

RESOLUCION No.1249 del 09 de agosto de 2023

EXPEDIENTE No. 3702023AA-92

Por medio de la cual se ordena invalidar la anotación No. 18 del folio de matrícula inmobiliaria No. **370-223018** y la anotación No.8 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-97047.

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 ordenación, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

ANTECEDENTES:

4. Mediante solicitud con radicado No.3702023ER03180 del 24/04/2023, presentada por el señor RAUL IGNACIO BRICEÑO, con la que manifiesta: *"Ante la ilicitud de la inscripción del acto jurídico denominado Fiducia en virtud de previamente estar inscrita la medida cautelar – embargo -, también se vulnera la licitud del acto jurídico y en especial el saneamiento expresado en cada una de las dos escrituras públicas en las que se contienen la aludida figura jurídica cada una de las respectivas cláusulas OCTAVA de las Escrituras 1705 y 1706 protocolizadas por la Notaria primera del Círculo de Cali de fecha 03 de diciembre de 2021, en los apartes de cada una de las cláusulas y en especial en el saneamiento manifestado lo siguiente. OCTAVA GARANTIA: El bien inmueble objeto de este acto se encuentra libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio y de la posesión real y material, vislumbrando las cláusulas octava del citado título en el que se transfiere mediante la cual se constituye FIDUCIA hay que resaltar que contrario a lo que se protocoliza previamente existe embargo*

Página No.2 de la Resolución No.1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

5. comunicado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por oficio No.957 del 08 de diciembre de 2021 proveniente del Juzgado 25 Civil Municipal de Cali debidamente inscrito con el cumplimiento de todos los requisitos legales en las anotaciones Nos: 07 y 17 de cada de las respectivas matriculas inmobiliarias 370-97047 y 370-223018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Además del objeto ilícito en la enajenación de bienes contenida en el art.1521 del C.C., que prohíbe la inscripción de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el Juez lo autorice o el acreedor consienta en ello, en igual sentido se instituye el

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. **3702023AA-92** mediante Auto No.**153 de 02/05/2023**, con el fin de establecer la real situación jurídica de los inmuebles inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **370-223018 y 370-97047**.

Dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, con el fin de citar a los interesados para notificación personal y solicitud de certificaciones a las Notarías se expidieron los siguientes oficios:

El 05/05/2023 con radicado No.3702023EE03809 se dio oportuna respuesta al señor RAUL IGNACIO BRICEÑO y en la misma se comunicó el contenido del Auto de Inicio No.153 del 02 de mayo de 2023. tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-223018 y 370-97047, el cual fue comunicado a la carrera 16 No.19-45 barrio Belalcazar y a la dirección de correo electrónico raulbrisley@gmail.com

Con oficio No.3702023EE03812 del 05/05/2023, se comunicó al señor JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURT, quien actuó como apoderado de los señores OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA Y DIEGO GARCIA ZAPATA, en la constitución del fideicomiso civil por Escritura Publica No.1705 y 1706 del 03/12/2021, registrado en los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-97047 y 370-223018, a la avenida 4 Norte No.6 N-67

Con oficio No.3702023EE0003810 del 05/05/2023, se solicita la publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro la comunicación a terceros indeterminados del inicio de una actuación administrativa, el cual fue publicado el día 10/05/2023, según constancia del grupo de divulgaciones, el cual consta dentro del presente expediente.

No siendo posible ninguna otra notificación el día 17/07/2023 se fijó aviso de citación en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro citando al **JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE CALI-Requiere: ALEJANDRO GONZALEZ HOYOS,JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURTH, quien obra en nombre y**

Página No.3 de la Resolución No. 1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

Representación de los señores OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA y DIEGO GARCIA ZAPATA, GLORIA INES GARCIA ZAPATA Y A TODO EL QUE SE CREA CON DERECHO, o tenga interés con el citado predio, desfijándose el día 25/07/2023.

En consecuencia, de lo anterior, por la imposibilidad de la notificación personal, transcurridos los cinco (5) días sin haberse hecho presentes los demás interesados se procedió a fijar aviso de notificación a los señores, **JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE CALI-Requiere: ALEJANDRO GONZALEZ HOYOS, JAVIER RICARDO TORRES BETANCOURTH, quien obra en nombre y representación de los señores OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA y DIEGO GARCIA ZAPATA, GLORIA INES GARCIA ZAPATA Y A TODO EL QUE SE CREA CON DERECHO**, el día 26/07/2023 en lugar visible de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, así mismo se solicitó a través de la Oficina de comunicaciones, la comunicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, desfijándose el día 02/08/2023. Quedando debidamente notificados, según constancia del área del Grupo de Divulgación, que hace parte integral del 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 las carpetas de antecedentes registrales, las correspondientes a los folios de matrícula inmobiliaria Nos:370-223018 y 370-97047 y los documentos registrados en las anotaciones del citado folio. Igualmente, los documentos contenidos en el expediente de la Actuación Administrativa No.3702023AA-92.

3- ARGUMENTOS DEL PETICIONARIO

6. el señor RAUL IGNACIO BRICEÑO, con la que manifiesta: *“Ante la ilicitud de la inscripción del acto jurídico denominado Fiducia en virtud de previamente estar inscrita la medida cautelar – embargo -, también se vulnera la licitud del acto jurídico y en especial el saneamiento expresado en cada una de las dos escrituras públicas en las que se contienen la aludida figura jurídica cada una de las respectivas cláusulas OCTAVA de las Escrituras 1705 y 1706 protocolizadas por la Notaria primera del Circulo de Cali de fecha 03 de diciembre de 2021, en los apartes de cada una de las cláusulas y en especial en el saneamiento manifestado lo siguiente. OCTAVA GARANTIA: El bien inmueble objeto de este acto se encuentra libre de toda clase de gravámenes y*

Página No.4 de la Resolución No.1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

7. limitaciones al dominio y de la posesión real y material, vislumbrando las cláusulas octava del citado título en el que se transfiere mediante la cual se constituye FIDUCIA hay que resaltar que contrario a lo que se protocoliza previamente existe embargo comunicado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por oficio No.957 del 08 de diciembre de 2021 proveniente del Juzgado 25 Civil Municipal de Cali debidamente inscrito con el cumplimiento de todos los requisitos legales en las anotaciones Nos: 07 y 17 de cada de las respectivas matriculas inmobiliarias 370-97047 y 370-223018 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Además del objeto ilícito en la enajenación de bienes contenida en el art.1521 de IC.C., que prohíbe la inscripción de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el Juez lo autorice o el acreedor consienta en ello, en igual sentido se instituye el

4- INTERVENCION DE TERCEROS

En el curso de la presente actuación administrativa no hubo intervención de las partes ni de terceros involucrados dentro del presente trámite administrativo.

5- CONSIDERACIONES DE ESTA OFICINA

De acuerdo con el Decreto No.2723 de 2014, las Oficina 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, 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 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 2, Ley 1579 de 2012). Según los principios que sirven de base al sistema de registro, la publicidad del título debe ser concordante con la realidad jurídica del predio, dando cumplimiento al principio de legalidad.

Página No.5 de la Resolución No. 1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

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 de la 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.

El artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 establece el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.

Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-223018** y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos lo siguiente: Corresponde a un inmueble ubicado en la Calle 14 No.37-132 parqueadero No.53, edificio Multifamiliar Nueva Granada, con un total de 18 anotaciones.

En la anotación No.16 con fecha 24/06/2013, y turno de radicación No.2013-51344, se registró la Escritura Publica No. 1798 del 18/06/2013 de la Notaria sexta de Cali, por medio de la cual Marcel Cestagalli Escobar, vende a Olga Lucia García Zapata, el inmueble descrito y alinderado.

En la anotación No.17 con fecha 21/12/2021 y turno de radicación No. 2021-107870, se registró el oficio No. 957 del 08/11/2021 del Juzgado 25 Civil Municipal de Cali, por medio del cual se ordena la inscripción de la medida de embargo Ejecutivo con Acción Personal Restitución de inmueble arrendado, de Raúl Ignacio Briceño Sánchez, contra Olga Lucia García Zapata.

En la anotación No.18 con fecha 03/02/2022 y turno de radicación No.2022-7619, se registró la Escritura Publica No.1706 del 03/12/2021 de la Notaria primera de Cali, por medio de la cual Olga Lucia García Zapata, constituye Fideicomiso Civil a favor de Gloria Inés García Zapata.

Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-97047** y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos lo siguiente: Corresponde a un inmueble ubicado en la Carrera 40 A 32-30 (Urbanización Periquillo), con un total de 8 anotaciones.

En la anotación No.4 con fecha 03/08/2009 y turno de radicación No.2009-54524, se registró la Escritura Publica No.1892 del 28/07/2009 de la Notaria 18 de Cali, por medio de la cual Diego García Zapata vende a Olga Lucia García Zapata

Página No.6 de la Resolución No.1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

En la anotación No.7 con fecha 21/12/2021 y turno de radicación No. 2021-107870, se registró el oficio No. 957 del 08/11/2021 del Juzgado 25 Civil Municipal de Cali, por medio del cual se ordena la inscripción de la medida de embargo Ejecutivo con Acción Personal Restitución de inmueble arrendado, de Raúl Ignacio Briceño Sánchez, contra Olga Lucia García Zapata.

En la anotación No.8: 03/02/2022 y turno de radicación No.2022-7617, se registró la Escritura Publica No.1705 del 03/12/2021 de la Notaria primera de Cali, por medio de la cual Olga Lucia García Zapata, constituye Fideicomiso Civil a favor de Gloria Inés García Zapata y Diego García Zapata.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con el fin de conformar el acervo probatorio, mediante oficio No.3702023EE03811 del 05 de mayo de 2023, oficio al Juzgado 25 Civil Municipal de Cali, en razón a que con fecha 21/12/2021 y turno de radicación No. 2021-107870, se registró el oficio No. 957 del 08/11/2021 del Juzgado 25 Civil Municipal de Cali, por medio del cual se ordena la inscripción de la medida de embargo Ejecutivo con Acción Personal Restitución de inmueble arrendado, de Raúl Ignacio Briceño Sánchez, contra Olga Lucia García Zapata.

Toda vez que el abogado calificador a quien por reparto le correspondió el estudio jurídico de los turnos de radicación Nos.2022-7617 y 2022-7619, inscribió las Escrituras Públicas Nos: 1705 del 03/12/2021 y 1706 del 03/12/2021 ambas de la Notaria primera de Cali, las cuales contienen la Constitución de Fideicomiso Civil, así la Escritura No.1705 de Olga Lucia García Zapata, a favor de Gloria Inés García Zapata y Diego García Zapata y la Escritura No.1706 de Olga Lucia García Zapata, a favor de Gloria Inés García Zapata.

En razón a lo anteriormente expuesto la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con el debido respeto le solicita si a la fecha de la presente solicitud la medida ya se encuentra debidamente cancelada, nos emita la cancelación de la misma.

Sin recibir respuesta sobre el particular la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante oficio No.3702023EE04467 del 23 de mayo de 2023, solicito nuevamente al Juzgado 25 Civil Municipal de Cali, lo solicitado en el oficio No.3702023EE03811 del 05 de mayo de 2023.

Nuevamente mediante oficio No.3702023EE05316 del 15 de junio de 2023, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, solicito nuevamente al Juzgado 25 Civil Municipal de Cali, lo solicitado en los oficios Nos: 3702023EE03811 del 05 de mayo de 2023 y en el oficio No.3702023EE04467 del 23 de mayo de 2023.

Página No.7 de la Resolución No.1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

Sin recibir respuesta sobre el particular la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, proyecta la presente Resolución.

En el caso que nos ocupa El abogado calificador a quien por reparto le correspondió el estudio jurídico del turno de radicación No.2023-7619, inscribió las Escrituras Públicas Nos. 1705 del 03/12/2021 y 1706 del 03/12/2021 ambas de la Notaria primera de Cali, sin tener en cuenta que ambos predios presentan vigente la medida de embargo inscrita por oficio No. 957 del 08/11/2021 del Juzgado 25 Civil Municipal de Cali, por medio del cual se ordena la inscripción de la medida de embargo Ejecutivo con Acción Personal Restitución de inmueble arrendado, de Raúl Ignacio Briceño Sánchez, contra Olga Lucia García Zapata.

El Artículo 1740 del C.C., que expresa lo siguiente: Es nulo todo acto o contrato a que falta a algunos de los requisitos que la Ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa, de otro lado el mismo código civil colombiano, expresa que para que una persona se obligue a otra por acto o contrato, se requiere que este, a más de reunir otros requisitos, recaiga sobre objeto lícito (ordinal 3 del art.1502). Si el objeto es ilícito el contrato generador de la solicitud es nulo, como con toda claridad lo pregonan los artículos 1740 y 1741 ibídem, cualquier acto jurídico que sobre el bien previamente embargado realice el propietario.

Las medidas de embargo y secuestro de bienes inmuebles sujetos a registro en virtud de una orden judicial son medidas decretadas por las autoridades judiciales o administrativas, que afectan el derecho de dominio y limitan la propiedad de los bienes, esta medida cautelar, con el embargo el demandante adquiere el derecho de perseguir el pago de la obligación por parte del deudor, mediante la venta del mismo bien si fuere necesario (Artículo 593 del C.G.P).

Las medidas de embargo tienen el efecto de sacar el bien del comercio a partir de la fecha de su registro. En lo referido a la situación Jurídica de los viene afectados con medidas cautelares de embargo y secuestro la doctrina tradicional sobre este asunto coincide en la opinión que una vez inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la medida cautelar los bienes quedan fuera del comercio y en consecuencia sobre los mismos no es procedente adelantar ningún tipo de negocio jurídico hasta tanto dichas medidas no sean levantadas por el Juez de conocimiento o excepcionalmente el Juez podría autorizar celebrar algún tipo de negociación sobre el bien inmueble e incluso se podría adelantar siempre en cuando el acreedor consienta en ello.

Página No.8 de la Resolución No.1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, al determinar que los turnos de calificación correspondientes: **1-)** 2022-7617, Escritura Publica No. 1705 del 03/12/2021 de la Notaria primera de Cali, por medio de la cual Olga Lucia García Zapata, constituye Fideicomiso Civil a favor de Gloria Inés García Zapata y Diego García Zapata, registrada en la anotación No.8 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-97047 y **2-)** Turno de radicación No.2022-7619, Escritura Publica No. 1706 del 03/12/2021 de la Notaria primera de Cali, por medio de la cual Olga Lucia García Zapata, constituye Fideicomiso Civil a favor de Gloria Inés García Zapata, fueron inscritos sin tener en cuenta que los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-223018 y 370-97047, presentan vigente la inscripción de la medida de embargo inscrita por oficio No.957 del 08/11/2021 del Juzgado 25 Civil Municipal de Cali, por medio del cual se ordena la inscripción de la medida de embargo Ejecutivo con Acción Personal Restitución de inmueble arrendado, de Raúl Ignacio Briceño Sánchez, contra Olga Lucia García Zapata.

No es procedente la inscripción de las Escrituras Públicas Nos.1705 y 1706, del 03/12/2021 ambas de la Notaria primera de Cali, por encontrarse inscrito un embargo, de conformidad con el **Artículo 34 de la Ley 1579 de 2012**, el cual establece:

“El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes”.

ARTICULO 1521, en el numeral 6 del Código Civil, *“Hay un objeto ilícito en la enajenación: de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello”.*

Cuando en el folio de matrícula inmobiliaria figure registrado un embargo no se inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello. Hay algunos actos excepcionales en que procede el registro, tales como, cancelaciones de hipoteca, demandas, gravámenes de valorización. Cuando lo embargado sean derechos de cuota la causal de negativa de registro procede únicamente frente a estos.

Página No.9 de la Resolución No.1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

Con el fin de salvaguardar la seguridad Jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos de corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matriculas inmobiliarias, cuando los mismos presentan inconsistencias, que no permitan la real y exacta situación jurídica de un predio.

Previendo la situación antes señalada, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifican la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros.

Es así, como a través del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos vigente con la Ley 1579 de 2012, se regula el procedimiento para corregir errores en la calificación y/o inscripción en el Registro Público Inmobiliario.

Esta normatividad, prevé que los errores que modifiquen la situación Jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efecto entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo de la norma que lo adicione o modifique y en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

Es importante aclarar que el registro de instrumentos Públicos en Colombia, está regulado de manera especial por la Ley 1579 de 2012, la cual establece un procedimiento para la corrección de los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción de los actos, títulos y documentos sujetos a registro.

Así lo confirmó el consejo de Estado en Sentencia de fecha 31 de enero de 2003, radicada con el No. 25000-23-24-000-2000-0127-01 (6551), sección primera, consejera ponente Olga Inés Navarrete Barrero, donde al analizar las facultades de corrección que otorgaba al registrador el Decreto 1250 de 1970, antiguo estatuto registral hoy Ley 1579 de 2012 manifestó lo siguiente:

“Sea del caso aclarar que, si bien esta corporación ha sostenido que el procedimiento de registro está regulado por el Decreto Ley 1250 de 1970, razón por la cual no le es aplicable la primera parte del C.C.A., salvo en lo no previsto en tal Ley y que resulte compatible con los respectivos asuntos, también lo es que los actos de registro constituyen verdaderos actos administrativos en la medida en que contienen una manifestación de la voluntad de la Administración que produce efectos jurídicos, razón por la cual no es acertada la apreciación del Tribunal en el sentido de afirmar que por regirse por un procedimiento especial dejan de ser actos administrativos”.

En efecto, en anteriores oportunidades esta Sección ha manifestado que comoquiera que el Decreto 1250 de 1970, Actual Ley 1579 de 2012, contiene sus reglas propias en materia de corrección o cancelación del registro o inscripción de un título, acto o documento, diferentes a las que gobiernan el procedimiento administrativo general de la revocación directa, esta última

Superintendencia de Notariado y Registro

Dirección: Carrera 56 # 11 a – 20, Barrio Santa Anita
Cali – Valle del Cauca, Colombia

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 04

Versión:03

Fecha: 20 – 06 – 2023

Página No.10 de la Resolución No.1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

No es aplicable para los actos de registro y por lo tanto no se requiere del consentimiento expreso y escrito del titular, como si lo exige el Artículo 73 del C.C.A. para la revocatoria de los actos de carácter particular y concreto.

Ahora bien, las correcciones de los errores en registro se efectúan con base en lo preceptuado en el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 *“Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto. Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior. Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley”*

El Título III Capítulo IX de la Ley 1437 de 2011 o Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, regula la revocación directa de los actos administrativos, fijando las causales que pueden inducir a ella, determinando la procedencia de su petición y señalando la oportunidad para decretarla. Para el particular o de manera general para quien la propone, la revocación directa no es en términos

Procedimentales un recurso: se trata de un mecanismo tendiente a la corrección de situaciones manifiestamente anómalas frente a la Ley o al interés público. Respecto de las causales y su procedencia y partiendo de la conformidad con el desinterés que comporta el que la figura de la revocación directa sea o no en términos procedimentales un recurso, constituyen causales para su decreto, el de la manifiesta oposición del acto con la constitución o la Ley, el agravio Injustificado que con él se cause a una persona o su inconformidad con el interés público o social.

En relación con la inscripción de las Escrituras Públicas Nos. 1705 03/12/2021 y 1706 del 03 de diciembre de 2021 ambas de la Notaria primera de Cali. Es necesario precisar que la actividad registral es un servicio Público a cargo del Estado de vital importancia en el acontecer comercial y económico de la Nación, es por esta razón, que el Legislador consagro tres (3) objetivos básicos que se cumplen con la prestación de este servicio Público y que se configuran en la esencia de la función registral, estos son:

Página No.11 de la Resolución No.1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

"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, modifican o extingan derechos reales sobre bienes raíces.

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción"

Dicho lo anterior, entre estos objetivos, cobra especial relevancia el de otorgar publicidad a los actos administrativos que modifiquen de alguna forma derechos reales sobre bienes raíces, puesto este principio en materia registral, materializa otros de orden Constitucional tales como el de la seguridad jurídica la confianza legítima y la buena fe.

Frente al alcance del principio de publicidad en materia registral la Corte Constitucional ha establecido: "(...) Para la Corte es innegable que la función registral, al estar inspirada por el principio de publicidad garantiza las condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos y asegura las condiciones que evitan la clandestinidad y el fraude negocial".

De acuerdo a lo señalado por la Corte Constitucional, el Principio de publicidad es de tal importancia que impone al Registrador de Instrumentos Públicos la obligación que la información que se publicite en los folios de matrícula inmobiliaria debe ser fiel, exacta, verdadera, reveladora y completa, con fundamento en los principios de fidelidad y de integridad de la función registral; es decir que el certificado de tradición debe exhibir la real situación Jurídica del bien inmueble que identifica, con el fin de que los terceros puedan conocerla de manera certera.

Al respecto el Artículo 49 del Estatuto de Registro Ley 1579 de 2012, preceptúa lo siguiente: *"Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula inmobiliaria. El modo de abrir y llevar la matrícula inmobiliaria se ajustará a lo dispuesto en esta Ley. De manera que aquella exhiba en todo momento el estado Jurídico del respectivo bien".*

De conformidad con lo anterior, se tiene que, otro de los principios que sirve de base para el desarrollo de la actividad registral es el de la legalidad; el cual exige que el folio de matrícula inmobiliaria refleje la real situación jurídica del bien.

En vista de que como ya se mencionó, el derecho registral es una función pública del Estado regida por los principios de publicidad y de legalidad, que impone al Registrador el deber Constitucional y legal de corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas

Superintendencia de Notariado y Registro

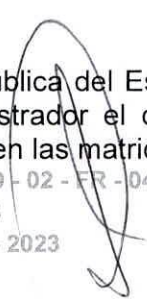
Dirección: Carrera 56 # 11 a – 20, Barrio Santa Anita

Cali – Valle del Cauca, Colombia

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 04

Versión: 03

Fecha: 20 – 06 – 2023



Página No.12 de la Resolución No. 1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

Inmobiliarias, cuando los mismos adolezcan de inconsistencias que no reflejen la real y exacta situación jurídica de un predio.

En ese orden de ideas y en virtud que los turnos de radicación Nos.1-) 2022-7617, correspondiente a la Escritura Publica No. 1705 del 03/12/2021 de la Notaria primera de Cali, por medio de la cual Olga Lucia García Zapata, constituye Fideicomiso Civil a favor de Gloria Inés García Zapata y Diego García Zapata, registrada en la anotación No.8 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-97047 y 2-) Turno de radicación No.2022-7619, correspondiente a la Escritura Publica No. 1706 del 03/12/2021 de la Notaria primera de Cali, por medio de la cual Olga Lucia García Zapata, constituye Fideicomiso Civil a favor de Gloria Inés García Zapata, fueron registrados sin tener en cuenta que los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-223018 y 370-97047, presentan embargo vigente, las mencionadas Escrituras deben dejarse sin valor ni efecto Jurídico registral.

Desde ese punto de vista considera este Despacho que debe proceder a invalidar la anotación No.8 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-97047 y la anotación No.18 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-223018, dejándolas sin valor ni efecto Jurídico registral, pues es claro que folios de matrícula inmobiliaria no deben seguir publicitando el registro de las Escrituras Públicas Nos:1705 del 03/12/2021, por medio de la cual Olga Lucia García Zapata, constituye Fideicomiso Civil a favor de Gloria Inés García Zapata y Diego García Zapata, registrada en la anotación No.8 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-97047, Escritura Publica No. 1706 del 03/12/2021 ambas de la Notaria primera de Cali, por medio de la cual Olga Lucia García Zapata, constituye Fideicomiso Civil a favor de Gloria Inés García Zapata, fueron inscritos sin tener en cuenta que los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-223018 y 370-97047 toda vez que ambos predios presentan vigente la inscripción de la medida de embargo inscrita por oficio No.957 del 08/11/2021 del Juzgado 25 Civil Municipal de Cali, por medio del cual se ordena la inscripción de la medida de embargo Ejecutivo con Acción Personal Restitución de inmueble arrendado, de Raúl Ignacio Briceño Sánchez, contra Olga Lucia García Zapata.

En relación al procedimiento para corregir errores en el registro, el artículo 59 del Estatuto Registral, Ley 1579 de 2012, señala el trámite que se debe seguir, con el fin de corregir los errores en los que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción en el registro público inmobiliario.

Al respecto el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 establece: *Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:*

Página No.13 de la Resolución No. 1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

Así mismo la doctrina proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro indica que los errores de origen jurídico pueden ser corregidos como se detalla seguidamente:

Errores por calificación ilegal: Este error se configura cuando el funcionario a quien le corresponde el estudio Jurídico de un turno de calificación determinado, obrando de buena fe, efectúa una inscripción con violación de la norma legal expresa. Se da cuando se ordena un Registro de un documento que no cumple con los requisitos legales, o existe prohibición que impide la inscripción, o cuando se realiza una inscripción extemporánea.

Para corregir este error y logara que el folio de matrícula exhiba la real situación jurídica, se requiere del lleno de todos los requisitos establecidos en el código de procedimiento administrativo Ley 1437 de 2011, es decir que la decisión se adopte previa iniciación de una actuación administrativa, notificando a las partes interesadas con advertencia sobre los recursos que proceden.

6. NORMATIVIDAD APLICABLE

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

Superintendencia de Notariado y Registro

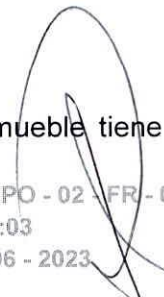
Dirección: Carrera 56 # 11 a – 20, Barrio Santa Anita

Cali – Valle del Cauca, Colombia

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 04

Versión:03

Fecha: 20 – 06 - 2023



Página No.14 de la Resolución No. 1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

- 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 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.

Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012. Finalidad del folio de matrícula inmobiliaria. 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.

El artículo 14 del Decreto 960 de 1970 dispone lo siguiente: **ARTICULO 14 RECEPCION, EXTENSION, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.** *“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 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 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,

Página No.15 de la Resolución No.1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

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”.

El artículo 72 de la Ley 1952 de 2019, modificado por la Ley 2094 de 2021, establece: Los sujetos disciplinables por este título solo responderán de las faltas gravísimas aquí descritas; son faltas gravísimas las siguientes conductas:

- 1-Actuar u omitir, a pesar de la existencia de causales de incompatibilidad, inhabilidad, impedimento o conflicto de intereses establecidos en la Constitución o en la ley.
2. 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.
3. Apropiarse, directa o indirectamente en provecho propio o de un tercero, de recursos públicos, o permitir que otro lo haga; o utilizarlos indebidamente.
4. Cobrar por los servicios derechos que no correspondan a las tarifas autorizadas en el arancel vigente, o hacerlo por aquellos que no causen erogación.
5. Ofrecer u otorgar dadivas o prebendas a los servidores públicos o particulares para obtener beneficios personales que desvíen la transparencia en el uso de los recursos públicos.
6. Abstenerse de denunciar a los servidores públicos y particulares que soliciten dadivas, prebendas o cualquier beneficio en perjuicio de la transparencia del servicio público.
7. Ejercer las potestades que su empleo o función le concedan para una finalidad distinta a la prevista en la norma otorgante.
8. Ejercer las funciones con el propósito de defraudar otra norma de carácter imperativo.
9. Abusar de los derechos o extralimitarse en las funciones.

*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*

Página No.16 de la Resolución No.1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

Decisión resolverá todas las Peticiones que hayan sido oportunamente planteadas dentro de la actuación por el peticionario y por los terceros reconocidos”.

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 inmobiliaria Nos: 370-223018 y 370-97047, 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 en los Artículos 30, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012

De conformidad con las disposiciones anteriores esta Oficina,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-97047**, en el sentido de dejar sin valor ni efecto jurídico registral la anotación No.08, la cual se registró el 03/02/2022 con turno de calificación No.2022-7617, correspondiente a la Escritura Publica No.1705 del 03/12/2021 de la Notaria primera de Cali, por medio de la cual la señora OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA, constituye fideicomiso civil a favor de DIEGO GARCIA ZAPATA y GLORIA INES GARCIA ZAPATA, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído, por tal razón la anotación No.08 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-97047, queda sin valor ni efecto jurídico registral.

ARTICULO SEGUNDO: Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-223018**, en el sentido de dejar sin valor ni efecto jurídico registral la anotación No.18, la cual se registró el 03/02/2022 con turno de calificación No.2022-7619, correspondiente a la Escritura Publica No.1706 del 03/12/2021 de la Notaria primera de Cali, por medio de la cual la señora OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA, constituye fideicomiso civil a favor de GLORIA INES GARCIA ZAPATA, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído, por tal razón la anotación No.18 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-223018, queda sin valor ni efecto jurídico registral.

ARTICULO TERCERO: Notificar el presente acto administrativo a OLGA LUCIA GARCIA ZAPATA, GLORIA INES GRACIA ZAPATA, DIEGO GARCIA ZAPATA y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble. Si no fuere posible la citación personal de los interesados, esta se surtirá mediante aviso que se publicará en un sitio dispuesto en la Oficina de Registro 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 No.17 de la Resolución No.1249 del 09/08/2023, Expediente 3702023AA-92

ARTICULO CUARTO: 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.

ARTICULO QUINTO: 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 (Artículo 76 Ley 1437 de 2011).

ARTICULO SEXTO: En firme desbloquéense los folios matrícula inmobiliaria Nos: 370-223018 y 370-97047 efectúense las correcciones y constancias pertinentes de conformidad con el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012

ARTICULO SEPTIMO: Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales, correspondientes a los folios matrícula inmobiliaria Nos: 370-223018 Y 370-97047.

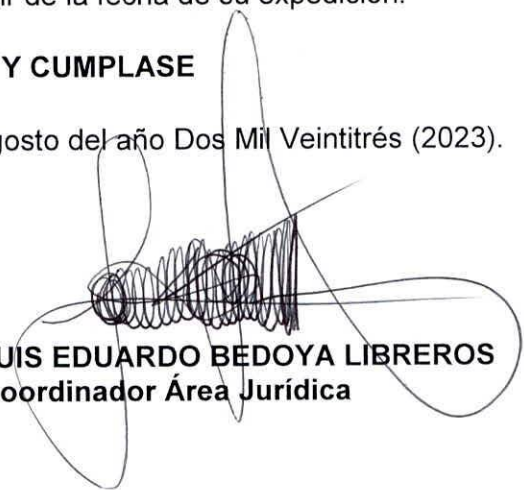
ARTICULO OCTAVO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

CONUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los nueve (09) del mes de agosto del año Dos Mil Veintitrés (2023).



FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
Registrador de Instrumentos
Públicos de Cali
Proyecto: M.Y.B.



LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS
Coordinador Área Jurídica