

NOTIFICACION POR AVISO

EXPEDIENTE: 3702017AA-35

POR DESCONOCIMIENTO DEL LUGAR DE RESIDENCIA, LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI, EN CUMPLIMIENTO CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 69 DE LA LEY 1437 DE 2011, NOTIFICA A: GREGORIO NACIANCENO SALAZAR SALAZAR, JOSE GUSTAVO SALAZAR YEPES, LUIS ALBERTO SALAZAR YEPES, MARCO TULIO GUERRERO BERNAL, A LAS PERSONAS INDETERMINADAS Y A TODO EL QUE SE CREA CON DERECHO, del contenido de la Resolución No. 79 del 07/02/2019 "Por medio de la cual se resuelve una actuación administrativa, correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-537502", cuya parte resolutive establece: **ARTICULO PRIMERO:** Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-537502, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral las anotaciones No. 13, 14 y 15, de conformidad con la certificación presentada por la Notaria Trece del Circulo de Cali, en la que manifiesta que los documentos registrados en las citadas anotaciones no fueron autorizados por el Despacho Notarial y por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución. **ARTICULO SEGUNDO:** Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-537502, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral las anotaciones No. 16 y 17, de conformidad con la certificación presentada por el Juzgado 15 Civil Municipal de Cali, en la que manifiesta que el Auto No. 0386 del 24/03/2015, no ha sido emitido por el Despacho Judicial, como tampoco reposa Auto por el cual se haya adjudicado en remate el inmueble al Señor Marco Tulio Guerrero Bernal y por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución. **ARTICULO TERCERO:** Como consecuencia de lo resuelto en el artículo Segundo al dejar sin valor y efecto jurídico registral la anotación No. 17, correspondiente a la inscripción del Auto No. 0386 del 24/03/2015, presuntamente proferido por el Juzgado 15 Civil Municipal, con el cual se adjudicó en remate el bien inmueble al Señor Marco Tulio Guerrero Bernal y certificación de la Notaria Sexta de Cali, en la que manifiesta que la Escritura Pública No. 1498 del 27/05/2015, fue expedida por el Despacho Notarial, se procederá a modificar el código de naturaleza jurídica, en la anotación No. 20, por el de falsa tradición o dominio incompleto COMPRAVENTA DE COSA AJENA, Código "0604" y se sustituya la (X) de dominio pleno por la (I) de dominio incompleto, de conformidad con el procedimiento señalado en la Instrucción Administrativa No. 11 del 30/07/2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro y por las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo. **ARTICULO CUARTO:** Notificar la presente Resolución a las partes interesadas, haciéndoles conocer que contra ella proceden los Recursos de la Vía Gubernativa, el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali y el de Apelación ante la Subdirección de Registro de la Superintendencia de Notariado de Bogotá D. C., el cual deberá interponerse dentro de los 10 días hábiles siguientes al de la notificación personal o a la desfijación de la notificación por aviso o publicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 67 y ss de la Ley 1437 de 2011. La presente resolución producirá efectos a partir de su notificación y firmeza en cualquiera de los eventos contemplados en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo. (Decreto 2723 de 2014), una vez cumplido el termino de ejecutoria, la presente actuación administrativa se cierra y se ordena su archivo. **ARTICULO QUINTO:** Comunicar a la Fiscalía General de la Nación, a la Notaria Trece del Circulo de Cali, al Juzgado Quince Civil Municipal y enviar copia del presente Acto Administrativo. **ARTICULO SEXTO:** En firme, desbloquéese el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-537502, efectúense las correcciones y constancias pertinentes. **ARTICULO SEPTIMO:** Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes.



GDE - GC - FR - 08 V.02 27-07-2018

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
Carrera 56 No. 11 A - 20 Teléfono (2)330-15-72
Cali - Colombia
<http://www.ofregiscali@supernotariado.gov.co>

Página 2/ Notificación por Aviso – Expediente No. 3702017AA-35

registrales correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-537502. **ARTICULO OCTAVO:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición. **COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**, Dada en Santiago de Cali, a los Siete (07) días del mes de Febrero del año dos mil diecinueve (2019). Firmado **LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES** Registrador Principal Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (Encargada) y **LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS** - Coordinador Área Jurídica. Se advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Se fija el presente Aviso en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, a los Diecinueve (19) días del mes de Febrero del año dos mil diecinueve (2019).

Secretario Ad Hoc

Se desfija el presente aviso a los Veintiséis (26) días del mes de Febrero del año dos mil diecinueve (2019).

Secretario Ad Hoc



GDE - GC - FR - 08 V.02 27-07-2018

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
Carrera 56 No. 11, A - 20 Teléfono (2)330-15-72
Cali - Colombia
<http://www.ofiregiscal@superintendenciaderegistro.gov.co>

RESOLUCION No. 79

Febrero 7 de 2019

EXPEDIENTE No. 3702017AA- 35

"Por medio de la cual se resuelve una actuación administrativa correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. **370-537502**".

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:

I. ANTECEDENTES:

Mediante Derecho de Petición con radicado No. 3702017ER04087 del 04/04/2017 interpuesto por la Señora LEIDY MADROÑERO GUTIERREZ, solicitan lo siguiente: "Como a los seis meses de la compra me llega una citación de la Fiscalía, comparecí y se me informó que el Señor LUIS ALBERTO SALAZAR YEPES, antiguo propietario del inmueble, colocó la demanda en la Fiscalía porque le vendieron su inmueble y no sabe cómo ni porque, a lo que respondí que se la compré al Señor MARCO TULIO BERNAL, quien a su vez la adquirió en remate y le presenté el certificado de tradición del inmueble en mención a lo que la Fiscalía respondió que por ser un predio que estaba abandonado y en ruinas hace mucho tiempo y con un embargo que más podía esperar el Señor LUIS ALBERTO SALAZAR y la perdió en remate y que todo quedaba claro. Ante este hecho me tranquilicé y seguí la construcción normalmente, de un fraude procesal, me llega una citación del juzgado Doce Penal Municipal informándome de un fraude procesal, me presenté a la audiencia donde el fiscal indicó que había reabierto la investigación ante la insistencia del demandante, hizo la investigación en la oficina de Registro y mirando la sentencia del juzgado 15 Civil Municipal, está muy extensa y muy bien explicada y que generalmente estas sentencias son muy cortas y poco explícitas. Lo cual la hacía sospechosa y luego fue al Juzgado y comprobó que aquella Sentencia Auto 0386 del 30/04/2015, era falsa y que nunca salió del Juzgado 15 Civil Municipal, por lo tanto el demandante el señor LUIS ALBERTO SALAZAR era el único propietario del inmueble. Petición: se haga claridad sobre este asunto ya que compré basada en la lectura del certificado de tradición que yo personalmente lo solicité en la oficina de registro antes de hacer la compra en la notaria sexta lo leyeron y revisaron toda la documentación y estaba correcta".

La solicitante adjuntó copia de la denuncia presentada ante la Fiscalía General de la Nación por el presunto delito de Estafa Art. 246 C.P., cuyo número único de noticia criminal correspondió al 760016000193201710141.

Por lo anteriormente expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, una vez realizado el estudio jurídico, dió inicio a la actuación administrativa No. **3702017AA-35**, mediante Auto No. 27 del 27/04/2017, con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-537502**.

Dando cumplimiento a lo establecido en el Art. 37 y 68 de la Ley 1437 de 2011, con el fin de citar a los interesados para notificación personal se expidieron los siguientes oficios:



GDE - GC - FR - 08 V.02 27-07-2018

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
Carrera 56 No. 11 A - 20 Teléfono (2)330-15-72
Cali - Colombia
<http://www.oficinasregisral@superiorregistrado.gov.co>

Página 2/ Resolución No. 79 del 07/02/2019

El 28/04/2017 con radicación No. 3702017EE05077, se emite respuesta a la Señora Leidy Madroñero Gutiérrez y en el mismo fue citada a notificación personal.

Por desconocimiento del lugar de residencia de los Señores GREGORIO NACIANCENO SALAZAR SALAZAR, JOSE GUSTAVO SALAZAR YEPES, LUIS ALBERTO SALAZAR YEPES, MARCO TULIO GUERRERO BERNAL, PERSONAS INDETERMINADAS Y TODO EL QUE SE CREA CON sobre el inmueble, el día 03/05/2017 se fijó aviso en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, citando a notificación personal del Auto No. 27 del 27/04/2017. Desfijado el 10/05/2017, en cumplimiento de los Artículos 37 y 68 de la Ley 1437 de 2011. Según constancia del Grupo de Divulgación de la SNR, la cual hace parte integral del expediente.

El 05/05/2017 se hizo presente la Señora Leidy Madroñero Gutiérrez, con el fin de notificarse del contenido del Auto No. 27 del 27/04/2017.

En consecuencia de lo anterior, por la imposibilidad de la notificación personal de los demás interesados y transcurridos los cinco (5) días sin haberse hecho presentes, se procedió a fijar aviso de notificación el día 19/05/2017 en un lugar visible de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y se solicitó al área de comunicaciones publicar el aviso en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, desfijándose el día 26/05/2017, advirtiéndole que la notificación quedará surtida, a partir del día siguiente a la desfijación del Aviso, en cumplimiento con lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011. Se adjunta constancia del Grupo de Divulgación que hace parte integral del expediente.

Que a través del correo electrónico del Grupo de Divulgación, informan que No se ha podido publicar el aviso porque el portal está presentando fallas y de la Oficina de las Tecnologías de la Información – Oficina OTI, indicaran cuando se pueda iniciar las publicaciones.

Restaurado el sistema, se envía nuevamente el aviso de notificación, fijado el 30 de mayo de 2017 y desfijado el 06 de Junio de 2017, quedando debidamente notificados a partir del día siguiente a la desfijación del aviso, de conformidad con lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, según constancia del Grupo de Divulgación, la cual se adjunta al expediente.

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 correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-537502 y los documentos registrados en las anotaciones. Igualmente los documentos contenidos en el expediente de la Actuación Administrativa No. 3702017AA-35, así como los allegados por la Peticionaria.

3. ARGUMENTOS DE LA PETICIONARIA

La solicitante Señora Leidy Madroñero Gutiérrez, claridad sobre el asunto, ya que indica haber comprado basada en la lectura del certificado de tradición que personalmente lo solicitó en la



GDE – GC – FR – 08 V.02 27-07-2018

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
Carrera 58 No. 11 A - 20 Teléfono (2)330-15-72
Cali – Colombia
<http://www.slnr.gov.co>

Oficina de Registro, antes de realizar la compra en la Notaría Sexta, en la que revisaron la documentación y se encontraba correcta.

4. INTERVENCION DE TERCEROS

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

5. CONSIDERACIONES DE ESTA OFICINA

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.

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

5.1. Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-537502** y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos lo siguiente: Corresponde a una Casa Lote 9 Manzana L1 con área de 60 mt2, ubicado en la Calle 102B No. 22B-57 Urbanización Compartir Desepaz, con un total de 21 anotaciones, de las cuales se relacionan las siguientes

En la anotación No. 5 del 07/10/1996, se registró la escritura pública No. 4136 del 03/10/1996 de la Notaría 11 de Cali, compraventa de vivienda de interés social, en la cual la Fundación Empresa vende a los Señores Gregorio Nacienceno Salazar Salazar, José Gustavo Salazar Yepes y Luis Alberto Salazar Yepes, el inmueble descrito y alindado.

En la anotación No. 16 del 30/04/2015, con radicación No. 2015-43899, mediante Auto No. 0386 del 31/03/2015 proferido presuntamente por el Juzgado 15 Municipal de Cali, con el cual se cancela el embargo ejecutivo con acción real, adelantado por la Entidad Colmena, contra Gregorio Nacienceno Salazar Salazar, José Gustavo Salazar Yepes y Luis Alberto Salazar Yepes, ordenado con el oficio No. 0996 del 02/08/2006, inscrito en la anotación No. 11.

Anotación No. 17 del 30/04/2015, con radicación No. 2015-43899, se encuentra inscrito el Auto No. 0386 del 31/03/2015 del Juzgado 15 Municipal de Cali, en la que adjudica en remate en segunda licitación por el 50% del valor del inmueble De: Gregorio Nacienceno Salazar Salazar, José Gustavo Salazar Yepes y Luis Alberto Salazar Yepes, A: Marco Tulio Guerrero Bernal.



Página 4/ Resolución No. 79 del 07/02/2019

En la Anotación No. 20 del 09/06/2015, con radicación No. 2015-59697, se registró la Escritura Pública No. 1498 del 27/05/2015 de la Notaria Sexta de Cali, en la cual el Señor Marco Tulio Guerrero Bernal vende a la Señora Leidy Madroñero Gutiérrez, el inmueble descrito y alinderado.

En la Anotación No. 21 del 20/04/2017, se registró el oficio No. 54103 del 22/03/2017 del Centro de Servicios Judiciales de Cali, la suspensión provisional a la libre disposición de dominio en proceso de justicia y paz Ley 975 de 2005 ordenado por el Juzgado 12 Penal Municipal con funciones de control de garantías de Cali, radicación No. 2015-29558.

5.2- La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, dando cumplimiento con lo establecido en la Instrucción Administrativa No. 11 de 30/07/2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, realizó el correspondiente estudio jurídico al folio de matrícula inmobiliaria No. **370-537502** determinando que era necesario iniciar la actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble, mediante Auto No. 27 del 27/04/2017.

Al revisar el folio de matrícula inmobiliaria, se considero necesario oficiar a las entidades que emitieron los documentos para registro con antelación al acto de compraventa de la Escritura Pública No. 1498 del 27/05/2015 de la Notaria Sexta de Cali, con el fin que certificaran si los mismos fueron expedidos o autorizados por los respectivos Despachos, con el fin de conformar el acervo probatorio.

- La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante oficio No. 3702017EE05114 del 28/04/2017, solicitó a la Notaria Sexta de Cali, certificara si la escritura pública No. 1498 del 27/05/2015, por la cual el Señor Marco Tulio Guerrero Bernal vende a la Señora Leidy Madroñero Gutiérrez, el inmueble descrito y alinderado, fue autorizada por el Despacho notarial y remitieran copia autentica de la escritura pública que reposa en el protocolo, copia consecutivo del libro índice, pago derechos notariales y retención en la fuente.

En respuesta a la solicitud mediante Oficio radicado con el No. 3702017ER04911 del 04/05/2017, la Doctora Ana Lucia Correa Pérez, Notaria Sexta de Cali - encargada, certificó lo siguiente: *"Que revisado el archivo del protocolo donde reposan las escrituras corridas en el año 2015, se pudo constatar que la Escritura Pública No. 1498 del 27 de mayo de 2015, tomo 58, figura el Acto de compraventa. Vendedor MARCO TULIO GUERRERO BERNAL y la compradora LEIDY MADROÑERO GUTIERREZ"*. A la certificación se adjunta copia de la Escritura Pública citada, copia del recibo de pago de derechos notariales y de retención de la misma.

- Mediante oficio No. 3702017EE05122 del 28/04/2017, este Despacho solicitó al Juzgado 15 Civil Municipal de Cali, certificara si el Auto No. 0386 del 31/03/2015, con el cual se adjudica en remate en segunda licitación por el 50% del valor del inmueble De: Gregorio Nacianceno Salazar Salazar, José Gustavo Salazar Yepes y Luis Alberto Salazar Yepes, A: Marco Tulio Guerrero Bernal, fue emitido por el citado Juzgado.

A través del Oficio No. 1459 del 31/05/2017, radicado en esta Oficina bajo el No. 3702017ER06045 del 05/06/2017, el Juzgado 15 Civil Municipal de Cali, certifica lo siguiente:

"Que en este Despacho Judicial, se adelantó Proceso Ejecutivo Hipotecario instaurado por la entidad Colmena contra los Señores Gregorio Nacianceno Salazar Salazar, José Gustavo



GDE - GC - FR - 08 V.02 27-07-2018

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
Carrera 56 No. 11 A - 20 Teléfono (2)330-15-72
Cali - Colombia
<http://www.dirregcali@supernotariado.gov.co>

Página 5/ Resolución No. 79 del 07/02/2019

Salazar Yepes y Luis Alberto Salazar Yepes, bajo la radicación No. 760014003015-2005-00655-00. Este Despacho hasta la fecha no ha librado Auto aprobatorio No. 0386 de fecha 24 de marzo de 2015, dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario adelantado por la entidad Colmena contra los Señores Gregorio Nacienceno Salazar Salazar, José Gustavo Salazar Yepes y Luis Alberto Salazar Yepes, con radicación No. 2005-655.

En el proceso no reposa auto mediante el cual se haya adjudicado en remate el inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370-537502 al Señor Marco Tulio Guerrero Bernal"

Es importante aclarar que el mencionado proceso se encuentra actualmente archivado, de conformidad a lo ordenado mediante Auto No. 5402 del 29 de agosto de 2008, por medio del cual se declaró la nulidad de todo lo actuado en el proceso, a partir del auto que libró mandamiento de pago, inclusive".

- Asimismo, a través del oficio No. 3702017EE06128 del 29/06/2018, dirigido a la Notaria Trece del Circulo de Cali, fue solicitada certificación en la que indicara si los siguientes instrumentos públicos fueron autorizados por el Despacho Notarial.

1) Certificado No. 000194 del 16/04/2015, correspondiente a la Escritura Pública No. 0906 del 10/04/2015, el cual contiene el Acto de cancelación del Pacto de Retroventa, constituido con la Escritura Pública No. 4136 del 03/10/1996 de la Notaria Once de Cali, inscrita en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-537502, De: FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, A: GREGORIO NACIANCENO SALAZAR SALAZAR, JOSE GUSTAVO SALAZAR YEPES y LUIS ALBERTO SALAZAR YEPES.

2) Certificado No. 000204 del 21/04/2015, correspondiente a la Escritura Pública No. 0951 del 15/04/2015, el cual contiene el Acto de Cancelación de Hipoteca correspondiente a la constituida con Escritura Pública No. 4136 del 03/10/1996 de la Notaria Once de Cali, inscrita en la anotación No. 6 del folio de matrícula citado, DE: BANCO CAJA SOCIAL COLMENA BCSC, A: GREGORIO NACIANCENO SALAZAR SALAZAR, JOSE GUSTAVO SALAZAR YEPES y LUIS ALBERTO SALAZAR YEPES.

3) Certificado No. 000205 del 21/04/2015, correspondiente a la Escritura Pública No. 0951 del 15/04/2015, el cual contiene el Acto de Cancelación de Constitución de Patrimonio de Familia, inscrito por Escritura Pública No. 4136 del 03/10/1996 de la Notaria Once de Cali, inscrita en la anotación No. 7 del folio de matrícula, DE: GREGORIO NACIANCENO SALAZAR SALAZAR, JOSE GUSTAVO SALAZAR YEPES y LUIS ALBERTO SALAZAR YEPES.

En respuesta a la solicitud, mediante oficio radicado con el No. 3702017ER05837 del 06/07/2018, la Notaria Trece del Circulo de Cali, certifica que "1) El certificado de cancelación No. 000194 del 14/04/2015, corresponde a la Escritura Pública No. 916 del 14/04/2015 de esta Notaria, por medio de la cual Héctor German Salazar Valencia, en representación de Inversora del Valle S.A.S., cancela la HIPOTECA, constituida por medio de la Escritura Pública No. 514 del 18/03/2013 de esta Notaria sobre las matriculas inmobiliarias Nos. 370-490433, 370-490400 y 370-490414. La Escritura Pública No. 906 del 2015 de esta Notaria es de fecha 13 de abril y corresponde a la Sucesión de Omaira Agudelo López sobre la matrícula inmobiliaria No. 370-266180.



GDE - GC - FR - 08 V.02 27-07-2018

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
Carrera 56 No. 11 A - 20 Teléfono (2) 330-15-72
Cali - Colombia
<http://www.ofregcali@supermclanado.gov.co>

Por lo anterior, el certificado de cancelación No. 000194 del 16/04/2015, correspondiente a la Escritura Pública No. 906 del 10/04/2015, sobre la cancelación de Pacto de Retroventa en la matrícula inmobiliaria No. 370-537502, enviados con su oficio no corresponden a los que reposan en el protocolo de esta Notaria y mi firma como Notaria en el certificado no corresponde a la utilizada por mí.

2) El certificado de cancelación No. 000204 del 21/04/2015, corresponde a la Escritura Pública No. 977 del 21/04/2015 de esta Notaria, por medio de la cual Héctor Fabio Betancourt Suarez en representación de Darley Varon Zuluaga cancela la HIPOTECA constituida por medio de la Escritura Pública No. 192 del 30/01/2009 de esta Notaria sobre la Matrícula Inmobiliaria No. 370-357177.

La Escritura Pública No. 951 de esta Notaria es de fecha 17 de abril y corresponde a una hipoteca abierta entre Inversora del Valle S.A.S. y Carlos Gómez Deluquez sobre la matrícula inmobiliaria No. 370-237373.

Por lo anterior, el certificado de cancelación No. 000204 del 21/04/2015, correspondiente a la Escritura Pública No. 951 del 15/04/2015, sobre cancelación de Hipoteca en la matrícula Inmobiliaria No. 370-357177, enviados con su oficio no corresponden a los que reposan en el protocolo de esta Notaria y mi firma como Notaria en el certificado no corresponde a la utilizada por mí.

3) El certificado de cancelación No. 000205 del 21/04/2015, corresponde a la Escritura Pública No. 978 del 21/04/2015 de esta Notaria, por medio de la cual Julio Alfonso Navia Peláez, cancela la HIPOTECA, constituida por medio de la Escritura Pública No. 4085 del 14/12/2010 de esta Notaria sobre la Matrícula Inmobiliaria No. 370-30079.

La Escritura Pública No. 951 del 2015 de esta Notaria es de fecha 17 de abril y corresponde a una Hipoteca abierta entre Inversora del Valle S.A.S. y Carlos Gómez Deluquez sobre la Matrícula Inmobiliaria No. 370-237373.

Por lo anterior, el certificado de cancelación No. 000205 del 21/04/2015, correspondiente a la Escritura Pública No. 951 del 15/04/2015, sobre la cancelación de PATRIMONIO DE FAMILIA en la matrícula inmobiliaria No. 370-537502, enviados con su oficio no corresponden a los que reposan en el protocolo de esta Notaria y mi firma como Notaria en el certificado no corresponde a la utilizada por mí.

Con la respuesta la Notaria Trece del Circulo de Cali, adjuntó copias auténticas de los documentos que hacen parte del protocolo de la Notaria, correspondientes a los certificados Nos. 194, 2014 y 205 de 2015, escrituras No. 906 y No. 951, facturas Nos. 121719, 121439, 131396, 121474 y 121475 de 2015 correspondiente a las Escrituras 906, 951, 916, 977 y 978 de 2015, fotocopias de las hojas del libro relación y del libro índice del 2015 donde aparecen anotadas las escrituras de la citada Notaria.

- En relación con la cancelación del gravamen de valorización, esta Oficina mediante oficio No. 3702018EE06129 del 29 de junio de 2018, dirigido a la Secretaría de Infraestructura y Valorización Municipal, con el cual fue solicitada certificación en la que indicara si el certificado No. 9200290927 del 25/05/2015, con el que se cancela el gravamen por contribución causada por beneficio general para la construcción del plan de obras denominado 21 megaobras, fue autorizado o emitido por la citada entidad.



Página 7/ Resolución No. 79 del 07/02/2019

Mediante oficio No. 201841730100970552 del 17/07/2018, radicado en esta Oficina bajo el No. 3702018ER07028 del 17/08/2018, la Subsecretaria de Apoyo Técnico de la Secretaría de Infraestructura, responde la solicitud en la que manifiestan lo siguiente: "Se procedió a validar la información suministrada en la base de datos de la cancelación de gravamen No. 9200290927 por contribución por beneficio general-plan de obra 556, la cual indican que se encuentra generada para el predio identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 370-537502, se valida y se adjunta certificación generada por la Secretaría de Infraestructura y concuerda con la información del documento suministrado".

Como se ha podido verificar por parte de esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, de acuerdo con la respuesta allegada por el Juzgado 15 Civil Municipal de Cali, en la que certifican que dentro del proceso ejecutivo hipotecario adelantado por la Entidad Colmena, con radicación No. 2005-655 y dentro del proceso no reposa auto aprobatorio con el cual se haya adjudicado en remate el inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-537502 al Señor Marco Tulio Guerrero Bernal, en consecuencia las anotaciones No. 16 y 17, quedarán sin valor y efecto jurídico registral, toda vez que no ha sido autorizado por el citado Despacho Judicial.

Así mismo, de conformidad con la certificación presentada por la Notaria Trece del Circulo de Cali, en la que manifiesta que: 1) "El certificado de cancelación No. 000194 del 16/04/2015, correspondiente a la Escritura Pública No. 906 del 10/04/2015, sobre la cancelación de Pacto de Retroventa en la matrícula inmobiliaria No. 370-537502, enviados con su oficio no corresponden a los que reposan en el protocolo de esta Notaria y mi firma como Notaria en el certificado no corresponde a la utilizada por mí". 2) "El certificado de cancelación No. 000204 del 21/04/2015, correspondiente a la Escritura Pública No. 951 del 15/04/2015, sobre cancelación de Hipoteca en la matrícula Inmobiliaria No. 370-357177, enviados con su oficio no corresponden a los que reposan en el protocolo de esta Notaria y mi firma como Notaria en el certificado no corresponde a la utilizada por mí" y 3) El certificado de cancelación No. 000205 del 21/04/2015, correspondiente a la Escritura Pública No. 951 del 15/04/2015, sobre la cancelación de PATRIMONIO DE FAMILIA en la matrícula inmobiliaria No. 370-537502, enviados con su oficio no corresponden a los que reposan en el protocolo de esta Notaria y mi firma como Notaria en el certificado no corresponde a la utilizada por mí". En tal sentido, se ordenará dejar sin valor y efecto jurídico registral las anotaciones No. 13, 14 y 15, por no haber sido autorizadas por el Despacho Notarial.

En virtud de lo anterior, es posible afirmar que son documentos que no adquieren la calidad de instrumento público, por no haber sido autorizado por el Juez y el Notario, en el presente caso, 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.

En relación con la Escritura Pública No. 1498 del 27/05/2015 de la Notaria Sexta de Cali, con la cual el Señor Marco Tulio Guerrero Bernal vende a la Señora Leidy Madroñero Gutiérrez, de acuerdo con la respuesta de la citada Notaria, en la que indica que la misma fue autorizada por el Despacho Notarial, se procederá a la modificación del código de naturaleza jurídica, por el de falsa tradición o dominio incompleto COMPRAVENTA DE COSA AJENA, Código "0604" y se sustituye la (X) de dominio pleno por la (I) de dominio incompleto, en las anotaciones 20 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-537502.



GDE - GC - FR - 08 V.02 27-07-2018

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
Carrera 55 No. 11 A - 20 Teléfono (2) 330-15-72
Cali - Colombia
<http://www.ofiregiscali@superintendado.gov.co>

6. NORMATIVIDAD APLICABLE

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 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 interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa ()

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 42 de la Ley 1437 de 2011 establece: "**ARTÍCULO 42. CONTENIDO DE LA DECISIÓN.** Habiéndose dado oportunidad a los interesados para expresar sus opiniones, y con base en las pruebas e informes disponibles, se tomará la decisión, que será motivada. La decisión resolverá todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas dentro de la actuación por el peticionario y por los terceros reconocidos".

El artículo 14 del Decreto 960 de 1970 dispone lo siguiente: "**ARTÍCULO 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"

Por medio de la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de Julio de 2015, la Superintendencia de Notariado y Registro, estableció un procedimiento para corregir actos de inscripción realizados con fundamento en documentos inexistentes, es decir, documentos no emitidos por el notario, autoridad judicial o administrativa competente, los cuales no permiten que la matrícula refleje la real situación jurídica del inmueble. En dicha instrucción se realizan las siguientes consideraciones:

"La Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, ha tenido conocimiento de documentos que se presentan para su inscripción en esas oficinas, sin que dichos documentos hayan sido emitidos por la autoridad correspondiente, es decir, por el notario, autoridad judicial o administrativa competente".

"Así mismo, se ha podido evidenciar que los ciudadanos o usuarios del servicio público registral acuden ante el Registrador de Instrumentos Públicos y mediante peticiones o quejas informan que no han dispuesto de sus bienes, pero que en el certificado de tradición figura inscrito un acto de transferencia, limitación o gravamen sobre el inmueble de su propiedad en el que ellos no han intervenido y en consecuencia le solicitan al registrador la revocatoria de ese registro o inscripción".

"Esta situación puede llevar a inferir que las inscripciones están soportadas en un documento que no adquiere la calidad de instrumento público, por carecer de la autorización del notario o no ser emitido por el funcionario competente y en consecuencia, el aparente instrumento público u orden judicial o administrativa, es inexistente, es decir, 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.

"Así las cosas, es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, 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".

La Instrucción Administrativa solo 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.

Establece la Instrucción Administrativa No. No. 11 de Julio de 2015, que una vez agotado el procedimiento administrativo y comprobado que la autoridad o creador del supuesto instrumento público o de la orden judicial o administrativa no expidió o autorizó el documento, el Registrador decidirá la actuación administrativa, corrigiendo la inscripción dejándola sin valor ni efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del 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"

Página 10/ Resolución No. 79 del 07/02/2019

Que de conformidad con lo consignado en tantas veces la mentada instrucción, como quiera que la Oficina de Registro se estaría abrogando una competencia que por mandato del legislador corresponde a los jueces de la República y por otra parte, no es un error de registro, en el que pudo incurrir en la calificación del documento en el registro al momento de inscribirlo y publicitarlo, pero por ello no es menos cierto que de no acatarse dicha instrucción, nos veríamos inmersos en una investigación disciplinaria de conformidad con lo dispuesto en la Ley 734 de 2002. Deberes y Prohibiciones, Artículo 34 numeral 1, Artículo 35 numerales 1 y 24.

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 indicadas, con la finalidad que el inmueble refleje la real situación jurídica.

Comporta para el Registrador la obligación de corregir la situación irregular, puesto que no está obligado a continuar publicitando el registro de documentos que no han sido autorizados por la entidad competente, entendiéndose inexistente, toda vez que ello contradice el principio de legalidad, contemplado en los artículos 3º de la Ley 1579 de 2012.

En consecuencia, la decisión que ha de proferirse dentro de la presente actuación administrativa, no puede ser otra distinta a ordenar la corrección de las inscripciones que de los citados documentos, se efectuaron en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, dejándolas sin valor ni efecto jurídico registral, con fundamento en los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 y lo dispuesto en la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015.

En ese orden de ideas, se ordenará corregir las anotaciones No. 13, 14, 15, 16, 17 y 20 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-537502.

De conformidad con las disposiciones anteriores esta Oficina.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-537502, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral las anotaciones No. 13, 14 y 15, de conformidad con la certificación presentada por la Notaria Trece del Circulo de Cali, en la que manifiesta que los documentos registrados en las citadas anotaciones no fueron autorizados por el Despacho Notarial y por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO: Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-537502, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral las anotaciones No. 16 y 17, de conformidad con la certificación presentada por el Juzgado 15 Civil Municipal de Cali, en la que manifiesta que el Auto No. 0386 del 24/03/2015, no ha sido emitido por el Despacho Judicial, como tampoco reposa Auto por el cual se haya adjudicado en remate el inmueble al Señor Marco Tulio Guerrero Bernal y por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.



GDE - GC - FR - 08 V.02 27-07-2018

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
Carrera 56 No. 11 A - 20 Teléfono (2)330-15-72
Cali - Colombia
<http://www.oficinasdelasuperintendencia.gov.co>

Página 11/ Resolución No. 79 del 07/02/2019

ARTICULO TERCERO: Como consecuencia de lo resuelto en el artículo Segundo al dejar sin valor y efecto jurídico registral la anotación No. 17, correspondiente a la inscripción del Auto No. 0386 del 24/03/2015, presuntamente profendo por el Juzgado 15 Civil Municipal, con el cual se adjudicó en remate el bien inmueble al Señor Marco Tulio Guerrero Bernal y certificación de la Notaria Sexta de Cali, en la que manifiesta que la Escritura Pública No. 1498 del 27/05/2015, fue expedida por el Despacho Notarial, se procederá a modificar el código de naturaleza jurídica, en la anotación No. 20, por el de falsa tradición o dominio incompleto **COMPRAVENTA DE COSA AJENA**, Código "0604" y se sustituya la (X) de dominio pleno por la (I) de dominio incompleto, de conformidad con el procedimiento señalado en la Instrucción Administrativa No. 11 del 30/07/2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro y por las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTICULO CUARTO: Notificar la presente Resolución a las partes interesadas, haciéndoles conocer que contra ella proceden los Recursos de la Vía Gubernativa, el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali y el de Apelación ante la Subdirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro de Bogotá D. C., el cual deberá interponerse dentro de los 10 días hábiles siguientes al de la notificación personal o a la destijación de la notificación por aviso o publicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 67 y ss de la Ley 1437 de 2011. La presente resolución producirá efectos a partir de su notificación y firmeza en cualquiera de los eventos contemplados en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo. (Decreto 2723 de 2014), una vez cumplido el término de ejecutoria, la presente actuación administrativa se cierra y se ordena su archivo.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar a la Fiscalía General de la Nación, a la Notaria Trece del Circulo de Cali, al Juzgado Quince Civil Municipal y enviar copia del presente Acto Administrativo.

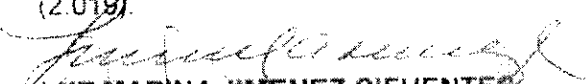
ARTICULO SEXTO: En firme, desbloquéese el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-537502**, efectúense las correcciones y constancias pertinentes.

ARTICULO SEPTIMO: Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. **370-537502**.

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

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Dada en Santiago de Cali, a los Siete (07) días del mes de Febrero del año dos mil diecinueve (2.019).


LUZ MARINA JIMENEZ CIFUENTES

Registradora Principal

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI (E)


LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS

Coordinador Área Jurídica

Proyecto: FIRL



GDE - GC - FR - 08 V.02 27-07-2018

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali

Carrera 56 No. 11 A - 20 Teléfono (2) 330-15-72

Cali - Colombia

<http://www.ofin-reg-cali@superintendencia.gov.co>