SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

El futuro es de todos | Gobierno de Colombia

0 2 0 0 0

OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA

RESOLUCION No. 00036 **DE FECHA** 03 MAY 2021

EXPEDIENTE No. 040-AA-2017-23

Por la cual se Decide una actuación administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria Nos. 040-450536.

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,

CONSIDERANDO QUE

1. ANTECEDENTES.

Este Despacho al hacer revisión al folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536, pudo constatar que al mismo se abrió como consecuencia de la inscripción de la Escritura Pública Protocolaria No. 71 del 27 de enero de 2016 autorizada por la Notaria Octava de Barranquilla, en la cual se hizo una Declaración de Posesión sin que el predio sobre el cual se hacía la declaración tuviera un antecedente registral, así mismo el área que del lote se describió en el documento escriturario no fue soportada en un Certificado Especial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la respectiva resolución de la misma entidad.

Analizados los hechos expuestos anteriormente y realizado el estudio jurídico de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-450614, 040-106438, 040-188717 este Despacho consideró pertinente iniciar una actuación administrativa a través del auto de

apertura de fecha 12 agosto de 2019, 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. YAH EU

2. INTERVENCION DE LAS PARTES.

El Auto de Apertura se notificó personalmente al señor HEBERT JARLY GARCIA MACHADO el 13 de septiembre de 2017, (folio 24), al señor FREDY GONZALO CADAVID ARIAS en calidad de Apoderado de la sociedad LA FE CONSTRUCCIONES S. A. S. el 26 de septiembre de 2017, (folio 25); por Aviso fijado en la Cartelera de esta Oficina de Registro el 26 de abril y desfijado el 3 de mayo de 2018, al señor NICOLAS MICHEL SMAIRA EL FIH, publicada en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el 8 de mayo de 2018, (folios 34 y 35). Las partes interesadas hicieron los siguientes pronunciamientos:

1. El señor NICOLAS MICHEL SMAIRA EL FIH con escrito radicado No. 0402017ER10155 del 15 de noviembre de 2017, solicitó la Revocatoria Directa de la apertura del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536 con el fin de corregir el error en que se incurrió al momento de inscribir la Escritura Pública No. 354 del 21 de abril de 2017 de la Notaría Once de Barranquilla, mediante la cual compró el 10% de los derechos de Posesión de un lote de terreno denominado Santa Isabel con una extensión de 32 hectáreas aproximadamente, dado que tiene conocimiento que sus anotaciones están viciadas de nulidad, al igual que la Declaración de Posesión Regular.

2. El señor HEBERT JARLY GARCIA MACHADO con escrito radicado No. 0402017ER10156 del 15 de noviembre de 2017, solicitó la Revocatoria Directa de la apertura del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536 con el fin de corregir el error en que se incurrió al momento de inscribir la Escritura Pública No. 71 del 27 de enero de 2016 de la Notaría Octava de Barranquilla, mediante la cual realizó una Declaración

de Mejora en Suelo Propio de un lote de terreno denominado Santa Isabel con una extensión de 32 hectáreas aproximadamente, pero como como dicha declaración no concuerda con la verdadera realidad jurídica del predio Santa Isabel y además no cumple con los requisitos de la Ley 1182 de 2008 se hace necesario subsanar dichos errores, agregando que realizó unas ventas de cuotas partes que se encuentran viciadas de nulidad al igual que la Declaración de Posesión Regular.

3. El señor FREDY GONZALO CADAVID ARIAS con escrito radicado No. 0402017ER10157 del 15 de noviembre de 2017, solicitó la Revocatoria Directa de la apertura del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536 con el fin de corregir el error en que se incurrió al momento de inscribir la Escritura Pública No. 0667 del 1 de junio de 2016 de la Notaría Décima de Barranquilla, mediante la cual compró el 35% de los derechos de Posesión de un lote de terreno denominado Santa Isabel con una extensión de 32 hectáreas aproximadamente, dado que tiene conocimiento que sus anotaciones están viciadas de nulidad, al igual que la Declaración de Posesión Regular.

No hubo pronunciamientos 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 dicho término, y encontrarse el expediente debidamente conformado, queda de esta manera surtida sin vicios de nulidad la etapa probatoria.

3. PRUEBAS APORTADAS.

Este Despacho recaudó las siguientes pruebas:

1. Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536. Folio 1.

2. Fotocopias simples de los documentos del Turno de Radicación No. 2016-2785 del 5 de febrero de 2016 a saber:

A. Recibo de caja No. 6417984 del 5 de febrero de 2016.

B. Recibo de liquidación de la Estampilla Prodesarrollo e Impuesto de Registro del 3 de febrero de 2016. Folio 3.

C. Formato de calificación diligenciado por la Notaría Octava de Barranquilla. Folio 4.

D. Escritura Pública No. 71 del 27 de enero de 2016 de la Notaría Octava de Barranquilla. Folios 5 a 13.

E. Formulario de Calificación, Constancia de Inscripción del 16 de febrero de 2016.

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, y el de TRACTO SUCESIVO, el 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, y el segundo 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

00036

03 MAY 2021

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.

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 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 efectué 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 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, 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.

Motivó la apertura de la presente actuación administrativa en relación con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536, dado que se constató que el mismo se abrió como consecuencia de la inscripción de la Escritura Pública Protocolaria No. 71 del 27 de enero de 2016 autorizada por la Notaria Octava de Barranquilla, en la cual se hizo una Declaración de Posesión sin que el predio sobre el cual se hacía la declaración tuviera un antecedente registral, así mismo el área que del lote se describió en el documento escriturario no fue soportada en un Certificado Especial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la respectiva resolución de la misma entidad, de tal manera que el mismo refleja inconsistencias por la presunta ilegalidad de dicha inscripción, lo que denota que en su momento el registro no se realizó siguiendo los lineamientos establecidos en la Ley 1579 de 2012, regulado en su 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. 040-540536 no está en línea con la 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, descripción, cabida y linderos contenida en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536, los diferentes documentos inscritos que conforman su tradición, así como las normas legales que han de aplicarse para el presente caso, es así que realizado el estudio se encontró:

La apertura del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536 se hizo el 13 de febrero de 2016 con base en la inscripción de la Escritura Pública Protocolaria No. 71 del 27 de enero de 2016 autorizada por la Notaria Octava de Barranquilla y en la casilla Descripción, Cabida y Linderos consigna: *"NORTE: MIDE 200 MTS, ESTE: MIDE EN LINEA QUEBRADA 541.29+614.79+65.15+107.96+77.62+99.85+95.62+72.30 MTS, SUR: MIDE 224.92 MTS, OESTE: MIDE EN LINEA QUEBRADA*

304.30+307.60+186.14+207.28+55.43+146.30+197.22+59.75+47.09+97.72+182.38+103.03+107.85, AREA DE 32 HECTAREAS Y 4.101.47 MTS2".

En la Anotación No. 1 se inscribió con el Turno de Radicación No. 2016-2785 del 5 de febrero de 2016, la Escritura Pública de Protocolización No. 71 del 27 de enero de 2016 de la Notaria Octava de Barranquilla, de Declaración de Posesión que hace HEBERT JARLY MACHADO.

En la Anotación No. 2 se registró con el Turno de Radicación No. 2016-15864 del 15 de junio de 2016, la Escritura Pública de Compraventa No. 667 del 1 de junio de 2016 de la Notaría Décima de Barranquilla, mediante la cual HEBERT JARLY MACHADO vendió el 35% de los Derechos de Posesión a la sociedad LA FE CONSTRUCCIONES S. A. S.

En la Anotación No. 3 está inscrita con el Turno de Radicación No. 2017-12004 del 21 de abril de 2017, la Escritura Pública de Compraventa No. 354 del 21 de abril de 2017 de la Notaría Once de Barranquilla, mediante la cual HEBERT JARLY MACHADO vendió el 35% de los derechos de posesión a NICOLAS MICHEL SMAIRA EL FIH.

Respecto a la inscripción de la Escritura Pública de Protocolización No. 71 del 27 de enero de 2016 de la Notaria Octava de Barranquilla, de Declaración de Posesión en Suelo Propio que hace HEBERT JARLY MACHADO de un lote de terreno denominado Santa Isabel con una extensión de 32 hectáreas aproximadamente, revisada la misma encontramos que el otorgante declara tener la posesión material del predio por más 30 años, adquirida por compra a la señora ZORAIDA MARIA ACENDRA MEZA quien tenía más de 75 años de posesión, esto mediante la Escritura Pública No. 726 del 4 de junio de 2015 de la Notaría Décima de Barranquilla debidamente registrada en la Oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi como consta en la Resolución No. 08-001-1049-2015 del 28 de agosto de 2015 y el Certificado Catastral No. 5614-953179-80192-16152503 del 7 de septiembre de 2015; bajo esta simple escritura protocolaria de Declaración de Posesión, el Abogado Calificador procedió a su inscripción y a la

apertura del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536 con pleno dominio, acción totalmente irregular por violación de lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012 por lo siguiente:

1. Las Escrituras Protocolarias no son sujeto de registro, pues no está dentro de los documentos que son susceptibles de inscripción signados en el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012, en consecuencia no era procedente la inscripción de la Declaración de Posesión que el señor HEBERT JARLY GARCIA MACHADO hizo protocolizar en la Escritura Pública de Protocolización No. 71 del 27 de enero de 2016 de la Notaria Octava de Barranquilla, aunado a que no había un antecedente registral inscrito relacionado con la alegada posesión.

2. Se actuó contrario a lo normado por el artículo 48 de la Ley 1579 de 2012 para la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria, ya que si bien el señor HEBERT HARLY GARCIA MACHADO citó como antecedente del derecho de posesión que estaba declarando, la Compraventa que hizo a la señora ZORAIDA MARIA ACENDRA MEZA mediante la Escritura Pública No. 726 del 4 de junio de 2015 de la Notaría Décima de Barranquilla, dicho antecedente no era de pleno dominio ni tenía notas de registro, pues no estaba registrado en esta Oficina de Registro, lo que por ende descartaba la existencia de un folio de matrícula inmobiliaria con pleno dominio o falsa tradición, ni siquiera había un antecedente registral en los libros de antiguo sistema, de tal manera que no era procedente abrir un folio de matrícula inmobiliaria para identificar dicha posesión y mucho menos con pleno dominio como se consignó, ya que mientras el otorgante Declaró la Posesión de un lote, el Abogado Calificador inscribió fue una Declaración de Mejora en Suelo Propio, colocando la (X) de pleno dominio.

3. Igualmente, los documentos catastrales protocolizados con la Escritura Pública de Protocolización No. 71 del 27 de enero de 2016 de la Notaria Octava de Barranquilla (Resolución No. 08-001-1049-2015 y Certificado Catastral No. 5614-953179-80192-16152503) soportaban la inscripción de una mejora de 124 metros cuadrados en la

base catastral del Distrito de Barranquilla, sin embargo en la casilla descripción, cabida y linderos se describió un predio de 32 hectáreas y 4.101.47 metros cuadrados con base en unas medidas y linderos solamente declarados por el señor HEBERT JARLY GARCIA MACHADO. O sea, que el folio de matrículas inmobiliaria No. 040-540536 se abrió sin que el área del lote que supuestamente identifica tuviera existencia en el registro predial colombiano que permitiera ubicarlo geográficamente, conforme a lo exigido en el inciso tercero del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012.

Así las cosas, se extrae que la Escritura Pública de Protocolización No. 71 del 27 de enero de 2016 de la Notaria Octava de Barranquilla debió ser devuelta sin registrar por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, por no haber cumplido con los requisitos legales para su inscripción, según lo contemplado en los artículos 4, 8 y 48 de la Ley 1579 de 2012, proceso de registro que no se surtió conforme a las exigencias del artículo 16 ibídem, lo que trajo como consecuencia, que el señor HEBERT HARLY GARCIA MACHADO procediera a celebrar negocios jurídicos de Compraventas de Derechos de Posesión a la sociedad LA FE CONSTRUCCIONES S. A. S. y al señor NICOLAS MICHEL SMAIRA EL FIH respectivamente inscritas en las Anotaciones Nos 2 y 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536, cuando el derecho de dominio inscrito a su favor no estaba soportados en ningún título que así lo determinara.

No olvidemos que el Código Civil define el concepto de dominio y modos de adquirir el dominio así:

"Artículo 669. Concepto de Dominio. *El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.*
La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad."

"ARTICULO 673. <MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO>. *Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.*

De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código." (Cursiva fuera del texto original)

De los apartes trascritos, se ratifica lo señalado en líneas anteriores, en cuanto a que no se presentó ante esta Oficina de Registro un título que soporte el dominio del área declarada e inscrita con pleno dominio e identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536, por lo tanto no era viable la inscripción de la Escritura Pública de Protocolización No. 71 del 27 de enero de 2016 de la Notaria Octava de Barranquilla, documento que no era sujeto de registro, teniendo en cuenta además que la descripción del lote por área, medidas y linderos no estaba soportaba en acto administrativo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o Certificación de esta entidad, y para colmo de males se inscribió como Declaración de Mejora en suelo Propio cuando era una simple declaración de posesión.

Ahora, el señor NICOLAS MICHEL SMAIRA EL FIH con escrito radicado No. 0402017ER10155 del 15 de noviembre de 2017, solicitó la Revocatoria Directa de la apertura del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536 con el fin de corregir el error en que se incurrió al momento de inscribir la Escritura Pública No. 354 del 21 de abril de 2017 de la Notaría Once de Barranquilla; el señor HEBERT JARLY GARCIA MACHADO con escrito radicado No. 0402017ER10156 del 15 de noviembre de 2017, solicitó la Revocatoria Directa de la apertura del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536 con el fin de corregir el error en que se incurrió al momento de inscribir la Escritura Pública No. 71 del 27 de enero de 2016 de la Notaría Octava de Barranquilla; y el señor FREDY GONZALO CADAVID ARIAS con escrito radicado No. 0402017ER10157 del 15 de noviembre de 2017, solicitó la Revocatoria Directa de la apertura del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536 con el fin de corregir el error

en que se incurrió al momento de inscribir la Escritura Pública No. 0667 del 1 de junio de 2016 de la Notaría Décima de Barranquilla, todos coinciden en afirmar que los actos de inscripción de los citados instrumentos públicos y publicitados en las Anotaciones Nos. 1, 2 y 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540536 se encuentran viciadas de nulidad.

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 violación al principio de Legalidad y Tracto Sucesivo era improcedente la inscripción de la Escritura Pública de Protocolización No. 71 del 27 de enero de 2016 de la Notaria Octava de Barranquilla, pues se demostró que el trámite de inscripción fue irregular, dado que el Abogado Calificador desconoció abiertamente los lineamientos de los artículos 4, 8, 16 y 48 de la Ley 1579 de 2012; situación registral irregular que a la vez atenta a la vez contra los principios de Especialidad y Tracto Sucesivo, ya que el folio inmobiliaria No. 040-540536, cronológicamente no refleja la verdadera historia jurídica del inmueble que identifica registralmente, pues refleja su apertura con pleno dominio sin existir un antecedente registral que soporte la inscripción de un título de propiedad; la demostración de esta anormalidad registral a su vez desvirtúa la presunción de

veracidad y exactitud de dicho asiento registral por carencia de antecedente traditicio, en detrimento del principio de Legitimación, toda vez que se demostró la ilegalidad de la inscripción, del instrumento público de adquisición, error que no permite que el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-450536 esté acorde con su realidad jurídica.

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 de Protocolización No. 71 del 27 de enero de 2016 de la Notaria Octava de Barranquilla, en tal sentido este Despacho procederá a ordenar dejar sin efectos jurídicos las Anotaciones Números Uno (1), Dos (2) y Tres (3) del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-450536 y su cierre definitivo para que no siga publicitando una situación jurídica ajena a la realidad, ajustándolo de esta manera a lo normado en el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012 y demás lineamientos legales.

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 en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-540566, la inscripción de la

Escritura Pública No. 71 del 27 de enero de 2016 de la Notaria Octava de Barranquilla, en la Anotación Número Uno (1), la inscripción de la Escritura Pública No. 667 del 1 de junio de 2016 de la Notaría Décima de Barranquilla en la Anotación Número Dos (2), y la inscripción de la Escritura Pública No. 354 del 21 de abril de 2017 de la Notaría Once de Barranquilla en la Anotación Número Tres (3), de conformidad con la parte considerativa de esta resolución. Háganse las salvedades correspondientes.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENESE POR CORRECCION EL CIERRE DEFINITIVO del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-450536, de conformidad con la parte considerativa de esta resolución. Hágase la salvedad correspondiente.

ARTICULO TERCER0: ORDENESE DESBLOQUEAR el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-450536.

ARTÍCULO CUARTO: ORDÉNESE REMÍTIR copia de esta resolución a la Coordinación Jurídica, al Centro de Computo de la Oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y la Oficina de Control Disciplinario Interno de la Superintendencia de Notariado y Registro, para que se surta el trámite correspondiente, así como al archivo de este Despacho.

ARTICULO QUINTO: ORDÉNESE COMUNICAR Y REMÍTIR para lo de su competencia y fines pertinentes, copia de esta decisión a la Gerencia de Gestión Catastral de la Alcaldía Distrital de Barranquilla.

ARTÍCULO SEXTO: ORDÉNESE CITAR y NOTIFICAR personalmente a los señores HEBERT HARLY GARCIA MACHADO y NICOLAS MICHEL SMAIRA EL FIH, y al representante legal de la sociedad LA FE CONSTRUCCIONES S. A. S. 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.

0 0 0 3 6

03 MAY 2021

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

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

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Barranquilla a los 03 MAY 2021

RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO
Registrador Principal de Registro de Instrumentos
Públicos del Círculo de Barranquilla