

OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CÍRCULO DE BARRANQUILLA

RESOLUCION No. 00182 DE FECHA 02 JUN 2023

EXPEDIENTE No. 040-AA-2021-17

Por la cual se decide la actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259254, 040-565200 y 040-565201.

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Barranquilla 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 y el Decreto 2723 de 2014,

CONSIDERANDO QUE

El Doctor IVAN OTERO DAVILA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.165.090 y portador de la tarjeta profesional No.136.276 del C. S. de la J., actuando en calidad de Apoderado de la Sociedad Comercial PROYECTOS INVERSIONES Y VALORES S. A. S. PIVA S. A. S. identificada con NIT No. 901.096.755-2, representada legalmente por el señor ALFREDO GOMEZ CURIEL, también mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.784.007, mediante escrito radicado en esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con el No. 0402021ER00583 del 29 de marzo de 2021, solicita a esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, abrir actuación administrativa tendiente a que las matrícula inmobiliarias 040-259254, 040-565201 y 040-565201 exhiban la real y legal tradición en cuanto a dejar sin efectos o excluir del registro por posibles irregularidades las Escrituras,

02 JUN 2023

00182

Públicas Nos. 831 del 11 de abril de 2017 y 1734 del 19 de julio de 2018 de la Notaría Doce de Barranquilla, así como las demás registradas en esos folios, argumentando que el folio de matrícula inmobiliaria 040-565201 nació a la vida jurídica con el registro de la Escritura Pública No. 831 de 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla, sin que la Resolución No. 491 de diciembre 28 de 2016 de la Secretaría de Desarrollo Territorial de Puerto Colombia cumpliera con el requisito de la constancia de notificación y ejecutoria.

Petición fue adicionada con escrito radicado No. 0402021ER01510 del 10 de agosto del 2021, agregando que la solicitud de licencia de división del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254 fue radicada sin cumplimiento de los requisitos de ley, la resolución no tiene constancia de ejecutoria, se protocolizó en la Escritura Pública de División Material No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla, y fue registrada en dicho folio, dando así origen a la apertura de los folios de matrícula Nos. 040565200 y 040-565201; también adujo, que en la Anotación No. 3 del folio de matrícula 040-259254 figura inscrita la Resolución de Valorización No. 001 del 4 de septiembre de 1992 del F. R. V. DPTAL de Barranquilla, y no podían hacerse más registros, pero a pesar de lo anterior en la Anotación No. 004 del 29 de diciembre de 1993 se inscribió un Reloteo, registrado contrariando el estatuto de registro vigente en ese momento, y asevera que para que el folio de matrícula refleje su verdadera situación jurídica, es necesario que se dejen sin efectos jurídicos todas las anotaciones posteriores a la No. 3 registradas de manera fraudulenta. Y finalmente consideró irregular que estando inscrito un embargo por Jurisdicción Coactiva en la Anotación No. 8 se haya tramitado una licencia de urbanismo en la modalidad de División Material, la cual le fue proferida el día 28 de diciembre del 2016, por lo que asegura que la expedición de la Resolución No. 491 de 28 de diciembre del 2016 está revestida de irregularidad y se debe dejar sin efecto jurídico el registro de la Escritura Pública No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla,

0 2 JUN 2023

00182

Analizados los hechos expuestos anteriormente y realizado el estudio jurídico de los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 040-259254, 040-565201 y 040-565201, este Despacho consideró pertinente iniciar una actuación administrativa a través del Auto de Apertura del 24 de septiembre de 2021, para verificar si existen errores que puedan ser subsanados y aclarar la situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria involucrados, actuando así de conformidad con lo señalado en los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012; Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos que obliga al Registrador de Instrumentos Públicos a procurar que el folio de matrícula inmobiliaria exhiba en todo momento el estado jurídico del bien y lo faculta para que en cualquier tiempo corrija los errores de inscripción que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes.

2. INTERVENCION DE LAS PARTES.

El auto de apertura fue notificado a los señores ANDRES EDUARDO DE LA HOZ SANTOYA por correo electrónico del 5 de octubre de 2021 (folio 94), ELEIDA INES DAZA CARRILLO por correo electrónico del 11 de octubre de 2021 (folio 96), y RAFEE CURE ANGARITA personalmente el 9 de agosto de 2022 (folio 101), quienes no hicieron pronunciamiento alguno, tampoco hubo pronunciamiento de parte de personas indeterminadas que probaran ser interesadas, por tal razón notificado el auto de apertura en debida forma en la referenciada actuación administrativa, de conformidad con el Código Contencioso Administrativo, habiéndosele proporcionado a las partes la oportunidad procesal de conocer e intervenir en la actuación, presentar memoriales, aportar y solicitar pruebas; por estar vencido dicho termino, y encontrarse el expediente debidamente conformado, queda de esta manera surtida sin vicios de nulidad la etapa probatoria,

02 JUN 2023

00-182

3. PRUEBAS RECAUDADAS.

El Doctor IVÁN OTERO DÁVILA apporto las siguientes pruebas:

1. Copia simple del poder de representación. Obrante a folios 8 a 11 y 64 a 67.
2. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Sociedad PROYECTOS INVERSIONES Y VALORES S.A.S. SIGLA PIVA S.A.S. Obrante a folios 12 a 16.
3. Copia simple de la Instrucción Administrativa No. 11 de fecha 30 de julio del 2015. Obrante a folios 17 a 20 y 68 a 72.
4. Copia simple solicitud resolución de desenglobe del lote con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254 del 27 de diciembre del 2016 y anexos. Obrante a folio 24 y 27 a 36.
5. Copia simple de la Resolución No. 491 del 28 de diciembre de 2016 de la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia. Obrante a folios 37 a 38.
6. Copia simple de los Certificados de tradición de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259254, 040-346459, 040-565201, 040-565200. Obrantes a folios 39 a 51.
7. Copia simple de la caratula de la Escritura Pública No. 1734 del 19 de julio de 2018 de la Notaría Doce de Barranquilla y otros. Obrante a folios 52 a 54.
8. Copia simple de la caratula de la Escritura Pública No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla y otro. Obrante a folios 52 a 54.

02 JUN 2023

00182

El Despacho recaudo los siguientes documentos:

1. Impresión simple de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259254, 040-565200 y 040-56520. Obrantes a folios 73 a 76.
2. Copia simple Certificación del 5 de enero de 2017 suscrita por MAURICIO ALTAHONA COLPAS Secretario de Desarrollo Territorial de la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia. Obrante a folios 104 y 113.
3. Impresión simple de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-177629, 040-97729 y 040-259253. Obrantes a folios 114 a 120.
4. Impresión simple de los documentos del Turno de Radicación No. 2017-19020. Obrantes a folios 121 a 132.

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.

Los errores cometidos al practicar una inscripción pueden tener mayor o menor trascendencia, el procedimiento a seguir para corregirlos varía según las implicaciones,

02 JUN 2023

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 del artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, no obstante que para ello hay que tener en cuenta los demás los lineamientos del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en especial los artículos 3, 4, 8, 16, 20, 22, 30, 46, 47, 48, 49 y 54; 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 a cada caso en particular.

Los precitados artículos 3, 4, 8, 16, 20, 22, 30, 46, 47, 48, 49, 54 y 59 de la Ley 1579 de 2012, establecen que principios rigen el derecho registral, que actos, títulos y documentos están sujetos a registro, en qué consiste el folio de matrícula inmobiliaria, las exigencias para su apertura y su finalidad, el proceso de calificación y registro, el mérito probatorio, y la oponibilidad del registro, la obligación que exhiba en todo momento el estado jurídico del bien, y la unificación de folios, así como el procedimiento para corregir errores en que se haya incurrido, como quiera en el registro inmobiliario debe reflejar en todo momento la verdadera situación jurídica del inmueble y el Registrador de Instrumentos Públicos está facultado para subsanar y corregir los errores en que se hayan incurrido al realizar una inscripción, permitiéndole que se corrijan en cualquier tiempo, para lo cual de toda corrección se hará la salvedad correspondiente haciendo referencia a la anotación corregida.

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

02 JUN 2023

J 00182

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 los de ESPECIALIDAD y LEGALIDAD, el primero señala que a cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará toda la historia jurídica del bien raíz, mientras que el segundo 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,.

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. Y de acuerdo con el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, los Registradores de Instrumentos Públicos están expresamente facultados para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción.

Es prudente distinguir entre la corrección y la cancelación del registro o inscripción, los cuales son dos mecanismos diferentes, el primero otorga al Registrador la facultad de 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, y el segundo obliga al Registrador a dar cumplimiento a las decisiones contenidas órdenes judiciales o administrativas, en aras a dejar sin efectos las inscripciones realizadas en los folios de matrícula inmobiliaria, siendo esta última el acto mediante el cual se deja sin efectos el registro; en efecto, la corrección procede en todos aquellos casos en los que exista un error en la inscripción, mientras que en la cancelación, solo puede llevarse a cabo cuando se presente ante el Registrador, la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido, artículo 61 de la Ley 1579 de 2012, de tal manera que mientras la corrección de una inscripción la puede hacer el Registrador de manera oficiosa o a petición de parte, sin adelantar actuación administrativa o previo su agotamiento según el caso, la cancelación de una inscripción no puede realizarse oficiosamente por el Registrador, como quiera que para tal efecto, es requisito sine qua non que se le aporte la prueba de la cancelación del título o que medie orden judicial o administrativa en ese sentido.

Establecida la competencia del Registrador de instrumentos públicos para conocer y decidir la presente actuación administrativa, comunicadas las partes, incorporado el material probatorio, procede esta Oficina a analizar el asunto con el fin de tomar una decisión de fondo en el asunto objeto de investigación administrativa registral,

02 JUN 2023

Con la apertura de la investigación administrativa se busca establecer que los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259254, 040-565200 y 040-565201 publiciten la verdadera situación jurídica, siendo que de acuerdo con la solicitud del Doctor IVAN OTERO DAVILA, hay incongruencias en la situación jurídica de los mismos, por lo que pasamos a su revisión, pero teniendo en cuenta que el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254 se abrió con base en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-177629, el mismo también será objeto de revisión.

Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-177629: Actualmente está cerrado, identifica un lote de terreno que hace parte del Lote 7 del predio MAIZAL y PUMAREJO, con una superficie de 30 hectáreas y 6.487 Mts² dentro de las TIERRAS DE SABANILLA en jurisdicción de Puerto Colombia. Norte: 690 Mts y 150 Mts; Sur: 753.40 Mts; Este: 511.10 Mts; Oeste 250.10 Mts y 50 Mts. Tiene como fecha de apertura en el actual sistema de registro el 13 de agosto de 1996, con base en hojas de certificado del 13 de junio de 1998, tal como para la época legalmente se exigía para trasladar la información de los libros de antiguo sistema al nuevo sistema de registro, regulado actualmente en el artículo 48 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, siendo que su origen registral se soporta en la inscripción de la Escritura Pública No. 929 del 5 de abril de 1972 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, Compraventa de CARLOS FRANCISCO CALLE MEZA y EPIFANIO ORTIZ SERRANO a ALBERTO CHI, analicemos los actos más relevantes de su tradición:

Anotación No. 1 del 21 de abril de 1972: Escritura Pública No. 929 del 5 de abril de 1972 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, Compraventa de CARLOS FRANCISCO CALLE MEZA y EPIFANIO ORTIZ SERRANO a ALBERTO CHI,

0 00 182

02 JUN 2023

Anotación No. 3 del 1 de abril de 1993: Escritura Pública No. 5533 del 30 de diciembre de 1992 de la Notaría Quinta de Barranquilla, Compraventa de ALBERTO CHI a INVERSIONES CURE RODGERS Y COMPAÑÍA LIMITADA.

Anotación No. 5 del 20 de enero de 1994. Resolución No. 001 del 4 de septiembre de 1992 del Fondo Rotatorio de Valorización de Barranquilla, Valorización del Departamento del Atlántico a ALBERTO CHI.

Anotación No. 6 del 29 de diciembre de 1993: Escritura Pública No. 1940 del 6 de julio de 1992 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, Reloteo de INVERSIONES CURE RODGERS Y COMPAÑÍA LIMITADA, segregándose los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259253 y 040-259254.

Anotación No. 7 del 29 de diciembre de 1993: Escritura Pública No. 3807 del 10 de noviembre de 1993 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, Aclaración Reloteo de INVERSIONES CURE RODGERS Y COMPAÑÍA LIMITADA.

Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254: Actualmente está activo, identifica el lote de terreno A-1 dentro de las TIERRAS DE SABANILLA en jurisdicción de Puerto Colombia. Norte: 250 Mts; Sur: 250 Mts; Este: 80 Mts; Oeste 80 Mts.

Tiene como fecha de apertura en el actual sistema de registro el 20 de junio de 1994, con base en el registro del acto de Reloteo contenido en la Escritura Pública No. 1940 del 6 de julio de 1992 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, revisemos su tradición:

Anotación No. 3 del 20 de enero de 1994: Resolución No. 001 del 4 de septiembre de 1992 del Fondo Rotatorio de Valorización de Barranquilla, Valorización del Departamento del Atlántico a ALBERTO CHI,

00182

02 JUN 2023

Anotación No. 4 del 29 de diciembre de 1993: Escritura Pública No. 1940 del 6 de julio de 1992 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, Reloteo de INVERSIONES CURE RODGERS Y COMPAÑÍA LIMITADA, segregándose los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259253 y 040-259254.

Anotación No. 5 del 29 de diciembre de 1993: Escritura Pública No. 1941 del 6 de julio de 1992 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, Compraventa de INVERSIONES CURE RODGERS Y COMPAÑÍA LIMITADA a JAIRO CURE JANNA.

Anotación No. 8 del 25 de marzo de 2015: Oficio No. 0006 del 19 de febrero de 2015 de la Secretaría de Desarrollo Territorial de Puerto Colombia, Embargo por Jurisdicción Coactiva del Municipio de Puerto Colombia a JAIRO CURE JANNA.

Anotación No. 10 del 7 de marzo de 2017: Resolución No. 0016 del 25 de noviembre de 2016 de la Alcaldía de Puerto Colombia, Cancelación Embargo por Jurisdicción Coactiva del Municipio de Puerto Colombia a JAIRO CURE JANNA.

Anotación No. 12 del 30 de junio de 2017: Sentencia sin número del 15 de diciembre de 2006 del Juzgado de Ejecución Civil del Circuito de Barranquilla, Adjudicación en Remate del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla a RAFEE CURE ANGARITA.

Anotación No. 13 del 7 de julio de 2017: Escritura Pública No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla, División Material de RAFEE CURE ANGARITA, segregándose los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-565200 y 040-565201,

02 JUN 2023

Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-565200: Actualmente está activo, identifica el lote A-1-1. Norte: 213 Mts; Sur: 213 Mts; Este: 47 Mts; Oeste 47 Mts.

Tiene como fecha de apertura en el actual sistema de registro el 24 de julio de 2017, con base en el registro del acto de División Material contenido en la Escritura Pública No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla, su tradición es la siguiente:

Anotación No. 1 del 7 de julio de 2017: Escritura Pública No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla, División Material de RAFEE CURE ANGARITA.

Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-565201: Actualmente está activo, identifica el lote A-1-2. Norte: 213 Mts y 37 Mts; Sur: 250 Mts; Este: 80 Mts; Oeste 33 Mts y 47 Mts. Tiene como fecha de apertura en el actual sistema de registro el 24 de julio de 2017, con base en el registro del acto de División Material contenido en la Escritura Pública No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla, su tradición es la siguiente:

Anotación No. 1 del 7 de julio de 2017: Escritura Pública No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla, División Material de RAFEE CURE ANGARITA.

Anotación No. 2 del 7 de julio de 2017: Escritura Pública No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla, Compraventa de RAFEE CURE ANGARITA a ANDRES EDUARDO DE LA HOZ SANTOYA,

00182

02 JUN 2023

Anotación No. 3 del 15 de agosto de 2018: Escritura Pública No. 1734 del 19 de julio de 2018 de la Notaría Doce de Barranquilla, Compraventa de ANDRES EDUARDO DE LA HOZ SANTOYA a ELEIDA INES DAZA CARRILLO.

Analizada la tradición del folio de mayor extensión No. 040-177629, se obtiene que tuvo una tradición ajustada a la legalidad desde su génesis, la cual se vio afectada con la inscripción de la Resolución No. 001 del 4 de septiembre de 1992 del Fondo Rotatorio de Valorización de Barranquilla, Valorización del Departamento del Atlántico a ALBERTO CHI, acto que no debió inscribirse, si se tiene en cuenta que ya desde el 1 de abril de 1993 con el registro de la Escritura Pública No. 5533 del 30 de diciembre de 1992 de la Notaría Quinta de Barranquilla, ALBERTO CHI había dejado de ser propietario y el titular del derecho de dominio era INVERSIONES CURE RODGERS Y COMPAÑIA LIMITADA, aunado a lo anterior, si bien la inscripción consta en la Anotación No. 5 con fecha del 20 de enero de 1994, la misma en realidad corresponde a la Anotación 7, pues con anterioridad el 29 de diciembre de 1993 fue inscrito el acto de Reloteo contenido en la Escritura Pública No. 1940 del 6 de julio de 1992 de la Notaría Cuarta de Barranquilla que dio origen a los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259253 y 040-259254 y el acto de Aclaración de este Reloteo a través de la Escritura Pública No. 3807 del 10 de noviembre de 1993 del mismo despacho notarial, actos que si bien respectivamente constan en las Anotaciones Nos. 6 y 7, por haber sido inscritos con anterioridad corresponden a las Anotaciones Nos. 5 y 6, nada más es ver la salvedad que reposa en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-177629 que a su tenor consigna:

*"ANOTACIÓN Nro: 005 No. Corrección: 1 Radicación: 0 Fecha: 22/07/1994
JULIO 22/94. POR FECHA DE RADICACION CORRESPONDE ANOT 007 VALE
Anotación Nro: 7 No. Corrección: 1 Radicación: 2001-3031 Fecha: 21/05/2001,*

02 JUN 2023

EN ANOT.7 DOCUMENTO QUE SE REGISTRA ES ESCRITURA 3807 DE 10-11-1993
NOT.4A.”

Así las cosas, es evidente que hubo un error de parte de esta Oficina de Registro en inscribir el gravamen de Valorización contenido en la Resolución No. 001 del 4 de septiembre de 1992 del Fondo Rotatorio de Valorización de Barranquilla en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-177629 el 20 de enero de 1994, por cuanto ya ALBERTO CHI no era propietario, pero aun peor, fue irregular trasladar dicho gravamen de Valorización a los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259253 y 040-259254, pues ya el folio de mayor extensión debía estar cerrado por la inscripción con anterioridad, el 29 de diciembre de 1993 del acto de Reloteo y su Aclaración, contenidos respectivamente en la Escritura Pública No. 1940 del 6 de julio de 1992 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, y la Escritura Pública No. 3807 del 10 de noviembre del mismo año y de la misma notaría, situación irregular que se deberá subsanar.

En obediencia a lo anterior, no le asiste razón al Doctor IVAN OTERO DAVILA cuando hace reparos a que por cuanto en la Anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254 figura inscrita la Resolución de Valorización No. 001 del 4 de septiembre de 1992 del Fondo Rotatorio de Valorización Departamental de Barranquilla, no podían hacerse más registros, ya que quedó probado que el registro del gravamen se hizo el 20 de enero de 1994 en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-177629 (folio mayor), pero dicha inscripción no debía reposar en dicho folio, ni debió trasladarse a sus segregados (040-259253 y 040-259254), dado que la Escritura Pública de Reloteo No. 1940 del 6 de julio de 1992 de la Notaría Cuarta de Barranquilla se registro en debida forma el 29 de diciembre de 1993 en el citado folio de mayor extensión, de donde fue indebidamente trasladada a sus segregados, entre ellos a la Anotación No. 004 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254, y en tal sentido pese a estar inscrito el gravamen de Valorización, dicho asiento registral se publicitó

00182

02 JUN 2023

de manera irregular, siendo que jurídicamente el inmueble no estaba fuera del comercio, lo que permitió que en su Anotación No. 13 se hiciera el registro de la División Material realizada con la Escritura Pública No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla, de donde se segregó entre otro, el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-565201, donde en la Anotación No. 1 reposa el acto divisorio realizado por RAFEE CURE ANGARITA, quien había obtenido el derecho de dominio por una orden judicial de Remate, igualmente, en la Anotación No. 2 reposa el acto de Compraventa de RAFEE CURE ANGARITA a ANDRES EDUARDO DE LA HOZ SANTOYA contenido en el mismo instrumento público, para que posteriormente en su Anotación No. 3 se inscribiera la Compraventa de ANDRES EDUARDO DE LA HOZ SANTOYA a ELEIDA INES DAZA CARRILLO autorizada en la Escritura Pública No. 1734 del 19 de julio de 2018 de la Notaría Doce de Barranquilla.

Ahora, en relación con los reparos relacionados con la Licencia de División contenida en la Resolución No. 491 de diciembre 28 de 2016 de la Secretaría de Desarrollo Territorial de Puerto Colombia, que se protocolizó en la Escritura Pública de División Material No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla se haya tramitado cuando estaba inscrito un Embargo por Jurisdicción Coactiva en la Anotación No. 8 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254, y que dicho acto administrativo no tenía constancia ejecutoria, tenemos a folio 113 del expediente, la copia de la Certificación del 5 de enero de 2017 suscrita por el Arquitecto MAURICIO ALTAHONA COLPAS, Secretario de Desarrollo Territorial de la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia, en la que hace constar:

*“Que la Resolución N° 491 del veintiocho (28) de Diciembre de 2016 2 “Por la cual se hace una división de un predio al señor **JAIRO CURE JANNA**”. Quedó debidamente ejecutoriada a los cinco (5) días del mes de enero de 2017”*

02 JUN 2023

La anterior certificación fue suministrada por la Doctora NATHALYE VELEZ MONTOYA Jefe (E) de la Oficina Asesora de Planeación de la de la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia en correo electrónico del 28 de febrero de 2023 visible a folio 112.

Teniendo en cuenta lo anterior, queda desestimado el reparo de que la Resolución No. 491 de diciembre 28 de 2016 de la Secretaria de Desarrollo Territorial de Puerto Colombia no estaba ejecutoriada, no siendo competencia de este despacho revisar el procedimiento de expedición y notificación del citado acto administrativo, tampoco es nuestra competencia ni es irregular que dicho acto administrativo se haya tramitado cuando pesaba una medida cautelar de Embargo de Jurisdicción Coactiva en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254, pues lo que importa al control registral es que el predio al momento de someterse a inscripción cualquier acto de disposición, no esté por fuera del comercio por una orden judicial o administrativa o con base en un gravamen por contribución especial como el de Valorización, y en este caso fue posible la inscripción de la División Material contenida en la Escritura Pública No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla por cuanto el inmueble esta libre de este tipo de restricciones, dado que la medida cautelar de la Anotación No. 8 fue cancelada con anterioridad a su inscripción, como consta en la Anotación No. 10 del 7 de marzo de 2017, con anterioridad a su registro.

En razón a lo antes expuesto, no será acogida solicitud del Doctor IVAN OTERO DAVILA de dejar sin efectos o excluir del registro la Escritura Pública No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla, y la Escritura Pública No. 1734 del 19 de julio de 2018 de la Notaría Doce de Barranquilla, inscritas la primera en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254 y sus segregados folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-565200 y 040-565201, y la última en el último segregado relacionado,

00182

02 JUN 2023

En relación con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254, es importante señalar que hay una imprecisión en la Anotación No. 12 del 30 de junio de 2017, dado que de acuerdo con los antecedentes registrales del Turno de Radicación No. 2017-19469 con el que se inscribió la orden judicial se pudo verificar que la misma fue comunicada por Oficio No. 1495 del 13 de junio de 2017, pero la Sentencia sin número del 15 de diciembre de 2006 fue emitida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, lo cual hay que corregir.

Se debe señalar además que con la Inscripción Escritura Pública de División Material No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla en la Anotación No. 13 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254, se agotó el área total del predio, la cual está representada en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-565200 y 040-565201 que se segregaron del mismo, por lo que de conformidad con el artículo 55 de la Ley 1579 de 2012, que señala que siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos, las matrículas inmobiliarias se cerraran para el efecto o se hará una anotación que diga "FOLIO CERRADO".

Por último, se resalta que en la tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-177629, con base en el Turno de Corrección C2008-725 del 26 de febrero de 2008, en la casilla donde se consignan las matrículas abiertas con dicho folio de matrícula inmobiliaria, refleja que de su Anotación No. 6 también se segregó el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-97729, cuando es claro que en dicho asiento registral consta que se inscribió fue el Reloteo contenido en la Escritura Pública No. 1940 del 6 de julio de 1992 de la Notaría Cuarta de Barranquilla que dio origen a los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259253 (Lote B-2) y 040-259254 (Lote A-1), mientras que en la Anotación No. 1 del supuesto segregado (040-97729), se refleja como modo de adquisición la Sentencia sin número del 4 de diciembre de 1978 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla a favor de ERNESTO MANUEL CHARRIS TORRES,



02 JUN 2023

registro que no reposa ni en la Anotación No. 6 ni en ninguna otra inscripción del predio de mayor extensión, en el cual en toda su tradición, en los actos inscritos no hay huella jurídica que permita determinar que el predio que identifica registralmente, el supuesto segregado se derive de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-177629, pues ninguna de sus anotaciones son coincidentes, lo único que se encuentra es una pequeña relación de las casillas Descripción y Complementación de este último; en la primera reposa que hace parte del Lote 7 del predio EL MAIZAL y PUMAREJO, y en la segunda que en alguna oportunidad fue de propiedad de MIGUEL EDUARDO MUNARRIZ GERLEIN, mientras que en la casilla Descripción del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-97729 aparece que por los lados Sur y Oeste colinda con predio que fue de MIGUEL EDUARDO MUNARRIZ GERLEIN y que al predio se le da la denominación de EL MAIZAL, situación posiblemente irregular deberá ser objeto de estudio posterior, dado que en estos momentos no se cuenta con los antecedentes registrales del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-97729, no se vinculó a la actuación administrativa ni se notificó la misma a las personas eventualmente interesadas en cualquier modificación a la historia jurídico registral del predio que se derive de esta investigación registral.

Teniendo en cuenta que 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, pero en esta ocasión se incurrió en error al inscribir un gravamen de Valorización en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-177629 cuando ya el demandado ALBERTO CHI no era el titular del derecho de

02 JUN 2023

dominio, aunado a que ya el citado folio de mayor extensión debía estar cerrado, dado a que con anterioridad se había realizado la división del inmueble, por lo que también se incurrió en error trasladar dicho gravamen de Valorización a los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259253 y 040-259254 que se segregaron del citado folio de mayor extensión.

Como es de observarse los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-177629, 040-259253 y 040-259254 contiene inconsistencias en su tradición, concretamente en la Anotación No. 5 que viene a ser la Anotación No. 7 del primero y en la Anotación No. 3 de sus segregados, las cuales no puede perdurar en el tiempo, destacando que al realizar el estudio jurídico de los mismos se pudo establecer que las Anotaciones antes citadas no están acorde a lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, porque la improcedencia de la inscripción del gravamen de Valorización.

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 es preciso que compruebe si el documento presentado reúne los requisitos legales. Y en el caso que nos ocupa, por improcedente no era inscribible la Resolución No. 001 del 4 de septiembre de 1992 del Fondo Rotatorio de Valorización de Barranquilla que ordenó inscribir un gravamen de Valorización en la Anotación No. 5 que viene a ser la Anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-177629, así como su posterior traslado a la Anotación No. 3 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259253 y 040-259254, por lo que esta Oficina de Registro considera pertinente que estos folios de matrícula no sigan publicitando una situación jurídica ajena a la realidad,

02 JUN 2023

Los principios de ESPECIALIDAD, LEGALIDAD 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, y dichos asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario. Y en el caso que nos ocupa la inscripción de la Resolución No. 001 del 4 de septiembre de 1992 del Fondo Rotatorio de Valorización de Barranquilla se hizo con violación al principio de Legalidad, lo que de contera contrarió el principio de Especialidad, tal como se demostró en la presente investigación registral, lo que adicionalmente desvirtúa la presunción de veracidad de dichos asientos registrales, quedando descartada la consolidación del principio de Legitimación, de conformidad con los literales b), d) y e) del artículo 3 de la Ley 1579 de 2012, actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

La legislación registral aplicable a los hechos que se investigan en esta actuación administrativa nos fuerza a concluir en grado de certeza, que en el registro en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-177629, 040-259253 y 040-259254 del gravamen de Valorización ordenado por la Resolución No. 001 del 4 de septiembre de 1992 del Fondo Rotatorio de Valorización de Barranquilla se incurrió en un error de inscripción por parte de esta Oficina de Registro como consecuencia que era improcedente su anotación en el registro. El mecanismo de corrección está sustentado en 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, siendo que de conformidad con el análisis jurídico precedente hay mérito probatorio suficiente, corresponde a este Despacho tomar la determinación administrativa de subsanar el error en que se incurrió la inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-

02 JUN 2023

177629, 040-259253 y 040-259254 del gravamen de Valorización ordenado por la Resolución No. 001 del 4 de septiembre de 1992 del Fondo Rotatorio de Valorización de Barranquilla, Valorización del Departamento del Atlántico a ALBERTO CHI, cuando el demandado ya no era propietario y el folio de mayor extensión debía estar cerrado por haberse dividido el predio que identificaba registralmente, esto en aras de salvaguardar principio de legalidad y el de confianza legítima, y en consecuencia se procederá a ordenar dejar sin efectos jurídicos la Anotación Número Cinco (5) que viene a ser la Anotación Número Siete (7) del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-177629, y la Anotación Número Tres (3) de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259254 y 040-259253, corrigiendo con ello la irregularidad registral actualmente existente, para que los folios reflejen una situación jurídica ajustada a la realidad.

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

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. INHIBIRSE DE ORDENAR POR CORRECCION DEJAR SIN EFECTOS JURÍDICOS la inscripción de la Escritura Pública No. 831 del 11 de abril de 2017 de la Notaría Doce de Barranquilla inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259254, 040-565200 y 040-565201, y de la Escritura Pública No. 1734 del 19 de julio de 2018 de la Notaría Doce de Barranquilla en el folio de matrícula inmobiliaria 040-565201, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: ORDENAR POR CORRECCION DEJAR SIN EFECTOS JURÍDICOS la inscripción de la Resolución No. 001 del 4 de septiembre de 1992 del Fondo Rotatorio de Valorización de Barranquilla, Valorización del Departamento del

02 JUN 2023

Atlántico a ALBERTO CHI en la Anotación Número Cinco (5) que viene a ser la Anotación Número Siete (7) del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-177629, y en la Anotación Número Tres (3) de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259254 y 040-259253, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución. Háganse las salvedades correspondientes.

ARTICULO TERCERO: ORDENAR POR CORRECCION suprimir del campo correspondiente al despacho de origen del acto del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254, el Juzgado de Ejecución Civil del Circuito de Barranquilla, y consignar como despacho de origen, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución. Hágase la salvedad correspondiente.

ARTICULO CUARTO: ORDENAR POR CORRECCION EL CIERRE DEFINITIVO del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-259254, y consignar en la casilla Estado, la frase "FOLIO CERRADO", de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución. Hágase la salvedad correspondiente.

ARTICULO QUINTO: ORDÉNESE EL DESBLOQUEO de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-259254, 040-565201 y 040-565201.

ARTICULO SEXTO: ORDENESE CITAR y NOTIFICAR personalmente a los señores RAFEE CURE ANGARITA, ANDRES EDUARDO DE LA HOZ SANTOYA y ELEIDA INES DAZA CARRILLO. En su defecto de no surtirse la notificación personal se procederá a la notificación por Aviso, conforme lo establecido en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

00182

02 JUN 2023

ARTICULO SEPTIMO: 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.

ARTICULO OCTAVO: 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 Sub Director 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 NOVENO: En firme esta decisión **EJECUTESE** y **ARCHÍVESE** el expediente.

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

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Barranquilla a los _____

02 JUN 2023



RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

Registrador Principal de Registro de Instrumentos
Públicos del Círculo de Barranquilla

Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barranquilla
Carrera 42D1 No. 80A-136 Barrio Ciudad Jardín
Barranquilla- Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co/>
ofiregisbarranquilla@supernotariado.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE
BARRANQUILLA**

EI REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA, profirió la Resolución No. 00182 del 2 de junio del 2023 "Por la cual se decide una actuación administrativa del expediente No. 040-AA-2021-17 Relacionada con el folio de las Matriculas Inmobiliarias Nos. 040-259254, 040-565200, 040-565201, decisión que se ordenó notificar al señor : **ANDRES EDUARDO DE LA HOZ SANTOYA** y a todas aquellas personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir en la actuación Administrativa, que con el presente Aviso se publica en la Cartelera, ubicada en el primer piso de esta oficina de Registro de Instrumentos Públicos por el termino de cinco (5) días hábiles en el horario de 8:00 am a 5:00 pm , a fin que se notifique las personas que no lo han hecho .

Contra la Resolución que se notica procede los Recursos de Ley, se advierte que la notificación se entiende surtida al finalizar el día hábil siguiente de la des fijación del Aviso.

Se fija el presente Aviso en Barranquilla a las 8:00 am del veintiuno (21) de julio del 2023.

Plvarez

PATRICIA ALVAREZ CORONADO
Coordinadora jurídica.
Instrumento Públicos de Barranquilla.

Se desfija el presente Aviso en Barranquilla a las 8:00 am del veintisiete (27) de julio del 2023.

Plvarez

PATRICIA ALVAREZ CORONADO
Coordinadora Jurídica Oficina de Registro de
Instrumento Públicos de Barranquilla.

Proyectó: Donelys Dominguez D.

Profesional Especializado.