

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA**  
**No. 76 DE 2022**  
**DEL 23 DE MAYO**  
**EXPEDIENTE 080-AA-2018-05**  
**SIR RADICACION 2018-080-3-718**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACION  
ADMINISTRATIVA, VINCULADA A LOS FOLIOS DE MATRICULAS 080-9161,  
080-94769, 080-94770 Y 080-94771”**

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL  
CÍRCULO DE SANTA MARTA**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los artículos 59 de la Ley 1579 de 2012, 42 y 43 de la ley 1437 de 2011 y 22 del Decreto 2723 de 2014 y

**CONSIDERANDO**

**ANTECEDENTES**

Con escrito presentado a esta oficina mediante radicación 0802017ER00195, del 15 de febrero de 2018, el Doctor CARLOS ANDRES QUINTERO ORTIZ, actuando como Gerente Asuntos Legales-SAE S.A.S., manifestó:

1. “Con Resolución de fecha 17 de noviembre de 1999, la Fiscalía 27 Seccional de la Unidad para la Extinción del Derecho de Dominio, resolvió decretar el embargo y secuestro con la suspensión del poder dispositivo de entre otros, el bien “2.14. folio de matrícula 080-9161” dejándolo a órdenes de esta Dirección, una vez materializadas las medidas cautelares ordenadas.
2. En Resolución de fecha 5 de febrero de 2002, la Fiscalía 26 Seccional resolvió declarar la procedencia de la extinción del derecho de dominio de los bienes relacionado, entre otros, “1.f. inmueble folio de matrícula 080-9161 de propiedad de ALBERTO DE JESUS BRUGES ZAPATA en un porcentaje de SETENTA Y CINCO MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTITRES MIL PESOS (SIC), cantidad confirmada por la Fiscalía Delegada ante el Tribunal Superior el 21 de octubre de 2002.
3. De acuerdo con la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá, de fecha 13 de Diciembre de 2006, confirmada por el Tribunal superior del Distrito Judicial de Bogotá, de fecha 23 de noviembre de 2007, fue decretada la extinción de dominio del bien inmueble ubicado en la calle 28 N° 12-61 de Santa Marta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 080-9161
4. Es así como el señor Bruges Zapata, con el pleno conocimiento de causa que el inmueble afectado con decisión de extinción de dominio que ordenaba su transferencia de dominio a favor de la Nación mediante Escritura pública N° 1100

- del 18 de abril de 2007 suscrita en la Notaría Segunda de Santa Marta sometió el predio al régimen de propiedad horizontal.
5. Con ocasión a este negocio jurídico se dio apertura a los folios de matrícula inmobiliaria N° 080-94771, 080-94770 y 080-94769 el 25 de abril de 2007
  6. La orden de extinción de dominio fue comunicada al Señor Registrador de Instrumentos Públicos mediante oficio N° 879 del 18 de diciembre de 2007, la cual se pronunciaba sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 080-9161.
  7. Sin embargo, la sentencia de extinción de derecho de dominio no fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 080-9161, sino hasta el día 17 de junio de 2009 a solicitud de la hoy liquidada Dirección Nacional de Estupefacientes.
  8. Dicho lo anterior, la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes interpuso la denuncia correspondiente frente a la Fiscalía General de la Nación en contra del Señor ALBERTO DE JESUS BRUGES ZAPATA y otros.
  9. El día 6 de noviembre de 2015, la Fiscalía formulo imputación de cargos en contra del señor Bruges ante el Juzgado 65 Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías por el delito de FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA DE POLICIA, cargos que fueron aceptados por parte del proceso.
  10. Mediante sentencia condenatoria de fecha 13 de junio de 2016 de junio de 2016 el Juzgado Tercero penal del Circuito con Función de Conocimiento de Descongestión de Bogotá D.C., profirió sentencia condenatoria en contra del señor ALBERTO DE JESUS BRUGES ZAPATA.

Conforme a lo anteriormente expuesto, esta Sociedad no concibe la inscripción de la anotación N° 14 de la matrícula inmobiliaria identificada con el número 080-94771, 080-94769 y 080-94770”

## PETICIÓN

“Conforme a las facultades conferidas por la Ley y en función de la administración del FRISCO, solicitó respetuosamente ordenar la corrección de un acto por inexistencia de instrumento público, orden judicial o acto administrativo de conformidad con el procedimiento establecido en el art. 34 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Art. 59 y 60 de la Ley 1579 de 1 de octubre de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), y la instrucción administrativa N° 11 del 30 de julio de 2015, para que se cierren los folios de matrícula inmobiliaria N° 080-94769, 080-94770 y 080-94771 y se dejen sin ninguna validez las anotaciones que se encuentren inscritas en estas.”

## LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con auto del 5 de junio de 2018, se inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica de los folios de matrículas 080-9161, 080-94769, 080-94770 y 080-94771. Este acto administrativo surtió el trámite de notificación, comunicación y publicación establecido en la Ley, lo cual se evidencia dentro del expediente.

## INTERVENCION DE TERCEROS

En curso la actuación administrativa, no hubo intervención de terceros diferentes al peticionario.

## ANÁLISIS DEL CASO

Haciendo un análisis a lo manifestado por el solicitante, se procede a estudiar el folio de matrícula 080-9161, en donde se evidencia que efectivamente en la anotación No.14 de fecha 24 de abril de 2007, se constituyó a través de escritura pública No. 1100 de fecha 18 de abril de 2007 de la Notaria Segunda de Santa Marta, un reglamento de propiedad horizontal, inscripción que se llevó a cabo con fundamento en que en la anotación No. 13 se había cancelado por voluntad de las partes una afectación a vivienda familiar, lo que sin ningún inconveniente permitió la inscripción de la anotación No.14.

Acto seguido, en anotación No. 15, a través de sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Penal Del Circuito de Bogotá se inscribió una extinción del derecho de dominio privado, entiéndase esta como la declaración por sentencia judicial de la titularidad de un bien a favor del estado, extinguido por realizar actividades ilícitas o que deterioran gravemente la moral social del estado, lo que procede sin contraprestación o compensación alguna a favor del afectado.

Sin embargo manifiestan los solicitantes, que ellos habían radicado ante esta Oficina de Registro de Instrumentos Público de Santa Marta la citada sentencia,

antes de la fecha de inscripción de la constitución del reglamento de propiedad horizontal, lo cual al verificar tal información en el sistema SIR, se evidencia que a través del turno 2007-080-3-163 y 2008-080-3-988, efectivamente presentaron la documentación en ventanilla, sin embargo, la misma fue devuelta sin inscribir porque la sentencia se encontraba incompleta y tal sentencia nunca fue allegada, ni tampoco se hizo uso del recurso en contra de la nota devolutiva, razón por la cual, no quedo registrada en el folio de matrícula No. 080-9161, y de esta manera fue posible las posteriores anotaciones visibles en el mismo, como la constitución del reglamento de propiedad horizontal, con base en la cual se originaron las matriculas inmobiliarias No. 080-94769, 080-94770 y 080-94771.

Haciendo un estudio de cada matricula se puede evidenciar que en el folio de matrícula inmobiliaria No. 080-94770 se encuentra registrado un contrato de compraventa por medio de la escritura pública No. 296 del 6 de febrero de 2013 de la Notaria Tercera Del Circulo De Santa Marta, suscrito entre el señor **ALBERTO DE JESUS BRUGES ZAPATA** y **ALFREDO ARMANDO LACERA**, quien actualmente funge como propietario del bien inmueble.

En cuanto al folio de matrícula inmobiliaria No. 080-94771 se puede constatar que igualmente fue vendido a través del mismo contrato de compraventa y la misma escritura mencionada anteriormente al señor **ALFREDO ARMANDO LACERA RUA** quien en la actualidad sigue siendo el propietario.

Ahora bien, en lo que respecta al folio de matrícula No. 080-94769 se puede observar que este es el único que se encuentra actualmente a nombre del señor **ALBERTO DE JESUS BRUGES**, por lo que se le advierte y pone en conocimiento al solicitante, para lo de su competencia.

Por otra parte, se observa en el expediente que el solicitante allego la denuncia presentada a la Fiscalía por el delito de FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA DE POLICÍA y la sentencia condenatoria en contra del señor

ALBERTO DE JESUS BRUGES, por el delito mencionado, de fecha 13 de junio de 2016.

Por lo anterior se puede concluir, que si bien existe una declaratoria de sentencia de extinción de dominio privado desde el año 2006 y que el reglamento de propiedad horizontal se inscribió posteriormente a la fecha de ejecutoria de dicha sentencia, lo cierto es que aunque se radico la sentencia, dicha solicitud fue inadmitida con nota devolutiva que queda ejecutoriada porque el interesado no interpone los recursos de ley.

Ejecutoria que posibilito la inscripción de la constitución del reglamento de propiedad horizontal, ahora, a pesar de existir condena penal y de que al parecer dicha inscripción se hizo de mala fe por parte del señor **ALBERTO DE JESUS BRUGES**, no somos la autoridad competente para dejar sin efecto dichas anotaciones, puesto que cuando se registraron se hicieron conforme a derecho, es decir dicha anotación no se encuentra viciada y goza de la presunción de legalidad de los actos administrativos, ya que para la fecha en que se registró como lo manifestó al inicio de esta resolución, la última anotación que existía era la de cancelación de afectación a vivienda familiar, lo que indubitablemente no impedía la inscripción del reglamento de propiedad horizontal.

Esto con fundamento en el artículo 88 de la ley 1437 de 2011 CPACA "Los actos administrativos se presumen legales mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Cuando fueren suspendidos, no podrán ejecutarse hasta tanto se resuelva definitivamente sobre su legalidad o se levante dicha medida cautelar.

Téngase además como sustento, lo manifestado en sentencia T-136 de 2019 de la Corte Constitucional que dice,

*"(...) Una de las reglas establecidas por el ordenamiento jurídico es que dichos actos se presumen legales hasta tanto no sean declarados de forma contraria por las autoridades competentes para ello, función que le fue otorgada por el legislador a los jueces de la jurisdicción contenciosa*



administrativa. En relación con la concepción básica del acto administrativo como manifestación Estatal, resulta muy ilustrativo el siguiente pronunciamiento de esta Corporación:

*"El acto administrativo definido como la manifestación de la voluntad de la administración, tendiente a producir efectos jurídicos ya sea creando, modificando o extinguiendo derechos para los administrados o en contra de éstos, tiene como presupuestos esenciales su sujeción al orden jurídico y el respeto por las garantías y derechos de los administrados.*

*Como expresión del poder estatal y como garantía para los administrados, en el marco del Estado de Derecho, se exige que el acto administrativo esté conforme no sólo a las normas de carácter constitucional sino con aquellas jerárquicamente inferiores a ésta. Este es el principio de legalidad, fundamento de las actuaciones administrativas, a través del cual se le garantiza a los administrados que, en ejercicio de sus potestades, la administración actúa dentro de los parámetros fijados por el Constituyente y por el legislador, razón que hace obligatorio el acto desde su expedición, pues se presume su legalidad"*

Así las cosas, es claro entonces que la inscripción que no debió registrarse pues es contraria a la ley, es la que se refleja en la anotación No. 15 del folio de matrícula inmobiliaria No. 9161, toda vez que tal y como se evidencia en anotación anterior existe un acto de constitución de reglamento de propiedad horizontal, lo cual impide la transferencia del derecho real de dominio, esto conforme el artículo 19 de la ley 675 de 2001 que establece;

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

*El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.*

*Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.*

*Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inalienables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.*



Quiere decir esto que partiendo del hecho que ya se había constituido e inscrito dicho reglamento de propiedad horizontal y por consiguiente no era viable vender, ceder, pignorar, entregar, adjudicar o transferir algo, concluye esta oficina que mal hizo la misma en inscribir la sentencia a la que se refiere en la anotación No. 15 del folio de matrícula inmobiliaria 080-9161.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE

**PRIMERO: DEJAR SIN VALOR Y EFECTO JURIDICO** la anotación No. 15 del folio de matrícula 080-9161, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: NOTIFICAR** personalmente la presente decisión a los señores:

1. SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.  
(notificacionjuridica@saesas.gov.co)
2. ALBERTO DE JESUS BRUGES.
3. ALFREDO ARMANDO LACERA RUA.

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 lo 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.

**TERCERA:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Santa Marta, y en subsidio el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, recurso que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los 10 días siguientes a ella, o a la

notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso (art. 76 Ley 1437 de 2011).

**CUARTO:** Ordenar el desbloqueo de los folios de matrículas inmobiliarias 080-9161, 080-94769, 080-94770 Y 080-94771.

**SEPTIMO:** Publíquese la presente resolución en la página WEB: [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co). y en un lugar visible de la entidad.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Santa Marta D.T.C. H. a los 23 días del mes de mayo de 2022



**MAURICIO ALVAREZ GOMEZ**  
Registrador Principal I.P. Santa Marta