrativa.

Como se indicó la instrucción administrativa 11 de 2015, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, 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 da alguno de los anteriores escenarios indicados en la Instrucción, el Registrador deberá proceder a ordenar iniciar la respectiva actuación administrativa, pero es importante resaltar aquí, que el documento con base en cual se hizo la anotación, "No es falso", ni que sea "presuntamente falso" sino "INEXISTENTE", de acuerdo a lo que reza la instrucción, como se dejó consignado en uno de



los apartes del inciso cuarto de la Instrucción 11 de 2015. "(...) que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro, en cabeza de las oficinas de registro de instrumentos públicos, sino que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad, que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública".

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 solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."

En acatamiento con lo establecido en la Instrucción Administrativa No 11 de 2015, se procede ahora al estudio del caso, que originó la presente actuación administrativa, como son los actos contenidos en las anotaciones No. 5, 6, 7 y 8 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-320034 y anotaciones 4 y 5 del folio de matrícula No. 370-320766, atendiendo que las citadas anotaciones son presuntamente Inexistentes y como consecuencia de ello, dejar sin efecto jurídico, de acuerdo con el material probatorio arrimado, se decidirá de fondo la presente Actuación Administrativa.

**5.2-** Estudiadas las anotaciones que contienen los folios de matrícula inmobiliaria No. **370-320034** y No. **370-320766** y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos lo siguiente: Corresponde Lote No. 18 Manzana 19 y Lote 21 Manzana 51 de la Urbanización la Pradera del Municipio de Jamundí", con un total de 8 y 5 anotaciones, respectivamente.

Folio de matrícula No. **370-320034**

En la anotación No. 1 del 25/09/1989, se registró la Escritura Pública No. 3556 del 15/09/1989 de la Notaria Novena de Cali, la cual contiene el acto de reloteo a nombre de la Sociedad Inversiones La Fe Limitada

En la anotación No. 4 del 11/10/2017, con turno de radicación No. 2017-104382, se registró la Resolución No. 40-158 del 12/09/2017 proferida por la Alcaldía de Jamundí, con la cual se ordena el embargo por jurisdicción coactiva, Expediente No. LOP2012-12791.

En la anotación No. 5 del 29/05/2018, con turno de radicación No. 2018-50831, se registró el oficio No. 256 del 02/04/2018 de la Alcaldía del Municipio de Jamundí – Secretaría de Hacienda Municipal, con el cual se cancela el embargo comunicado mediante oficio 40-158 del 12/09/2017, comunicado por la Secretaría de Hacienda Municipio de Jamundí.

En la anotación No. 6 del 01/06/2018, con turno de radicación No. 2018-52351, se registró el oficio No. 0168 del 15/02/2017 de la Superintendencia de Sociedades de Bogotá, con el cual se comunica la orden de embargo por jurisdicción coactiva, contra Inversiones La Fe Limitada.

En la anotación No. 7 del 10/08/2018, con turno de radicación No. 2018-76954, se registró el Oficio No. 4897 del 31/07/2018 de la Superintendencia de Sociedades de Bogotá, con el cual se cancela la orden de embargo por jurisdicción coactiva, comunicada mediante oficio No. 0168 del 15/02/2017.

En la Anotación No. 8 del 10/08/2018, con turno de radicación No. 2018-76957, se registró el Auto Sin Numero del 24/07/2018 de la Superintendencia de Sociedades de Bogotá, con el cual se adjudica en remate el inmueble descrito y alinderado al Señor ALEXANDER VARGAS ORTIZ.

Folio de matrícula No. **370-320766**

En la anotación No. 1 del 25/09/1989, se registró la Escritura Pública No. 3556 del 15/09/1989 de la Notaria Novena de Cali, la cual contiene el relato a nombre de la Sociedad Inversiones La Fe Limitada.

En la anotación No. 3 del 13/10/2017, con turno de radicación No. 2017-105597, se registró la Resolución No. 40-233 del 12/09/2017 de la Alcaldía del Municipio de Jamundí Secretaria de Hacienda Municipal, con la cual se ordena el embargo por impuestos Municipales, contra la Sociedad Inversiones La Fe Limitada.

En la anotación No. 4 del 29/05/2018, con turno de radicación No. 2018-50838, se registró el oficio No. 285 del 05/04/2018 de la Alcaldía del Municipio de Jamundí - Secretaria de Hacienda Municipal, con la cual se cancela el embargo comunicado mediante Resolución No. 40-233 del 12/09/2017.

En la anotación No. 5 del 01/06/2018, con turno de radicación No. 2018-52349, se registró el oficio No. 0187 del 17/02/2017 de la Superintendencia de Sociedades de Bogotá D.C., con el cual se comunica la orden de embargo por Jurisdicción coactiva, en contra de la Sociedad Inversiones La Fe Limitada.

**5.3-** De conformidad con la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de Julio de 2015, la Superintendencia de Notariado y Registro, esta Oficina de Registro de Cali, para conformar el acervo probatorio, fue solicitada la siguiente información:

**5.3.1.** Mediante Oficio No. 3702018EE09762 del 19 de Octubre de 2019, dirigido a la Superintendencia de Sociedades de Bogotá D.C., con el fin, que certificara si los documentos relacionados a continuación fueron emitidos o autorizados por el Despacho así: **1)** Oficio No. 0168 del 15/02/2017, con el cual se comunica la orden de embargo por jurisdicción coactiva, contra Inversiones La Fe Limitada.



2) Oficio No. 4897 del 31/07/2018 con el cual se cancela la orden de embargo por jurisdicción coactiva, comunicada mediante oficio No. 0168 del 15/02/2017. 3) Auto Sin Número del 24/07/2018, con el cual se adjudica en remate el inmueble descrito y alinderados en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-320034. 4) Oficio No. 0187 del 17/02/2017 con el cual se comunica la orden de embargo por Jurisdicción coactiva, contra de la Sociedad Inversiones La Fe Limitada, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-320766. (Folio 57 - Expediente No. 3702018AA-117).

Que a través de Oficio consecutivo No. 561-166628 del 30/10/2018, radicación Supersociedades 2018-01-463008 del 24/10/2018, radicado en esta Oficina bajo el No. 3702018ER09377 del 06/11/2018, firmado por la Doctora Claudia Consuelo Pedraza Córdoba, Coordinadora Grupo de Gestión de Cobro Persuasivo y Coactivo, manifiesta lo siguiente: *“En atención a su solicitud de la referencia, me permito certificar que los documentos, allegados en su escrito, que aluden a la Sociedad Inversiones La Fe Ltda, en liquidación, identificada con Nit No. 891.903.487, no corresponden a documentos emitidos o autorizados por este Grupo de Trabajo de la Superintendencia de Sociedades. En la actualidad, esta Entidad , evalúa la procedencia de presentar ante la Justicia ordinaria, la denuncia por suplantación, tanto de la entidad como de las funcionarias María Ibeth Muñoz Bernal y María Angélica Artunduaga, quienes aparecen, citadas en los mencionados documentos”.* (Folio 70 - Expediente No. 3702018AA-117).

Así mismo, mediante Oficio No. 2018-01-477466 del 06/11/2018, radicado en esta Oficina bajo el No. 3702018ER09518 del 09/11/2018, firmado por la Doctora Claudia Consuelo Pedraza Córdoba, Coordinadora Grupo de Gestión de Cobro Persuasivo y Coactivo, informa lo siguiente: *“En atención a la actuación administrativa iniciada por esa Entidad, en relación con los hechos que se presentaron con la Sociedad Inversiones La Fe Ltda, en liquidación, remito para su conocimiento y fines pertinentes certificación No. 510-002875 del 02/11/2018, expedida por el Coordinador del Grupo de Administración de Personal de la Superintendencia de Sociedades, la cual da cuenta que quien se encontraba fungiendo como Coordinadora del Grupo de Gestión de Cobro Coactivo, para las fechas en que presuntamente ocurrieron los hechos, era la funcionaria Claudia Consuelo Pedraza Córdoba y no quien aparece firmado los documentos que ustedes, nos pusieron de presente, María Ibeth Muñoz Bernal. Esa última, si es funcionaria de la entidad y para la época de dichos escritos, fungía como secretaria administrativa del Grupo de Gestión de Cobro Persuasivo y Coactivo de esta Superintendencia, no era la coordinadora del mismo”.* (Folio 72 - Expediente No. 3702018AA-117).

**5.3.2.** Con oficio No. 3702018EE09763 del 19 de Octubre de 2019 y reiterados con los Oficios No. 3702021EE05830 del 30/08/2021 y No. 3702022EE04482 del 27/05/2022, dirigidos a la Secretaria de Hacienda Municipal de Jamundí, con el fin que certificara, si el Oficio No. 256 del 02/04/2018, con el cual se cancela el embargo comunicado mediante oficio No. 40-158 del 12/09/2017, inscrito en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-320034 y el Oficio No. 285 del 05/04/2018, con la cual se cancela el embargo comunicado mediante Resolución No. 40-233 del 12/09/2017, inscrito en la anotación No. 4 del folio de matrícula No. 370-320766, fueron emitidos o autorizados por la citada dependencia.

Mediante Oficio No. 2022-SH-2001 del 13/06/2022, radicado en esta Oficina, bajo el No. 3702022ER04832 del 15/06/2022, firmado por el Doctor SEBASTIAN SULEZ GOMEZ, en calidad de Secretario de Hacienda del Municipio de Jamundí – Valle, informa lo siguiente:

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cali – Departamento del Valle del Cauca**

Dirección: Carrera 56 No. 11-A-20

Teléfono: (2) 3301572

E-mail: ofregiscal@supernotariado.gov.co

*“Una vez realizadas las verificaciones correspondientes tanto en el archivo de gestión documental de la Secretaría de Hacienda y Tesorería Municipal de Jamundí, como en el sistema de impuestos municipales, no se evidencia soporte alguno del Oficio No. 256 del 02/04/2018 y oficio No. 285 del 05/04/2018. Conforme a lo anterior, este Despacho, no puede dar un concepto favorable frente a la veracidad o autenticidad de dichos documentos, por cuanto no existe copia o soporte alguno que así lo demuestre, ahora bien, al verificar el estado jurídico de los procesos que por cobro coactivo se iniciaran contra estos predios, se logra identificar que a la fecha no han sido canceladas las obligaciones que por concepto de impuesto predial unificado, pesan sobre los mismos, razón por la cual, no tiene asidero o coherencia procesal, emitir una orden de cancelación de medida cautelar a los predios antes referenciados”.*

De acuerdo con las anteriores certificaciones, que hace parte del acervo probatorio, es posible evidenciar por parte de esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que los documentos registrados en las anotaciones No. 5, 6, 7 y 8 del folio de matrícula No. 370- 320034 y las anotaciones No. 4 y 5 del folio de matrícula No. 370-320766, no fueron autorizados por la Superintendencia de Sociedades de Bogotá y la Secretaría de Hacienda Municipal de Jamundí – Valle del Cauca.

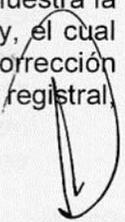
En consecuencia de lo anterior, es posible afirmar que los documentos, no adquieren la calidad de instrumento público, por no haber sido autorizado por la entidad competente, por lo cual es considerado inexistente, toda vez que adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble.

El ámbito de aplicación de la Instrucción Administrativa No. 11 de Julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro se define de la siguiente forma: **“1. Ámbito de aplicación.** Lo consignado en la presente instrucción sólo 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”.

Es pertinente precisar que la aplicación de la Instrucción Administrativa No. 11 de 30 de Julio de 2015, se refiere a la corrección del registro público de la propiedad por inexistencia del instrumento público previa constatación de este hecho a través de certificación expedida por el creador del instrumento objeto de registro, es decir por Notario, Juez o funcionario público competente, según el caso.

La Instrucción Administrativa sólo aplica para la inexistencia del instrumento público que soporta el acto administrativo de inscripción, la cual no debe confundirse con la falsedad del instrumento Público, o con la falsedad de documentos en sus distintas modalidades, toda vez que los competentes para pronunciarse sobre estas son los Jueces de la República.

Esta oficina, se pronuncia respecto a las inscripciones registradas en los folios de matrícula citadas, bajo el entendido que los hechos presentados, no se originaron por equivocación en la prestación del servicio registral, sino, por hechos punibles por parte de terceros. Lo cual, de acuerdo a las pruebas recaudadas dentro de la presente actuación administrativa, demuestra la INEXISTENCIA de los documentos, que genera una situación anómala frente a la Ley, el cual no refleja la realidad jurídica de los inmuebles, por lo cual es pertinente proceder a la corrección de los folios de matrícula inmobiliaria antes citados, dejando sin valor y efecto jurídico registral, de conformidad con las razones expuestas en el presente Acto Administrativo.



## 6. NORMATIVIDAD APLICABLE

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

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 3º. Principios.** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

*“a) Rogación. Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte l interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa (...)*

*d) Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción.”*

*e) Legitimación. Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario; (...).*

- **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: **“ARTICULO 14. RECEPCIÓN, EXTENSIÓN, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.** La recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados; la extensión es la versión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el asentimiento 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”.

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: Es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública”.

El Artículo 100 del Decreto 960 de 1970 Dispone: “Artículo 100. El instrumento que no haya sido autorizado por el Notario no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal”

El artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 establece: **“ARTÍCULO 60. RECURSOS.** (...) 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 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 continuar publicitando el registro de documentos que no han sido autorizados por las entidades competentes, entiéndase inexistente, toda vez que ello contradice el principio de legalidad, contemplado en los artículos 3º y 67 de la Ley 1579 de 2012”.

Que el numeral 3 del artículo 55 de la Ley 734 de 2002 establece: “**ARTÍCULO 55. SUJETOS Y FALTAS GRAVÍSIMAS.** Los sujetos disciplinables por este título sólo responderán de las faltas gravísimas aquí descritas. Son faltas gravísimas las siguientes conductas: 3. Desatender las instrucciones o directrices contenidas en los actos administrativos de los organismos de regulación, control y vigilancia o de la autoridad o entidad pública titular de la función”.

Por lo anterior, este Despacho debe dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, teniendo en cuenta las razones de orden legal antes expuestas, con la finalidad que el inmueble refleje la real situación jurídica.

En consecuencia, la decisión que ha de proferirse dentro de la presente actuación administrativa, no puede ser otra distinta a ordenar realizar las acciones necesarias, para que los folios de matrícula mencionados, exhiban en todo momento la real y verdadera situación jurídica, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 49, lo cual se complementa con lo ordenado por los Artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 y lo dispuesto en la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015.

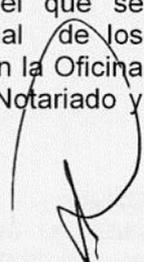
De conformidad con las disposiciones anteriores esta Oficina,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º:** Corregir el folio de matrícula No. 370- 320034, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral las anotaciones No. 5, 6, 7 y 8, registrados con turno de radicación No. 2018-50831, No. 2018-52351, No. 2018-76954 y No. 2018-76957, respectivamente. En consecuencia, cobra vigencia, el embargo por jurisdicción coactiva, registrado con turno de radicación No. 2017-104382, correspondiente a la Resolución No. 40-158 del 12/09/2017, proferida por la Alcaldía de Jamundí, Expediente No. LOP2012-12791, inscrito en la anotación No. 4 del 11/10/2017, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

**ARTICULO 2º:** Corregir el folio de matrícula No. 370- 320766, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral las anotaciones No. 4 y 5, con turno de radicación No. 2018-50838 y No. 2018-52349, respectivamente. En consecuencia, cobra vigencia el embargo por impuestos Municipales, contra la Sociedad Inversiones La Fe Limitada, registrado en la anotación No. 3 del 13/10/2017, con turno de radicación No. 2017-105597, la Resolución No. 40-233 del 12/09/2017 de la Alcaldía del Municipio de Jamundí - Secretaria de Hacienda Municipal, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTICULO 3º:** Notificar el presente acto administrativo A: JAIME RODRIGO ESCOBAR LOPEZ, en calidad de Representante Legal de la Sociedad Inversiones La Fe Limitada, ALEXANDER VARGAS ORTIZ, JORGE ENRIQUE CARVAJAL URRESTA 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 un sitio dispuesto en la Oficina 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.



Página 10/Resolución No. 765 del 31/08/2022 – Expediente No. 3702018AA-117

**ARTÍCULO 4º:** Notificar a terceros indeterminados en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, conforme lo establece el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011

**ARTÍCULO 5º:** 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 (Art. 76 Ley 1437 de 2011).

**ARTICULO 6º:** Comunicar A: Secretaría de Hacienda del Municipio de Jamundí – Valle del Cauca, Superintendencia de Sociedades de Bogotá D.C., Fiscalía General de la Nación, adjuntando copia del presente Acto Administrativo, para su conocimiento y fines pertinentes.

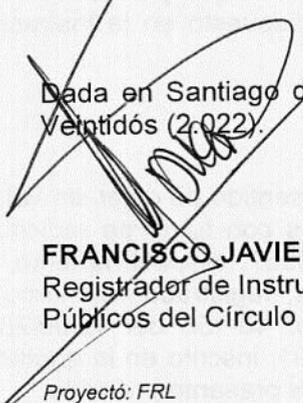
**ARTICULO 7º:** En firme, desbloquéense, los folios de matrícula inmobiliaria No. **370- 320034** y **No. 370-320766**, efectúense las correcciones y constancias pertinentes.

**ARTICULO 8º:** Archivar copia de la presente Resolución en las carpetas de antecedentes registrales, correspondiente a los folios de matrícula inmobiliaria No. **370-320034** y **No. 370-320766**

**ARTICULO 9º:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición

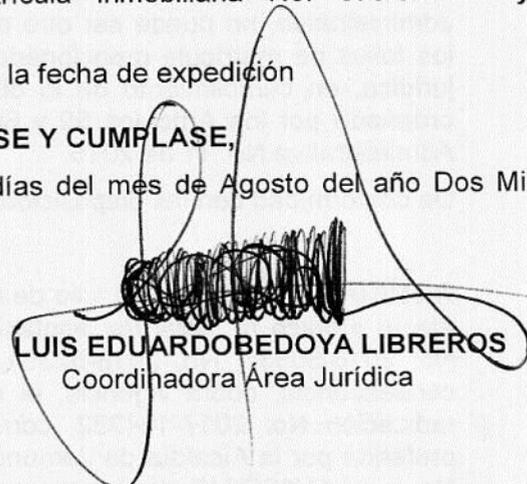
**COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,**

Dada en Santiago de Cali, a los Treinta y un (31) días del mes de Agosto del año Dos Mil Veintidós (2022).



**FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA**  
Registrador de Instrumentos  
Públicos del Círculo de Cali

Proyectó: FRL



**LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS**  
Coordinadora Área Jurídica