

Página 1 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671."

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

**RESOLUCION N° 303
(25 de agosto del 2023)**

"Por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrículas inmobiliarias No. 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670, 060-266671."

La Registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo 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 "por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro"

ANTECEDENTES:

Mediante el Auto N° 289 del 15 de septiembre de 2017 se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670, 060-266671.", teniendo en cuenta el oficio **SNR2016EE029183** del 3 de agosto de 2017, radicado en esta Oficina con N° **0602017ER03693** el día 16/08/2017 por el señor **JAIRO ALONSO MESA GUERRA** en calidad de Superintendente Delegado de Protección, Restitución y Formalización de Tierras, encargado de las funciones de Delegado para Curadores de la Superintendencia de Notariado y Registro, por medio del cual se informó a esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el asunto: "**CASOS PRESUNTA FALSEDAD**", sobre los diagnósticos realizados a los actos de licenciamiento urbanístico autorizados ante Notarías e inscritos en los folios competentes al círculo registral de esta Oficina, con ocasión al desplome del edificio identificado como "Blas de Lezo II".

Página 2 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671



Bogotá D.C., 3 de agosto de 2017

SNR2016EE029183

Doctora

MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

Calle Boloco No. 2 - 40, Centro Histórico

Cartagena - Bolívar

Asunto.- CASOS PRESUNTA FALSEDAD

En atención al asunto de la referencia, me permito informar que la Superintendencia, a través de la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, atendiendo las funciones atribuidas por la Ley 1796 de 2016, realizó un diagnóstico sobre los actos de licenciamiento urbanístico, que tenían tránsito ante Notarías y la Oficina de Registro de usted dirige, tomando como piloto las Curadurías 1ª y 2ª de Cartagena de Indias, en consideración al reciente caso del desplome del edificio en construcción, en el barrio Blas de Lezo.

MINISTERIO DE JUSTICIA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
A NATURAL FUERO AL FOLIO 060-211876
ORDINADOR JURIDICO: M.A.P.
TA FALSEDAD

Una vez revisado el folio de matrícula 060-211876 se observa que en la anotación No 4. mediante turno de radicación interna No. 2012-060-6-13564 de fecha 16 de octubre de 2012, se radicó la Escritura Publica No 1701 de 20 de junio de 2012, de la Notaría Primera de Cartagena, revisada la citada escritura pública en Sistema Documental IRIS encontramos como anexo la resolución 0239 de fecha 22 de diciembre de 2011, de la Curaduría Urbana Distrital No. 1 de Cartagena, donde concede licencia de construcción de **OBRA NUEVA** (5 apartamentos) a favor de **MARIA DE LAS NIEVES QUIROZ RUIZ - CC. 45.446.855**, consultada la resolución 0239/2011 expedida por esa curaduría de Cartagena, nos encontramos que la citada resolución es una licencia de construcción modalidad **MODIFICACIÓN** que fue otorgada a **FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX**, para desarrollar obra en el inmueble ubicado en lote calle 30. Carrera 8-B y calle 24, Antiguo Mercado de Getsemaní, por lo anterior se puede evidenciar que el contenido del documento protocolizado podría ser falso, pues no guarda relación con el expedido por la curaduría, como se muestra en las siguientes imágenes:

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar

Dirección: Carrera 13 No. 31 45 Mall Plaza - Local 267,
268, 269, 270, 271, 272

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Página 3 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

LICENCIA PROTOCOLIZADA EN LA ESCRITURA REGISTRADA



CURADURIA URBANA DISTRITAL N° 1
CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.
SAKRLING LEON HERNANDEZ

RESOLUCIÓN
N° 0239 / 22 DIC. 2011
 POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCION
 MODALIDAD: OBRA NUEVA
 USO: RESIDENCIAL
 TITULAR: MARIA DE LAS NEVES QUEROZ RUIZ

EL CURADOR URBANO N° 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C. EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIEREN LA LEY 398 DE 1997 Y EL DECRETO 1469 DE 2010.

CONSIDERANDO

Que la señora MARIA DE LAS NEVES QUEROZ RUIZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 45.446.835 de Cartagena, como propietaria del lote de terreno marcado con el No. 13 de la Manzana W ubicado en la urbanización Parque Residencial El Country, con nomenclatura urbana E 57F 24 20 de esta ciudad, radica ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional de solicitud de licencia, para desarrollar en dicho predio obra nueva para uso Residencial.
 Que la petición fue adoptada en lote mediante sentencia de Adjudicación en Remate de fecha 17 de Noviembre de 2011 proferida por el Juzgado Séptimo de Familia de Cartagena, registrada con la Matrícula Inmobiliaria N° 060-211876 y Referencia Catastral 01-03-1188-0013-000.
 Que la expedición de esta Licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión. (Artículo 29 del Decreto 1469 de 2010)

ARTICULO PRIMERO: Concede licencia de construcción a la señora MARIA DE LAS NEVES QUEROZ RUIZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 45.446.835 de Cartagena, para desarrollar obra nueva de cinco pisos en el lote de terreno marcado con el No. 13 de la Manzana W ubicada en la urbanización Parque Residencial El Country, con nomenclatura urbana E 57F 24 20 de esta ciudad, dentro de sus linderos y medidas en la sentencia de Adjudicación en Remate de fecha 17 de Noviembre de 2011 proferida por el Juzgado Séptimo de Familia de Cartagena, registrada con la Matrícula Inmobiliaria N° 060-211876 y Referencia Catastral 01-03-1188-0013-000.

La expedición de esta Licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión. (Artículo 29 del Decreto 1469 de 2010)
ARTICULO SEGUNDO: Aprobar los planos arquitectónicos que se integran esta Resolución, correspondientes a la obra nueva de cinco pisos, para uso residencial 1 o 2, cuya ejecución se autoriza en un área de 190.31 M2, que se describe así:

- Primer piso: Apartamento No. 101. Consta de sala - comedor, cocina, dos baños, tres alcobas, patio o zona de labores con un área de construcción de= 83.00 M2.
- Segundo piso: Apartamento No. 201. Consta de sala - comedor, cocina, dos baños, tres alcobas, balcón, patio o zona de labores con un área de construcción de= 95.00 M2.
- Tercer piso: Apartamento No. 301. Consta de sala - comedor, cocina, dos baños, tres alcobas, balcón, patio o zona de labores con un área de construcción de= 93.00 M2.
- Cuarto piso: Apartamento No. 401. Consta de sala - comedor, cocina, dos baños, tres alcobas, balcón, patio o zona de labores con un área de construcción de= 93.00 M2.
- Quinto piso: Apartamento No. 501. Consta de sala - comedor, cocina, dos baños, tres alcobas, balcón, patio o zona de labores con un área de construcción de= 93.00 M2.

Handwritten signature and stamp of the Curaduría Urbana Distrital No. 1.

Licencia de la curaduría No. 1 de Cartagena

RESOLUCIÓN
N° 0239 / 15 NOV 2011

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCION
 MODALIDAD: MODIFICACION
 USO: INSTITUCIONAL Y CULTURAL
 TITULAR: FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A.
 FIDUCOLDEX

EL CURADOR URBANO N° 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C., EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIEREN LA LEY 398 DE 1997 Y EL DECRETO 1469 DE 2010

CONSIDERANDO

Que la Doctora JULIANA LOPEZ BERMUDEZ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 45.505.872, en su condición de representante legal de la sociedad GRUPO HEMOICA E.A.S., actual constituyente del decreto de explotación económica del Centro de Convenciones Cartagena de Indias JULIO CESAR TERRAY AYALA, adquirida por el Fideicomiso mediante escritura pública N° 2135 del 25 de Marzo de 1993, otorgada en la Notaría Primera del Circuito Notarial de Bogotá, en ejercicio del poder conferido por la Doctora SONIA ABELANDELA RUIZ, identificada con la cédula de ciudadanía N° 41.603.019 de Bogotá, en su calidad de representante legal de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. PROEXPORT, presento ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional diligenciado para obtener licencia de construcción en la modalidad de modificación y ampliación del restaurant linderos de las Amatas, ubicado dentro del Centro de Convenciones, conforme a los planos y especificaciones de los documentos anejos a la solicitud.
 Que el inmueble de la petición es de propiedad del FONDO DE PROMOCIÓN DE EXPORTACIONES DE COLOMBIA PROEXPORT, que le fue transferido por las Empresas Públicas, según consta en la Escritura Pública N° 1.392 del 2 de Agosto de 1978 otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena y registrada con la matrícula inmobiliaria 060-18832, sobre el cual se constituyó un contrato de Fideicomiso Mercantil con la Fiduciaria de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX S.A., mediante la Escritura Pública N° 8831 del 5 de Noviembre de 1993 otorgada en la Notaría Primera de Bogotá.

Handwritten number 53 in a circle.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar

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

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Página 4 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Conceder licencia de construcción, a la **FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. - FIDUCOLIBEX**, constituida para el manejo del Fideicomiso de promoción de exportaciones **PROEXPORT COLOMBIA**, para desarrollar la modificación de la edificación - Centro de Convenciones Cartagena de Indias, ubicado en la calle 70 y calle 24, antiguo Mercado Gaitanero de esta ciudad, registrado con la Matrícula Inmobiliaria **060-18832**.

La expedición de esta Licencia no implica prerrogativa alguna sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión (Artículo 36 del Decreto 1469 de 2010).

ARTICULO SEGUNDO: Aprobar los planos arquitectónicos que se integran a esta Resolución, correspondientes a los obras proyectadas **COMPATIBLE EN LA DIVISION DEL LOCAL EXISTENTE EN EL AREA PARALELA A LA AVENIDA DEL ARSENAL(89:36 M2)**, DE LA CUAL RESULTAN 7 LOCALES COMERCIALES CON DEPOSITO Y BAÑO CADA UNO Y **COLOCACION DE PERGOLA EN EL AREA DE RESTAURANTE LAS ANIMAS**.

Parágrafo: La expedición de esta licencia conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de la obra (Parágrafo del Artículo 2° del Decreto 1469 de 2010).

ARTICULO TERCERO: Reconocer como responsable de la construcción de las obras proyectadas a la sociedad **GRUPO HERONIA S.A.S.**, identificada con el NIT: 900360261-4, en su condición de actual cesionario del derecho de explotación económica del Centro de Convenciones Cartagena de Indias Julio César Turbay Ayala y como profesional responsable de la ejecución de las obras de modificación a la ingeniera civil **SOL BUSTAMANTE** con matrícula profesional N° 0529217900 de Antioquia.

ARTICULO CUARTO: Esta Licencia tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogable por una sola vez con plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecución. (Artículo 47 del Decreto 1469 de 2010).

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de esta licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

El día 11/12/2017 se radicó el oficio **SNR2017EE046042** del 27 de noviembre del 2017, bajo el número **0602017ER05587**, nuevamente por parte del señor **JAIRO ALONSO MESA GUERRA** como Superintendente Delegado de Protección encargado de las funciones de Delegado para Curadores, donde se informa sobre la identificación de los 26 edificios y las 392 unidades de dominio privado contentivos en ellos :

"...veintiséis (26) nuevos hallazgos asociados al registro de actos de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se protocolizan licencias presuntamente falsas.

*Como se informó inicialmente, el caso del registro de licencias falsas en la ORIP de Cartagena, se caracterizó por la participación del señor **QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE** y otras personas, guardando algunas de ellas una relación de parentesco con el señor citado,*

Página 5 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

en razón a sus apellidos, esto es "QUIROZ RUIZ"; las personas que sometieron los actos de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, fueron las siguientes:

1. QUIROZ RUIZ MARIA DE LAS NIEVES, en representación de la firma CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S
2. QUIROZ RUIZ DELIS DEL CARMEN
3. QUIROZ RUIZ DAGOBERTO
4. RIVERA QUIROZ JONNATHAN
5. QUIROZ RUIZ EMIS
6. QUIROZ RUIZ EUSEBIO
7. CAMARGO RODRIGUEZ REINALDO
8. RODRIGUEZ CARDENAS LUIS ALFREDO
9. OSCAR GUSTAVO PATRON GUZMAN, en representación de la firma PROMOTORA DE OBRAS ARQUITECTONICAS S.A.S.
10. ABELOY JAVIER BERRIO BERRIO, en representación de la firma CARIBEAM CONSTRUCTION S.A.S

Con base en la información anterior, se realizó una consulta al aplicativo "Índice de Propietarios", el cual arrojó un número importante de resultados, cuya depuración, confirmo el registro de actos de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se protocolizaron licencias urbanas presuntamente falsas, estos hallazgos comprenden, como se mencionó, 26 edificios, para un total de 392 unidades de dominio privado." (Negrita y cursiva fuera de texto original) "

Bogotá D.C., 27 de noviembre de 2017	
SNR2017EE046243	
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	
01 DIC 2017	
CORRESPONDEN	
Doctores MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena Calle Boloco No. 2 - 40, Centro Histórico Cartagena - Bolívar	
Asunto.- CASOS PRESUNTA FALSEDAD / LICENCIAS URBANAS	
En atención al asunto de la referencia, me permito informar sobre veintiséis (26) nuevos hallazgos, asociados al registro de actos de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se protocolizaron licencias urbanas presuntamente falsas.	
Como se informó inicialmente, el caso del registro de licencias falsas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, se caracterizó por la participación del señor QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE y otras personas, guardando algunas de ellas una relación de parentesco con el señor citado, en razón de sus apellidos, esto es " QUIROZ RUIZ "; las personas que sometieron los actos de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, fueron las siguientes:	
<ol style="list-style-type: none">1. QUIROZ RUIZ MARIA DE LAS NIEVES, en representación de la firma CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S.2. QUIROZ RUIZ DELIS DEL CARMEN3. QUIROZ RUIZ DAGOBERTO4. RIVERA QUIROZ JONNATHAN5. QUIROZ RUIZ EMIS6. QUIROZ RUIZ EUSEBIO7. CAMARGO RODRIGUEZ REINALDO8. RODRIGUEZ CARDENAS LUIS ALFREDO9. OSCAR GUSTAVO PATRON GUZMAN, en representación de la firma PROMOTORA DE OBRAS ARQUITECTONICAS S.A.S10. ABELOY JAVIER BERRIO BERRIO, en representación de la firma CARIBEAM CONSTRUCTION S.A.S.	
Con base en la información anterior, se realizó consulta al aplicativo "Índice de Propietarios", el cual arrojó un número importante de resultados, cuya depuración, confirmo el registro de actos de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se protocolizaron licencias urbanas presuntamente falsas, estos hallazgos comprenden, como se mencionó, 26 edificios, para un total de 392 unidades de dominio privado.	

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar

Dirección: Carrera 13 No. 31 45 Mall Plaza – Local 267,

268, 269, 270, 271, 272

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Página 6 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

Luego mediante el número de correspondencia 0602018ER00432, se radicó el Oficio **SNR2018EE001865** adiado el 22 de enero del 2018, en el cual el señor **EDILBERTO MANUEL PÉREZ ALMANZA** en condición de Jefe de la Oficina Asesora Jurídica Encargado de la Superintendencia de Notariado y Registro, radicó "Ampliación Denuncia penal para que se investiguen los presuntos delitos de **CONCIERTO PARA DELINQUIR, FALSEDAD MATERIAL EN DOCUMENTO PÚBLICO, OBTENCIÓN DE DOCUMENTO PÚBLICO FALSO, FRAUDE PROCESAL, ESTAFA** y los demás delitos que se puedan comprobar dentro de la investigación con base en los hechos y elementos materiales probatorios recaudados" ante la Unidad de Delitos Contra la Fe Pública de la Fiscalía General de la Nación, con el número 130016001128201705625, en donde, luego de hacer un recuento de los hechos anteriormente observados, realiza un resumen de los casos de presunta falsedad en el siguiente recuadro:

CASOS LICENCIAS PRESUNTAMENTE FALSAS					
RESULTADOS	LICENCIAS PRESUNTAMENTE FALSAS	ESCRITURA PÚBLICA/REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	OTRAS	No. EDIFICIOS	UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO
Total	31	25	0	26	392

(Transcripción del recuadro original)

Dentro de los folios de matrícula inmobiliaria comprometidos con la situación descrita, se encuentra el folio de matrícula inmobiliaria N° **060-211876**, que corresponde al predio urbano ubicado en la ciudad de Cartagena que se identifica como **LOTE 13, MANZANA W, URBANIZACIÓN PARQUE RESIDENCIAL EL COUNTRY**, que luego de ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tomó el nombre de **EDIFICIO "VILLA COUNTRY R.P.H."**

INFORMACION REGISTRAL				
FMI	FMI MATRIZ	FMI SEG	DIRECCION/NOMBRE	PROPIETARIO ACTUAL
060-211876	NR	060-266667	LOTE 13, MANZANA W, URBANIZACIÓN PARQUE RESIDENCIAL EL COUNTRY	QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE C.C. 9302033
		060-266668		
		060-266669		
		060-266670		
		060-266671		
060-266667			KR 57 F # 24 - 20 BARR PRQUE RESIDENCIAL EL COUNTRY SECT EL BOSQUE 1 PISO APTO 101 EDIF VILLA COUNTRY R P H	POSSO BARRIOS LUIS OMAR - CC 9289621
060-266668			KR 57 F # 24 - 20 BARR PRQUE RESIDENCIAL EL COUNTRY SECT EL BOSQUE 2 PISO APTO 201 EDIF VILLA COUNTRY R P H	LADRON DE GUEVARA MEDINA TATIANA MARGARITA

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar

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

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR – 22

V.02 Fecha: 08 – 08 - 2022

Página 7 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

060-266669	060-211876	KR 57 F # 24 - 20 BARR PRQUE RESIDENCIAL EL COUNTRY SECT EL BOSQUE 3 PISO APTO 301 EDIF VILLA COUNTRY R P H	C.C. 1047365876 HAECKERMANN LOPEZ FELIPE DE JESUS - CC 1047414730 LOPEZ DE HAECKERMANN MARIA ELENA - CC 23170519
060-266670		KR 57 F # 24 - 20 BARR PRQUE RESIDENCIAL EL COUNTRY SECT EL BOSQUE 4 PISO APTO 401 EDIF VILLA COUNTRY R P H	CAMARGO GONZALEZ ESTEBAN MAURICIO - CC 91079310 PADILLA ARRIETA ADELMIRA ROSA - CC 45535639
060-266671		KR 57 F # 24 - 20 BARR PRQUE RESIDENCIAL EL COUNTRY SECT EL BOSQUE 5 PISO	MESTRA PADILLA VIVIANA PAOLA - CC 45555876 RODRIGUEZ MARRUGO MARLON HERNANDO - CC 73203347

INTERVENCIÓN DE TERCEROS

Por tal razón, mediante el Auto N° 289 del 15 de septiembre de 2017 se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-133778, 060-303815, 060-303816, 060-303817, 060-303818, 060-303819, 060-303820, 060-303821, 060-303822."

De este acto administrativo, se ordenó notificar personalmente a:

- Quiroz Ruiz Maria De Las Nieves
- Quiroz ruiz wilfran enrique c.c. 9302033.
- Posso Barrios Luis Omar - cc 9289621.
- Ladron de Guevara Medina Tatiana Margarita c.c. 1047365876.
- Haeckermann Lopez Felipe de Jesus - cc 1047414730.
- Lopez de Haeckermann Maria Elena - cc 23170519.
- Camargo González Esteban Mauricio - cc 91079310.
- Padilla Arrieta Adelmira Rosa - cc 45535639.
- Mestra Padilla Viviana Paola - cc 45555876.
- Rodriguez Marrugo Marlon Hernando.
- Banco Bbva Colombia Nit 860003020-1.

Página 8 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

Las notificaciones se surtieron por medio de aviso cumpliendo lo consagrado en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 del 2011). Primeramente, se realizó el envío de las citaciones para notificarse personalmente o autorizar la notificación por medios electrónicos, a través de las direcciones electrónicas que figuraban en el expediente y las que fueron otorgadas por las Cámaras de Comercio por medio de los Certificados de Existencia y Representación Legal solicitados de acuerdo al Decreto Ley 019/2012, artículo 5to.

Aunado a lo anterior, en algunos casos el envío de las citaciones para notificarse personalmente fue rechazado por haber sido suministrado a la entidad, por parte de los usuarios, direcciones electrónicas erróneas. En consecuencia, se publicó en el lugar de acceso al público de la Oficina de Registro y se publicó en la página web de la entidad, tal como consta en las notificaciones por aviso que figuran en el expediente y las constancias de publicación en la página web suministradas por el Grupo de Divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro.

PRUEBAS:

1. Impresión simple de los folios 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671
2. Constancia de publicación del Auto N° 289 del 15 de septiembre de 2017 en la página web de la Entidad.
3. Copia de la Escritura Pública N° 1701 del 20 de junio del 2012 de la Notaria Primera de Cartagena, contenido de Reglamento de Propiedad Horizontal a constituir sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-211876, por parte de María de las Nieves Quiroz Ruiz
4. Copia de la Resolución N° 0239 del 22 de diciembre del 2011 de la Curaduría Urbana Distrital N°1, "por la cual se concede licencia de construcción" (presuntamente falsa)
5. Copia de la Resolución N° 0239 del 22 de diciembre del 2011 de la Curaduría Urbana Distrital N°1.

Página 9 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

6. Constancia de calificación de la Escritura Pública N° 1701 del 20 de junio del 2012 de la Notaria Primera de Cartagena, calificando e inscribiendo "Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal" sobre los folios de matrícula inmobiliaria **No. 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670, 060-266671.**
7. Notificación por aviso realizada a los señores: Quiroz Ruiz Maria De Las Nieves (Cc 45.446.855), Ladron De Guevara Medina Tatiana Margarita (Cc 1.047.365.876), Haeckermann Lopez Felipe De Jesus (Cc 1.047.414.730), Lopez De Haeckermann Maria Elena (Cc 23.170.519), Camargo Gonzalez Esteban Mauricio (Cc 91.079.310), Padilla Arrieta Adelmira Rosa (Cc 45.535.639), Mestra Padilla Viviana Paola (Cc 45.555.876) Y Rodriguez Marrugo Marlon Hernando.
8. El señor Posso Barrios Luis Omar (Cc 9.289.621), se notificó personalmente.
9. El apodera del Banco Bbva Colombia Nit 860003020-1, radicó poder para actuar mediante el radicado el 26 de diciembre del 2018, para actuar dentro de la actuación.

FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Los artículos 49 y 59 de la ley 1579 del 2102, establecen que el folio de matrícula inmobiliaria debe reflejarse en todo momento la verdadera situación jurídica del inmueble y los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, se corregirán 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 los lineamientos del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en especial los artículos 2, 3, 4, 8, 16, 20, 46, 47, 48 y 49, adicionalmente se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1437 de 2011, Código de

Página 10 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

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;
- e) 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.

Página 11 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

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

Página 12 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro." (Negritas y subrayados fuera del texto original)/.

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.

Es así como el Legislador previó que pueden acaecer inconsistencias durante las diversas etapas del proceso de registro, y, en consecuencia, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, pueden emprender legítimamente la labor de corregir y/o adecuar la información grabada en los folios de matrícula inmobiliaria, y/o las inscripciones allí publicitadas. Dicha actividad, tiene como fundamento legal, de una parte, la obligación impuesta a los Registradores, de abrir y llevar los folios, de tal manera que reflejen la real situación jurídica de los inmuebles, es decir, logrando la mayor concordancia posible entre lo que dicen los documentos que contienen los actos objeto de registro, y lo efectivamente anotado o inscrito en el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria correspondiente(s), a tenor de las prescripciones contenidas en el artículo 82 del anterior Estatuto Registral (Decreto 1250 de 1970), hoy recogidas en el artículo 49 del Estatuto actual (Ley 1579 de 2012); y de otra parte, las facultades expresas de corrección y o adecuación de los registros, precisamente a fin de que se ajusten al principio de legalidad registral y a lo que dicen los documentos contentivos de los actos publicitados por ese medio —y pueda así cumplirse la obligación anteriormente aludida—, facultades otorgadas a dichos servidores públicos, por el artículo 35 del Estatuto anterior, artículos 59 y 60 del actual.

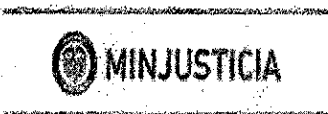
Aunado a lo anterior y en relación al caso en concreto, es importante dejar en claro que, respecto al inicio de la actuación administrativa y al bloqueo de los folios de matrículas inmobiliarias, fue realizada por orden de la Superintendencia de Notariado y Registro a través del oficio **SNR2017EE046042** del 27 de noviembre del 2017, radicado en esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena por medio del radicado

Página 13 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

N°0602017ER05587 el 11/12/2017, a través del cual el Superintendente Delegado de

Protección, Restitución y Formalización de Tierras, encargado de las funciones de Delegado para Curadores de la Superintendencia de Notariado y Registro, informó sobre veintiséis nuevos hallazgos al registro de actos de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal y se requirió a esta Oficina para la apertura de las actuaciones administrativas y el consecuente bloqueo de los folios.

	 <p>Fecha - 11/12/2017 1:51:10 p.m. Folios 1 Anexos 9</p>  <p>0602017ER05587 Origen SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Destino ORIP / COORDINADOR JURIDICO / MARIA Asunto CASOS DE PRESUNTA FALSEDAD</p>
Bogotá D.C., 27 de noviembre de 2017	SNR2017EE046042
Doctora MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena Calle Boloco No. 2 - 40, Centro Histórico Cartagena - Bolívar	<p>SUPERINTENDENCIA NOTARIADO Y REGISTRO</p> <p>01 DIC 2017</p> <p>CORRESPONDENCIA</p>
Asunto.- CASOS PRESUNTA FALSEDAD / LICENCIAS URBANAS	



De acuerdo a la situación mencionada, podríamos estar frente a un caso de Falsedad Material en Documento Público, cuyo registro y publicidad modifica la situación jurídica de los folios, si se tiene en cuenta que esas licencias fueron las que determinaron la apertura de los folios segregados, situación que impone la necesidad de efectuar nuevamente un control de legalidad frente a los actos registros.

Página 14 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-26668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

De acuerdo a lo anterior, solicitó la verificación de la información, para que proceda a iniciar las actuaciones administrativas, con el consecuente bloqueo de los folios; adjunto, en medio digital, las licencias urbanas genuinas, que de acuerdo al consecutivo de la que se registra expidió la Curaduría.

Agradezco la pronta atención a esta solicitud, quedando atento frente a las acciones que determine su Despacho; de las actuaciones que determine iniciar, favor remitir copia, para su control y seguimiento.

Atentamente,

JAIRO ALONSO MESA GUERRA
Superintendente Delegado de Protección, Restitución y Formalización de Tierras,
encargado de las funciones de Delegado para Curadores
Superintendencia de Notariado y Registro

Anexos. 1 CD








Proyecto - Adg. PAOLA TORRES

Serie documental:
5,3-54


Queda claro que el inicio de la actuación administrativa buscaba analizar la información y documentación allegada para su registro, es decir, la escritura pública y sus anexos sometidos a registros.

Visto el folio de matrícula inmobiliaria 060-211876, se publicita en la anotación N° 4 la inscripción del acto de "Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal" efectuado a través de la Escritura Pública N. 1701 del 20 de junio del 2012, autorizada en la Notaria Primera de Cartagena e inscrita a través del turno de radicación, 2012-060-6-13564, del edificio identificado como "Edificio Villa Country, tal como se muestra en la siguiente representación:

Anotación: N° 4 del Folio #060-211876

 Radicación	2012-060-6-13564	Del	16/7/2012
 Doc	ESCRITURA 1701	Del	20/6/2012
 Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	CARTAGENA DE INDIAS
 Valor		Estado	VALIDA
 Especificación	CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Naturaleza Jurídica	0317
 Modalidad			
 Comentario			

Página 15 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-26668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

	Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio; 1-Titular de dominio Incompleto)	
A	QUIROZ RUIZ MARIA DE LAS NIEVES - CC 45446855	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Con el fin de verificar la legalidad de los actos inscritos a través de la anotación N° 4, se procederá a la revisión de los requisitos formales exigidos en materia registral por la Ley 675 del 2001, "por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", en donde para la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal consagra:

"CAPITULO II DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 4°. Constitución.

Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

(...)ARTÍCULO 6°. Documentación anexa.

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.

PARÁGRAFO. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura" (Negrita y cursiva fuera de texto original)

A tenor de lo anterior, al estudiar el expediente de la actuación administrativa, se evidencia que mediante la Escritura Pública N° 1701 del 20 de junio del 2012 de la Notaría Primera de Cartagena, se constituyó el reglamento de propiedad horizontal relacionado con el folio de matrícula No. 060-211876, a favor de María de la Nieves Quiroz Ruiz. Al cotejar el instrumento público con la licencia de construcción N° 0239 del 16 de noviembre del 2011 de la Curaduría Urbana Distrital N°1 de Cartagena de Indias, protocolizada por la Notaría Primera de Cartagena en la Escritura, y anexada para su registro en esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se observa que concuerda en cuanto a la correcta identificación de cada una de las características el edificio.

Página 16 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-26668, 060-26669, 060-266670 y 060-266671



20 JUN. 2012

00001705



NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA.====
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL
SETECIENTOS UNO (1.701).====
FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTE (20) DE
JUNIO DEL AÑO DOS MIL DOCE (2012).=====

VIR

====SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO====
====FORMATO DE CALIFICACIÓN====
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 060-211876
REFERENCIA CATASTRAL 01-03-1188-0013-000
UBICACIÓN DEL PREDIO URBANO DISTRITO DE CARTAGENA -
NOMBRE O DIRECCIÓN LOTE No 13 MANZANA W QUE HACE
PARTE DE LA URBANIZACIÓN PARQUE RESIDENCIAL EL
COUNTRY =====

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO
ESPECIFICACION	PESOS
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO.
NOMBRE CEDULA O NIT
MARIA DE LAS NIEVES QUIROZ RUIZ C.C.N 45.448.855



5



ARTICULO 8.- DISTRIBUCIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS.=====

Consta de cinco (5) Unidades Privadas, cuyas nomenclaturas y áreas de propiedad privadas son las siguientes:=====

Primera nivel: Un (1) Apartamento.- Segundo nivel: Un (1) Apartamento.- Tercer nivel: Un (1) Apartamento.- Cuarto nivel: Un (1) Apartamento.- Quinto nivel: Un (1) Apartamento.=====

APARTAMENTO No. 101	88.00 M2
APARTAMENTO No. 201	93.00 M2
APARTAMENTO No. 301	93.00 M2
APARTAMENTO No. 401	93.00 M2
APARTAMENTO No. 501	93.00 M2

El área de propiedad privada es de 460.00 M2. =====
El área de propiedad común es de 55.35 M2 y comprende los halles de circulación y entrada a los Apartamentos, terraza, y las escaleras de acceso.=====

No obstante lo anterior, al comparar la licencia urbana N° 0239 del 22 de diciembre del 2011, en modalidad de Obra Nueva de la Curaduría Urbana Distrital No. 1 de Cartagena, se nota que el contenido de esa licencia frente a la Resolución expedida por esa curaduría,

Página 17 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

difiere significativamente de la protocolizada en la Notaria Primera de Cartagena, en donde procedemos a plasmar las principales diferencias.

DATOS DEL ACTO ADMINISTRATIVO	COPIA ORIP	COPIA CURADURIA
FECHA DE LA RESOLUCIÓN 0387	22/12/2011	16/11/2011
SOLICITANTE	María de la Nieves Quiroz Ruiz	Grupo Heroica S.A.S
FMI	060-211876	060-18832
UBICACIÓN DEL PREDIO	Urbanización parque Residencial El Country Barrio El bosque Lote 13 Manzana W	Lote Calle 30 Carrera 8_B Y calle 24; antiguo Mercado Getsemaní .
MODALIDAD DE LA LICENCIA	CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA	CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN

Cabe resaltar que, aun evidenciándose la presunta falsedad de la licencia urbana anexa al instrumento público objeto de registro, es importante destacar que se observó la correspondencia en cuanto a las características del edificio. Específicamente, los apartamentos y las autorizaciones realizadas por la curaduría a través de la licencia protocolizada se encuentran relacionados, dado que se autorizó la construcción de 5 apartamentos distribuidos en cinco pisos, los cuales fueron identificados con las siguientes unidades inmobiliarias:

060-211876	060-266667	Apartamento 101
	060-266668	Apartamento 201
	060-266669	Apartamento 301
	060-266670	Apartamento 401
	060-266671	Apartamento 501

Para el particular es fundamental y procedente tener en cuenta la posición de la **SECRETARIA TÉCNICA DEL COMITÉ DE CONCILIACIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**, en donde se pronunció frente a un

Página 18 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

caso similar de presunta falsedad en las licencias de construcción, manifestando lo siguiente:

"FALTA DE LEGITIMACIÓN MATERIAL EN LA CAUSA POR PASIVA

Únicamente en los casos en que exista (i) omisión o irregularidad en las funciones de inspección, vigilancia y control de la Superintendencia de Notariado y Registro frente a sus vigilados; (ii) una falla que provenga de la omisión o irregularidad en la función de calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria de un bien inmueble que implique una afectación a los derechos reales que sobre el mismo recaen; o (iii) cuando la falla provenga de la falta de verificación de los requisitos formales del instrumento que se presente para registro, es posible considerar la existencia de una presunta responsabilidad a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro con ocasión de una falla en el servicio.

Al realizar un análisis de la narración de los hechos y las pruebas allegadas con la solicitud de conciliación prejudicial, se observa que el objeto de litigio versa sobre la construcción con base en una licencia de construcción falsa y sin el cumplimiento de los requisitos estructurales, al no adecuarse a la norma de sismo-resistencia NSR-10, lo cual conllevó a que el Distrito de Cartagena adoptara medidas tendientes a garantizar la vida de los ocupantes del edificio Brisas de Chipre, incluido el desalojo.

Del recuento fáctico se observa que el demandante resalta la ausencia de control por parte de las autoridades urbanísticas, que para la época de los hechos era el Distrito de Cartagena de Indias, frente a la construcción del edificio en el cual habitaban los demandantes y en el cual eran propietarios del apartamento 702.

(...)

Pues si bien, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena debe trabajar en concordancia con las demás entidades, no le asiste a esta entidad deber de constatar ni realizar una verificación de la legitimidad de los documentos emanados por otras entidades, sobre las cuales opera el principio de legalidad y el principio de buena fe, de las actuaciones Administrativas.

De las normas sobre registro NO se desprende obligación alguna impuesta a las Oficinas de Registro relacionadas con la constatación o comprobación con las diferentes Notarías o Curadurías en país de las cuales provienen los títulos, para verificar si efectivamente se produjeron dichos documentos en esas dependencias, o si el contenido que éstas manifiestan, corresponde a la verdad, o a falsedad imputable a un tercero; por lo que mal haría entonces en predicarse falla alguna en el servicio imputable a la Oficina de Registro, porque no se trató en efecto de un error o falla en la etapa de calificación, sino un hecho imputable a un tercero como es la falsedad en el contenido de la Escritura Pública sometida a registro.

Finalmente, debe indicarse que esta autoridad no es competente para verificar la autenticidad de los documentos que son sometidos a su conocimiento (a los cuales la Ley les ha otorgado presunción de autenticidad), por lo que tampoco se observa una

Página 19 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

falla registral ni se configura, por parte de los demandantes, la misma. (Negritas y subrayado nuestro)

Sobre el particular, de conformidad con la Ley 810 de 2003 y el Decreto 1469 de 2010, la responsabilidad de vigilancia y control urbano recae sobre los municipios o distritos. De ahí que frente a quien se debe determinar si se desarrollaron, de manera efectiva, las funciones de control y vigilancia sobre la adecuada construcción del Edificio Brisas de Chipre, es frente al Distrito de Cartagena de Indias.

Por otra parte, la Jurisprudencia del Consejo de Estado ha indicado que, en lo atinente a la actividad notarial, quien es competente para responder es el Notario y el Estado a través de la figura del notario, sin que en ningún momento se haya evidenciado en los hechos ni en los argumentos de derecho del escrito, culpa alguna a cargo del notario ni se haya caracterizado una falla en el servicio a cargo de esta Superintendencia por una omisión en la vigilancia y control del servicio notarial."

Es conveniente recordar que la función registral es reglada y como servicio público que es, se orienta por unos principios fundamentales que a la vez le sirven de reglas que facilitan su conocimiento y aplicación, tales como el de legalidad, de legitimación, de especialidad, de rogación, de prioridad o rango, publicidad y de tracto sucesivo, consagrados en las disposiciones del estatuto registral.

El principio registral de legalidad y veracidad establece que el registro de instrumentos públicos se basa en la verificación de que los documentos presentados cumplan con los requisitos legales y formales para su inscripción. Sin embargo, este principio no implica que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tenga la facultad o la obligación de verificar la autenticidad o validez de la licencia en sí misma. En este sentido, la Oficina se limita a verificar que las escrituras públicas objeto de registro cumplan con los requisitos formales establecidos en la ley para su registro, como la presencia de las partes involucradas, las firmas correspondientes y la descripción adecuada del objeto del acto jurídico. Por lo tanto, si el instrumento público cumple con estos requisitos, se puede proceder con su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria.

ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS – LEY 1579 DEL 2012:

"Artículo 3° Principios.

Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:
(...)

Página 20 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

d) Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción; (Negritas y subrayado es nuestro)

Esto se debe a que dichas entidades están regidas por los principios de legalidad y buena fe en sus actuaciones, por mandato Constitucional. Por lo anterior, es oportuno recordar el contenido y alcance del artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, cuyo postulado principal se encuentra arraigado en el principio de la buena fe, según el cual las actuaciones tanto de los particulares como de las autoridades públicas están obligadas a ajustarse rigurosamente a los cánones de la buena fe. Este principio, en virtud del artículo mencionado, se presume de forma general y se extiende a todas las gestiones llevadas a cabo por los particulares ante las referidas autoridades.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

"Artículo 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas."

Además, la Oficina de Registro no tenía la obligación legal de verificar la autenticidad u originalidad de los documentos presentados para su registro, considerando que para la fecha de la inscripción de la Escritura Pública 1701 del 20 de junio del 2012 de la Notaria Primera de Cartagena, no existía un repositorio para la verificación de las licencias a través de la página web, pues, de acuerdo con la Instrucción Administrativa No. 7 del 12 de marzo del 2018, por medio del cual se reguló el: "PROCEDIMIENTO PARA VALIDACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN ACTOS SUJETOS A REGISTRO QUE AFECTEN UNIDADES INMOBILIARIAS", la responsabilidad encomendada a los curadores urbanos de crear un repositorio en línea para validar las licencias urbanísticas expedidas, junto con la obligación de los Notarios y Registradores en el ejercicio de sus funciones de verificar dichas licencias utilizando el enlace proporcionado por la Curaduría, fue establecida el 13 de julio de 2017. Es importante destacar que esta fecha es posterior a la presentación del turno de radicación utilizado para solicitar la inscripción de la Escritura Pública que contiene la constitución del régimen de propiedad horizontal, el cual fue presentado el 16 de julio de

Página 21 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

2012, por lo cual se cita aparte de la instrucción administrativa No. 07 del 12 de marzo del 2018:

“.INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 07

*DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO
PARA: CURADORES URBANOS, NOTARIOS Y REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAIS
ASUNTO: PROCEDIMIENTO PARA VALIDACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN ACTOS SUJETOS A REGISTRO QUE AFECTEN UNIDADES INMOBILIARIAS.
FECHA: 12 de mar del 2018.*

Respetados Curadores Urbanos, Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos:

En cumplimiento de las funciones asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro, como es la inspección, vigilancia y control en la prestación de los servicios que ofrecen los Curadores Urbanos, Notarías y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para su conocimiento el Despacho del Superintendente de Notariado y Registro, imparte instrucciones en relación con el procedimiento que se debe surtir al momento de la autorización de actos jurídicos que requieran el trámite de licenciamiento urbano previo, protocolización e inscripción en el registro.

Lo anterior, teniendo en cuenta que en ejercicio de las funciones precitadas, en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se están radicando escrituras para realizar mutaciones de unidades inmobiliarias, con licencias que no han sido expedidas por las autoridades competentes.

Así las cosas, en aras de materializar los fines del Estado consagrados en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, de proteger a todas las personas residentes en el país, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares, se hace necesario, con el fin de evitar que se registren instrumentos públicos soportados en actos administrativos inexistentes, establecer el siguiente procedimiento de verificación:

(...)

1. Curadores Urbanos.

Realizar la publicación en un link en su página web y de fácil acceso, de todas las licencias urbanísticas expedidas y actos de reconocimiento de edificación existentes, con el propósito de generar un repositorio para consulta por parte de las autoridades administrativas respectivas y entes de control cuando así lo requieran.

Cada Curador Urbano deberá habilitar el link en un término no mayor a diez (10) días hábiles contados a partir de la vigencia de la presente instrucción, en el cual cargará el acto administrativo una vez quede en firme.

De igual manera, se solicita publicar todos los actos descritos en el literal "A" del presente documento, expedidos desde el 13 de julio de 2017, fecha a partir de la cual la Superintendencia de Notariado y Registro asumió las competencia que le atribuye la Ley 1796 de 2016, cuyo contenido y veracidad es de estricta responsabilidad del Curador Urbano.

Lo anterior, con el objeto de establecer un repositorio suficiente para consulta de notarios y registradores en el ejercicio de sus funciones.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar

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

E-mail: ofireqiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Página 22 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

Se concede un plazo de 30 días para que cada Curador Urbano cumpla con lo establecido en el acápite anterior.

(...)

3. Registradores de Instrumentos Públicos

Una vez haya sido radicada la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuyo acto objeto de inscripción requiera del licenciamiento urbano previo o acto que surta los mismos efectos jurídicos, como el reconocimiento de edificación, el Registrador debe realizar la verificación de su autenticidad, validando el documento consultando en el link del Curador Urbano.

Realizado el cotejo documental y encontrando que los documentos son coincidentes se procederá a la inscripción del instrumento público.

En aquellos eventos en que dichos documentos no coincidan, o se trate de un documento que no fue expedido por el Curador que lo suscribe o presenta alguna incongruencia, el Registrador de Instrumentos Públicos inadmitirá la solicitud de registro presentando como causal de devolución la situación aquí señalada, es decir, que la licencia urbanística no fue expedida por la autoridad competente o presenta diferencias.

De la anterior situación, el registrador de instrumentos públicos deberá instaurar la denuncia penal por presunta falsedad en documento público ante la autoridad competente, en virtud de lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley 906 de 2004. Lo anterior con copia a la Superintendencia de Notariado y Registro para que por medio de la Oficina Asesora Jurídica se coadyuve.

Una vez emitida la nota devolutiva en las condiciones señaladas, los documentos radicados con la solicitud de registro (escritura y licencia o el acto de reconocimiento de edificación) permanecerán en custodia del Registrador.

Dentro de este mismo marco conceptual resulta preciso recordar que todos los actos que impliquen mutaciones en los predios, requieren en virtud de la ley licencia.."

Cabe resaltar que la autenticidad de la licencia es una cuestión que corresponde a la autoridad competente. Si posteriormente se determina que la licencia era falsa, esto podría tener implicaciones legales, (razón por la cual se realizó la respectiva denuncia penal) pero no necesariamente afectaría la validez del registro de la escritura en sí misma, siempre y cuando la escritura cumpliera con los requisitos formales exigidos por la ley.

Para el caso particular, en virtud de lo establecido en la Ley 810 del 2003 y el Decreto 1469 de 2010, la responsabilidad de la vigilancia y control urbano recae en los municipios o distritos. Por lo tanto, corresponde al Distrito de Cartagena de Indias determinar si se llevaron a cabo de manera efectiva las funciones de control y vigilancia en relación a la

Página 23 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

adecuada construcción del edificio "EDIFICIO VILLA COUNTRY PROPIEDAD HORIZONTAL."

"LEY 810 DE 2003

(Junio 13)

Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.

**El Congreso de Colombia
DECRETA:**

Artículo 1°. El Artículo 103 de la Ley 388 de 1997 quedará así:

Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida. (Negrita y subrayado nuestro)

En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital."

Con relación al Decreto 1469 del 2019:

"DECRETO 1469 DE 2010
(Abril 30)

Página 24 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-26668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.

(...)

“Artículo 3°. Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente. La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público de que trata el numeral 5 del artículo anterior será competencia de los municipios y distritos. No obstante, los curadores urbanos al expedir licencias de construcción para predios que se ubiquen en sectores urbanizados o desarrollados podrán autorizar la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de licencia, la cual se otorgará siguiendo las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y accesibilidad definidas por la reglamentación vigente para la intervención del espacio público. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso se podrá desmejorar las condiciones existentes en el espacio público antes de la ejecución de la obra.

(...)

Artículo 7°. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

- 1. Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
- 2. Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
- 3. Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original.
- 4. Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
- 5. Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar

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

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR – 22

V.02 Fecha: 08 – 08 - 2022

Página 25 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

6. Reforzamiento Estructural. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de a solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural. (...)

Artículo 15. Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

(...)

Parágrafo 2°. La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida. (Negrita y subrayado fuera de texto original)

(...)

Artículo 51. Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

(...)

5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate

Página 26 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

Artículo 52. Requisitos para las solicitudes de otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias. A las solicitudes de otras actuaciones urbanísticas de ajuste de cotas y áreas, aprobación de los planos de propiedad horizontal, autorización para el movimiento de tierras, aprobación de piscinas y modificación del plano urbanístico se acompañarán los documentos a que hacen referencia los numerales 1, 3 y 4 del artículo 21 del presente decreto.

Adicionalmente a los requisitos generales señalados anteriormente, y dependiendo de la actuación que se solicite, se aportarán los siguientes documentos:

1. Ajustes de cotas y áreas: Se debe aportar copia del plano correspondiente.

2. **Aprobación de los planos de propiedad horizontal: Se deben aportar los planos de alindamiento** y el cuadro de áreas o proyecto de división. Cuando se presente ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia, copia de la misma y de los planos correspondientes. Tratándose de bienes de interés cultural, el anteproyecto de intervención aprobado. En los casos en que las licencias urbanísticas hayan perdido su vigencia, se hará una manifestación expresa presentada bajo la gravedad de juramento en la que conste que la obra aprobada está construida en su totalidad.

3. Autorización para el movimiento de tierras: **Se deben aportar los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con Ley 400 de 1997**, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

4. Aprobación de piscinas: Se deben aportar los planos de diseño y arquitectónicos, los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con las normas vigentes.

5. Modificación del plano urbanístico: Se debe aportar copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones, prórroga y/o revalidación y los planos que hacen parte de las mismas, junto con los planos que contengan la nueva propuesta de modificación de plano urbanístico.

6. Para el concepto de norma urbanística y de uso del suelo se indicará la dirección oficial del predio o su ubicación si se encuentra en suelo rural y los antecedentes urbanísticos como licencias y demás, en el caso de existir.

Parágrafo. En los municipios y distritos en donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, los curadores urbanos estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 21 de este decreto. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la actuación, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.

CAPÍTULO. IV

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar

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

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Página 27 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

Otras disposiciones

Artículo 53. 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 acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas 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.

2. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del presente decreto.

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, **el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.** Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente – NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión.

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

En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud para realizar la visita técnica y expedir sin costo alguno el certificado de permiso de ocupación."

Como se puede observar, en la Ley 675 del 03-08-2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", especifica lo que debe contener la Escritura Pública de constitución de reglamento de propiedad horizontal, y por otro lado, el Decreto 1469 del 30-04-2010 "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones" estableciendo las disposiciones relacionadas con

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar

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

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Página 28 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

la obtención de la licencia de construcción, la cual es un documento adjunto que corresponde a las curadurías urbanas o autoridad municipal, y lo que concierte al certificado técnico de ocupación al constructor.

Por otra parte, para el caso es fundamental destacar que la instrucción 11 del 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro no es aplicable, por lo cual no sería procedente la corrección. Esto se debe a que la Escritura Pública No. 1701, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal, fue debidamente autorizada el día del 20 de junio del 2012, por la Notaria Primera de Cartagena, lo cual no cumple con la condición estipulada en dicha instrucción para su aplicación, es decir, el antecedente registral si existe si fue autorizado por la autoridad correspondiente, como expresa el ámbito de aplicación de la instrucción administrativa, ver:

"ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN 11 DEL 2015

"Lo consignado en la presente instrucción solo procederá cuando en un folio de matrícula inmobiliaria se encuentre un acto de inscripción o anotación que publicite un documento, escritura pública, orden judicial o administrativa que no fue autorizado o emitido por la autoridad correspondiente."

A pesar de la presunta falsedad de la licencia, es relevante destacar que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procedió a inscribir la Escritura Pública No. 1701 del 20 de junio del 2012 de la Notaria Primera de Cartagena, cumpliendo con los requisitos formales. Toda vez que al momento de radicarse el instrumento público de Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal es coincidente el número de unidades inmobiliarias autorizadas en la Escritura, frente a la licencia de construcción que se anexó, a pesar de que presuntamente no fue expedido por la Curaduría. En ese sentido, obrando a través del principio de buena fe, se hace evidente que la responsabilidad no recae en la Oficina sino en quienes presentaron la licencia presuntamente falsa, pues, con base en los documentos radicados se hizo creer que la licencia era auténtica.

Por consiguiente, la Oficina en este caso no tiene la facultad para pronunciarse, debido a que el instrumento público por medio del cual se constituyó el reglamento de propiedad

Página 29 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

horizontal si fue expedido por la Notaria Primera de Cartagena. No obstante, en este caso el interesado tiene la facultad de acudir ante la autoridad competente o ante la jurisdicción, para determinar dentro del campo de su competencia la decisión que considera pertinente sobre la validez de los actos inscritos, según lo expresado en el Parágrafo No. 1 del artículo 20 de la ley 1579 del 2012, el cual:

"La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión judicial debidamente ejecutoriada."

Puesto que tal asunto escapa de las facultades de esta Oficina y por lo tanto, se debe acudir a las autoridades dotadas del poder jurisdiccional del cual carecemos según el artículo 24 del CGP y 116 CP, para que sean estas las que se pronuncien y ordenen a esta Oficina las medidas que consideren convenientes. Siendo lo anterior, en el marco de las investigaciones penales que se adelantan, si un juez penal declara la nulidad, inexistencia, ineficacia, fraude o cualquier causal constitutiva de cancelación del contenido de un acto de registro, sería en aplicación del artículo 101 del Código de Procedimiento Penal, Ley 906 del 2004.

"LEY 906 DE 2004

"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Penal. (Corregida de conformidad con el Decreto 2770 de 2004)".

El Congreso de la República DECRETA

ARTÍCULO 101. Suspensión y cancelación de registros obtenidos fraudulentamente. En cualquier momento y antes de presentarse la acusación, a petición de la Fiscalía, el juez de control de garantías dispondrá la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.

(Aparte subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-395-19 de 28 de agosto de 2019).

NOTA: Inciso declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-839 de 2013, en el entendido que la víctima también puede solicitar la suspensión del poder adquisitivo de los bienes sujetos a registro,

Página 30 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.

En la sentencia condenatoria se ordenará la cancelación de los títulos y registros respectivos cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida.

Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-060 de 2008; el resto del inciso fue declarado EXEQUIBLE en la misma Sentencia, en el entendido de que la cancelación de los títulos y registros respectivos también se hará en cualquier otra providencia que ponga fin al proceso penal.







Lo dispuesto en este artículo también se aplicará respecto de los títulos valores sujetos a esta formalidad y obtenidos fraudulentamente.

Si estuviere acreditado que con base en las calidades jurídicas derivadas de los títulos cancelados se están adelantando procesos ante otras autoridades, se pondrá en conocimiento la decisión de cancelación para que se tomen las medidas correspondientes."

Es por ello que esta oficina considera mantener el estado actual de los folios de matrícula inmobiliarias **060-266667, 060-26668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671**, puesto que no hay error que amerite el uso de las facultades contenidas en el artículo 59 de la ley 1579 del 2012, en relación a la inscripción de la Escritura Pública No. 1701 del 20 de junio del 2012 de la Notaria Primera de Cartagena.

Sin embargo, se observa que sobre el folio matriz, 060-211876, se inscribieron dos medidas cautelares como se publicita en las anotaciones 5 y 6, pero debió tenerse en cuenta que esta idéntica el folio matriz el cual corresponde a la copropiedad y afecta al uso común, ver anotaciones:

Anotación: N° 5 del Folio #060-211876

 Radicación	2018-060-6-2306	Del	05/2/2018
 Doc.	RESOLUCION 6728	Del	02/2/2018
 Oficina de Origen	SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	De	BOGOTA, D.C.
 Valor		Estado	VALIDA
 Especificación	EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA	Naturaleza Jurídica	0444
 Modalidad			

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar

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

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Página 31 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

Comentario		RADICADO: 17-132086 ESTE Y OTROS.	
Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE	SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO BOGOTA D.C. - SE 155655334	Participación	
A	QUIROZ RUIZ MARIA DE LAS NIEVES - CC 45446855	Participación	
Anotación: N° 6 del Folio #050-211876			
Radicación	2018-060-6-3676	Del	16/2/2018
Doc	OFICIO 0098	Del	11/2/2018
Oficina de Origen	JUZGADO OCTAVO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS	De	CARTAGENA DE INDIAS
Valor		Estado	VALIDA
Especificación	PROHIBICION DE ENAJENAR ART. 97 LEY 906 DE 2004	Naturaleza Jurídica	0494
Modalidad			
Comentario	POR EL TERMINO DE SEIS MESES, FECHA INICIO: 11 DE FEBRERO DE 2018 FECHA DE EXPIRACION: 11 DE AGOSTO DE 2018, LLEGADO EL TERMINO SE ENTENDERA PERDIDA LA VIGENCIA DE LA MEDIDA. RADICADO: 130016001128201705625 INTERNO: 27962 ESTE Y OTROS.		
Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE	JUZGADO OCTAVO PENAL MUNICIPAL CARTAGENA CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS - SE 155656212	Participación	
A	QUIROZ RUIZ MARIA DE LAS NIEVES - CC 45446855	Participación	

Al respecto sobre la identificación registral de los bienes inmuebles que hacen parte de la propiedad horizontal el artículo 52 de estatuto registral ley 1579 del 2012, dispone lo siguiente:

Artículo 52. Apertura de matrícula en Registro de Propiedad Horizontal.

Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.

La norma antes citada nos lleva a concluir que el folio de mayor extensión sobre el cual se constituyó la propiedad horizontal queda activo con el único propósito de identificar los bienes de uso común, pero la propiedad de los mismo se llevara en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria que identifica los bienes de dominio privado, donde los coeficientes

Página 32 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

de copropiedad determinan la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta lo que raza el artículo 19 de la ley 675 de 2001:

"ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. *Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e **inembargables** en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos".*

Es claro que en relación a las anotaciones 5 y 6, ya que se inscribió sobre el folio de matrícula inmobiliaria 060-211876, una medida cautelara sin tener en cuenta que este folio de matrícula se encuentra activo para identificar los bienes comunes, lo cual son inembargables, por lo cual se debe ordenar dejar sin valor ni efectos jurídicos la anotación No. 5 y 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 060-211876, como quiera que la Quiroz Ruiz María de las Nieves, no tiene la calidad de propietario del inmueble, donde se registró la medidas de cautelares, porque el inmueble hace parte de copropiedad EDIFICIO "VILLA COUNTRY R.P.H."

En mérito de lo expuesto, este despacho:

RESUELVE:

PRIMERO: Ordénese dejar sin valor ni efectos jurídicos las anotaciones 5 y 6 del folio matrícula inmobiliaria No. 060-211876, de conformidad con la parte motiva de esta resolución.

SEGUNDO: Mantener el estado actual de los folios de matrícula inmobiliarias 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671 y ordenar el desbloqueo de los folios de matrícula inmobiliaria, por las razones expuestas en las consideraciones de esta resolución.

Página 33 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

TERCERO: Notificar el contenido de la presente resolución a las siguientes personas: Quiroz Ruiz María De Las Nieves, Quiroz Ruiz Wilfran Enrique, Posso Barrios Luis Omar Cc 9289621 Ladron De Guevara Medina Tatiana Margarita, Haeckermann Lopez Felipe De Jesus, Lopez De Haeckermann Maria Elena, Camargo Gonzalez Esteban Mauricio Padilla Arrieta Adelmira Rosa, Mestra Padilla Viviana Paola Rodríguez Marrugo Marlon Hernando Y Banco Bbva Colombia Nit 860003020-1. 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 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.

CUARTO: Comuníquese al Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Cartagena, la presente resolución, considerando que en el citado despacho se adelanta proceso ejecutivo con acción real, contra Mestra Padilla Viviana Paola y Rodríguez Marrugo Marlon Hernando, como se registra en el folio 060-266671.

QUINTO: Comunicar a la Superintendencia de Industria y comercio de Bogotá, D.C., la presente resolución, en razón a la inscripción de la medida cautelara (anotaciones 5 del Folio 060-211876), comunicada mediante el Oficio No. 0098 del 11/2/2018, dentro proceso radicado: 130016001128201705625 Interno: 27962, contra Quiroz Ruiz María De Las Nieves - CC 45446855.

SEXTO: Comunicar Juzgado Octavo Penal Municipal con Funciones de Control de garantías, la presente resolución en razón a la inscripción de la medida cautelara (anotaciones 5 del Folio 060-211876), soportada en la resolución 6728 del 02/2/2018, dentro proceso radicado: 17-132086 contra Quiroz Ruiz Maria de las Nieves - cc 45446855.

Página 34 de la Resolución No. 303 del 25 de agosto del 2023 "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-211876, 060-266667, 060-266668, 060-266669, 060-266670 y 060-266671

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: Publicar esta resolución en el portal de internet de la superintendencia de notariado y registro.

NOVENO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y producirá efecto jurídico una vez se encuentra en firme.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Cartagena de Indias D.T y C, el 25 de agosto del 2023.


MAYDINAYIBER URUEÑA ANTURI

Registradora Principal


MARTHA LUZ JULIO MELENDEZ

Coordinador Grupo Gestión

Jurídica Registral

Proyecto: CATP.