

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

RESOLUCION No. 000465 del 12 DIC 2023

"Por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrículas inmobiliarias No. 060-31067, 060-264191, 060-264192, 060-264193, 060-264195, 060-264196, 060-264197, 060-264198, 060-264197, 060-264198, 060-264199, 060-264200, 060-264200, 060-267882 y 060-267883"

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"

**1. ANTECEDENTES:**

Mediante el Auto No. 039 del 5 de octubre del diciembre del 2016, por el cual se inicia actuación administrativa para establecer la real situación jurídica de los folios de matrículas inmobiliarias No. 060-31067, 060-264191, 060-264192, 060-264193, 060-264195, 060-264196, 060-264197, 060-264198, 060-264197, 060-264198, 060-264199, 060-264200, 060-264200, 060-267882 y 060-267883, por las siguientes razones:

Que mediante escrito N° 0602016ER05356, el señor Rubén Darío Teherán Martínez, comunicó a ésta Oficina de Registro "...que la Escritura Pública 4025 del 16 de diciembre de 2011 fundamentaba su registro de propiedad horizontal del edificio "Palma Dorada", con la resolución 0162 del 28 de octubre de 2011 expedida por la Curaduría N° 1, que ampara la Licencia de Construcción situación que establece con claridad una serie de hechos punibles..."(cursiva nuestra).

Que revisado el historial del folio de matrícula 060-31067 en el Sistema de Información Registral (SIR), se observa que con el turno de radicación de documentos N° 2011-060-6-25128 se registró la Escritura Pública N° 4025 autorizada el día 16 de diciembre de 2011 en la Notaría Primera de Cartagena, contentiva de CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE: AMELL CUELLO BLADIMIRO JOSE, cuando el peticionario adjunta copia de la certificación que la mencionada resolución 0162 en realidad fue otorgada al Banco de Occidente el día 28 de julio de 2011.

Respeto a la presente actuación los folios de matrículas comprometido con la situación objeto de análisis, se encuentra los segregados de folio de matrícula inmobiliaria N° **060-31067**, que serían las matrículas inmobiliarias 060-264191, 060-264192, 060-264193, 060-264195, 060-264196, 060-264197, 060-264198, 060-264197, 060-264198, 060-264199, 060-264200, 060-264200, 060-267882 y 060-267883.

Continuando con el análisis del folio de matrícula inmobiliaria 060-3106, corresponde al predio urbano ubicado en la ciudad de Cartagena que se identifica "**LOTE No. 5 Manzana D, Barrio Urbanización Chipre**", que luego de ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tomó el nombre de **EDIFICIO "PALMA DORADA**.

INFORMACION REGISTRAL				
FMI MATRIZ	DIRECCION/ NOMBRE	FMI SEG	DIRECCION/NOMBRE	PROPIETARIO ACTUAL
060-31067	LT EN CHIPRE MZ D 5	060-264191	ED PALMA DORADA RPH URB CHIPRE MZ D LT 5 APTO 101	VILLA DE RENTERIA YADIRA DEL ROSARIO
		060-264192	ED PALMA DORADA RPH URB CHIPRE MZ D LT 5 APTO 201	BERMUDEZ LUGO ORLANDO DE JESUS
		060-264193	ED PALMA DORADA RPH URB CHIPRE MZ D LT 5 APTO 202	VARGAS YANES DIANITH
		060-264194	ED PALMA DORADA RPH URB CHIPRE MZ D LT 5 APTO 301	AMELL CUELLO BLADIMIRO JOSE
		060-264195	ED PALMA DORADA RPH URB CHIPRE MZ D LT 5 APTO 302	AMELL CUELLO BLADIMIRO JOSE
		060-264196	ED PALMA DORADA RPH URB CHIPRE MZ D LT 5 APTO 401	GUZMAN COGOLLO KAREN CECILIA - CC 45537529
				MOLINA CHICO ARIEL - CC 73166360
		060-264197	ED PALMA DORADA RPH URB CHIPRE MZ D LT 5 APTO 402	CONEO RUIZ EMIRO - CC 9090437 MERCADO PEÑA NERVADIS - CC 45472912
		060-264198	ED PALMA DORADA RPH URB CHIPRE MZ D LT 5 APTO 501	AMELL CUELLO BLADIMIRO JOSE - CC 92187376
		060-264199	ED PALMA DORADA RPH URB CHIPRE MZ D LT 5 APTO 502	BANCO DAVIVIENDA S.A -
		060-264200	ED PALMA DORADA RPH URB CHIPRE MZ D LT 5 APTO 601	DURAN RIVERA ELVIS - CC 73083892
		060-267882	ED PALMA DORADA RPH URB CHIPRE MZ D LT 5 APTO 602	VILLA DE AVILA LUZ MARINA
060-267883	ED PALMA DORADA RPH URB CHIPRE MZ D LT 5 APTO 701	VANEGAS CADRAZCO PATRICIA ISABEL		

### INTERVENCIÓN DE TERCEROS

Por tal razón, mediante el Auto No. 039 del 5 de octubre del diciembre del 2016, se inició

actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria No. 060-31067, 060-264191, 060-264192, 060-264193, 060-264195, 060-264196, 060-264197, 060-264198, 060-264197, 060-264198, 060-264199, 060-264200, 060-264200, 060-267882 y 060-267883.

Dentro del actuación se allegaron los escrito del doctor Alejandro Narciso Lozano Cuello radicados con el numero 0602023ER14369 del 23 de marzo dl 2023, quien alegó el excepción de la perdida de la ejecutoria del acto administrativo de la apertura del auto No. 039 del 2016 y en caso negarse conceder el desistimiento tácito de la actuación administrativa.

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

- VILLA DE RENTERIA YADIRA DEL ROSARIO - CC 33130146
- FONDO DE EMPLEADOS SOCIEDAD PORTUARIA REGIONAL DE CARTAGENA - FONDESPORT - NIT 806000899-8.
- BERMUDEZ LUGO ORLANDO DE JESUS - CC 73201508
- BBVA COLOMBIA S.A. - NIT 8600030201.
- VARGAS YANES DIANITH - CC 45441782
- LOZANO BENITO REVOLLO & CIA S. EN C. - NIT 8060115478
- MEDINA ARIZA JESUS DAVID - CC 1143346517
- AMELL CUELLO BLADIMIRO JOSE - CC 92187376
- GUZMAN COGOLLO KAREN CECILIA - CC 45537529
- MOLINA CHICO ARIEL - CC 73166360
- CONEO RUIZ EMIRO - CC 9090437
- MERCADO PEÑA NERVADIS - CC 45472912
- AMELL CUELLO BLADIMIRO JOSE - CC 92187376
- LOZANO CUELLO FULVIA ESTHER - CC 45444509
- BANCO DAVIVIENDA S.A - NIT 8600343137
- DURAN RIVERA ELVIS - CC 73083892
- VANEGAS CADRAZCO PATRICIA ISABEL - CC 33207423
- BANCOLOMBIA S.A. - NIT 8909039388

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 escrito 0602016ER05456 del 21 de octubre del 2016, presentado por Ruben Dario Teheran Martinez,
3. Copia del escrito radicado 0602016ER05356 del 14 de octubre del 2016, presentado por Ruben Dario Teheran Martinez.
4. Copia del escrito del fecha 2 de octubre del 2016, presentado por el señor Ruben Dario Teheran Martinez, a la Curaduría No. 1 de Cartagena
5. Copia del escrito de fecha 5 de octubre del 2016, firmado por el señor Ronald Llamas Bustos.
6. Copia de los documentos del turno 2011-060-6-25126 contentivo de la escritura pública No. 4025 del 15 de diciembre del 2011 de la Notaria Primera de Cartagena.
7. Copia de los documentos del turno 2012-060-6-22619 contentivo de la escritura pública No. 3329 del 13 de noviembre del 2012 de la Notaria Primera de Cartagena.
8. Escrito de fecha 23 de marzo del 2023 radicado 0602023ER01439 presentado por el Doctor Alejandro Narciso Lozano Cuello.
9. Escrito de fecha 11 de mayo del 2023 radicado 0602023ER02365 presentado por el Doctor Alejandro Narciso Lozano Cuello

#### 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 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;
- 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.”

**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.

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.

000465

Página 8 de 27 de la Resolución No. \_\_\_\_\_ del 12 DIC 2023

El inicio de la actuación administrativa buscaba analizar la información y documentación allegada para su registro, sobre la anotación N° 8 la inscripción del acto de "Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal" efectuado a través de la Escritura Pública No. 4025 del 16 de diciembre del 2011 de la Notaria Primera de Cartagena e inscrita a través del turno de radicado con el número 2011-060-6-25128 y la anotación 10 donde se registró el acto de ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL contenida en el escritura pública 3329 del 13 de noviembre del 2012 de la Notaria Primera de Cartagena, turno de radicado con el número 2012-060-6-22619, en el folio de matrícula inmobiliaria (060-32067), relacionada con "Edificio Palma Dorada, a continuación se describe las mencionadas anotaciones:

**Anotación: N° 8 del Folio #060-31067**

<input type="checkbox"/> Radicación	2011-060-6-25128	Del	21/12/2011
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 4025	Del	16/12/2011
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	CARTAGENA DE INDIAS
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	<b>CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	Naturaleza Jurídica	0317
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario			
<b>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)</b>			
DE	AMELL CUELLO BLADIMIRO JOSE - CC 92187376	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

**Anotación: N° 10 del Folio #060-31067**

<input type="checkbox"/> Radicación	2012-060-6-22619	Del	15/11/2012
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 3329	Del	13/11/2012
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	CARTAGENA DE INDIAS
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	<b>ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	Naturaleza Jurídica	0347
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario	Y ACLARACION DE LA ESCRITURA PUBLICA N° 4025 DEL 16/12/2011 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, EN CUANTO A QUE SE DEJARON DE INCLUIR DOS APARTAMENTOS N°602 Y		



Página 9 de 27 de la Resolución No. 000465 del 12 DIC 2023

701 Y SE MODIFICA LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.	
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)	
A	AMELL CUELLO BLADIMIRO JOSE - CC 92187376 <input checked="" type="checkbox"/> Participación

Con el fin de verificar los actos inscritos a través de la anotación N 8 y 10, 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)**

Al tenor de lo anterior, al estudiar el expediente de la actuación administrativa, se evidencia que al estudiar la Escritura Pública No. 4025 del 16 de diciembre del 2011 de la Notaría Primera de Cartagena y la escritura pública 3329 del 13 de noviembre del 2012 de la Notaría Primera de Cartagena realizada por el señor AMELL CUELLO BLADIMIRO JOSE. Al cotejar el instrumento público con la licencia Resolución No. 162 del 28 de octubre del 2011 de la Curaduría Urbana Distrital N°1 de Cartagena de Indias, y que fue protocolizada por la Notaría Primera de Cartagena en la Escritura, y anexada al Instrumentos Públicos, se

observa que ambas concuerdan en cuanto a la correcta identificación de cada una de las características del edificio.

(Aparte de la escritura pública 4025 16 de diciembre del 2011, tomada del iris documental escaneada en el Turno 2011-060-6-25128)

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

Consta de Diez (10) Unidades Privadas, cuyas nomenclaturas y áreas de propiedad privadas son las siguientes:=====

<b>Primera Planta</b>	<b>Un (1) Apartamento</b>	<b>APTO 101.=====</b>
<b>Segunda Planta</b>	<b>Dos (2) Apartamentos</b>	<b>APTO 201 y 202</b>
<b>Tercera Planta</b>	<b>Dos (2) Apartamentos</b>	<b>APTO 301 y 302</b>
<b>Cuarta Planta</b>	<b>Dos (2) Apartamentos</b>	<b>APTO 401 y 402</b>
<b>Quinta Planta</b>	<b>Dos (2) Apartamentos</b>	<b>APTO 501 y 502</b>
<b>Sexta Planta</b>	<b>Un (1) Apartamento</b>	<b>APTO 601.</b>

La nomenclatura de los Apartamentos se hará de la siguiente forma: Ejemplo: Apartamento No. 201 - El número dos (2) significa que está ubicado en el segundo piso, y el (01) significa que es el Apartamento N° 1 de ese nivel. =====

<b>APARTAMENTO 101</b>	<b>66.94 M2</b>
<b>APARTAMENTO 201</b>	<b>100.00 M2</b>
<b>APARTAMENTO 202</b>	<b>100.00 M2</b>
<b>APARTAMENTO 301</b>	<b>100.00 M2</b>
<b>APARTAMENTO 302</b>	<b>100.00 M2</b>
<b>APARTAMENTO 401</b>	<b>100.00 M2</b>
<b>APARTAMENTO 402</b>	<b>100.00 M2</b>
<b>APARTAMENTO 501</b>	<b>100.00 M2</b>
<b>APARTAMENTO 502</b>	<b>100.00 M2</b>
<b>APARTAMENTO 601</b>	<b>113.62 M2</b>

A pesar que se existe una certificación allegada a la actuación de la curaduría, donde expresa que la resolución 162, es del 28 de julio de 2011, fue otorgada al Banco del occidente para el desarrollo de una obra, se evidencia al revisar el turno de calificación 2011-060-6-25128, que se anexó la licencia urbana No. 162 del 28 de octubre del 2011 de la curaduría No. 1 de Cartagena de Indias, en modalidad de Obra Nueva de la Curaduría Primera de Cartagena, otorgada a Bladimiro Jose Amell cuello. Por lo cual es importante destacar que se observó la correspondencia en cuanto a las características del edificio, específicamente, los apartamentos, en el sentido que 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:

060-31067	LT EN CHIPRE MZ D 5	060-264191	APTO 101
		060-264192	APTO 201
		060-264193	APTO 202
		060-264194	APTO 301
		060-264195	APTO 302
		060-264196	APTO 401
		060-264197	APTO 402
		060-264198	APTO 501
		060-264199	APTO 502
		060-264200	APTO 601
		060-267882	APTO 602
		060-267883	APTO 701

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 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:**

**“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 4025 del 16/12/2011 de la notaria primera de Cartagena y la escritura pública 3329 del 13/11/2012 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 21/12/2011 y el

### Superintendencia de Notariado y Registro

#### INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 7 DE 2018

(Marzo 12)

**Asunto:** *Procedimiento para validación de licencias urbanísticas en actos sujetos a registro que afecten unidades inmobiliarias.*

**(Nota: Derogada por la Resolución 8103 de 2018 artículo 7° de la Superintendencia de Notariado y Registro)**

*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 2º 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:*

## **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 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.*

*Se concede un plazo de 30 días para que cada curador urbano cumpla con lo establecido en el acápite anterior.*

### **2. Notarías**

*Una vez se solicite por parte del usuario el otorgamiento de uno de los actos que tienen por requisito contar con el trámite de licenciamiento urbano previo o actos de reconocimiento de edificación existente, el notario deberá realizar la verificación de su autenticidad constatando directamente en el link del curador urbano.*

*Tras la verificación descrita, el notario dejará constancia en la escritura otorgada que se cumplió con la validación del documento.*

*En caso de evidenciarse durante el desarrollo de dicha validación alguna inconsistencia, el notario suspenderá el trámite, dejará en su custodia estos documentos e instaurará la denuncia penal por posible 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.*

### **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.*

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



Página 17 de 27 de la Resolución No. 000465 del 12 DIC 2023

cuando la escritura cumpliera con los requisitos formales exigidos por la ley, lo anterior en consideraciones al artículo 45 de la ley 1579 del 2012:

*Artículo 45. Adulteración de información o realización de actos fraudulentos.*

*La adulteración de cualquier información referente al título de dominio presentado por parte del interesado, o la realización de actos fraudulentos orientados a la obtención de registros sobre propiedad, estarán sujetos a las previsiones contempladas en el parágrafo del artículo 32 de la Ley 387 de 1997 y del Código Penal o a las leyes que las modifiquen, adicionen o reformen, trámite que se llevará a cabo ante (a jurisdicción ordinaria.*

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 "PALMA DORADA".

**"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)**

**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 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:*

(...)

**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 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 alinderamiento** *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

### 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 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 No. 11 del 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro no es aplicable, por lo cual no sería procedente la corrección, porque la escritura pública 4025 del 16/12/2011 de la notaria primera de Cartagena y la escritura pública 3329 del 13/11/2012 de la notaria primera de Cartagena, fue debidamente autorizada 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 y 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 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 4025 del 16/12/2011 de la notaria primera de Cartagena y la escritura pública 3329 del 13/11/2012

Página 24 de 27 de la Resolución No. 000465 del 12 DIC 2023

de la notaria primera de Cartagena, 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 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, 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.”*

Dentro del actuación se allegaron los escrito del doctor Alejandro Narciso Lozano Cuello radicados con el numero 0602023ER14369 del 23 de marzo del 2023: quien alegó el excepción de la perdida de la ejecutoria del acto administrativo de la apertura del auto No. 039 del 2016 y en caso negarse conceder el desistimiento tácito de la actuación administrativa, al respeto la oficina con relación a la perdida de ejecutoria del auto de inicio de la actuación, como es de su conocimiento el auto No. 039 del 2016, como ha venido surtiendo acto conducente tomar un decisión mediante una resolución que define la situación jurídica registralmente, mediante el cual se buscó dar a conocer a los interesados situación objeto de análisis, con el fin de tomar un decisión sobre el caso sobre el registro de las escritura pública 4025 del 16/12/2011 de la notaria primera de Cartagena y la escritura pública 3329 del 13/11/2012 de la notaria primera de Cartagena. 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:** Manténganse el estado actual de los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 060-31067, 060-264191, 060-264192, 060-264193, 060-264195, 060-264196, 060-264197, 060-264198, 060-264197, 060-264198, 060-264199, 060-264200, 060-264200, 060-267882 y 060-267883, en relación inscripción del acto de "Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal" efectuado a través de la Escritura Pública No. 4025 del 16 de diciembre del 2011 de la Notaria Primera de Cartagena inscrita a través del turno de radicado con el número 2011-060-6-25128 y la anotación 10 donde se registró el acto de ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL contenida en el escritura pública 3329 del 13 de noviembre del 2012 de la Notaria Primera de Cartagena, turno de radicado con el número 2012-060-6-22619, por las razones expuestas en las consideraciones de esta resolución.

**SEGUNDO:** Notificar el contenido de la presente resolución a las siguientes personas:

- VILLA DE RENTERIA YADIRA DEL ROSARIO - CC 33130146
- FONDO DE EMPLEADOS SOCIEDAD PORTUARIA REGIONAL DE CARTAGENA - FONDESPORT - NIT 806000899-8.
- BERMUDEZ LUGO ORLANDO DE JESUS - CC 73201508
- BBVA COLOMBIA S.A. - NIT 8600030201.
- VARGAS YANES DIANITH - CC 45441782
- LOZANO BENITO REVOLLO & CIA S. EN C. - NIT 8060115478
- MEDINA ARIZA JESUS DAVID - CC 1143346517
- AMELL CUELLO BLADIMIRO JOSE - CC 92187376
- GUZMAN COGOLLO KAREN CECILIA - CC 45537529
- MOLINA CHICO ARIEL - CC 73166360
- CONEO RUIZ EMIRO - CC 9090437
- MERCADO PEÑA NERVADIS - CC 45472912
- AMELL CUELLO BLADIMIRO JOSE - CC 92187376
- LOZANO CUELLO FULVIA ESTHER - CC 45444509
- BANCO DAVIVIENDA S.A - NIT 8600343137
- DURAN RIVERA ELVIS - CC 73083892
- VANEGAS CADRAZCO PATRICIA ISABEL - CC 33207423
- BANCOLOMBIA S.A. - NIT 8909039388
- ALEJANDRO NARCISO LOZANO CUELLO.

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.

Página 27 de 27 de la Resolución No. 000465 del 12 DIC 2023

**TERCERO:** Levantar del Sistema de Información Registral (SIR), el bloqueo que pesa sobre los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 060-31067, 060-264191, 060-264192, 060-264193, 060-264195, 060-264196, 060-264197, 060-264198, 060-264197, 060-264198, 060-264199, 060-264200, 060-264200, 060-267882 y 060-267883, en relación a la actuación administrativa iniciada con el Auto No. 039 del 5 de diciembre del 2016, en los términos establecidos por la circular 139 del 9 de julio de 2010, expedida por la Superintendencia de Notariado y registro.

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

**QUINTO: EJECUTORIEDAD,** no podrá levantarse el bloqueo de que trata el numeral cuarto, ni disponerse del archivo del expediente, hasta tanto se encuentre en firme la presente resolución.


**SEXTO:** Publíquese la presente resolución en el portal de internet de la superintendencia de notariado y registro.

**SEPTIMO:** Este acto administrativo rige a partir de su expedición, y surte efectos una vez se encuentre en firme.

**COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.**

Dada en Cartagena de Indias D.T y C, el 12 DIC 2023

  
**MAYDINA YIBER URUEÑA ANTURI**  
Registradora Principal

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

Proyecto: CATP.