

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

17 2 DIC 2023

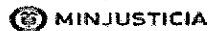
RESOLUCION No. 000467 del \_\_\_\_\_

**“Por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrículas inmobiliarias No. 060-6766, 060-290812, 060-290813, 060-290814, 060-290815, 060-290816, 060-290817, 060-290818, 060-290819, 060-290820 y 060-290821”**

La registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena en ejercicio de sus facultades legales y en especial las que confiere la ley 1579 de 2012 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. (Ley 1437 de 2011),

**ANTECEDENTES:**

Mediante el Auto No. 292 del 15 de septiembre de 2017, se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria N° 6766, 060-290812, 060-290813, 060-290814, 060-290815, 060-290816, 060-290817, 060-290818, 060-290819, 060-290820 y 060-290821, 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 Boloco No. 2 - 40, Centro Histórico  
Cartagena - Bolívar

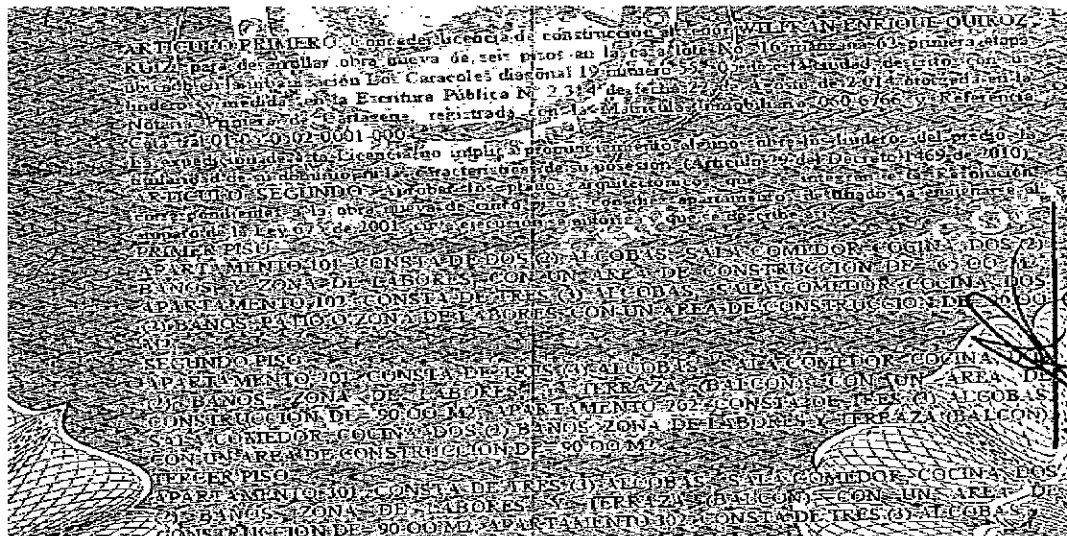
**Asunto.- CASOS PRESUNTA FALSEDAD**

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

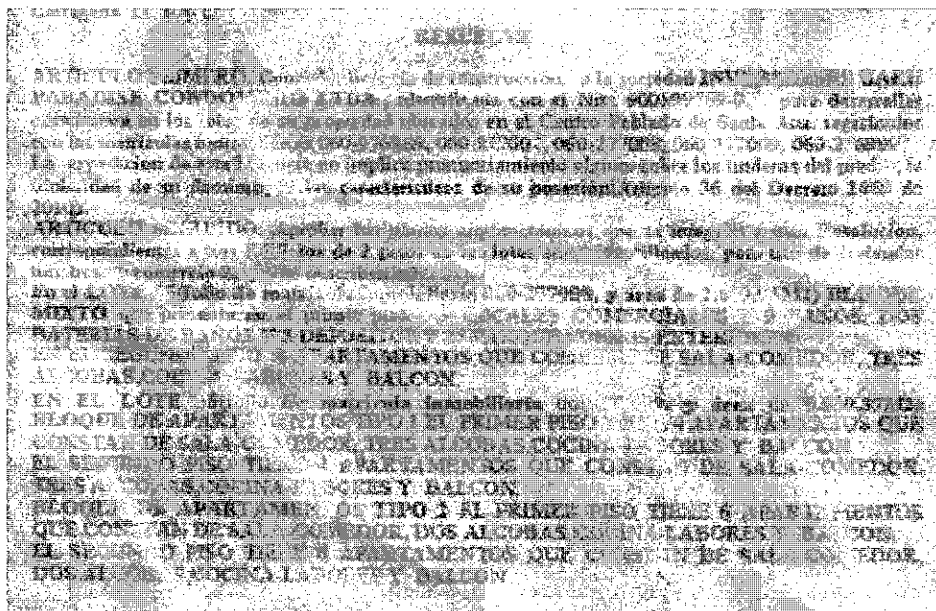
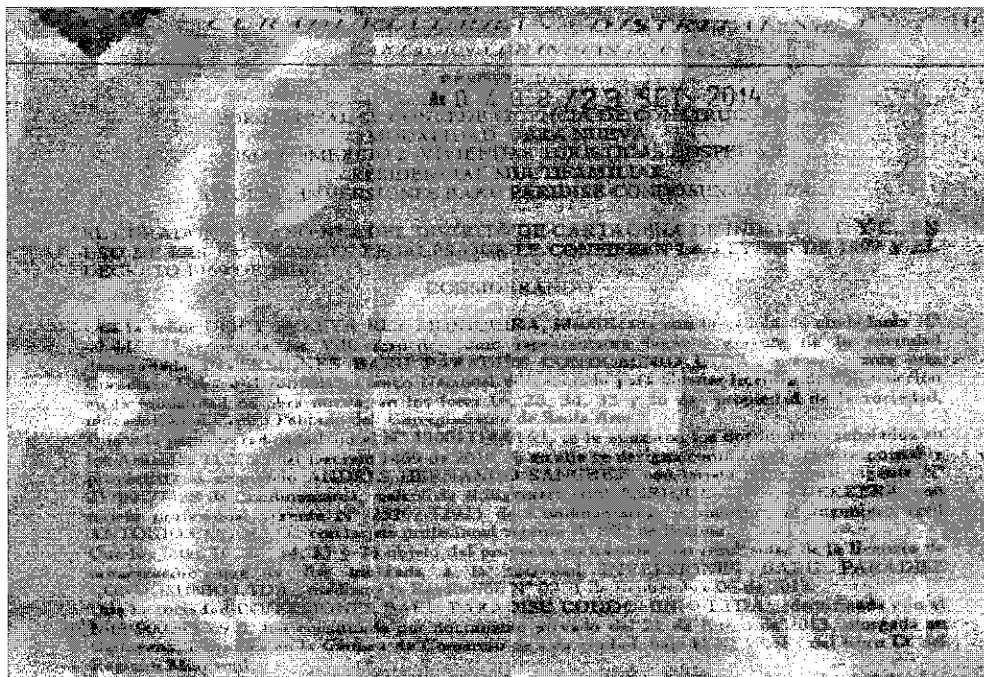
REVISOR JURÍDICO  
NATURAL JURÍDICO  
XORDINADOR JURÍDICO  
IN FALSEDAD

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:**



**Licencia de la curaduría 1 de Cartagena**



Página 4 de 31 de la Resolución No. 000467 de 12 DIC 2023

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 CARIBEAM CONSTRUCTION S.A.S

Con base en la información anterior, se realizó una consulta al aplicativo “Índice de Propietarios”, el cual arrojó un número importante de resultados, cuya depuración, 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)

Bogotá D.C., 27 de noviembre de 2017

Doctora  
**MAYDINAVIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI**  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena  
Calle Boloco No. 2 - 40, Centro Histórico  
Cartagena - Bolívar

Asunto.- CASOS PRESUNTA FALSEDAD / LICENCIAS URBANAS

En atención al asunto de la referencia, me permito informar sobre veintiséis (26) nuevos hallazgos, asociados al registro de actos de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se protocolizaron licencias urbanas presuntamente falsas.

Como se informó inicialmente, el caso del registro de licencias falsas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, se caracterizó por la participación del señor **QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE** y otras personas, guardando algunas de ellas una relación de parentesco con el señor citado, en razón de sus apellidos, esto es “**QUIROZ RUIZ**”; las personas que sometieron los actos de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, fueron las siguientes:

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

Con base en la información anterior, se realizó 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, pero un total de 392 unidades de dominio privado.

01 DIC 2017

CORRESPONDEN

Página 5 de 31 de la Resolución No. 000467 de 12 DIC 2023

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 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° **060-6766**, que corresponde al predio urbano ubicado en la ciudad de Cartagena que se identifica como **UR LOS CARACOLES MZ 62 CASA LT 16 1 A ETAPA**, que luego de ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tomó el nombre de **EDIFICIO PORTALES DE LOS CARACOLES R P H**.

INFORMACION REGISTRAL							
FMI	FMI MATRIZ	FMI SEG.	ESTADO DEL FOLIO	LUGAR DE UBICACIÓN	DIRECCION NOMBRE	AREA M2	PROPIETARIO ACTUAL
060-6766	NR	060-290812 060-290813 060-290814 060-290815 060-290816 060-290817 060-290818 060-290819 060-290820 060-290821	ACTIVO	CARTAGENA	MANZANA # 62 CASA LOTE # 16 1A. ETAPA ...../ URBANIZACION LOS CARACOLES	0	QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE - CC 9302033

Página 6 de 31 de la Resolución No. 000467 de 12 DIC 2023

<u>060-290812</u>					EDIFICIO PORTALES DE LOS CARACOLES R.P.H. MZ 62 LOTE 16 I ETAPA D 19 N.55-05 APTO 101	0	ADAMES ALVAREZ CRISTO ELKIN - CC 79134635 CASTELLANO ROMERO XIOMARA DEL CARMEN - 45486378
<u>060-290813</u>					EDIFICIO PORTALES DE LOS CARACOLES R.P.H. MZ 62 LOTE 16 I ETAPA D 19 N.55-05 APTO 102	90	DE LA HOZ QUIROZ YOLANDA ESTHER - CC 45457475.
<u>060-290814</u>					EDIFICIO PORTALES DE LOS CARACOLES R.P.H. MZ 62 LOTE 16 I ETAPA D 19 N.55-05 APTO 201	90	RODRIGUEZ BUSTILLO DANIEL GUILLERMO - CC 73228696
<u>060-290815</u>					EDIFICIO PORTALES DE LOS CARACOLES R.P.H. MZ 62 LOTE 16 I ETAPA D 19 N.55-05 APTO 202	90	BARON LEON ANGELA - CC 41614962. PUELLO VERGARA JORGE - CC 9058142
<u>060-290816</u>	060-6766	NA	ACTIVO	CARTAGENA	EDIFICIO PORTALES DE LOS CARACOLES R.P.H. MZ 62 LOTE 16 I ETAPA D 19 N.55-05 APTO 301	90	LAZARO NARANJO YULI DEISY - CC 1104411523 MACIAS LOPEZ EDWIN - CC 1052943515
<u>060-290817</u>					EDIFICIO PORTALES DE LOS CARACOLES R.P.H. MZ 62 LOTE 16 I ETAPA D 19 N.55-05 APTO 302	90	MORA MENDEZ JOICE KATERINE - CC 1128047248
<u>060-290818</u>					EDIFICIO PORTALES DE LOS CARACOLES R.P.H. MZ 62 LOTE 16 I ETAPA D 19 N.55-05 APTO 401	90	QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE - CC 9302033
<u>060-290819</u>					EDIFICIO PORTALES DE LOS CARACOLES R.P.H. MZ 62 LOTE 16 I ETAPA D 19 N.55-05 APTO 402	90	LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPANIA DE FINANCIAMIENTO - NIT 8600592943.
<u>060-290820</u>					EDIFICIO PORTALES DE LOS CARACOLES R.P.H. MZ 62 LOTE 16 I	90	DE LA HOZ QUIROZ YOLANDA ESTER - CC.45457475

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Cartagena Bolívar  
E-mail: [ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co)  
Dirección: Carrera 13 No. 3145 Mall Plaza – Local 267, 268, 269,  
270, 271, 272

Código: MP - CMEA - PO - 02 - FR - 23  
Versión: 03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

Página 7 de 31 de la Resolución No. 000467 de 12 DIC 2023

					ETAPA D 19 N.55-05 APTO 501		
<u>060-290821</u>					EDIFICIO PORTALES DE LOS CARACOLES R.P.H. MZ 62 LOTE 16 I ETAPA D 19 N.55-05 APTO 502	90	VANEGAS NAVARRO OSCAR DARIO - CC 92510047

### INTERVENCIÓN DE TERCEROS

Por tal razón, mediante el Auto No. 292 del 15 de septiembre del 2017, por la cual se da inicio a una Actuación Administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 060-6766, 060-290812, 060-290813, 060-290814, 060-290815, 060-290816, 060-290817, 060-290818, 060-290819, 060-290820 y 060-290821

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

- QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE (CC 9.302.033),
- ADAMES ALVAREZ CRISTO ELKIN (CC 79.134.635),
- CASTELLANO ROMERO XIOMARA DEL CARMEN (C.C: 45486378)
- DE LA HOZ QUIROZ YOLANDA ESTHER (CC 45.457.475),
- RODRIGUEZ BUSTILLO DANIEL GUILLERMO (CC 73.228.696),
- BARON LEON ANGELA (CC 41.614.962),
- PUELLO VERGARA JORGE (CC 9.058.142),
- LAZARO NARANJO YULI DEISY (CC 1.104.411.523),
- MACIAS LOPEZ EDWIN (CC 1.052.943.515),
- MORA MENDEZ JOICE KATERINE (CC 1.128.047.248),
- LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO (NIT 860.059.294-3),
- VANEGAS NAVARRO OSCAR DARIO (CC 92.510.047),
- FONDO DE EMPLEADOS DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO -ANDI COMFENALCO CARTAGENA
- BANCO AV VILLAS
- BANCOLOMBIA S.A.
- BBVA COLOMBIA S.A.

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Cartagena Bolívar

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

Dirección: Carrera 13 No. 3145 Mall Plaza – Local 267, 268, 269,  
270, 271, 272

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23

Versión:03

Fecha: 20 - 06 - 2023

Página 8 de 31 de la Resolución No. 000467 de 12 DIC 2023

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 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. Escritura publica No. 2198 del 31 de julio del 2015 de la Notaria Primera de Cartagena, contentivo del reglamento de propiedad horizontal del edificio Portales de los Caracoles.
6. Copia de la Resolución No. 408 del 23 de septiembre del 2015 de la Curaduría Urbana Distrital N°1, "por la cual se concede licencia de construcción" (presuntamente falsa), protocolizada en la escritura pública.
7. Copia de la Resolución No. 408 del 23 de septiembre del 2015 de la Curaduría Urbana Distrital N°1, allega a la actuación.



## FUNDAMENTOS JURIDICOS

Los artículos 49 y 59 de la ley 1579 del 2102, establecen que el folio de matrícula inmobiliaria debe reflejarse en todo momento la verdadera situación jurídica del inmueble y los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, se corregirán en cualquier tiempo y así se hará saber en la salvedad que se haga, a que son contrarias al Estatuto Registral de Instrumentos Públicos, teniendo en cuenta que el acto puede adecuarse o corregirse en cualquier tiempo. Los errores cometidos al practicar una inscripción pueden tener mayor o menor trascendencia, el procedimiento a seguir para corregirlos varía según las implicaciones que tiene el error en el tráfico jurídico de la propiedad raíz, el poder o facultad de corrección se fundamenta en el carácter del acto administrativo de la inscripción y en el mandato de los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, no obstante que para ello hay que tener en cuenta los demás los lineamientos del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en especial los artículos 2, 3, 4, 8, 16, 20, 46, 47, 48 y 49, adicionalmente se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1437 de 2011, Código de 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.

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Cartagena Bolívar

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

Dirección: Carrera 13 No. 3145 Mall Plaza – Local 267, 268, 269,  
270, 271, 272

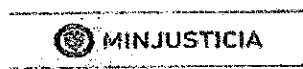
Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23

Versión:03

Fecha: 20 - 06 - 2023

Página 13 de 31 de la Resolución No. 000467 de 12 DIC 2017

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.



Fecha: 11/12/2017 1:51:10 p. m.  
Oficina: 1 Anexos: 9  
Origen: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
Destino: ORIP / COORDINADOR JURIDICO / MARIA  
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**



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.- Abg. PAOLA TORRES

Serie documental:  
5,3-44

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Cartagena Bolívar  
E-mail: [ofiregiscartagena@supemotariado.gov.co](mailto:ofiregiscartagena@supemotariado.gov.co)  
Dirección: Carrera 13 No. 3145 Mall Plaza - Local 267, 268, 269,  
270, 271, 272

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23  
Versión:03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

Página 14 de 31 de la Resolución No. 000467 de 12 DIC 2023

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 "EDIFICIO PORTALES DE LOS CARACOLES R.P.H (060-6766), 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. 2198 del del 31 de julio del 2015, autorizada en la Notaria Primera de Cartagena e inscrita a través del turno de radicación, 2015-060-6-15259 tal como se muestra en la siguiente representación:

**Anotación: N° 22 del Folio #060-6766**

<input type="radio"/> Radicación	2015-060-6-15259	Del	05/8/2015
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 2198	Del	31/7/2015
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	CARTAGENA DE INDIAS
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	<b>CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	Naturaleza Jurídica	0317
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> 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	QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE - CC 9302033		<input checked="" type="checkbox"/> Participación

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 5o. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

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

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.”

A tenor de lo anterior, al estudiar el expediente de la actuación administrativa, se evidencia que mediante la Escritura Pública No. 2198 del 31 de julio del 2015 Notaría Primera de Cartagena se constituyó el reglamento de propiedad horizontal relacionado con el folio de matrícula No. 060-6766, a favor de **QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE - CC 9302033**. Al cotejar el instrumento público con la licencia de construcción No. 408 del 23 de septiembre de 2014 de la Curaduría Urbana No. 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 al número

000467

Página 16 de 31 de la Resolución No. \_\_\_\_\_ de 12 DIC 2023

de unidades inmobiliarias autorizadas. No obstante lo anterior, al comparar la licencia urbana N° 408 emitida 23 de septiembre del 2014, en modalidad de Obra Nueva de la Curaduría Primera de Cartagena, se nota que el contenido de esa licencia frente a la Resolución expedida por esa curaduría, difiere significativamente del protocolizado en la Notaria Primera de Cartagena, en donde procedemos a plasmar las principales diferencias.

Las principales diferencias de entre los actos citados, son las siguientes:

DATOS DEL ACTO ADMINISTRATIVO (LICENCIA)	COPIA ORIP	COPIA CURADURÍA
FECHA DE LA RESOLUCIÓN 0408	23/09/2014	23/09/2014
SOLICITANTE	WILFRAN ENRIQUE QUIROZ RUIZ	INVERSIONES BARU PARADISE CONDOMINIO LTDA
FMI	060-6766	060-276989, 060-277007, 060-277008, 060-277009, 060-276999
UBICACIÓN DEL PREDIO	CASA LOTE No. 16, MANZANA 62, I ETAPA, URB. LOS CARACOLES	CENTRO POBLADO DE SANTA ANA
MODALIDAD DE LA LICENCIA	CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA	CONSTRUCCIÓN 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 al número de apartamento autorizado según la licencia protocolizada dado que se autorizó la construcción de 10 apartamentos distribuidos en cinco pisos, a los cuales se abrieron las siguientes folios de matrículas inmobiliarias:

060-6766	060-290812	Apartamento 101
	060-290813	Apartamento 101
	060-290814	Apartamento 201
	060-290815	Apartamento 202
	060-290816	Apartamento 301
	060-290817	Apartamento 302



	060-290818	Apartamento 401
	060-290819	Apartamento 402
	060-290820	Apartamento 501
	060-290821	Apartamento 502

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

Página 19 de 31 de la Resolución No. 000467 de 172 DIC 2023

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 2198 del 31 de julio del 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 5 de agosto del 2015.

## **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.*

*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 cuando la escritura cumpliera con los requisitos formales exigidos por la ley.

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

Página 23 de 31 de la Resolución No. 000467 de 12 DIC 2023

**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 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 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 11 del 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro no es aplicable, por lo cual no sería procedente la corrección, esto se debe a que la Escritura Pública No. 2198 de la Notaria Primera de Cartagena, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal, fue autorizada el día 31 de julio del 2015, 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 publicite un documento, escritura pública, orden judicial o administrativa que no fue autorizado o emitido por la autoridad correspondiente.”*

A pesar de la presunta falsedad de la licencia, es relevante destacar que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procedió a inscribir la Escritura Pública No. 2198 del 31 de julio 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, 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

Página 29 de 31 de la Resolución No. 000467 de 12 DIC 2023

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*

Página 30 de 31 de la Resolución No. 000467 de 12 DIC 2023

*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:** Manténganse el estado actual de los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 060-6766, 060-290812, 060-290813, 060-290814, 060-290815, 060-290816, 060-290817, 060-290818, 060-290819, 060-290820 y 060-290821, en relación inscripción del acto de "Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal" efectuado mediante la Escritura Pública Escritura Pública N. 2198 del 31 de julio del 2015 de la Notaria Primera de Cartagena a través del turno de radicación 2015-060-6-15259. Por las razones expuestas en las consideraciones de esta resolución.

**SEGUNDO:** Notificar el contenido de esta Resolución a los señores:

- QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE (CC 9.302.033),
- ADAMES ALVAREZ CRISTO ELKIN (CC 79.134.635),
- CASTELLANO ROMERO XIOMARA DEL CARMEN (C.C: 45486378)
- DE LA HOZ QUIROZ YOLANDA ESTHER (CC 45.457.475),
- RODRIGUEZ BUSTILLO DANIEL GUILLERMO (CC 73.228.696),
- BARON LEON ANGELA (CC 41.614.962),
- PUELLO VERGARA JORGE (CC 9.058.142),
- LAZARO NARANJO YULI DEISY (CC 1.104.411.523),
- MACIAS LOPEZ EDWIN (CC 1.052.943.515),
- MORA MENDEZ JOICE KATERINE (CC 1.128.047.248),
- LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO (NIT 860.059.294-3),
- VANEGAS NAVARRO OSCAR DARIO (CC 92.510.047),
- FONDO DE EMPLEADOS DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO -ANDI COMFENALCO CARTAGENA
- BANCO AV VILLAS
- BANCOLOMBIA S.A.
- 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 31 de 31 de la Resolución No. 000467 de 12 DIC 2023

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 artículos 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

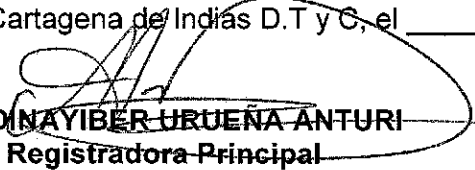
**CUARTO: EJECUTORIEDAD,** no podrá levantarse el bloqueo de que trata el numeral cuarto, ni disponerse del archivo del expediente, hasta tanto se encuentre en firme la presente resolución.

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

**SEXTO:** 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

  
**MAYDINAYIBER URUENA ANTURI**  
Registradora Principal

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

Proyectó: CATP.