

Página 1 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, "por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

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

RESOLUCION N° 324
(14 de septiembre de 2023)

"Por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrículas inmobiliarias No. 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

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° 287 del 15 de septiembre de 2017 se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658, 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".



Bogotá D.C., 3 de agosto de 2017

SNR2016EE029183

Doctora
MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
Calle Bolívar 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 1798 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.

RECEIVED
SECRETARÍA DE NOTARIADO Y REGISTRO
CALLE BOLÍVAR No. 2 - 40
CENTRO HISTÓRICO
CARTAGENA - BOLÍVAR

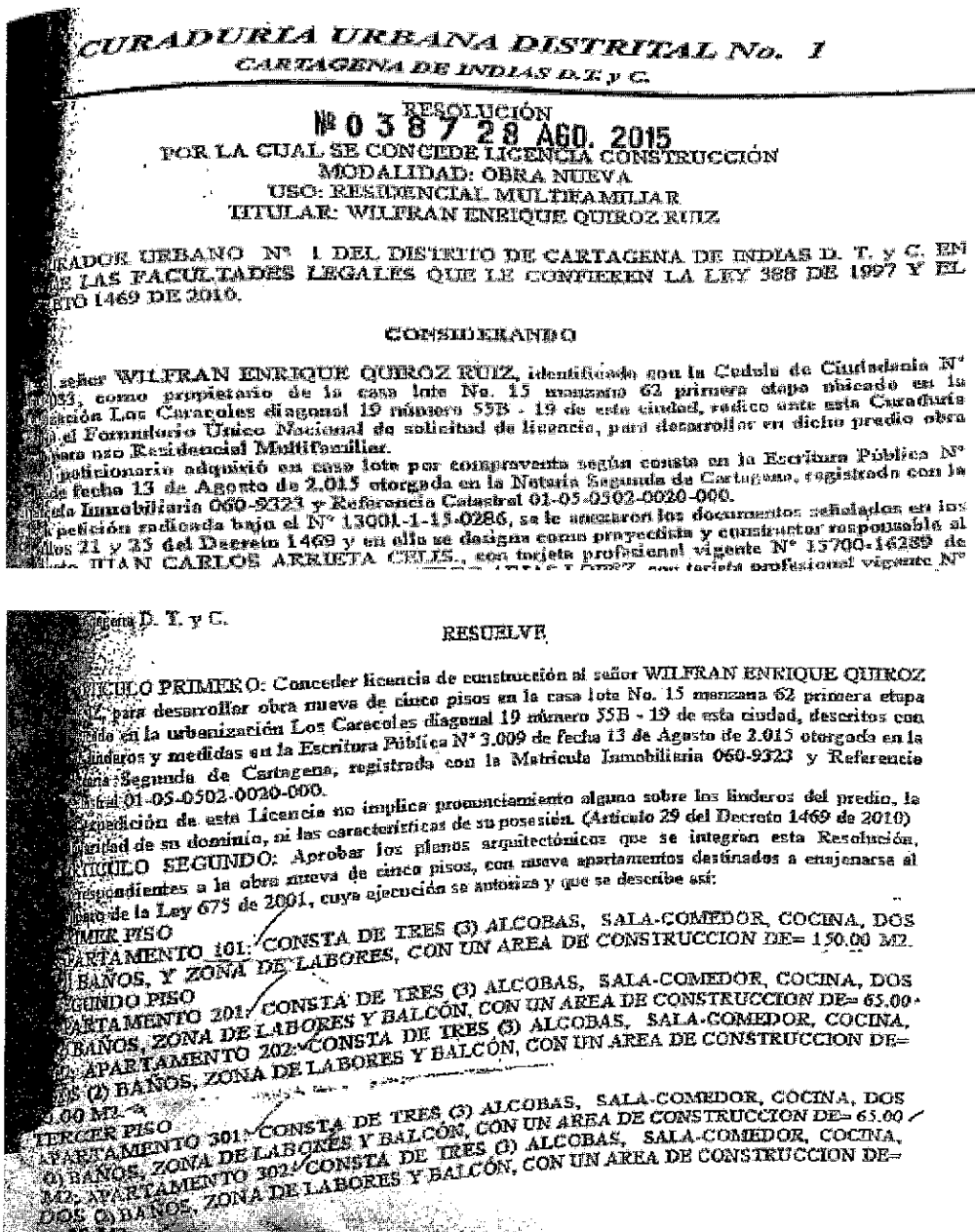
Código:
MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

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: ofireiscartagena@supernotariado.gov.co

Página 2 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

En el caso en mención, se cotejó la licencia urbanística protocolizada frente a la expedida por la Curaduría Urbana Distrital 1ª de Cartagena de Indias, y se evidenció que el contenido de los documentos protocolizados no guardaba relación con el expedido por la curaduría.

LICENCIA PROTOCOLIZADA EN LA ESCRITURA REGISTRADA



Página 3 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

LICENCIA DE LA CURADURÍA 1 DE CARTAGENA



CURADURÍA URBANA DISTRITAL No. 1
CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.



RESOLUCION
Nº 387/28 AGO. 2015
POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
MODALIDAD: OBRA NUEVA
USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
PROYECTO: CASA ERAZO
TITULAR: MARILENA ERAZO DE STEER

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 388 DE 1997 Y EL DECRETO 1469 DE 2010.

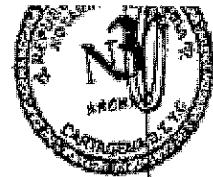
CONSIDERANDO

Que la señora **MARILENA ERAZO DE STEER**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 33.136.389, como propietaria del lote 2 de la manzana 14 en la Urbanización Barcelona de Indias etapa Santa, radica ante esta Curaduría Urbana el formulario único Nacional diligenciado para obtener licencia de construcción en la modalidad de obra nueva en dicho predio.
Que el formulario diligenciado la interesada anexa los documentos señalados en los artículos 21 y 25 del Decreto 1469 de 2010, y en el mismo designa como proyectista al arquitecto **JORGE ACERO**, con matrícula profesional vigente N° 08700-56091 del Atlántico, calculista al ingeniero civil **MODESTO BARRIOS**, con matrícula profesional vigente N° 13202-35021 de Bolívar, auxiliar al ingeniero civil **CESAR H. PEREIRA**, con matrícula profesional vigente N° 725 de Bolívar y constructor responsable al ingeniero civil **FEDERICO VEGA BOLA**, con matrícula profesional vigente N° 15202-05219 de Bolívar.
Que el Doctor **ALBERTO CEPEDA FACIOLINCE** como representante de la **CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A.**, certifica que los planos arquitectónicos para el proyecto a desarrollar por la Doctora **MARILENA ERAZO** en la casa 12 de la manzana 14 de la

PC067760187

Cartagena D.T. y C.

RESUELVE



ARTICULO PRIMERO: Conceder licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, a la Doctora **MARILENA ERAZO DE STEER**, en el lote de su propiedad identificada con el N° 2 en la manzana 14 en la etapa Santa de la Urbanización Barcelona de Indias, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-236553 y referencia catastral 00-01-0002-1874-805.

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

ARTICULO SEGUNDO: Aprobar los planos arquitectónicos que se integran a esta Resolución, con los cuales se autoriza la ejecución del proyecto-obra nueva, para uso residencial unifamiliar, que se describen así:

PRIMER PISO.....141.29 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, DEPOSITO, LABORES, ESTUDIO, UNA ALCOBA Y TRES BAÑOS
SEGUNDO PISO.....150.34 M2
TRES ALCOBAS, DOS TERRAZAS, BALCON Y TRES BAÑOS.
TOTAL CONSTRUIDO.....291.63 M2

NOTA: EN EL SEGUNDO PISO SUMAN PARA INDICE 77.21 M2, TOTAL PARA INDICE DE CONSTRUCCION 218.5

Área total construida = 291.63 M2. *✶*

Handwritten signature

08-10-22 PC067760183

PC067760187

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: ofregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:
MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

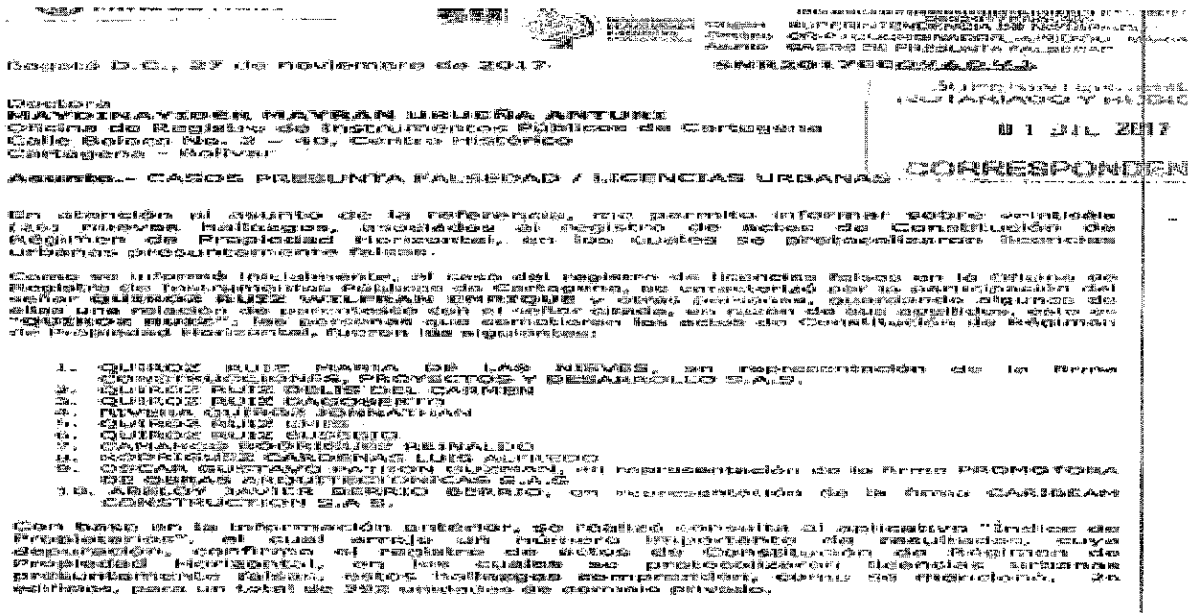
Página 4 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

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:

"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, 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 **CARIBEAN, 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, confirmó 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)



Es posible observar la identificación de los 26 edificios y las 392 unidades de dominio privado contentivos en ellos, mediante 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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena - Bolívar

Código:
MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

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

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Página 5 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658”

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° **060-9323**, que corresponde al predio urbano ubicado en la ciudad de Cartagena que se identifica como **DIAGONAL 19 # 55B-19 CASALOTE 15 MZ 62 URB LOS CARACOLES I ETAPA**, que luego de ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tomó el nombre de **EDIFICIO “PORTALES DE LOS CARACOLES II R.P.H.**

INFORMACION REGISTRAL				
FMI	FMI MATRIZ	FMI SEG	DIRECCIÓN/NOMBRE	PROPIETARIO ACTUAL
0609323	NR	060-292650	Diagonal 19 # 55b-19 Casa lote 15 Mz. 62 Urb. Los Caracoles I Etapa	QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE C.C. 9302033
		060-292651		
		060-292652		
		060-292653		
		060-292654		
		060-292655		
		060-292656		
		060-292657		
060-292658				
060-292650	060-9323		Ed. Portales De Los Caracoles II R P H Mz 62 L 15 D 19 55 B 19 1 Etapa Apto 101	MUNDUL CASTILLA IRINA C.C. 33336460
060-292651			Ed. Portales De Los Caracoles II R P H Mz 62 L 15 D 19 55 B 19 1 Etapa Apto 201	LAMAR ALDAMA SEUDITH C.C. 45506208
060-292652			Ed. Portales De Los Caracoles II R P H Mz 62 L 15 D 19 55 B 19 1 Etapa Apto 202	AGAMEZ DIAZ ALEJANDRINA C.C. No. 22949621 VARELA AGAMEZ MAURA KARINA C.C. 1047438723
060-292653			Ed. Portales De Los Caracoles II R P H Mz 62 L 15 D 19 55 B 19 1 Etapa Apto 301	TAPIA ALMANZA MARLEN C.C.45509440
060-292654			Ed. Portales De Los Caracoles II R P H Mz. 62 L 15 D 19 55 B 19 1 Etapa Apto 302	URZOLA GERMAN MARIA EMPERATRIZ C.C. 26025259
060-292655			Ed. Portales De Los Caracoles II R P H Mz. 62 L 15 D 19 55 B 19 1 Etapa Apto 401	COGOLLO PALACIO ENRIQUE LUIS CC9063800
060-292656			Ed. Portales De Los Caracoles II R P H Mz 62 L 15 D 19 55 B 19 1 Etapa Apto 402	OLAVE BERRIO ROBER C.C 73192935
060-292657			Ed. Portales De Los Caracoles II R P H Mz 62 L 15 D 19 55 B 19 1 Etapa Apto 501	BBVA COLOMBIA S.A. NIT. 8600030201
060-292658			Ed. Portales De Los Caracoles II R P H Mz 62 L 15 D 19 55 B 19 1 Etapa Apto 502	QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE C.C 9302033

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. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

INTERVENCIÓN DE TERCEROS

Por tal razón, mediante el Auto N° 287 del 15 de septiembre del 2017 se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658".

De este acto administrativo, se ordenó notificar personalmente a los señores:

QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE	(C.C. 9302033)
MUNDUL CASTILLA IRINA	(C.C. 33336460)
LAMAR ALDAMA SEUDITH	(C.C. 45506208)
AGAMEZ DIAZ ALEJANDRINA	(C.C. 22949621)
VARELA AGAMEZ MAURA KARINA	(C.C. 1047438723)
TAPIA ALMANZA MARLEN	(C.C.45509440)
URZOLA GERMAN MARIA EMPERATRIZ	(C.C. 26025259)
OLAVE BERRIO ROBER	(C.C 73192935)
COGOLLO PALACIO ENRIQUE LUIS	(C.C. 9063800)
BBVA COLOMBIA S.A.	(NIT. 8600030201)

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 publicitó 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 de matrícula inmobiliaria N°060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658.
2. Copia del oficio SNR2016EE029183 del 3 de agosto del 2017, radicado en esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con N° 0602017ER03693, en donde

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: ofregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Página 7 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

- se comunica sobre el diagnóstico realizado por la Superintendencia de Notariado y Registro a las licencias urbanísticas expedidas por las Curadurías 1ª y 2ª en razón al desplome del edificio en construcción "Blas de Lezo II".
3. Copia del oficio SNR2017EE046042 del 27 de noviembre del 2017, radicado en esta Oficina con N° 0602017ER05587, contentivo de veintiséis (26) nuevos hallazgos asociados con el registro de Constitución de R.P.H. con licencias urbanas presuntamente falsas.
 4. Copia del oficio SNR2018EE001865 del 22 de enero del 2018, contentivo de "Ampliación Denuncia Penal" dirigido a la Unidad de Delitos Contra la Fe Pública de la Fiscalía General de la Nación (Seccionales de Cartagena D.T y C.) para la Investigación de los posibles delitos comprobables dentro del caso de falsedad sobre las licencias urbanas.
 5. Auto N° 287 del 15 de septiembre de 2017 "por la cual se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"
 6. Constancia de publicación del Auto N° 287 del 15 de septiembre de 2017, en la página web de la Entidad.
 7. Escritura Pública N° 2912 del 6 de octubre de 2015, contentivo de Reglamento de Propiedad Horizontal a constituir sobre el folio de matrícula inmobiliaria N°060-9323, por parte de QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE - CC 9302033.
 8. Copia de la Resolución N° 0387 del 28 de agosto de 2015 de la Curaduría Urbana Distrital N°1, "por la cual se concede licencia de construcción" (presuntamente falsa)
 9. Constancia de calificación de la Escritura 2912 del 06/10/2015 de la Notaria Primera de Cartagena, calificando e inscribiendo "Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal" sobre los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658.
 10. Notificación por aviso realizada a los señores: Quiroz Ruiz Wilfran Enrique, Mundul Castilla Irina, Lamar Aldama Seudith, Agamez Díaz Alejandrina, Varela Agamez Maura Karina, Tapia Almanza Marlen, Urzola German María Emperatriz, Olave Berrio Rober, Cogollo Palacio Enrique Luis, BBVA Colombia S.A.
 11. Constancias de publicación de las notificaciones por aviso en la página web de la Entidad.
 12. Radicado de solicitud de Res. 0387 de 23 de agosto de 2015 a archivo central de Alcaldía distrital de Cartagena de Indias.

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

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

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

Página 8 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

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 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; (...)*
- c) *Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;*
- d) *Legitimación. Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;*

Página 9 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658”

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.***

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.”*

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 10 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658”

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Página 11 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

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 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.

 MINJUSTICIA	 Fecha: 11/12/2017 1:51:10 p. m. Alcance: 1 Atenciones: 0	
		Origen: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Destino: CRIP / COORDINADOR JURIDICO - MARCA Asunto: CASOS DE PRESUNTA FALSEDAD
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		SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO 01 DIC 2017 CORRESPONDENCIA
Asunto.- CASOS PRESUNTA FALSEDAD / LICENCIAS URBANAS		

Página 12 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

 **MINJUSTICIA**

 **SNR** SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La garantía de la fe pública

 **TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
POR EQUIDAD Y PARTICIPACIÓN

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.

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.- Abp. PAOLA TORRES

Fecha: 08-08-2022

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. Por lo anterior, iniciado el estudio jurídico sobre las tradiciones registradas en el folio de matrícula inmobiliaria del edificio identificado como "ED PORTALES DE LOS CARACOLES II R.P.H. (060-9323), se publicita en la anotación N° 22 la inscripción del acto de "Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal" efectuado a través de la Escritura Pública N° 2912 Del 06/10/2015 , autorizada en la Notaria Primera de Cartagena e inscrita a través del turno de radicación, 2015-060-6-20607 tal como se muestra en la siguiente representación:

Anotación: N° 22 del Folio #060-9323

Radicación 2015-060-6-20607 Del 13/10/2015

Doc. ESCRITURA 2912 Del 06/10/2015

Oficina de Origen NOTARIA PRIMERA De CARTAGENA DE INDIAS

Valor Estado VALIDA

Especificación CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Naturaleza Jurídica 0317

Modalidad

Comentario

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 QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE - CC 9302033

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08-08-2022

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: ofregiscartagena@supernotariado.gov.co

Página 13 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658”

Con el fin de verificar la legalidad de los actos inscritos a través de la anotación N° 22, 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 4º. 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 6º. 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° 2912 del 06 de octubre de 2015 Notaría Primera de Cartagena se constituyó el reglamento de propiedad horizontal relacionado con el folio de matrícula N°060-9323, a favor de **QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE - CC 9302033**. Al cotejar el instrumento público con la licencia de construcción N° 0387 del 28 de agosto de 2015 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 ambas concuerdan en cuanto a la correcta identificación de cada una de las características del edificio.

Página 14 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA

ACTO PÚBLICO NÚMERO: DOS MIL NOVECIENTOS DOCE
 DE OTORGAMIENTO: SEIS (6) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL
 DOS (2018).

FORMATO DE CALIFICACIÓN

DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 060-9323
 REFERENCIA CATASTRAL: 01-05-0602-0020-000
 UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO. DISTRITO DE CARTAGENA.
 NOMBRE O DIRECCIÓN: CASA LOTE # 15 MANZANA 02 PRIMERA ETAPA
 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN "LOS CARACOLLES" DIAGONAL 10 NÚMERO
 10 DE LA CIUDAD DE CARTAGENA.

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

FIRMA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO.
ESPECIFICACIÓN	PESOS
OBJETO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	SIN CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	FECHA O NIT
OTORGANTE	G.C.# 9.302.033
WILFRAN ENRIQUE QUIROZ RUIZ	

En la ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, en la fecha anteriormente señalada ante este despacho de la Notaría Primera de Cartagena, siendo Notario Público el Doctor **JAMIR ENRIQUE BALDONADO ORTEGA**, con minuta en medios magnéticos computarizados (pdf) de **WILFRAN ENRIQUE QUIROZ RUIZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **9.302.033** expedida en Cartagena, quien dice ser vecino de esta ciudad, y el objeto del presente acto es la inscripción en el Registro Público de Instrumentos Públicos de la Escritura Pública de la siguiente finca:

PRIMERO: Que es propietario del siguiente bien inmueble: **DIAGONAL 10 # 05 B - 10 CASA LOTE 15, MANZANA 02, URBANIZACIÓN LOS CARACOLLES, 1ª ETAPA, DE LA CIUDAD DE CARTAGENA, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.**

ARTÍCULO 3.- DISTRIBUCIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS. Consta de nueve (9) Unidades Privadas, cuyas nomenclaturas y áreas de propiedad privadas son las siguientes:=====

Primer nivel: Un (1) Apartamento. Segundo nivel: Dos (2) Apartamentos.
 Tercer nivel: Dos (2) Apartamento. Cuarto nivel: Dos (2) Apartamentos y
 Quinto nivel: Dos (2) Apartamentos.=====

APARTAMENTO No. 101	150.00 M2
APARTAMENTO No. 201	65.00 M2
APARTAMENTO No. 202	80.00 M2
APARTAMENTO No. 301	65.00 M2
APARTAMENTO No. 302	80.00 M2
APARTAMENTO No. 401	65.00 M2
APARTAMENTO No. 402	80.00 M2
APARTAMENTO No. 501	65.00 M2
APARTAMENTO No. 502	80.00 M2

El área de propiedad privada es de 730.00 M2. =====
 El área de propiedad común es de 26,40 M2 y comprende terraza, halles de

Página 15 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

No obstante lo anterior, al comparar la licencia urbana N° 0387 emitida el 28 de agosto de 2015, en modalidad de Obra Nueva de la Curaduría Primera de Cartagena, se nota que el contenido de esa licencia frente a la Resolución N° 0387/2015 expedida por esa Curaduría, difiere significativamente del protocolizado 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	28 de agosto de 2015	28 de agosto de 2015
SOLICITANTE	WILFRAN ENRIQUE QUIROZ RUIZ	MARIELENA ERAZO DE STEER
FMI	060-9323	060-236553
UBICACIÓN DEL PREDIO	Diagonal 19# 55 B- 19 Casa lote 15 Mz. 62 Urb. Los Caracoles 1 etapa.	Urbanización Barcelona de Indias Km. 9 sobre la margen Izq. Del anillo vial lote 2 Mz. 14 Urb. Sarria – Etapa. III del proyecto Barcelona de Indias.
MODALIDAD DE LA LICENCIA	CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA	CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

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 9 apartamentos distribuidos en cinco pisos, los cuales fueron identificados con las siguientes unidades inmobiliarias:

060-9323	060-292650	Apartamento 101
	060-292651	Apartamento 201
	060-292652	Apartamento 202
	060-292653	Apartamento 301
	060-292654	Apartamento 302
	060-292655	Apartamento 401
	060-292656	Apartamento 402
	060-292657	Apartamento 501
	060-292658	Apartamento 502

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 16 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

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 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

Página 17 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

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 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:

Página 18 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658”

“Artículo 3° Principios.

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

(...)

- 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 2912 del 06 de octubre de 2015 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 13 de octubre de 2015.

Página 19 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

B. PROCEDIMIENTO PARA LA VALIDACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

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 competencias 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.

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 del 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.

(INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N°7 del 12 de marzo del 2018)

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.

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 20 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

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 adecuada construcción del edificio "PORTALES DE LOS CARACOLES II R.P.H."

"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 1º. 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)

Página 21 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

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)

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.*

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 22 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

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 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 la 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:

Página 23 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

(...)

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 alindamiento, 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 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,

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 24 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

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

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

Página 25 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658”

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 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 concierne 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 N° 2912, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal, fue debidamente autorizada el día 06 de octubre de 2015 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:

AMBITO 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 publique 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 N° 2912 del 06 de octubre de 2015 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 autentica.

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 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,

Página 26 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

para determinar dentro del campo de su competencia la decisión que considera pertinente sobre la validez de los actos inscritos, como reza el:

Parágrafo N°1 del artículo 20 de la ley 1579 del 2012.

"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 27 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658”

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 que no tiene sentido continuar con el trámite de la actuación administrativa, puesto que no hay error que amerite el uso de las facultades contenidas en el artículo 59 de la ley 1579 del 2012.

En mérito de lo expuesto, este despacho:

RESUELVE:

PRIMERO: Finalizar la actuación administrativa, manteniendo el estado actual de los folios de matrícula inmobiliarias N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658. Por las razones expuestas en las consideraciones de esta resolución.

SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente resolución a las siguientes personas: Quiroz Ruiz Wilfran Enrique, Mundul Castilla Irina, Lamar Aldama Seudith, Agamez Díaz Alejandrina, Varela Agamez Maura Karina Tapia Almanza Marlen, Urzola German María Emperatriz, Olave Berrio Rober, Cogollo Palacio Enrique Luis, BBVA Colombia S.A. 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

Página 28 de la Resolución No. 324 de 14 de septiembre de 2023, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658"

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.

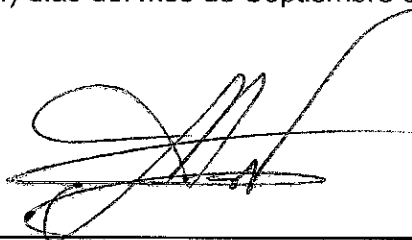
TERCERO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Cartagena y el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito 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.

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

QUINTO: 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 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena D.T Y C, a los catorce (14) días del mes de Septiembre de 2023.



MAYDINAYBER URÚENA ANTURI

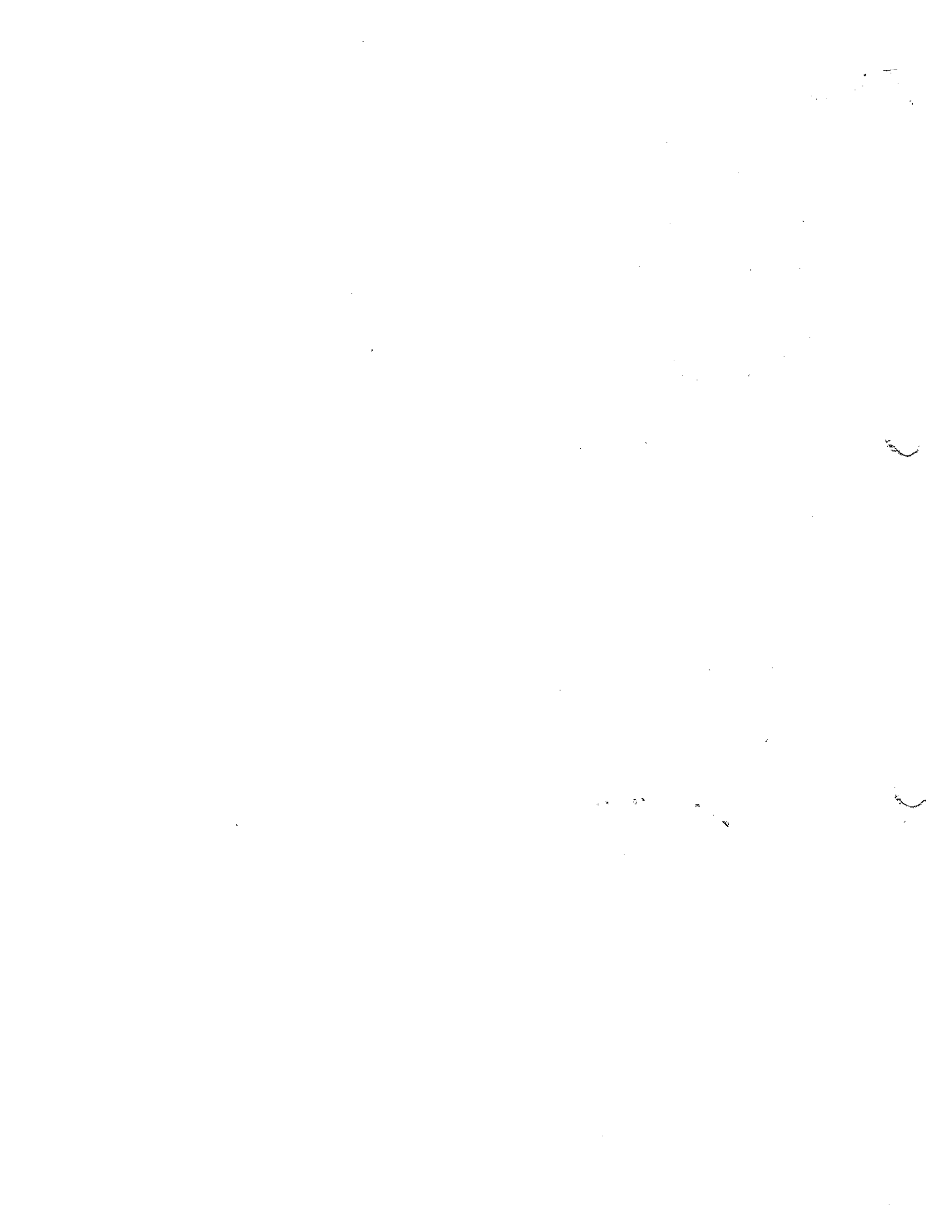
Registradora Principal



MARTHA LUZ JULIO MELENDEZ

Coordinador Grupo Gestión
Jurídica Registral

Transcribió: Brenda Cera Castillo.
Proyectó: Cesar Augusto Tafur Peña



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

Resolución No. 402 del 17 de octubre del 2023

**“Por medio de la cual se corrige un error formal de la resolución no. 324 del 14 de
septiembre del 2023.**

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

CONSIDERANDO QUE:

Mediante la Resolución No. 324 del 14 de septiembre del 2023, por la cual se decidió actuación administrativa iniciada con el Auto No. 287 del 2017, relacionada con los folios de matrículas inmobiliarias No. 060-9323, 060-292650, 060-292651, 060-292652, 060-292653, 060-292654, 060-292655, 060-292656, 060-292657, 060-292658”, en el numeral segundo de la parte resolutive se ordenó notificar a las siguiente personas:

“Notificar el contenido de la presente resolución a las siguientes personas: “Quiroz Ruiz Wilfran Enrique, Mundul Castilla Irina, Lamar Aldama Seudith, Agamez Díaz, Alejandrina, Varela Agamez Maura Karina Tapia Almanza Marlen, Urzola German María, Emperatriz, Olave Berrio Rober, Cogollo Palacio Enrique Luis, BBVA Colombia S.A. .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."

Como quiera que en el Auto No. 287 del 15 de septiembre del 2017, se vincularon a los acreedores hipotecario como Banco Davivienda S.A, Banco Caja Social, BBVA Colombia S.A, Ramiro Agudelo Villegas, Cooperacion de los Trabajadores y pensionado de la Empresa Colombiana de Petroleos Ecopetrol – Cavipetrol.

Por lo anterior, al omitirse a las personas antes mencionados dentro del numeral segundo, y por ser un error formal se procede a corregir de conformidad a lo establecido en el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo: *"Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda."*

Que el error de carácter formal identificado en la Resolución No. 324 del 14 de septiembre del 2023, en nada afecta el fondo de lo resuelto, conforme lo establece la norma en citada, por lo que es procedente efectuar la corrección de carácter formal.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

PRIMERO: Corregir el numeral segundo del resuelve de Resolución No. No. 324 del 14 de septiembre del 2023, por lo cual el numeral segundo quedará de la siguiente forma:

SEGUNDO: *"Notificar el contenido de la presente resolución a las siguientes personas: Quiroz Ruiz Wilfran Enrique, Mundul Castilla Irina, Lamar Aldama Seudith, Agamez Díaz, Alejandrina, Varela Agamez Maura Karina Tapia Almanza Marlen, Urzola German María, Emperatriz, Olave Berrio Rober, Cogollo Palacio Enrique Luis, BBVA Colombia S.A, Banco Davivienda S.A, Banco Caja Social, BBVA Colombia S.A, Ramiro Agudelo Villegas, Cooperacion de los Trabajadores y pensionado de la Empresa Colombiana de Petroleos Ecopetrol – Cavipetrol .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*

Página 3 de 3 de la Resolución No. 402 del 17 de octubre del 2023

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.

SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente resolución a las siguientes personas: "Quiroz Ruiz Wilfran Enrique, Mundul Castilla Irina, Lamar Aldama Seudith, Agamez Díaz, Alejandrina, Varela Agamez Maura Karina Tapia Almanza Marlen, Urzola German María, Emperatriz, Olave Berrio Rober, Cogollo Palacio Enrique Luis, BBVA Colombia S.A. Banco Davivienda S.A, Banco Caja Social, BBVA Colombia S.A, Ramiro Agudelo Villegas, Cooperacion de los Trabajadores y pensionado de la Empresa Colombiana de Petroleos Ecopetrol – Cavipetrol.

TERCERO: Contra la presente resolución no proceden recursos, conforme lo expuesto en la parte considerativa.

CUARTO: Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Cartagena de Indias D.T y C, el: 17 de octubre del 2023


MAYDINAYBER URUENA ANTURI
Registradora Principal


MARTHA LUZ JULIO MELENDEZ
Coordinador Grupo Gestión Jurídica
Registral

proyectó: CATP.