

**AVISO DE NOTIFICACION DE ACTO ADMINISTRATIVO**

LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI, EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 37 Y 69 DE LA LEY 1437 DE 2011, NOTIFICA A: BANCO POPULAR, MIGUEL EMIRO LOZANO POLO Y A TODO EL QUE SE CREA CON DERECHO del contenido del Auto No. 25 de 10/05/2016 "Por medio de la cual se inicia la actuación administrativa 3702016AA-37 tendiente a establecer la real situación jurídica de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-722413 y 370-722431. Artículo Segundo del citado Auto.

**EXPEDIENTE: 3702016AA-37.**

**FUNDAMENTO DEL AVISO:** Imposibilidad de comunicarlo personalmente, teniendo en cuenta que se envió citación a notificación personal, mediante comunicación 3702017EE06127 de 23/05/2017, sin que a la fecha se haya presentado a notificarse personalmente.

**LUGAR Y TERMINOS DE LA PUBLICACION DEL AVISO: EN UN LUGAR DE ACCESO AL PUBLICO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS:** El aviso con copia íntegra del Auto, se publicará en la página web Institucional de la Superintendencia de Notariado y Registro, por un término de cinco (5) días hábiles.

Se advierte que de acuerdo con lo señalado en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, código del Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del AVISO.

Asi mismo se hace saber que contra el citado Acto Administrativo no proceden los recursos de la via gubernativa . (Arts. 75 y ss de la Ley 1437 de 2011.

Se fija el presente Aviso en lugar visible de esta Oficina a los Treinta y un (31) días del mes de Mayo del año dos mil diecisiete (2017).

  
Secretario Ad Hoc

Se desfija el presente aviso a los Ocho (08) días del mes de Junio del año dos mil diecisiete (2017).

  
Secretario Ad Hoc

AUTO No. 25  
10/05/2016  
EXPEDIENTE: 3702016AA-37

Por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los predios inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-722431 y 370-722413.

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

4. Mediante solicitud con radicado **3702016ERO4858** de 25/04/2016, realizada por Bancolombia S.A., se solicitó lo siguiente: *"1. Sírvase Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, corregir el error cometido al no registrar la Escritura Pública No. 2003 del 28 de junio de 2013 de la Notaría Octava de Cali, y la Escritura Pública No. 5112 del 31 de diciembre de 2014 de la Notaría Octava de Cali, aclarada mediante escritura publica No. 867 del 17 de marzo de 2015 de la Notaría Octava de Cali, en los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370-722413 y 370-722431, según la solicitud efectuada bajo el radicado 2013-65934, 2015-28370 y 2015-28371 y el registro indebido del Oficio 258 del 14 de marzo de 2014 del Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali bajo el turno 2014-35315, conforme al artículo 59 de la Ley 1579 de 2012. 2. Como consecuencia de la corrección anterior, registrar las Escrituras Públicas Nos. 2003 del 28 de junio de 2013 de la Notaría Octava de Cali, y 5112 del 31 de diciembre de 2014 de la Notaría Octava de Cali, aclarada mediante Escritura Pública No. 867 del 17 de marzo de 2015 de la Notaría Octava de Cali, en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-722413 y 370-722431 bajo los turnos 2013-65934 de fecha 5 de agosto de 2013 y 2015-28370 y 2015-28371 de fecha 19 de marzo de 2015 respectivamente."*

5. Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-722413 y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos lo siguiente: corresponde al Lote J-1 del Conjunto de Vivienda en Loteo Individual Cerrado "Los Almendros" destinado a Zonas Comunes de la Copropiedad.

En la anotación No. 2 se registró la escritura pública No. 2628 del 20/10/2004 de la Notaría 14 de Cali, por la cual el Conjunto de Vivienda en loteo de vivienda individual cerrado "Los Almendros", constituyó reglamento de propiedad horizontal sobre el folio de matrícula



inmobiliaria No. 370-546349, dando origen a los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-722413 al 370-722431.

En la anotación No. 7 se registró la escritura pública No. 1478 de 14/05/2007 de la Notaria 18 de Cali por la cual la sociedad Velasquez Lopez Cia. Velop S. en C. y Soluciones Urbanas S.A. vende a Miguel Emiro Lozano Polo el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-722428 y los derechos sobre las zonas comunes correspondientes al 5.98% sobre los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-722413 y 370-722431.

En la anotación No. 10 se registró el Oficio No. 258 de 14/03/2014 del Juzgado 13 Civil del Circuito de Cali por el cual se ordenó el embargo del derecho de cuota correspondiente al 5.98% del derecho de dominio sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-722413 y 370-722431, en proceso ejecutivo en contra de Miguel Emiro Lozano Polo.

6. Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-722431 y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos lo siguiente: corresponde al Lote vía interna del Conjunto de vivienda en loteo individual cerrado "Los Almendros" Urbanización Villas del Rio Lili o Altos de Ciudad Jardín.

En la anotación No. 2 se registró la escritura pública No. 2628 del 20/10/2004 de la Notaría 14 de Cali, por la cual el Conjunto de Vivienda en loteo de vivienda individual cerrado "Los Almendros", constituyó reglamento de propiedad horizontal sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-546349, dando origen a los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-722413 al 370-722431.

En la anotación No. 7 se registró la escritura pública No. 1478 de 14/05/2007 de la Notaria 18 de Cali por la cual la sociedad Velasquez Lopez Cia. Velop S. en C. y Soluciones Urbanas S.A. vende a Miguel Emiro Lozano Polo el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-722428 y los derechos sobre las zonas comunes correspondientes al 5.98% sobre los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-722413 y 370-722431.

En la anotación No. 10 se registró el Oficio No. 258 de 14/03/2014 del Juzgado 13 Civil del Circuito de Cali por el cual se ordenó el embargo del derecho de cuota correspondiente al 5.98% del derecho de dominio sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-722413 y 370-722431, en proceso ejecutivo en contra de Miguel Emiro Lozano Polo.

7. Con turno de radicación 2013-65934 fue radicada para registro la escritura pública No. 2003 de 28/06/2013 de la Notaria Octava de Cali, por la cual Miguel Emiro Lozano Polo efectúa cancelación de afectación a vivienda familiar y dación en pago a favor de Bancolombia S.A. sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-722428, en la parte de estipulaciones del acto de dación en pago se manifestó lo siguiente: *"Estipulaciones. Primero. (...) La presente enajenación incluye los derechos sobre las zonas comunes así: a) El derecho que equivale a un porcentaje de participación del 5.98% sobre el lote de terreno denominado (...) a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-722413 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. b) Derecho que equivale a un porcentaje de participación del 5.98% sobre el lote de terreno"*



Hojo No. 03 Auto No. 25 de 10/05/2016. Exp 3702016AA-37

denominado Lote de Via Interna (...) a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-722431 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali."

La escritura pública No. 2003 de 28/06/2013 fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-722428 en las anotaciones 12 y 13.

8. Con turno de radicación 2015-28370 fue radicada para registro la escritura pública No. 5112 de 31/12/2014 de la Notaria Octava de Cali, por la cual Bancolombia vende a Victor Manuel Mendez Castro y Martha Cecilia Nogales Ríos quienes a su vez constituyen afectación a vivienda familiar sobre el inmueble descrito y alinderado identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-722428, en la parte de estipulaciones del acto de compraventa se manifestó lo siguiente: "*Estipulaciones. Primero. (...) La presente enajenación incluye los derechos sobre las zonas comunes así: a). El derecho que equivale a un porcentaje de participación del 5.98% sobre el lote de terreno denominado (...). b). Derecho que equivale a un porcentaje de participación del 5.98% sobre el lote de terreno denominado Lote de Via Interna (...).*"

La escritura pública No. 5112 de 31/12/2014 de la Notaria Octava de Cali fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-722428 en las anotaciones 14 y 15.

9. El funcionario a quien por reparto le correspondió la calificación de Oficio No. 258 de 14/03/2014 del Juzgado 13 Civil del Circuito de Cali por el cual se ordenó el embargo del derecho de cuota correspondiente al 5.98% del derecho de dominio sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-722413 y 370-722431, en proceso ejecutivo en contra de Miguel Emiro Lozano Polo, omitió verificar que los inmuebles corresponden a las zonas comunes del Conjunto Vivienda en Loteo individual Cerrado "Los Almendros".

10. Al respecto el artículo 19 de la Ley 675 de 2001 dispuso: "*Artículo 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.*"

7. En virtud a que los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-722413 y 370-722431 corresponden a zonas comunes del Conjunto Vivienda en Loteo individual Cerrado "Los Almendros" y que se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), el embargo comunicado por el Oficio No. 258 de 14/03/2014 del Juzgado 13 Civil del Circuito de Cali inscrito en las anotaciones No. 10 de cada uno de los folios citados, no debió registrarse, incurriendo así en un error de carácter registral.

8. Por lo anteriormente expuesto, después de realizar el análisis jurídico correspondiente y con el fin de atender a la solicitud realizada, se hace necesario iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los inmuebles inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-722413 y 370-722431.

En virtud de lo anterior este Despacho,



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

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Iniciar Actuación Administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica de los inmuebles inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-722413 y 370-722431 conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

**ARTICULO SEGUNDO:** Notificar personalmente el inicio de esta actuación administrativa a **BANCO POPULAR S.A., MIGUEL EMIRO LOZANO POLO** 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. (Art. 66 Ley 1437 de 2011)

**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)

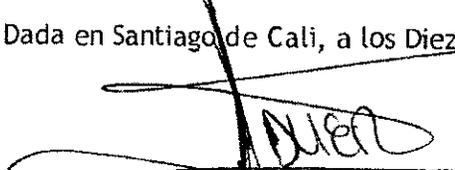
**ARTICULO SEXTO:** Disponer del bloqueo de los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-722413 y 370-722431.

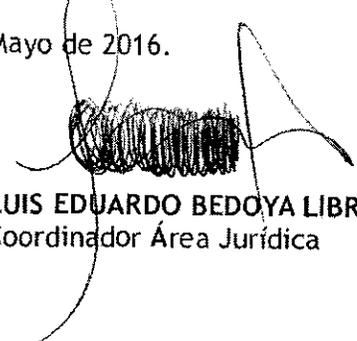
**ARTICULO SEPTIMO:** Contra este auto no procede recurso alguno de la vía gubernativa. (Artículo 75 Ley 1437 de 2011)

**ARTICULO OCTAVO:** Este auto rige a partir de la fecha de su expedición.

**COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Santiago de Cali, a los Diez (10) días del mes de Mayo de 2016.

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

  
**LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS**  
Coordinador Área Jurídica

