

**OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CÍRCULO DE BARRANQUILLA**

RESOLUCION No. 00417 DE FECHA 18 DIC 2023

Por el cual se decide la actuación administrativa relacionada con el inmueble
identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815.

EXPEDIENTE No. 040-AA-2020-17.

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Circulo 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.

CONSIDERANDOS

1. ANTECEDENTES.

Mediante petición del 4 de abril de 2019, radicada en esta Oficina de Registro con
el No. 0402019ER02328, el Doctor VÍCTOR MANUEL SOTO LÓPEZ, identificado
con cédula de ciudadanía No. 94.491.894, en calidad de Apoderado de General de
CENTRAL DE INVERSIONES S. A., solicita se inicie el correspondiente trámite
administrativo para la cancelación de la Anotación No. 18 del folio de matrícula
inmobiliaria No. 040-12815, toda vez que se trata de una venta ficticia, debido a
que su Poderdante no tenía la capacidad jurídica para hacer la transferencia del
dominio del predio en mención.

18 DIC 2023

El peticionario fundamenta su petición, aduciendo que mediante Escritura Pública No. 3385 del 1 de octubre de 2012 de la Notaría Veinte de Bogotá, la Fiduciaria Previsora S. A.- Fiduprevisora S. A. Vocera y Administradora del Patrimonio de Remanente de la Electrificadora del atlántico S. A. E. S. P. en Liquidación, hizo cesión a título gratuito a favor de CENTRAL DE INVERSIONES S. A. CISA del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-12815, posteriormente mediante Escritura Pública No. 9856 del 12 de diciembre de 2014 de la Notaría Sesenta y Dos de Bogotá, Central de Inversiones hace RESCILIACION de lo contenido en la Escritura Pública No. 3285, lo que indica que Central de Inversiones CISA ya no era el titular del derecho de dominio.

Argumenta también el peticionario que la Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre de 2017 de la Notaría Cincuenta y Uno de Bogotá que aparece registrada en la Anotación No. 18 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815 corresponde a una Escritura Pública falsa debido a que se realizó con un número existente de otra escritura de venta.

Realizado el estudio jurídico del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815 encontramos que en la Anotación No. 18 con el Turno de Radicación No. 2018-25148 del 20 de septiembre de 2018 se registró la Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre de 2017 de la Notaría Cincuenta y Uno (51) del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de COMPRAVENTA que hace CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA a favor de RAFAEL IGNACIO CAMBELL DE CASTRO.

Analizados los hechos expuestos anteriormente, este Despacho considero pertinente iniciar una actuación administrativa a través del auto de apertura del 29 de diciembre de 2020, para verificar si existen errores que puedan ser subsanados y aclarar la situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815, por

00417

18 DIC 2023

la posible irregularidad en la inscripción de la Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre de 2017 de la Notaría Cincuenta y Uno del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de COMPRAVENTA que hace CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA a favor de RAFAEL IGNACIO CABELL DE CASTRO, actuando así de conformidad con el artículo 49, el inciso cuarto del artículo 59, y el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, en concordancia con la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

2. INTERVENCION DE LAS PARTES.

El auto de apertura fue notificado al Doctor VICTOR MANUEL SOTO LOPEZ en su calidad de Apoderado General de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA, por correo electrónico del 29 de marzo de 2021 (Folios 25 y 26); a la FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DE REMANENTES DE LA ELECTRICADORA DEL ATLANTICO S.A., por correo electrónico del 29 de marzo de 2023 (Folio 28); y al señor RAFAEL IGNACIO CABELL DE CASTRO, por Aviso fijado en la Cartelera de esta Oficina de Registro el 9 y desfijado el 16 de abril de 2021, publicado en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro el 21 de abril de 2021 (Folio 31 al 33); 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 de Procedimiento Administrativo y de lo 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,

18 DIC 2023

00417

dicho termino, y encontrarse el expediente debidamente conformado, queda de esta manera surtida sin vicios de nulidad la etapa probatoria.

3. PRUEBAS RECAUDADAS.

El Doctor VICTOR MANUEL SOTO LOPEZ, con su escrito radicación No. 0402019ER02328 del 4 de abril de 2019 aportó las siguientes pruebas:

1. Copia simple de la Escritura Pública No. 7398 del 11 diciembre de 2017 de la Notaria Cincuenta y Uno de Bogotá (Folio 5 al 14).

El Despacho recaudó las siguientes pruebas:

1. Oficio No. P.A. 033/2019 del 17 de abril de 2019 de la Notaría Cincuenta y Uno (51) del Círculo de Bogotá, radicado interno No. 0402019ER02638 del 25 de abril de 2019. (Folio 17).

2. Copia auténtica de la Escritura Pública No. 7398 del 11 diciembre de 2017 de la Notaria Cincuenta y Uno de Bogotá (Folios 18 al 21).

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 ESPECIALIDAD, LEGALIDAD, y el de TRACTO SUCESIVO, 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, 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, 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.

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 a cada caso en particular.

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 jurídica del registro, 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

00417

18 DIC 2023

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 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

00417

18 DIC 2023

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.

Antes de continuar, 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 62 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,

00417

18 DIC 2023

qua non que se le aporte la prueba de la cancelación del título o que medie orden judicial o administrativa en ese sentido.

Con la apertura de la investigación administrativa, se pretende hacer el estudio de un acto inscrito para determinar si se deja sin efectos jurídicos en el folio de matrícula inmobiliaria porque se inscribió no siendo procedente su registro y este surtió efectos jurídicos ante terceros, lo que consecuentemente indica claramente que existen terceros interesados que se afectarían con la decisión administrativa, 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 VICTOR MANUEL SOTO LOPEZ, en la que nos informa de la presunta falsedad de la Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre 2017 de la Notaria Cincuenta y Uno (51) del Círculo de Bogotá D.C., contentiva del acto Compraventa que hace CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA a favor de RAFAEL IGNACIO CAMBELL DE CASTRO, la cual respectivamente fue inscrita en la Anotación No. 18 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815.

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. 040-12815, y los diferentes documentos inscritos que conforman su tradición, de igual manera las

00417

18 DIC 2023

normas legales que han de aplicarse para el presente caso, es así que revisado el citado folio encontramos que en la Anotación No. 18 con Turno de Radicación No. 2018-040-6-25148 del 20 de septiembre de 2018, se inscribió la Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre 2017 de la Notaria Cincuenta y Uno (51) vdel Circulo de Bogotá D.C., contentiva del acto Compraventa que hace CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA a favor de RAFAEL IGNACIO CABELL DE CASTRO.

Como quiera que la inscripción del acto anteriormente descrito se encuentra vigente en la Anotación No. 18 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815, es imprescindible para este despacho establecer la veracidad de los hechos informados por el Doctor VICTOR MANUEL SOTO LOPEZ, acerca de la inscripción de la Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre de 2017 de la Notaria Cincuenta y Uno de Bogotá D.C, que contiene el acto Compraventa de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA a favor de RAFAEL IGNACIO CABELL DE CASTRO, siendo necesario determinar la legalidad de la inscripción del citado documento señalado de presunta falsedad, lo cual nos lleva a concluir que el folio de matrícula inmobiliaria posiblemente no está en línea con la realidad jurídica, transgrediéndose así el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012, en virtud a que está publicitando una situación jurídica ajena a la realidad.

Ha sido la posición jurídica de este Despacho, que en el caso de falsedades documentarias, una vez iniciada la actuación administrativa, con la sola certificación del ente supuestamente emisor del título o acto inscrito, en el que se haga constar que el documento no fue expedido o autorizado por tal entidad o que el contenido ideológico del mismo fue cambiado, se pueda ordenar dejar sin efectos jurídicos la anotación registrada en el folio de matrícula inmobiliaria con base en el acto o título espurio, por lo que este Despacho mediante Oficio radicado No. 0402019EE01946 del 5 de abril de 2019 solicitó a la Notaria

18 DIC 2023

Cincuenta y Uno (51) de Bogotá D.C. confirmara la autenticidad de la Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre de 2017.

Obra a folio 17 del expediente, la certificación contenida en el Oficio No. P. A. 033/2019 del 17 de abril de 2019 suscrito por el Doctor RUBEN DARIO ACOSTA GONZALEZ, Notario Cincuenta y Uno (51) del Círculo de Bogotá D.C., radicado en esta Oficina de Registro con el No. 0402019ER02638 del 25 de abril de 2019 en la cual manifiesta:

“Dando respuesta a su oficio de la referencia, le informo que la escritura pública número 7398 del once (11) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), presuntamente contentiva del acto de compraventa inscrita en la anotación 18 del folio de matrícula inmobiliaria número 040-12815, certifico que dicha escritura nunca ha sido otorgada ni autorizada en esta Notaría, puesto que la escritura pública 7398 del año 2017, que reposa en el protocolo de esta Notaria, es de fecha dieciséis (16) de noviembre de 2017, y corresponde a una compraventa de derecho de cuota del cincuenta por ciento 50%, sobre el lote de terreno número (9) ubicado en la carrera 89 B No 128D 63, de la ciudad de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-563093, como se parecía en la copia autentica de la citada escritura que anexo”

Revisada ala copia autentica de la Escritura Pública No. 7398 del 16 de diciembre de 2017 autorizada por la Notaría Cincuenta y Uno (51) del Círculo de Bogotá que aportó el Notario, se evidencia que contiene el acto de Compraventa de Derechos de Cuota del 50% del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-563093 de ALEXIS MORA VANEGAS a MARIA TERESA CUBILLOS MARTINEZ,

18 DIC 2023

00417

A través de la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se impartió directriz en los casos de inscripción de documentos sin que hayan sido emitidos por la autoridad correspondiente, es decir, por el Notario, autoridad judicial o administrativa competente. Se estableció como procedimiento, que proferido el auto de inicio de la actuación administrativa, se deberá decretar como prueba, oficiar a la autoridad que aparentemente autorizó o expidió el documento con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta, y en el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público de la orden judicial o administrativa certifique que NO expidió o autorizó el documento, el Registrador en el momento de decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor ni efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, dejando las salvedades en la matrícula inmobiliaria afectada.

Dado lo anterior, en relación con los cuestionamientos respecto de que el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815 no está en línea con la realidad jurídica, en virtud a que se está publicitando una situación jurídica ajena a la realidad, según lo manifestado por el Doctor VICTOR MANUEL SOTO LOPEZ, lo cual fue confirmado por el Notario Cincuenta y Uno (51) del Círculo de Bogotá D.C., inconformismo centrado en la Anotación No. 18 del citado folio, hay que precisar que quedó demostrado anteriormente que el documento soporte de dicha anotación es espurio, lo que conlleva a que dicha anotación queda sin piso jurídico, en razón a que el Notario manifestó que su despacho no había autorizado la Escritura Publica No. 7398 del 11 de diciembre de 2017 y la que reposa en el Protocolo es de fecha 16 de diciembre de 2017 y corresponde a una Compraventa de derechos de cuota del 50% sobre el lote de terreno No.9 ubicado en la Carrera 89B No. 128D-63 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-563093,

Con lo anterior, queda probado y con plena convicción el Despacho se permite determinar sin lugar a equívocos que la Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre de 2017 de la Notaría Cincuenta y Uno (51) de Bogotá D.C. no corresponde al acto de Compraventa que hace CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA a favor RAFAEL IGNACIO CABELL DE CASTRO, si no que por el contrario corresponde a una COMPRAVENTA DE DERECHO DE CUOTA DEL 50% entre los señores ALEXIS MORA VANEGAS y MARIA TERESA CUBILLOS MARTINEZ, por lo tanto no debió ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815, toda vez que se constituye en un documento falso, teniendo en cuenta para determinarlo el pronunciamiento del Notario Cincuenta y Uno (51) de Bogotá D.C., Doctor RUBEN DARIO ACOSTA GONZALEZ. Así las cosas, debemos afirmar que estamos frente a un elemento material probatorio (Certificación de la Notaría Cincuenta y Uno (51) de Bogotá D.C.), que al ser expedido por un particular investido constitucional y legalmente para prestar el servicio público notarial, y por ende calificado y competente para dar fe notarial, constituye plena prueba para determinar que la citada Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre de 2017 inscrita en la Anotación No. 18 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815 es falso, y por lo tanto el acto jurídico de Compraventa en ella contenida está en contravía de la ley y el Estatuto Registral, y atentan contra el Principio de Legalidad.

Los principios de ESPECIALIDAD, LEGALIDAD y TRACTO SUCESIVO 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 solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble; la calificación es un derecho y un deber, un derecho porque solo el funcionario que haga las veces de,

00417

18 DIC 2023

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 presente caso, la Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre de 2017 de la Notaria Cincuenta y Uno (51) de Bogotá D.C. carece de legalidad, por lo que se indujo al registro de un acto jurídico que no fue autorizado por el despacho competente para ello, y en consecuencia existen inconsistencias en la tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815, exactamente en la Anotación No. 18, para lo cual se deberá ordenar dejar sin efecto jurídico dicha anotación, a fin de que el folio refleje una situación jurídica ajustada a la realidad.

El Principio de LEGITIMACIÓN nos enseña que los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario, y en el caso que nos ocupa, por contravenir el principio de Legalidad no era inscribible la Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre de 2017 por no haber sido autorizada por la Notaria Cincuenta y Uno (51) de Bogotá D.C., el cual al momento del registro se hizo parecer que en dicho despacho tuvo su origen, situación irregular que al realizar el registro ni el Abogado calificador ni el Registrador de Instrumentos Públicos pudieron advertir, de tal suerte que de manera fraudulenta los indujeron a error en la inscripción en la Anotación No. 18 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815, de tal suerte que queda desvirtuada la presunción de veracidad y exactitud de dicho asientos registral, pues se demostró la ilegalidad de dicha inscripción, la cual atenta contra el Principio de Legitimación.

El folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815 publicita una situación jurídica ajena a la realidad, por cuanto se comprobó la expedición ilegal la Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre de 2017 inscrita en la Anotación No. 18,

18 DIC 2023

pues el acto jurídico contenido en dicho documento es inexistente y por lo tanto carece de objeto jurídico la Anotación No. 18 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815, por lo que esta Oficina de Registro para que el citado folio de matrícula inmobiliaria no siga publicitando una situación jurídica ajena a la realidad considera pertinente ordenar dejar sin efectos jurídicos dicho asiento registral.

La legislación registral aplicable al hecho que se investiga en esta actuación administrativa nos lleva a concluir en grado de certeza, que con el registro de la Escritura Pública No. 7398 del 11 de diciembre de 2017 contentiva del acto de Compraventa que hace CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA a favor de RAFAEL IGNACIO CAMBELL DE CASTRO se configuró una indebida inscripción por parte de esta Oficina de Registro como consecuencia de las maniobras fraudulentas de terceros. 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, en concordancia con la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, 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 en la inscripción del citado documento, por lo que se ordenará dejar sin efectos jurídicos su inscripción en la Anotación Número Dieciocho (18) del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815, a fin que el folio refleje su verdadera situación jurídica, corrigiendo con ello la irregularidad registral actualmente existente,

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

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: ORDÉNESE DEJAR SIN EFECTOS JURÍDICOS la Anotación Número Dieciocho (18) del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815, conforme a lo establecido en la parte considerativa del presente acto administrativo. Hágase la salvedad correspondiente.

ARTICULO SEGUNDO: ORDENESE DESBLOQUEAR el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-12815.

ARTICULO TERCERO: ORDENESE REMITIR copia de esta resolución a la Coordinación Jurídica y al Centro de Cómputo 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 CUARTO: ORDÉNESE CITAR y NOTIFICAR personalmente esta decisión al representante legal de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA, o a través de su Apoderado Doctor VICTOR MANUEL SOTO LOPEZ, al representante legal de FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DE REMANENTES DE LA ELECTRICADORA DEL ATLANTICO S.A., y al señor RAFAEL IGNACIO CAMBELL DE CASTRO. 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,

18 DIC 2023

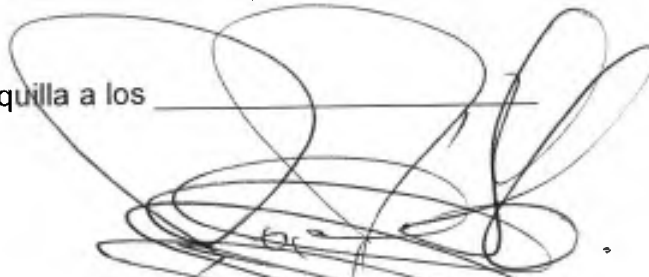
ARTICULO QUINTO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de Reposición ante el Registrador Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y en subsidio el recurso de Apelación ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro,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

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

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

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Barranquilla a los _____



18 DIC 2023

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

Registrador Principal de Instrumentos
Públicos Del Círculo de Barranquilla

Proyecto: ROSMERIS DEL CARMEN RAMIRE SEVERICHE
Profesional Universitario Grado 10°
Revisó: PATRICIA MARIA ALVAREZ CORONADO
Coordinadora Jurídica