

OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL  
CÍRCULO DE BARRANQUILLA

RESOLUCION No. 0 0 0 0 0 8 DE FECHA 19 ENE 2023

EXPEDIENTE No. 040-AA-2020-16

Por la cual se Decide una actuación administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-19084.

La Registradora Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Barranquilla (E.), en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los artículos 8º, 49, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, el Decreto 2723 de 2014, y la Resolución 14605 del 9 de diciembre de 2022.

**CONSIDERANDO QUE**

Que mediante Oficio con radicación No. 0402019ER08046 del 28 de noviembre de 2019 ante esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el Doctor OMAR ARNEDO MONTES actuando en nombre y representación del señor MARIO GIL TORRES, identificado con cedula de ciudadanía No. 8.698.523 persona reconocida como Cesionaria de la sociedad COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL FERROMARINA S. A. S. CI FERROMAARINA S. A. S., quien a su vez era Cesionaria del BANCO SUDAMERIS COLOMBIA S. A. al interior del Proceso Ejecutivo Singular iniciado por el BANCO SUDAMERIS COLOMBIA S. A. ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena bajo radicado No. 130013103004-1999-00768-00 proceso que por orden del Consejo Superior de la Judicatura por competencia paso al Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cartagena, por lo que solicita cancelar del folio de matrícula inmobiliaria No.

19 ENE 2023

00008

040-19084 las Anotaciones Nos. 35, 36, 38 y 39 en atención a que el bien nunca fue desembargado.

Analizados los hechos expuestos anteriormente y realizado el estudio jurídico del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-19084 este Despacho consideró pertinente iniciar una actuación administrativa a través del auto de apertura de fecha 11 de diciembre de 2020, para verificar si existen errores que puedan ser subsanados y aclarar la situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria involucrado, actuando así de conformidad con lo señalado en los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012.

## 2. INTERVENCION DE LAS PARTES.

El Auto de Apertura se publicó en página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro el 10 de octubre de 2022 (Folios 77 a 83), se notificó por correo electrónico del 6 de enero de 2021 al Doctor OMAR ARNEDO MONTES en calidad de Apoderado del señor MARIO GIL TORRES y al BANCO DAVIVIENDA S.A. (Folios 21 al 25); a los señores MOISES ANDREWS HERRERA y FRANCISCO ANTONIO ASCANIO por Aviso fijado en la Cartelera de esta Oficina de Registro el 12 y desfijado el 22 de febrero de 2021, publicado en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro el 12 de marzo de 2021 (Folios 32 a 34); y al señor ALVARO RAMON NAVARRO GIRON por Aviso fijado en la Cartelera de esta Oficina de Registro el 14 y desfijado el 24 de octubre de 2022, publicado en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro el 18 de enero de 2023 (Folios 75, 76 y 100 a 107), quienes no hicieron pronunciamiento alguno, tampoco hubo pronunciamiento, de personas indeterminadas que probaran ser interesadas, por tal razón notificó el auto de apertura en debida forma en la referenciada actuación administrativa, de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, habiéndosele proporcionado a las partes la oportunidad procesal de conocer e

19 ENE 2023

intervenir en la actuación, presentar memoriales, aportar y solicitar pruebas; por estar vencido dicho término, y encontrarse el expediente debidamente conformado, queda de esta manera surtida sin vicios de nulidad la etapa probatoria.

### 3. PRUEBAS APORTADAS.

El Doctor OMAR ARNEDO MONTES no anexó las pruebas anunciadas en el Oficio radicado No. 0402019ER08046 del 28 de noviembre de 2019.

Este Despacho recaudó las siguientes pruebas:

1. Impresión simple del Turno de Radicación No. 2018-10902. Obrante a folios 11 a 16.
2. Copia simple denuncia penal presentada ante la Fiscalía General de la Nación por el Juez Cuarto Civil del Circuito de Cartagena 9 de agosto de 2012. Obrante a folios 39 a 41.
3. Oficio No. 208-2021 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaría Once de Barranquilla. Obrante a folios 50 y 51.
4. Copia autenticada de la Escritura Pública No. 0512 del 18 de mayo de 2011 de la Notaría Once de Barranquilla. Obrante a folios 52 y 74.
5. Oficio No. D22-381 del 18 de julio de 2022 de la Notaría Segunda de Barranquilla. Obrante a folios 98 y 99.
6. Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-19084. Obrante a folios 108 a 111.

19 ENE 2023

#### 4. FUNDAMENTOS JURIDICOS.

El Registro de Instrumentos Públicos es un servicio del Estado prestado por funcionarios públicos, en la forma y con los efectos consagrados en las leyes. Sus objetivos y fines particulares son: Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y otros derechos reales constituidos en ellos; dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre ellos, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmobiliaria y, servir de medio probatorio de estos derechos. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral colombiano 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;
- b) Especialidad. A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;
- c) Prioridad o Rango. El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;
- d) Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;
- e) Legitimación. Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;
- f) Tracto sucesivo. Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.

Entre estos principios que orientan y facilitan la ejecución de la labor registral, encontramos el de LEGALIDAD, ESPECIALIDAD y el de TRACTO SUCESIVO, el

19 ENE 2023

0 00008

primero indica que solo son registrables los títulos y documentos que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción, de tal suerte que previo a toda inscripción el documento debe superar un examen de legalidad, el segundo obliga a que el folio contenga de manera fidedigna la información jurídica real del inmueble, y el tercero va íntimamente ligado con el concepto de DERECHO DE DOMINIO del artículo 669 del Código Civil Colombiano, pues solo el propietario de un inmueble puede gozar y disponer del mismo dentro de los términos legales, ya sea transfiriendo dicho derecho real principal o constituyendo cualquier otro derecho real sobre el bien del cual es propietario, siempre y cuando el mismo no esté fuera del comercio.

Los errores cometidos al practicar una inscripción pueden tener mayor o menor trascendencia, el procedimiento a seguir para corregirlos varía según las implicaciones que tiene el error en el tráfico jurídico de la propiedad raíz, el poder o facultad de corrección se fundamenta en el carácter del acto administrativo de la inscripción y en el mandato de los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, no obstante que para ello hay que tener en cuenta los demás los lineamientos del citado Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en especial los artículos 1, 2, 3, 4, 8, 16, 20, 30, 46, 47, 48 y 49; como quiera que el folio de matrícula inmobiliaria debe reflejar en todo momento la verdadera situación jurídica del inmueble y los errores en que se hayan incurrido al realizar una inscripción, se corregirán en cualquier tiempo y así se hará saber en la salvedad que se haga, adicionalmente se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así como las demás normas concordantes y complementarias aplicables al proceso de escrituración, entre ellas, lo previsto en los artículos 6, 13, 15, 17, 21, 30, 31, 32, 35 y 40 del Estatuto Notarial, Decreto 960 de 1970, el artículo 19 del Decreto 2148 de 1983 y la Instrucción Administrativa No. 3 de 2001 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

7 00008

19 ENE 2023

Los precitados artículos 1, 2, 3, 4, 8, 16, 20, 46, 47, 48, 49, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, establecen la naturaleza, los objetivos y principios del derecho registral, que actos, títulos y documentos están sujetos a registro, en qué consiste el folio de matrícula inmobiliaria, las exigencias para su apertura, su finalidad, el proceso de calificación y registro, el mérito probatorio, la oponibilidad del registro, la obligación de que el folio de matrícula inmobiliaria exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien, y el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido; como quiera que el registro inmobiliario debe reflejar en todo momento la verdadera situación jurídica del inmueble y el error cometido no crea derecho, se faculta al Registrador de Instrumentos Públicos para en cualquier tiempo subsanar y corregir los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, cuando la inscripción se haya realizado con violación de una prohibición legal o sea manifiestamente ilegal, no siendo necesaria la autorización expresa de quien ilegalmente accedió al registro, esto con el fin adecuar el folio a la realidad jurídica, para lo cual de toda corrección que se haga se hará la salvedad correspondiente haciendo referencia a la anotación corregida.

##### **5. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.**

El Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012 establece que la matrícula inmobiliaria en todo momento debe exhibir el estado jurídico del respectivo bien, siendo así las cosas el Estado al crear un determinado registro busca ofrecer y garantizar seguridad, que será jurídica en la medida que su cumplimiento sea inexorable, coercitivo y justo, de tal manera que cualquier miembro de la sociedad interesado en conocer la situación Jurídica, incluso el titular del derecho personal o real que ha tenido acceso al registro pueda tener seguridad y certeza de que la información inscrita es cierta y confiable.

De acuerdo con los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, previa actuación administrativa, los Registradores de Instrumentos Públicos están expresamente

19 ENE 2023

00008

facultados para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, sin necesidad de solicitar autorización expresa de quien por error accedió al registro, facultad que comporta el corregir los errores ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y no afecten la naturaleza del acto, como corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación que modifiquen la situación jurídica del inmueble, tanto los que se detecten antes de ser publicitados, como los que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, siendo que estos últimos 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, esto en razón a que la inscripción que se efectuó con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud a que el error cometido no crea derecho es susceptible de corrección.

Con la apertura de la investigación administrativa, se pretende hacer el estudio de unos actos inscritos para determinar si se dejan sin efectos jurídicos en el folio de matrícula inmobiliaria, porque se inscribieron no siendo procedentes sus registros y estos surtieron efectos jurídicos ante terceros, corrección que de hacerse sin que se surta el trámite de una actuación administrativa y el concurso todos los interesados, quebrantaría el debido proceso administrativo, en la medida que lo que allí se investiga y se vería afectado con la decisión es un acto administrativo definitivo, el cual surtió todo el proceso administrativo de registro ante la entidad registral y por ende tiene presunción de legalidad, proceso en el cual los interesados no fueron meros espectadores, pues fueron intervinientes directos en virtud al principio de rogación.

Con la petición presentada por el Doctor OMAR ARNEDE MONTES solicita cancelar del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-19084 las Anotaciones Nos. 35, 36, 38 y 39 en atención a que el bien nunca fue desembargado, dado que en el Proceso Ejecutivo

000008

Singular iniciado por el BANCO SUDAMERIS COLOMBIA S. A. ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena bajo radicado No. 130013103004-1999-00768-00 proceso que por orden del Consejo Superior de la Judicatura por competencia paso al Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cartagena, se embargó el folio de matrícula 040-19084 tal y como consta en la Anotación No. 26, agrega que falsificaron la firma de la Secretaria del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena y procedieron a inscribir el oficio apócrifo de cancelación de embargo en la Anotación No. 30; percatado el Juzgado de conocimiento, registró oficio en la Anotación No. 31, aclarando que no se había desembargado y se mantuvo vigente la medida cautelar, a pesar de ello volvieron a falsificarle la firma a la Secretaria del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena, y es así como lograron registrar otro oficio apócrifo en la Anotación No. 31, y en la Anotación No. 40 el juzgado que aprendió el conocimiento del negocio registro nuevo oficio advirtiendo que la medida cautelar se mantiene vigente y en dicha anotación se advierte que se retrotraen las actuaciones en el folio para mantener la vigencia de la medida cautelar. Sin embargo, manifiesta que en el interregno de la actividad delictuosa se logró el desembargo del predio y se inscribieron en las Anotaciones Nos. 35, 36, 38 y 39 compraventas e hipotecas del bien que deben ser canceladas.

Como quiera que la inscripción de los actos anteriormente descritos se encuentra vigentes en las citadas anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-19084, títulos que sirvieron de base jurídica para transferir el inmueble en dos oportunidades y gravarlo con hipoteca, y hay cuestionamientos por la informada falsedad del acto de cancelación de embargo que permitió la inscripción de dichos actos, lo que denota que la publicidad de dichos actos no esté acorde con los principios de LEGALIDAD, ESPECIALIDAD y TRACTO SUCESIVO, a pesar que el registro se realizó siguiendo los lineamientos establecidos en la Ley 1579 de 2012, Capítulo V, Modo de Hacer el Registro, artículos 13, 14, 16, 21, 23 y 27, situación que de primera mano lleva a concluir que el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-19084 no está en línea con la

19 ENE 2023

realidad jurídica, transgrediéndose así el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012, en virtud a que están publicitando una situación jurídica ajena a la realidad.

Con el fin de decidir de fondo la presente actuación administrativa es necesario hacer un análisis de los aspectos normativos y facticos, en tal sentido se estudiará la tradición contenida en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-19084, los diferentes documentos inscritos que la conforman a partir de la cancelación de embargo que con documento espurio que se hizo en la Anotación No. 32, así como las normas legales que han de aplicarse para el presente caso, de la siguiente manera:

Anotación No. 31: Con Turno de Radicación No. 2008- 33685 del 8 de agosto de 2008 se registró en la Anotación No. 31 el Oficio No. 891 del 31 de julio de 2008 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena, contentiva de un EMBARGO CON ACCION PERSONAL del BANCO SUDAMERIS COLOMBIA contra MOISES ANDREWS HERRERA.

Anotación No. 32: Con el Turno de Radicación No. 2010-48118 del 17 de noviembre de 2010 se registró el Oficio No. 1322 del 16 de noviembre de 2010 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena, contentivo de CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL Embargo con Acción Personal de BANCO SUDAMERIS COLOMBIA contra MOISES ANDREWS HERRERA.

Anotaciones Nos. 33 y 34: Respectivamente con Turnos de Radicación Nos. 2010-52582 y 2010-53689 del 20 y 23 de diciembre de 2010 se registraron las CANCELACIONES DE PROVIDENCIAS ADMINISTRATIVAS Embargos por Jurisdicción Coactiva, en su orden con la Resolución 1304 del 13 de diciembre de 2010 y la resolución 1304 16 de diciembre de 2010, del DISTRITO DE BARRANQUILLA a MOISES ANDREWS HERRERA.

19 ENE 2023

1 00008

Anotación No. 35: Con Turno de Radicación No. 2010- 54059 del 27 de diciembre de 2010 se registró la Escritura Pública No. 2905 del 22 de noviembre de 2010 de la Notaria Segunda de Barranquilla, contentiva de acto de COMPRAVENTA que hace MOISES ANDREWS HERRERA a favor de FRANCISCO ANTONIO ASCANIO.

Anotación No. 36: Con turno de radicación No. 2010-54060 del 27 de diciembre de 2010 se inscribió la Escritura Pública de ACLARACION No. 2931 del 24 de noviembre de 2010 de la Notaria Segunda de Barranquilla con Turno de Radicación, de MOISES ANDREWS HERRERA y FRANCISCO ANTONIO ASCANIO.

Anotación No. 37: Con Turno de Radicación No. 2011- 9409 del 15 de marzo de 2011 se registró el Oficio No. 501 del 15 de marzo de 2011 del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, contentivo de acto de CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL cancela Demanda en Proceso de Pertenencia de ZOILA FONTALVO CUENTAS a MOISES ANDREWS HERRERA.

Anotaciones Nos. 38 y 39: Con Turno de Radicación No. 2011-19062 del 26 de mayo de 2011 se registró la Escritura Pública No. 0512 del 18 de mayo de 2011 de la Notaria Once de Barranquilla contentiva de los actos de COMPRAVENTA que hace FRANCISCO ANTONIO ASCANIO a favor de ALVARO RAMON NAVARRO GIRON e HIPOTECA de ALVARO RAMON NAVARRO GIRON a favor de BANCO DAVIVIENDA S. A.

Anotación No. 40: Con Turno de Radicación No. 2018- 10902 del 2 de mayo de 2018 se registró el Oficio No. 673 del 6 de abril de 2018 del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cartagena, contentiva de acto de EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION

00008

19 ENE 2023

PERSONAL del BANCO SUDAMERIS COLOMBIA S. A. contra MOISES ANDREWS HERRERA.

Revisados los documentos del Turno de Radicación No. 2018- 10902 del 2 de mayo de 2018 (folios 11 a 16), encontramos que en el Oficio No. 673 del 6 de abril de 2018 del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cartagena la Secretaria de dicho despacho transcribió lo resuelto en esa fecha dentro del Proceso ejecutivo Singular radicado 130013103004-1999-00768-00, Demandante BANCO SUDAMERIS COLOMBIA S. A., cedido a la SOCIEDAD COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL FERROMARINA S. A. S. CI FERROMAARINA S. A. S., contra MOISES ANDREWS HERRERA, en dicha transcripción se encuentra la orden de remitir a esta Oficina de Registro el Oficio No. 507 del 7 de mayo de 2012 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena a fin que se de cumplimiento al auto del 5 de junio de la misma anualidad, para lo cual efectivamente adjuntaron la mencionada comunicación.

Revisado el Oficio No. 507 del 7 de mayo de 2012 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena en el mismo se manifiesta:

*“Por medio de la presente le comunico a Usted que dentro del proceso Ejecutivo Mixto promovido por a través de apoderado judicial por el BANCO SUDAMERIS COLOMBIA S.A contra el Señor MOISES ANDREWS HERRERA, bajo radicado No. 0768-99, mediante auto de fecha Cinco (05) de Junio del año 2012, se ordenó oficiarle con el fin de comunicarle que con (...) Oficio No. 506 enviado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, se les ordenó oficiarles con el propósito que mantengan la medidas cautelares tal y como vienen ordenadas dentro del presente proceso (Oficios No. 1705 (...) del 26 de octubre de 1999) sobre los inmuebles identificados con los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. (...) y 040-19084, (...) sin tener los Oficios Nos. 1.322 fechado 16 de Noviembre de 2010 (...), por no haber sido*

19 ENE 2023

*librados por este Despacho Judicial y basarse en documentos espurios que se pondrán en conocimiento de la Fiscalía Seccional. Lo anterior, teniendo en cuenta que el Despacho en el auto en mención consideró lo siguiente:*

*“..Al analizar el Despacho el expediente contentivo del proceso Radicado bajo el Número 0768 del año 1999, no se observa ningún auto que soporte los supuestos Oficios No. 1322 (...), como tampoco se evidencia copia de los mismos dentro del referido expediente, además Despacho a tomar las medidas penales pertinentes y ordenará se libre oficio con el fin de que la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla (...), mantengan las medidas tal y como vienen ordenadas, sin tener en cuenta los oficios 1.322 (...), por no haber sido librados por este Despacho Judicial y basarse en documentos espurios que se pondrán en conocimiento de la Fiscalía Seccional.”*

De lo anterior se decanta que cuando se inscribió en la Anotación No. 32 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-19084 la Cancelación de Embargo comunicada con el Oficio No. 1322 del 16 de noviembre de 2010 que se hizo parecer que había sido emitida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena, y que canceló el Embargo inscrito en la Anotación No. 31 con el Oficio No. 891 del 31 de julio de 2008 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena, al momento de su registro el Abogado Calificador no advirtió tal irregularidad, de tal manera que incurrió en error en la inscripción, trayendo como consecuencia que de manera irregular se originó en el registro inmobiliario una situación ajena a la realidad, la publicidad de que el inmueble que estaba fuera del comercio, es decir, habilitado para su normal tráfico inmobiliario, lo que permitió la transferencia de dominio de la Anotación No. 35, de MOISES ANDREWS HERRERA a favor de FRANCISCO ANTONIO ASCANIO y la aclaración de la escritura de Compraventa de la Anotación No. 36, y posteriormente la transferencia de dominio de la Anotación No. 38 y el gravamen hipotecario de la

19 ENE 2023

1 00008

Anotación No. 39, respectivamente Compraventa de FRANCISCO ANTONIO ASCANIO a favor de ALVARO RAMON NAVARRO GIRON e Hipoteca de ALVARO RAMON NAVARRO GIRON a favor de BANCO DAVIVIENDA S. A.

Los principios de ESPECIALIDAD, LEGALIDAD, TRACTO SUCESIVO, y LEGITIMACION nos enseñan que cada unidad inmobiliaria debe tener su folio de matrícula y en él se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien, en dicho folio solo son inscribibles los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción, solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble, y los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario; la calificación es un derecho y un deber, un derecho porque solo el funcionario que haga las veces de calificador puede hacer el estudio jurídico de los documentos para determinar si son susceptibles de inscripción, y un deber por que necesariamente antes de practicar un asiento registral es preciso que se compruebe si el documento presentado reúne los requisitos legales.

En el caso que nos ocupa quedó demostrado que por maniobras fraudulentas de terceros se canceló el EMBARGO CON ACCION PERSONAL del BANCO SUDAMERIS COLOMBIA contra MOISES ANDREWS HERRERA comunicado con el Oficio No. 891 del 31 de julio de 2008 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena e inscrito en la Anotación No. 31, con el agravante que la inscripción de esta medida cautelar inicialmente había sido inscrita en la Anotación No. 26 con el Oficio No. 1705 del 26 de octubre de 1999 del mismo despacho judicial, y cancelada irregularmente en la Anotación No. 30 con el Oficio No. 2622 del 9 de noviembre de 2008, siendo que con el Oficio No. 891 de 2008 se ordenó retrotraer la actuación en el folio y mantener la medida cautelar que venía inscrita desde la Anotación No. 26.

) 00008

19 ENE 2023

Así las cosas, a las inscripciones de la transferencia de dominio del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-19084 de la Anotación No. 36 y su aclaración de la Anotación No. 36, así como la transferencia de dominio de la Anotación 38 y el gravamen hipotecario de la Anotación No. 39 les precedió la violación al principio de Legalidad mediante la inscripción en la Anotación No. 32 de la Cancelación del Embargo del BANCO SUDAMERIS COLOMBIA contra MOISES ANDREWS HERRERA inscrito en la Anotación No. 31, de tal manera que dichas inscripciones fueron posible por cuanto el inmueble no reflejaba su verdadera situación jurídica, dado que en realidad el inmueble estaba fuera del comercio, pues la medida cautelar se canceló a través de un documento espurio, anotando, que no obstante que en la Anotación No. 40 se retrotrajo la actuación y quedó nuevamente vigente el Embargo, las transferencias de dominio y el gravamen hipotecario siguen irregularmente publicitadas y por lo tanto vigentes, lo que viola el principio de Especialidad por cuanto el folio no publicita de manera fiel la historia jurídica del bien inmueble y deben seguir la suerte de ilegalidad del acto de cancelación espurio, es decir quedar sin efectos así como se dejó sin efectos la Cancelación del Embargo del BANCO SUDAMERIS COLOMBIA contra MOISES ANDREWS HERRERA que con el falso Oficio No. 1322 del 16 de noviembre de 2010 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena se inscribió en la Anotación No. 32, pues fueron posteriores a la cancelación irregular de la medida cautelar y solo posible con ocasión a que ilegalmente se habilitó el folio de matrícula inmobiliaria para su normal tráfico inmobiliario.

Por otra parte, demostrado como está que el acto de transferencia de dominio contenido en la Anotación No. 35 con la Escritura Pública No. 2905 del 22 de noviembre de 2010 de la Notaria Segunda de Barranquilla, de MOISES ANDREWS HERRERA a favor de FRANCISCO ANTONIO ASCANIO, su aclaración de la Anotación No. 36 con la Escritura Pública No. 2931 del 24 de noviembre de 2010 de la Notaria Segunda de Barranquilla, de MOISES ANDREWS HERRERA y FRANCISCO ANTONIO ASCANIO,

19 ENE 2023

J 00008

así como el acto de transferencia de dominio de la Anotación No. 38 con la Escritura Pública No. 0512 del 18 de mayo de 2011 de la Notaria Once de Barranquilla, de FRANCISCO ANTONIO ASCANIO a favor de ALVARO RAMON NAVARRO GIRON, y la HIPOTECA de la Anotación No. 39 con el mismo instrumento público, de ALVARO RAMON NAVARRO GIRON a favor de BANCO DAVIVIENDA S. A. se inscribieron previa vulneración de los principios de Legalidad y Especialidad, dan al traste con el principio de Legitimación de dichas inscripciones, quedando desvirtuada la presunción de veracidad y exactitud de dichos asientos registrales.

Y como quiera que estas inscripciones de las Anotaciones Nos. 35, 36, 38 y 39 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-10984 no permite que el bien inmueble que identifica registralmente esté acorde con su realidad jurídica, este Despacho lo adecuará conforme a los principios de ESPECIALIDAD y LEGALIDAD, que procuran que la historia jurídica de cada inmueble sea completa, de manera tal que cronológicamente esté consignada toda su historia jurídica, y los actos jurídicos que en el mismo se inscriban cumplan con los requisitos exigidos por la ley. El mecanismo de corrección está sustentado en la facultad que se le otorgó al Registrador para corregir los errores en que se haya incurrido en la inscripción de los documentos con el fin de que el folio de matrícula inmobiliaria refleje siempre su realidad jurídica, basado en dicha facultad de corrección de los incisos cuarto del artículo 59 y segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, y el artículo 49 del mismo Estatuto de Registro que establece que el folio de matrícula inmobiliaria en todo momento debe reflejar la real situación jurídica del inmueble, y siendo que de conformidad con el análisis jurídico precedente hay mérito probatorio suficiente, que demuestra que su existencia jurídico registral es contraria a derecho, corresponde a este Despacho tomar la determinación administrativa de subsanar el error en que se incurrió en la inscripción de la Escritura Pública No. 2905 del 22 de noviembre de 2010 de la Notaria Segunda de Barranquilla, de la Escritura Pública No. 2931 del 24 de noviembre de 2010 de la Notaria Segunda de Barranquilla,

19 ENE 2023

y de la Escritura Pública No. 0512 del 18 de mayo de 2011 de la Notaria Once de Barranquilla, en tal sentido este Despacho procederá a ordenar dejar sin efectos jurídicos la Anotaciones Números Treinta y Cinco (35), Treinta y Seis (36), Treinta y Ocho (38), y Treinta y Nueve (39) del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-19084 para ajustarlo a los lineamientos legales y no siga publicitando una situación jurídica ajena a la realidad.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Registrador Principal de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Barranquilla.

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: ORDENESE POR CORRECCION DEJAR SIN EFECTOS JURIDICOS** las Anotaciones Números Treinta y Cinco (35), Treinta y Seis (36), Treinta y Ocho (38), y Treinta y Nueve (39) del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-19084, de conformidad con la parte considerativa de esta resolución. Háganse las salvedades correspondientes.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENESE** desbloquear el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-19084

**ARTICULO TERCERO: ORDÉNESE REMÍTIR** copia de esta resolución a la Coordinación Jurídica y al Centro de Computo de la Oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, para que se surta el trámite correspondiente, así como al archivo de este Despacho.

19 ENE 2023

**ARTÍCULO CUARTO: CITAR y NOTIFICAR** personalmente a los señores MARIO GIL TORRES o a través de su Apoderado, Doctor OMAR ARNEDO MONTES, MOISES ANDREWS HERRERA, FRANCISCO ANTONIO ASCANIO, ALVARO RAMON NAVARRO GIRON, y al representante legal de BANCO DAVIVIENDA S. A. En su defecto de no surtirse la notificación personal se procederá a la notificación por Aviso, conforme a lo establecido en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTICULO QUINTO:** Contra el presente acto administrativo procede el recurso de Reposición ante el Registrador Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y en subsidio el recurso de Apelación ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con los artículos 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO SEXTO:** En firme esta decisión **EJECUTESE** y **ARCHÍVESE** el expediente.

**ARTICULO SEPTIMO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

**COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Barranquilla a los 19 ENE 2023



**PATRICIA MARIA ALVAREZ CORONADO**

Registrador Principal de Registro de Instrumentos  
Públicos del Círculo de Barranquilla (E.)