

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

**RESOLUCION No. 0196**

“Por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria No.060-211854, 060-262449, 060-262450, 060-262451, 06-262452 y 060-262453”

La Registradora Principal de Instrumentos Públicos del Circulo de Cartagena en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579/2012), el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437/2011), y el Decreto 2723 de 2014,

**1. ANTECEDENTES:**

Mediante Auto No. 288 del 15 de septiembre del 2017, esta Oficina inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria N°060-211854, 060-262449, 060-262450, 060-262451, 06-262452 y 060-262453, en virtud del oficio N°SNR2017EE029183 de 03 de agosto de 2017 presentado por el señor Superintendente delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, mediante el cual se informaron los hallazgos del diagnóstico efectuado a las curadurías urbanas de la ciudad, debido al desplome del edificio en el barrio Blas de Lezo, una vez presentada denuncia ante la Fiscalía General de la Nación en razón de las funciones atribuidas por la Ley 1796 de 2016 y sus deberes Constitucionales.

Como resultado de la investigación, en el mencionado informe, se manifestó que las licencias urbanísticas contenidas o protocolizadas en escrituras públicas registradas en la oficina de Registro de Cartagena, se reputan presuntamente falsas, por diferir estos, en su contenido, de aquellos publicitados en la página web de dicha entidad, y que la lista de predios sobre los cuales nacieron a la vida jurídica otras unidades privadas, como resultado de estos actos públicos y privados presuntamente falsos, se reduce a 14, dentro de los cuales se encuentra el que hoy nos ocupa, folio matriz 060-211854 y como consecuencia, sus derivados.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena - Bolívar  
Dirección: Carrera 13 No. 31 45 MallPlaza –  
Local 267, 268, 269, 270, 271, 272  
Teléfono: 6 600 857  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov

El objeto de esta actuación tiene el fin de determinar la legalidad de la inscripción de la escritura pública No. 2672 del 24 de agosto del 2011 de la Notaria primera de Cartagena y por ende la Resolución 0037 de 16 de marzo de 2011 de la Curaduría urbana 1 de Cartagena, publicitada en la anotación 05 del folio de matrícula inmobiliaria No. 060-211854, y por ende la real situación jurídica del folio y sus derivados.

Que de acuerdo al principio de analogía según lo manifiesta la Sentencia No. C-083/95 que es *“la aplicación de la ley a situaciones no contempladas expresamente en ella, pero que sólo difieren de las que sí lo están en aspectos jurídicamente irrelevantes, es decir, ajenos a aquéllos que explican y fundamentan la ratio juris o razón de ser de la norma. La consagración positiva de la analogía halla su justificación en el principio de igualdad, base a la vez de la justicia, pues, en función de ésta, los seres y las situaciones iguales deben recibir un tratamiento igual. Discernir los aspectos relevantes de los irrelevantes implica, desde luego, un esfuerzo interpretativo que en nada difiere del que ordinariamente tiene que realizar el juez para determinar si un caso particular es o no subsumible en una norma de carácter general. La analogía no constituye una fuente autónoma, diferente de la legislación. El juez que acude a ella no hace nada distinto de atenerse al imperio de la ley. Su consagración en la disposición que se examina resulta, pues, a tono con el artículo 230 de la Constitución”*, este despacho en razón a lo contemplado en el párrafo del artículo noveno de la ley 675 de 2011, que a su tenor literal reza: *“En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados”*, ha establecido que las anotaciones que constituyen dominio sobre cada unidad inmobiliaria a los terceros compradores de buena fe, serán trasladadas al folio de matrícula matriz que permanecerá válido, en proporción al coeficiente de copropiedad asignado según la escritura pública que hoy cumple con todos los requisitos de legalidad por ser la misma que reposa en los archivos de la Notaria que la autorizó; así pues cada una de estas anotaciones publicitadas en los folios de matrícula segregados se trasladarán al folio de matrícula matriz respetando en función del asiento registral el principio de prioridad o rango contemplado en el literal C) del artículo 3 de la ley 1579 de 2012 y el principio priori in tempore, potior in iure (primero en el tiempo, primero en el derecho) para demostrar la proporción de la que cada comprador es dueño respetando la cronología en la publicidad de cada una de estas. Tal es el caso

además, para los gravámenes registrados en cada una de las unidades inmobiliarias, por cuanto estas, se constituyeron en garantía para los acreedores.

Con fundamento en lo anterior se ordenó notificar a las partes, y conforme a los documentos que obran en el expediente, se tiene que, se han efectuado las notificaciones y publicaciones del auto de inicio. Por lo anterior, es procedente por parte de la oficina de registro proferir decisión, teniendo en cuenta la valoración las pruebas allegadas al expediente.

## 2. PRUEBAS:

- oficio N° SNR2017EE029183 de 03 de agosto de 2017 presentado por el señor Superintendente delegado para la Protección , Restitución y Formalización de Tierras
- Resolución 0037 del 16 de marzo del 2011 de la curaduría No. 1 de Cartagena.
- Copia autentica de la escritura pública No. 2672 de 24 de agosto de 2011 de la notaria primera de Cartagena.
- Impresión Simple de los folios 060-211854, 060-262449, 060-262450, 060-262451, 06-262452 y 060-262453.

## 3. FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Los artículos 49 y 59 de la ley 1579 del 2102, establecen que el folio de matrícula inmobiliaria debe reflejar en todo momento la verdadera situación jurídica del inmueble y los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, de corregir en cualquier tiempo y así se hará saber en la salvedad que se haga, a que son contrarias al Estatuto Registral de Instrumentos Públicos, teniendo en cuenta que el acto puede adecuarse o corregirse en cualquier tiempo. 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 lineamientos del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en especial los artículos 2, 3, 4, 8, 16, 20, 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 haya

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena - Bolívar

Dirección: Carrera 13 No. 31 45 MallPlaza –  
Local 267, 268, 269, 270, 271, 272

Teléfono: 6 600 857

E-mail: [ofiregiscartagena@supernotariado.gov](mailto:ofiregiscartagena@supernotariado.gov)

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. Veamos:

**“Artículo 2o. Objetivos.** *El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:*

- a) *Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;*
- b) *Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;*
- c) *Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.”*

**“Artículo 3° Principios.** *Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral 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; (...)*
- 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.”*

**“Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro.** *Están sujetos a registro:*

- a) *Todo acto, contrato, decisión contenido en **escritura pública**, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles; (...).”*

**Artículo 8°. Matrícula Inmobiliaria.** Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando. (...).”

“**Artículo 16. Calificación.** Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.”

Parágrafo 1°. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. (...).”

“**Artículo 20. Inscripción.** Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, (...).”

“**Artículo 46. Mérito probatorio.** Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro.”

“**Artículo 47. Oponibilidad.** Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro.”

**Artículo 48. Apertura de folio de matrícula.** El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, (...)

**Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula.** El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien. (...).

**Artículo 59. Procedimiento para corregir errores.** Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

*Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo (...)*

**Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, (...)**

**“Artículo 60. Recursos.** *Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.*

*Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.”  
(Negritas y subrayados fuera del texto original).*

Los precitados artículos 2, 3, 4, 8, 20, 46, 47, 48, 49 y 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, establecen 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.

#### 4. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

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.

En el presente caso, se analiza la procedencia de la inscripción de la escritura pública No. 2672 del 24 de agosto del 2011 de la Notaria Primera de Cartagena, por medio de la cual se constituyó la propiedad horizontal denominada EDIFICIO "VILLA DEL ESTE" URBANIZACION PARQUE RESIDENCIAL EL COUNTRY CRA 57 N° 24A-20 - LOTE # 5 MANZANA V, sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula 060-211854, segregándose 5 unidades inmobiliarias, identificadas con los folios de matrículas inmobiliarias 060-262449, 060-262450, 060-262451, 060-262452 y 060-262453, soportada en la licencia de construcción de construcción No. 0037 de 16 de marzo de 2011 de la curaduría urbana N°1 de Cartagena, de la cual también se analiza el cumplimiento de los requisitos legales acorde a la normatividad urbanística vigente, para autorizar la escritura pública de constitución de reglamento de propiedad horizontal.

Una vez comprobada la existencia de la mencionada escritura pública, se entra a revisar, si la licencia urbanística No. 0037 de 16 de marzo de 2011 de la curaduría urbana N°1 de Cartagena, fue proferida por la curaduría, y si el contenido publicado en la página web para esta resolución coincide con el contenido de la resolución protocolizada y con lo autorizado en la escritura pública.

Revisada la página web de la Curaduría urbana N° 1 de esta ciudad, se observó que para la búsqueda de la resolución No. 0037 de 16 de marzo de 2011, existe el siguiente resultado:

# CURADURIA URBANA

www.curaduria2.com

## RESOLUCIÓN N° 0037 de 17 de Marzo de 2011.

*Por medio de la cual se concede Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva sobre predio de Distrito de Cartagena ubicado en el Barrio Nelson Mandela Calle 4 N° 76 A-510*

13001-2-10-0123.

EL CURADOR URBANO DISTRITAL No. 2

en uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren la ley 388 de 1997, el Decreto 1488 de 2010, Decreto 0877 de 2001 y demás normas concordantes vigentes, y

### CONSIDERANDO:

Que la Doctora JUDITH DEL CARMEN PINEDO FLOREZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 45.430.423 de Cartagena, actuando como Representante Legal del Distrito, según acta de posesión en audiencia pública en el Camellón de los Mártires de Fecha Enero 01 de 2008, solicita Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva sobre predio de Distrito de Cartagena ubicado en el Barrio Nelson Mandela Calle 4 N° 76 A-510, cuya cabida y linderos están señalados en la Escrituras públicas N° 3983 de 31 de Diciembre de 2009 Suscrita en la Notaría Primera del Circuito Notarial de Cartagena, identificado con matrícula inmobiliaria N° 060-244729 y referencia catastral N° 01-57-0124-0005-000.

Que el proyecto, se radicó bajo el N° 13001-2-10-0123, y las obras sometidas a consideración de esta Curaduría según lo señalado en el formulario único nacional (FUN) son: "Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva".

Que revisado el plano de localización se constata que el predio, se encuentra ubicado, según plano de Uso del Suelo P. F. U. 5C de 5 en actividad Residencial A (R-A) y según plano de Tratamiento en Suelo Urbano y de Expansión P. F. U. 2C de 5 en Tratamiento Mejoramiento Integral I (MI-1). Y estudiada la solicitud por el equipo Interdisciplinario de esta Curaduría en comité de fecha 22 de Septiembre de 2010 y mediante acta N° 8, se verificó que la solicitud es de Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva.

Que el Decreto 1488 de 2010 reglamentario de las licencias urbanísticas, indica en el artículo 7° las modalidades de Licencia de construcción y en el numeral primero del citado artículo indica "1. Obra nueva. Es la autorización para edificar obras de edificación en terrenos no construídos o cuya área está libre por autorización de demolición total

Que el Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante este documento el cumplimiento de Las obras construídas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el Mplur o el constructor responsable, exhibirá el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerce el control urbano y posterior de obra

Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, otorgando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se ajustaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto debe cumplir con la supervisión técnica que trató el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente - NSR - 10, y la norma que lo sustituya, modifique o sustituya, se exhibirá la constancia de los registros de esa supervisión.

En el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia, la autoridad competente se abstendrá de expedir el certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena - Bolívar  
Dirección: Carrera 13 No. 31 45 MallPlaza -  
Local 267, 268, 269, 270, 271, 272  
Teléfono: 6 600 857  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov





**RESUELVE.**

Artículo primero: Conceder Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra nueva sobre predio ubicado en el Barrio Nelson Mandela Calle 4 N° 76 A-510. Cuya cabidas y linderos están señalados en la Escrituras públicas N° 3863 de 31 de Diciembre de 2009 Suscita en la Notaría Primera del Circuito Notaría de Cartagena. Identificado con matrícula inmobiliaria N° 060-244729 y referencia catastral N° 01-07-0124-0006-C00, a través de la Doctora JUDITH DEL CARMEN PINEDO FLOREZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 46 430.423 de Cartagena, actuando como Representante Legal del Distrito, según acta de posesión en audiencia pública en el Camellón de los Mártires de Fecha Enero 01 de 2008.

Artículo segundo: Aprobar los planos arquitectónicos contenitivos de proyecto de Obra Nueva que se ejemplar identificadas como: Plano A00a Localización General Plano A00b Localización General y Cuadro de Áreas Plano GD1 Planta General Primer piso., Plano G02 Planta general Segundo piso. Plano G03 Planta general Cubierta. Plano A01 Planta General Bloque A Preescolar. Plano A02 Cortes y Fachadas. Plano A03 Planta de Cubierta Preescolar. Planos A08-A09-A10 Segundo Piso Bloque B Aulas. Plano A11-A12- A13 Bloque B Planta de Cubierta Bloque B. Planos A14- A15- A16 Fachadas y Cortes Bloque B. Plano A17 Bloque C Plantas Aulas, Polivalentes, Laboratorios y Administración. Plano A18 Bloque C- Cortes y Fachadas. Plano A19 Planta de Cubierta Bloque C. Plano A20 Planta Arquitectónica de la Aula Múltiple y Servicios. Plano A21 Cortes y Alzado Bloque D . Plano A22 Planta de Cubierta Bloque D. Plano A23 Planta Arquitectónico Bloques E. Aula Múltiple y Servicios. Plano A24 Fachadas Bloque E. Plano

*[Handwritten signature]*  
B

**CURADURIA 2 URBANA**

www.curaduria2.com

**RESOLUCIÓN N° 0037 de 17 de Marzo de 2011.**

Por medio de la cual se concede Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva sobre predio de Distrito de Cartagena ubicado en el Barrio Nelson Mandela Calle 4 N° 76 A-510

**Parágrafo:** Aprobar las obras conducentes a la construcción de cinco edificaciones independiente en la modalidad de obra nueva, de tipo institucional denominado Colegio Nelson Mandela, localizado en el Barrio Nelson Mandela. Sobre un predio con un área de: 27.465 M2, y un frente sobre la carrera 80-C y mide 281.78ML, un frente sobre la vía pública y mide 100ML; un frente sobre la carrera 81C mide 241.26M y un frente sobre una vía pública mide 128.16M. La edificación tiene un área total construida de 6266.50M se desarrolla en 3 Bloque distribuidos así: El Bloque A, C, D, E en un piso y el Bloque B es en dos pisos. Una Piscina y las dos Torres F, en el área de parqueaderos se localiza 13 parqueaderos y dos para Minusválidos, y Dos Canchas Deportivas. El proyecto se desarrolla así: Bloque A es el área de Preescolar distribuida en tres bloques unidos por una circulación cubierta y se desarrolla así: Un Bloque destinado a Ludoteca, cuarto ajeno y baño; y los dos bloques restantes destinados a seis aulas de clase, cada aula con sus baños respectivos. En el Bloque B está ubicada dos edificaciones en dos pisos distribuidos así. En el primer piso se desarrollan los siguientes espacios: 15 aulas de clase y 3 zonas de baños. En el segundo piso se ubican 15 aulas de Clase y 3 zonas de baños. El Bloque C, está edificación está construida en un piso y unida por una circulación cubierta y se desarrolla así: Laboratorio Integrado Educación Medio, Laboratorio de Ciencias Primaria, Aula Polivalente Primaria, Aula polivalente Secundaria y el área Administrativa conformada por: Director, Sala de Profesores, Coordinador académico, Oficina de Orientación, Administración, Sala de Orientación, Secretaría, Enfermería, y Estar de Cafetería. Bloque D y E es el área de Aula Múltiple y Servicios que distribuye así: Aula Arte, Sala Informática, Consulta Informática, Catálogo general, Colección Referencia, Hemeroteca, Biblioteca, Área Administrativa, Consulta individual, Consulta en Grupo, Sala Infantil, Comedor, Depósito de Alimentos, Baños para Niños, Baños para Niñas, Cocina, Depósito Bebidas, Vestier Mujeres, Vestier Hombres, Depósitos para cadáveres, Almacén médico, Bodega Taller, Tebleros, Planta Eléctrica. El área de parqueaderos se localiza 13 parqueaderos y dos para Minusválidos.

Artículo tercero: Reconocer como constructor al ALEXÁNDER RODRIGUEZ PEÑA con matrícula profesional vigente N° A13082500-72575105 de Bolívar, como Diseñador arquitectónico al Arquitecto CARLOS MAURICIO ROJAS VERA, con matrícula profesional vigente N° 2570053107 de Cundinamarca, como Diseñador estructural y diseñador de elementos no estructurales al Ingeniero Civil ANTONIO JOSE FRANCO ESPINEL, con matrícula profesional vigente N° 2520214886 de Cundinamarca, como Ingeniero Geodesta al Ingeniero Civil ALFONSO LIRIBE SARDINA, con matrícula profesional vigente N° 2520220489 de Cundinamarca y como Supervisor Técnico Arquitecto JAVIER VERA LONDONO licenciado con la matrícula profesional vigente N° 05700-39951 de Antioquia, conforme lo establece la ley 460 de 1997.

Artículo cuarto: La vigencia de esta Licencia es de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. En caso de requerir prórroga, el titular de esta decisión, deberá solicitarla dentro de los treinta días calendario anterior al vencimiento de esta.(artículo 47 Decreto 1489 de 2010).

Artículo quinto: Se le indica al Titular de esta licencia, las obligaciones que señala el Artículo 39 del Decreto 1489 de 2010, que a continuación se relacionan.

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia.

*[Handwritten signature]*  
B

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena - Bolívar  
Dirección: Carrera 13 No. 31 45 MallPlaza –  
Local 267, 268, 269, 270, 271, 272  
Teléfono: 6 600 857  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov



Mientras que la resolución protocolizada en la escritura pública N° 2672 de 24 de agosto de 2011 de la notaria primera de Cartagena, es la siguiente:

**CURADURIA 2 URBANA**  
**RESOLUCIÓN N° 0037 de Marzo 16 de 2011**

Por medio de la cual se concede la licencia de construcción en la modalidad de Obra nueva, sobre el lote de terreno ubicado en la urbanización Parque Residencial El Country Zona El Bosque Manzana V Lote 5 GRA 57 E No 24 a 30 302 V LO 5

13022-03-10-0037

**EL CURADOR URBANO DISTRITAL No.2**

En uso de sus atribuciones legales y en especial las que lo confieren la ley 388 de 1997, el Decreto 564 de 2006, Decreto 0577 de 2001 y demás normas concordantes vigentes, y

**CONSIDERANDO**

Que el señor **MARSA DE LAS NIEVES QUIROZ RUIZ**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 45 446 855, actuando como propietario, solicita la licencia de construcción en la modalidad de Obra nueva sobre el predio ubicado en la Urbanización Parque Residencial El Country Zona El Bosque Manzana V Lote 5 con nomenclatura catastral C-01-03-1187-0011-147 de FEBRERO 10 de 2011, de la notaría segunda de Cartagena, identificada con la matrícula inmobiliaria N° 090-211854 y referencia catastral 01-03-1187-0011-001.

Que la solicitud se radica bajo el N° 13022-03-10-0037 y las obras sometidas a consideración de esta Curaduría según lo señalado en el formulario único nacional (FUN) son "Licencia de construcción en la modalidad de Obra nueva" y se destinan a vivienda.

Que el decreto 504 de 2006 reglamentario de las licencias urbanísticas, indica en el artículo 77, las modalidades de Licencia de construcción y en el numeral primero del citado artículo indica: "Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos".

Que a la petición se allegó la documentación señalada en los artículos 65 y 19 del Decreto 1469 de 2010.

Que el Certificado de permiso de ocupación, es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acto detallado el cabal cumplimiento de las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de Obra nueva, en la adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación.

Que, los vecinos colindantes relacionados por la petición, en el Formulario Único Nacional FUN, fueron citados a través del correo certificado mediante OUIA N°

se integran a esta Resolución para que formen parte de ella.

**Parágrafo-** Lo aprobado consiste en la construcción de una edificación en seis pisos, sobre un lote de 90.00 M2 y un frente hacia calle vehicular de por medio. La edificación se encuentra distribuida de las siguientes maneras: Primer piso: Zona de uso exclusivo de parqueaderos. Segundo piso: Apartamento No. 201: Sala - comedor, cocina, tres alcobas, dos baños, zona de labores con un área construida de 89.00 M2. Tercer piso: Apartamento No. 301: Sala - comedor, cocina, tres alcobas, dos baños, zona de labores con un área construida de 89.00 M2. Cuarto piso: Apartamento No. 401: Sala - comedor, cocina, tres alcobas, dos baños, zona de labores con un área construida de 89.00 M2. Quinto piso: Apartamento No. 501: Sala - comedor, cocina, tres alcobas, dos baños, zona de labores con un área construida de 89.00 M2. Sexto piso: Apartamento No. 601: Sala - comedor, cocina, tres alcobas, dos baños, zona de labores con un área construida de 89.00 M2.

**Artículo tercero:** Reconocer como constructor y proyectista al Arquitecto **FRANK ALBERTO NÚÑEZ CASTRO**, con matrícula profesional vigente N° 06700-05680 del Atlántico, como calculista al Ingeniero **ANTONIO EDUARDO FUENTES ARRIETA**, con matrícula profesional vigente N° 31202089711 de Bolívar y como Geotecnista al Ingeniero **ANTONIO COGOLLO SERRANO**, con matrícula profesional vigente N° 13202116911 de Bolívar, según las normas de Sismo resistencia Ley 400 de 1997.

**Artículo cuarto:** la vigencia de esta Licencia es de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez a doce (12) meses contados a partir de la fecha de su expedición. En caso de requerir prórroga, el titular de esta decisión, deberá solicitarla dentro de los treinta días calendario anterior al vencimiento de esta. (Artículo 41 Decreto 564 de 2006).

**Artículo quinto:** Se le indica al titular de esta licencia, las obligaciones que señala el Artículo 32 del Decreto 504 de 2006, que a continuación se relacionan:  
La de ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, de las edificaciones y de los elementos constitutivos del espacio público.

Por lo cual, queda demostrado que la resolución No. 0037 del 16 de marzo del 2011, que sirvió de soporte para constituir la propiedad horizontal que se autorizó mediante la escritura pública No. 2672 del 24 de agosto del 2011 de la Notaria Primera de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar  
Dirección: Carrera 13 No. 31 45 MallPlaza -  
Local 267, 268, 269, 270, 271, 272  
Teléfono: 6 600 857  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov

Cartagena, difiere en su totalidad de la publicitada en la página web de la curaduría urbana N° 1, toda vez que:

**Resolución N° 0037 de 16 de marzo de 2011 contenida en la escritura pública N° 2672 del 24 de agosto del 2011 de la Notaria Primera de Cartagena:**

- Fue expedida el 16 de marzo de 2011
- fue solicitada por la señora MARIA DE LAS NIEVES QUIROZ RUIZ.
- Fue solicitada para construcción, modalidad obra nueva en el parque residencial el country barrio el bosque manzana V lote 5, CRA 57 E N° 24A -20 MZ V LO 5.
- Fue solicitada sobre el folio de matrícula N° 060-211854 y referencia catastral N° 01-03-1187-0011-0000.
- Área total del lote matriz: 90M2.
- Fueron aprobados 6 pisos y 5 unidades inmobiliarias o apartamentos.

**Resolución N° 0037 de marzo de 2011 publicitada en la página web de la curaduría urbana N° 1 de Cartagena:**

- Fue expedida el 17 de marzo de 2011
- Fue solicitada por la señora JUDITH DEL CARMEN PINEDO FLOREZ
- Fue solicitada para construcción y obra nueva en el barrio Nelson Mandela calle 4 N° 76A -5-10
- Fue solicitada sobre el folio de matricula 060-244729 y referencia catastral 01-07-0124-0005-000.
- Área total del lote 27.455M2.
- Fueron aprobados 5 bloques o torres de construcción distribuidas entre unidades de vivienda y parqueaderos.

Por lo anterior, se evidencia que lo autorizado en la Resolución N°0037 de 16 de marzo de 2011 contenida en la escritura pública, no coincide con lo aprobado en la licencia publicitada en la página web de la entidad.

Así las cosas, el acto administrativo, es decir la licencia de construcción de obra nueva que se utilizó para autorizar la escritura pública, que dio origen a la vida jurídica a 5 unidades privadas, fue inscrita por un error involuntario al que se indujo a esta oficina, pues no era posible publicitar un acto que no cumple con los requisitos establecidos en la ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro, ni con la normatividad urbanística vigente al

momento de autorizarse la propiedad horizontal mediante la escritura pública No. 2672 de 24 de agosto de 2011 de la notaria primera de Cartagena.

Al respecto la Ley 675 de 2001, en su art.4, expresa que: *Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.*

Es claro que para proceder a constituir el reglamento de propiedad horizontal y su registro en el folio de matrícula correspondiente se debe hacer mediante escritura pública.

Así mismo en el artículo 5, establece los requisitos mínimos: *Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

1. *El nombre e identificación del propietario.*
2. *El nombre distintivo del edificio o conjunto.*
3. *La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.*
4. *La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.*
5. *La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.*
6. *Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.*
7. *La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.*
8. *Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.*

A su vez el artículo 6, establece las documentaciones que se deben anexar a la escritura pública por medio de la cual se constituye el reglamento de propiedad horizontal.

*“Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.*

*Revisado lo anterior, es claro que debe de aportar una licencia urbanística, dentro de cualquier proceso registral, en el que se pretende realizar un acto como el de Urbanización, Parcelación, Subdivisión (en cualquiera de sus modalidades), Construcción e Intervención y ocupación del espacio público.*

De lo anterior, se llega a la conclusión que la constitución de la propiedad horizontal realizada mediante la escritura pública No. 2672 de 24 de agosto de 2011 de la Notaria Primera de Cartagena, contaba con una licencia de construcción modalidad obra nueva no válida para su autorización, toda vez, que no corresponde con la que está verdaderamente autorizada por la entidad competente, curaduría urbana número 2 de Cartagena, causándose la imposibilidad de autorizar la mencionada escritura.

Pero es pertinente aclarar, que con los documentos aportados en el expediente, se infiere que se llevó a la oficina a incurrir en un error, pues se le hizo creer que la resolución protocolizada en la escritura pública era válida. Por consiguiente, a pesar que se realizó el registro de la anotación 05 del folio de matrícula inmobiliaria 060-211854, el cual es producto de un error al que se indujo a la oficina, se hace necesario ordenar la corrección en el folio de matrícula inmobiliaria de conformidad al artículo 60 de la ley 1579 del 2012, dejando sin valor ni efecto registral la anotación 05 realizada mediante el turno 2011-060-6-16633, y consecuentemente, se dejarán sin valor ni efecto jurídico las anotaciones registradas en los folios de matrícula que se segregaron 060-262449, 060-262450, 060-262451, 060-262452 y 060-262453 debido que su apertura se dio por hechos contrarios a la legalidad, lo cual conlleva al cierre de mencionadas matrículas inmobiliarias.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación número 05 del folio de matrícula inmobiliaria número 060-211854, realizada con el turno 2011-060-6-16633 de 26/08/2011. Por las razones expuestas en las consideraciones de esta resolución. Efectúese las salvedades de ley correspondiente.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico todas las anotaciones en los folios de matrículas inmobiliarias número 060-262449, 060-262450, 060-262451, 060-262452 y 060-262453, disponiéndose el cierre de los mismos; la titularidad de los terceros compradores de buena fe, será asentada en el folio de matrícula matriz 060-211854, el cual quedará vigente desde la anotación N° 04 y cuyo estado será el de comuneros o de común y proindiviso en la misma proporción que indican los porcentajes de copropiedad en relación con su área privada construida. Por las razones expuestas en las consideraciones de esta resolución Efectúese las salvedades de ley correspondiente, trasladándose al folio matriz las siguientes anotaciones, de la siguiente manera:

Las anotaciones que constituyen dominio sobre cada unidad inmobiliaria a los terceros compradores de buena fe, serán trasladadas al folio de matrícula matriz que permanecerá valido, en proporción al coeficiente de copropiedad asignado según la escritura pública que hoy cumple con todos los requisitos de legalidad por ser la misma que reposa en los archivos de la Notaria que la autorizó; así pues cada una de estas anotaciones publicitadas en los folios de matrícula segregados se trasladarán al folio de matrícula matriz respetando en función del asiento registral el principio de prioridad o rango contemplado en el literal C) del artículo 3 de la ley 1579 de 2012 y el principio priori in tempore, potior in iure (primero en el tiempo, primero en el derecho) para demostrar la proporción de la que cada comprador es dueño respetando la cronología en la publicidad de cada una de estas. Tal es el caso además, para los gravámenes registrados en cada una de las unidades inmobiliarias, por cuanto estas, se constituyeron en garantía para los acreedores.

FOLIO DE MATRICULA	ACTO	ESCRITURA PUBLICA	TURNO O RADICADO	ANOTACION
060-262453 (20%) QUINTANA TORRES MARIBEL - CC 45432562	compraventa	escritura 2886 de 12/9/2011	2011-060-6-23180 de 28/11/2011	6
060-262449 (20%) MERCADO QUINTANA CINDY MILENA - CC 1047375798	compraventa	2888 de 12/11/2011	2011-060-6-23182 de 28/11/2011	7 y 8
	demanda en proceso ordinario	oficio 676 de 29/05/2014 juzgado segundo civil del circuito	2014-060-6-15833 de 23/7/2014	
060-262452 (20%) MERCADO QUINTANA CINDY MILENA - CC 1047375798	compraventa	escritura 2888 de 12/11/2011	2011-060-6-23182 de 28/11/2011	9 y 10
	demanda en proceso ordinario	oficio 676 de 29/5/2014	2014-060-6-15833 de 23/7/2014	
060-262450 (20%) MERCADO QUINTANA SAIDY LIESSEL - CC 1139654032	compraventa	escritura 2887 de 12/9/2011	2012-060-6-1871 de 30/1/2012	11
060-262451 (20%) MERCADO QUINTANA SAIDY LIESSEL - CC 1139654032	compraventa	escritura 2887 de 12/09/2011	2012-060-6-1871 de 30/01/2012	12

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a las siguientes personas: DOMINGUEZ HERRERA RUBEN, QUINTANA TORRES MARIBEL, MERCADO QUINTANA CINDY MILENA, MERCADO QUINTANA SAIDY LIESSEL, De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo,) y como quiera que la decisión aquí

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena - Bolívar

Dirección: Carrera 13 No. 31 45 MallPlaza –  
Local 267, 268, 269, 270, 271, 272

Teléfono: 6 600 857

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov

adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad


**ARTICULO CUARTO:** Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Cartagena y el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o de la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con los artículo 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTICULO QUINTO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**

Dado en Cartagena D.T Y C, a los diecinueve (19) días del mes de agosto de 2022

  
**MAYDAYIBER URUEÑA ANTURI**  
Registradora Principal

  
**MARTHA LUZ JULIO MELENDEZ**  
Coordinador Grupo Gestión  
Jurídica Registral

Proyectó: Maria fern