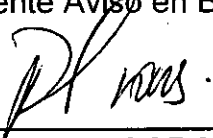


**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE  
BARRANQUILLA**

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA**, profirió la Resolución No. 000232 del 25 de julio del 2023 "Por la cual se decide una actuación administrativa del expediente No. 040-AA-2023. Relacionada con el folio de Matricula Inmobiliaria No 040-418242, decisión que se ordenó notificar a los señores: **HUGO RAFAEL 'PAEZ ALBOR** y **ALEXANDRA CABREA VILLALBA** 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 cuatro (4) de agosto del 2023.



**PATRICIA ALVAREZ CORONADO**

Coordinadora jurídica.

Instrumento Públicos de Barranquilla.

Se desfija el presente Aviso en Barranquilla a las 8:00 am del once (11) de agosto del 2023.



**PATRICIA ALVAREZ CORONADO**

Coordinadora Jurídica Oficina de Registro de  
Instrumento Públicos de Barranquilla.

Proyectó: Donelys Dominguez D.

Profesional Especializado.

Superintendencia de Notariado y Registro

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla

Dirección: Carrera 42D1 No. 80A-136, Barrio Ciudad Jardín

Barranquilla - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

[ofiregisbarranquilla@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisbarranquilla@supernotariado.gov.co)

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 07

Versión:03

Fecha: 20 - 06 - 2023

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

RESOLUCION No. 0 00232 DE FECHA 25 JUL 2023

Por la cual se decide una actuación administrativa relacionada con el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242.

**EXPEDIENTE No. 040-AA-2023-07**

**El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Barranquilla en uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 8º, 49, 54, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, el Decreto 2723 de 2014, y la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015.**

**CONSIDERANDO QUE**

Mediante petición presentada por el Doctor ALFREDO CERVANTES QUINTERO, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 8.691.289 expedida en Barranquilla, y tarjeta profesional No. 72.326 del Consejo Superior de la Judicatura, con radicado No. 0402022ERO 2277 del 17 de noviembre del 2022, actuando en su propio nombre solicitó copia autenticada de la Escritura Pública de No. 159 del 1 de octubre de 2006 de la Notaría Única de Malambo, Compraventa de HUGO RAFAEL PAEZ ALBOR a ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, registrada en la Anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242, con el fin de aportarla a denuncia penal por el presunto delito de falsedad en documento público y fraude procesal por no corresponder dicha escritura a la que,

25 JUL 2023

00232

reposa en la Notaría Única de Malambo, por cuanto la real es del 10 de mayo de 2006 y corresponde a un acto de PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESION DE CARLOS FABIAN QUINTERO BAUTISTA según certificación de dicha notaría que anexa.

Este despacho solicitó a la Notaria Única de Malambo copia autentica de la Escritura Pública No. 159 del 1 de octubre de 2006 correspondiente a la Compraventa de HUGO RAFAEL PAEZ ALBOR a ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, registrada en la Anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242, despacho notarial que remitió el Certificado No. 06 del 14 de marzo de 2023 haciendo constar que dicho documento no fue autorizada en esa notaria, informando que en los archivos se encuentra protocolizada y autorizada la Escritura Pública No. 159 del 10 de mayo de 2006, que corresponde a una PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESION DE CARLOS FABIAN QUINTERO BAUTISTA.

De acuerdo a los hechos expuestos anteriormente y realizado el estudio jurídico del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242, este Despacho considero pertinente iniciar una actuación administrativa a través del auto de apertura del 19 de abril de 2023, para verificar si existen errores que puedan ser subsanados y aclarar la situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria involucrado, por la inscripción del acto jurídico de COMPRAVENTA contenida en Escritura Pública No. 159 del 1 de octubre del 2006 de la Notaria Única de Malambo, que al parecer se hizo de manera irregular, actuando así de conformidad con lo señalado en los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, y la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

## **2. INTERVENCION DE LAS PARTES,**

00232

25 JUL 2023

El auto de apertura del 19 de abril de 2023 fue notificado a los señores HUGO RAFAEL PAEZ ALBOR y ALEXANDRA CABRERA VILLALVA por Aviso fijado en la Cartelera de esta Oficina de Registro el 9 y desfijado el 16 de mayo de 2023, publicado en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro el 3 de julio de 2023, (folios 21 a 24), igualmente se notificó a la Alcaldía de Medellín mediante correo electrónico del 17 de julio de 2023 (folio 30); los notificados 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 dicho termino, y encontrarse el expediente debidamente conformado, queda de esta manera surtida sin vicios de nulidad la etapa probatoria.

Notificado el auto, el Doctor ALFREDO CERVANTES QUINTERO, radicó petición el 2 de mayo de 2023, solicitando declarar la ilegalidad del registro de la Anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242, y cualquier acto que derive de la inscrita ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, anulando los mismos.

### **3. PRUEBAS APORTADAS.**

El Doctor ALFREDO CERVANTES QUINTERO

1. Certificado No. 08 del 9 de julio de 2021 expedido por la Notaría Única de Malambo. Folio 3,

2. Copia simple página 2 del Certificado de Tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242. Folio 4.

El Despacho recaudo los siguientes documentos:

1. Certificado No. 06 del 14 de marzo de 2023 expedido por la Notaría Única de Malambo. Folio 9.
2. Copia auténtica de la Escritura Pública No. 159 del 10 de mayo de 2006 de esa notaría. Folios 10 a 11.
3. Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242. Folios 12 a 14 y 27 a 28.

#### **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;

25 JUL 2023

00232

- 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,

25 JUL 2023

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 lineamientos del citado Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en especial los artículos 1, 2, 3, 4, 8, 16, 20, 30, 46, 47, 48 y 49; como quiera que el folio de matrícula inmobiliaria debe reflejar en todo momento la verdadera situación jurídica del inmueble y los errores en que se hayan incurrido al realizar una inscripción, se corregirán en cualquier tiempo y así se hará saber en la salvedad que se haga, adicionalmente se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así como las demás normas concordantes y complementarias aplicables al proceso de escrituración, entre ellas, lo previsto en los artículos 6, 13, 15, 17, 21, 30, 31, 32, 35 y 40 del Estatuto Notarial, Decreto 960 de 1970, el artículo 19 del Decreto 2148 de 1983 y la Instrucción Administrativa No. 3 de 2001 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

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

1 00232

25 JUL 2023

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,



00232

25 JUL 2023

Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esto en razón a que la inscripción que se efectuó con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud a que el error cometido no crea derecho es susceptible de corrección.

Con la apertura de la investigación administrativa, se pretende hacer el estudio de 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.

En la petición de copias presentada por el Doctor ALFREDO CERVANTES QUINTERO, nos informa de la denuncia penal que va a presentar por la presunta falsedad de la Escritura Publica No. 159 del 1 de octubre del 2006 de la Notaria Única de Malambo inscrita en la Anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242, Compraventa de HUGO RAFAEL PAEZ ALBOR a ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, aunado a que aporta certificación expedida por ese despacho notarial que da cuenta que en sus archivos reposa es una escritura pública con la misma numeración, pero con fecha 10 de mayo de 2006, correspondiente a un acto de PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESION DE CARLOS FABIAN QUINTERO BAUTISTA, por lo que con el fin de decidir de fondo la presente

00232

25 JUL 2023

actuación administrativa es necesario hacer un análisis de los aspectos normativos y facticos, en tal sentido se estudiará la tradición contenida en el folio, y los diferentes documentos inscritos que conforman su tradición, las pruebas aportadas, y recaudadas por el despacho, de igual manera las normas legales que han de aplicarse para el presente caso, es así que revisado el citado folio encontramos lo siguiente:

Anotación No. 4: Inscripción de la Escritura Publica No. 159 del 1 de octubre del 2006 de la Notaria Única de Malambo, Compraventa de HUGO RAFAEL PAEZ ALBOR a ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, Turno de Radicación No. 2008-040-6-4326 del 31 de enero de 2008.

Anotación No. 5: Inscripción del Oficio No. 65296 del 18 de abril de 2017 de la Alcaldía de Medellín, Embargo por Jurisdicción Coactiva de la Alcaldía de Medellín a ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, Turno de Radicación No. 2017-040-6-18110 del 22 de junio de 2017.

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.

Obra a folio 5 del expediente el mensaje de correo electrónico enviado el 28 de febrero de 2023 a la Doctora MARIBEL CAMARGO CAMARGO Notaria Única de Malambo por este Registrador a través de la dirección electrónica,

1 00232

12 5 JUL 2023

rafael.perez@supernotariado.gov.co, solicitando copia auténtica de la Escritura Pública No. 159 del 1 de octubre de 2006 de esa notaría inscrita en la Anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242, correspondiente al acto de Compraventa de HUGO RAFAEL PAEZ ALBOR a ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, con el ánimo de reconstruir la carpeta de antecedentes del folio, en respuesta a folio 9, reposa que mediante mensaje de correo electrónico del 14 de marzo de 2023 la citada notaría allegó el Certificado No. 06 de la misma fecha, suscrito por la Doctora MARIBEL CAMARGO CAMARGO Notaria Única de Malambo, en el cual Certificó:

*"Que después de revisar el archivo de protocolo de esta Notaría. Le informamos que la escritura pública número **159 del 1 de Octubre de 2006**, cuyo acto según solicitud presentada corresponde a la COMPRAVENTA DE; HUGO RAFAEL PAEZ ALBOR A: ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, no fue autorizada en esta Notaría, en nuestros archivos se encuentra protocolizada y autorizada la escritura pública número **Ciento Cincuenta y Nueve (159) de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil seis (2006)**, corresponde a una **PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESION DE CARLOS FABIAN QUINTERO BAUTISTA***

*Se anexa copia auténtica de la escritura **159 de fecha 10 de mayo del (2006)**, (...)"*

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,

00232

25 JUL 2023

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.

Lo anterior nos lleva a inferir que la inscripción del acto de Compraventa de Compraventa de HUGO RAFAEL PAEZ ALBOR a ALEXANDRA CABRERA VILLALBA en la Anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242, están soportada en un documento que no adquiere la calidad de instrumento público por carecer de la autorización del funcionario competente y, en consecuencia, el aparente instrumento público, es inexistente, es decir, que adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad. Así las cosas, es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, que si bien es cierto no se originó por inconsistencias o falencias en el proceso de registro en cabeza de esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de Legalidad que sirve de base al sistema de registro del inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública. Transgrediéndose así el literal d) del artículo 3 y el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012, en virtud de que está publicitando una situación jurídica ajena a la realidad, y para su registro posiblemente no se siguieron los lineamientos establecidos en la Ley 1579 del

00232

25 JUL 2023

2012, en lo que respecta a lo establecido en su Capítulo V, Modo de hacer el registro, en sus artículos 13, 14, 16, 21, 23 y 27.

En ese sentido, queda probado y con plena convicción el Despacho se permite determinar sin lugar a equívocos que la Escritura Pública No. 159 de 2006 de la Notaría Única de Malambo no fue emitida del 1 de octubre sino el 10 de mayo de 2006 y no corresponde al acto de Compraventa de HUGO RAFAEL PAEZ ALBOR a ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, sino a la PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESION DE CARLOS FABIAN QUINTERO BAUTISTA, por lo tanto no debió ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242, toda vez que se constituye en un documento falso, teniendo en cuenta para determinarlo el pronunciamiento de la Notaria Única de Malambo, Doctora MARIBEL CAMARGO CAMARGO. Así las cosas, debemos afirmar que estamos frente a un elemento material probatorio (Certificación de la Notaría Única de Malambo), que al ser expedido por una particular investida constitucional y legalmente para prestar el servicio público notarial, y por ende calificada y competente para dar fe de que el documento no fue expedido por su despacho, constituye plena prueba para determinar que la citada Escritura Pública No. 159 del 1 de octubre de 2006 de la Notaría Única de Malambo inscrita en la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242 es falsa, y por lo tanto el acto jurídico de Compraventa en ella contenida es inexistente y está en contravía de la ley y el Estatuto Registral, y atenta contra el Principio de Legalidad.

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,

25 JUL 2023

00232

leyes para su inscripción; 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 en estudio la inscripción de la Escritura Pública No. 159 del 1 de octubre de 2006 de la Notaría Única de Malambo carece de legalidad por cuanto dicho documento no reunía los requisitos exigidos para su inscripción, por lo que fue irregular su registro, al no ser autorizada por la autoridad competente para ello, es decir se inscribió con violación del principio de Legalidad, lo que a su vez atentó contra el principio de Especialidad, dado que el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242 cronológicamente no refleja la verdadera historia jurídica del inmueble.

Por otra parte, dado que por atentar contra el principio de Legalidad no era inscribible la Escritura Pública No. 159 del 1 de octubre de 2006 de la Notaría Única de Malambo, la 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 el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242, de tal suerte que queda desvirtuada la presunción de veracidad y exactitud de dicho asientos registral, pues se demostró la ilegalidad de dicha inscripción, es decir dicho asiento registral es violatorio del principio de Legitimación.

Como quiera que la inscripción de la Escritura Pública No. 159 del 1 de octubre del 2006 de la Notaría Única de Malambo, no está acorde con la realidad jurídica que,

00232

25 JUL 2023

debe exhibir el inmueble, por la existencia de inconsistencias en la tradición, exactamente en la Anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242, razón por la cual este Despacho considera pertinente ordenar dejar sin efectos jurídicos dicha anotación en el folio de matrícula inmobiliaria mencionado, a fin que el bien raíz refleje una situación jurídica ajustada a la realidad.

Ahora bien, teniendo en cuenta que consecuencia de la inscripción en la Anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242 del acto de Compraventa de HUGO RAFAEL PAEZ ALBOR a ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, en la Anotación No. 5 se registró el Oficio No. 65296 del 18 de abril de 2017 de la Alcaldía de Medellín, Embargo por Jurisdicción Coactiva de la Alcaldía de Medellín a ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, acto cuya inscripción sigue vigente, por lo que corresponde a este Despacho determinar que la inscripción del acto anteriormente mencionado corre y así se dispondrá, con la misma suerte de ilegalidad del acto transferencia a favor de ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, por tal motivo se considera pertinente también ordenar dejar sin efectos jurídicos esta inscripción posterior al registro de la Escritura Pública No. 159 del 1 de octubre del 2006 de la Notaría Única de Malambo.

Por lo tanto, este Despacho adecuará el folio conforme a los PRINCIPIOS DE ESPECIALIDAD y LEGALIDAD, que procuran que la historia jurídica de cada inmueble sea completa, de manera tal que cronológicamente esté consignada toda su historia jurídica, y los actos jurídicos que en el mismo se inscriban cumplan con los requisitos exigidos por la ley, pues el mencionado folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242 contiene inconsistencias en su tradición, más exactamente en las Anotaciones Nos. 4 y 5, inconsistencias que no puede perdurar en el tiempo, destacando que al realizar su estudio jurídico, se pudo establecer que las inscripciones antes citadas no están acorde a lo dispuesto en,

25 JUL 2023

la Ley 1579 de 2012, toda vez que 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 de la Escritura Pública No. 159 del 1 de octubre del 2006, se configuró una indebida inscripción por parte de esta Oficina de Registro, como consecuencia de que dicho instrumento público era inexistente por no estar autorizado por el despacho competente, la Notaría Única de Malambo.

El artículo 49 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos establece que el folio de matrícula inmobiliaria en todo momento debe exhibir la situación jurídica del inmueble; 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 siendo que de conformidad con el análisis jurídico precedente hay mérito probatorio suficiente, que demuestra que su existencia jurídica registral es contraria a derecho, corresponde a este Despacho tomar la determinación administrativa de subsanar el error en que se incurrió, esto en aras a dejar sin efectos jurídicos la inscripción de la Escritura Pública No. 159 del 1 de octubre del 2006 de la Notaría Única de Malambo, Compraventa de HUGO RAFAEL PAEZ ALBOR a ALEXANDRA CABRERA VILLALBA y del Oficio No. 65296 del 18 de abril de 2017 de la Alcaldía de Medellín, Embargo por Jurisdicción Coactiva de la Alcaldía de Medellín a ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, corrigiendo con ello la irregularidad registral actualmente existente, por tal razón este Despacho procederá a ordenar dejar sin efectos jurídicos la Anotación Número Cuatro (4), y la Anotación Número Cinco (5) del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242, para lo cual se hará la correspondiente salvedad,



00232

25 JUL 2023

corrigiendo con ello la irregularidad registral existente, con el fin de que el inmueble no siga publicitando una situación jurídica ajena a la realidad.

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

### **RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO: ORDÉNESE DEJAR SIN EFECTOS JURÍDICOS** la Anotación Número Cuatro (4), y la Anotación Número Cinco (5) del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución. Hágase la salvedad correspondiente.

**ARTICULO SEGUNDO: ORDÉNESE EL DESBLOQUEO** del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-418242.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** personalmente el presente acto administrativo a los señores HUGO RAFAEL PAEZ ALBOR y ALEXANDRA CABRERA VILLALBA, así como al representante legal de la Alcaldía de Medellín. 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.

**ARTICULO CUARTO: COMUNICAR** el presente acto administrativo al Doctor ALFREDO CERVANTES QUINTERO,

25 JUL 2023

**ARTÍCULO QUINTO:** 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.

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

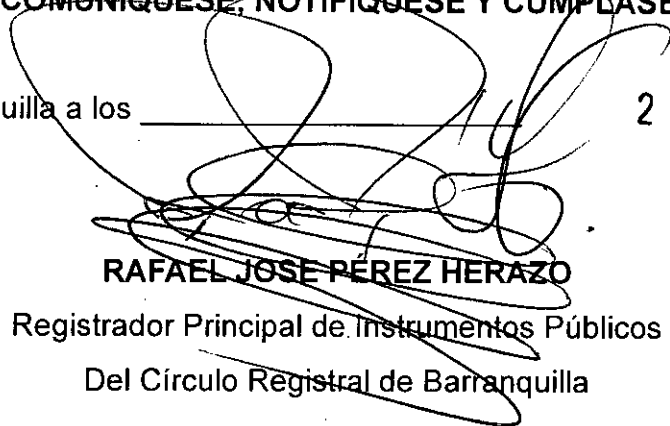
**ARTÍCULO SEPTIMO:** En firme esta decisión **EJECÚTESE** y **ARCHÍVESE** el expediente.

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

**COMUNÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Barranquilla a los \_\_\_\_\_

25 JUL 2023

  
**RAFAEL JOSE PÉREZ HERAZO**

Registrador Principal de Instrumentos Públicos  
Del Círculo Registral de Barranquilla

PROYECTO: DRA. DONELYS DOMINGUEZ DOMINGUEZ  
PROFESIONAL ESPECIALIZADO  
REVISÓ: DRA. PATRICIA MARIA ALVAREZ CORONADO  
COORDINADORA ÁREA JURÍDICA.

Superintendencia de Notariado y Registro  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla  
Dirección: Carrera 42D1 No. 80A-136, Barrio Ciudad Jardín  
Barranquilla - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[ofiregisbarranquilla@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisbarranquilla@supernotariado.gov.co)

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 07  
Versión: 03  
Fecha: 20 - 06 - 2023