

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA

### Resolución No. 012 del 27 de enero del 2023.

"Por la cual se resuelven el recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación interpuestos contra la resolución No. 282 del 20 de diciembre del 2021, que decidió una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 060-254085"

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),

### CONSIDERACION:

#### I. ANTECEDENTES:

Mediante Resolución N°. 260 del 9 de agosto del 2019, esta Oficina de registro decidió la actuación administrativa relacionada con los folios de matrículas inmobiliaria 060-258085, iniciada con el Auto No. 040 del 12 de agosto del 2013, donde se resolvió lo siguiente: .

*ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor y efecto jurídico el acto de inscripción de fecha 04/3/2011, con el turno de radicación 2011-060-6-4356, contenido en la anotación No. 4, 5, 6 y 7 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 060-254085, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto.*

*ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenase Desbloquear la matrícula No 060-254085.*

*ARTÍCULO TERCERO: Insértese una constancia en los folios de matrícula inmobiliaria y háganse las salvedades de ley, conforme a lo regulado por el Estatuto Registral - Ley 1579 de 2012 -, en lo pertinente.*

*ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese personalmente el presente acto a los señores ALFONSO ENRIQUE NUÑEZ NIETO, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 84041105, AIDA LUCIA VELEZ CASTRO, identificada con Cedula de Ciudadanía N° 45460979, la Sociedad PROMOTORA GRAND BAY S.A. - NIT 9001388043, BANCOLOMBIA S.A. - NIT 8909039388 Y DE LA CORPORACIÓN DE LOS TRABAJADORES Y PENSIONADOS DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETRÓLEOS ECOJETROL S.A. CAVIPETROL - NIT 8600067732, de conformidad con el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y De lo Contencioso Administrativo; o en su defecto, de acuerdo a regulado por el artículo 69 ibídem.*

*ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente resolución proceden los recursos de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Cartagena y el de Apelación ante el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena - Bolívar

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

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

*Registro, los cuales se deberán interponer dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.*

El día 7 de enero del 2020, el señor Amin Yaber Diaz, en calidad de apoderado del señor Alfonso Enrique Nuñez Nieto, interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la decisión adoptada por éste Despacho, sustenta su recurso bajo los siguientes argumentos, para lo cual se muestra imagen de recursos.

**El hecho mataría de disenso, es si mi poderdante correspondió con el respectivo pago del valor liquidado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Cartagena, por cada uno de los actos a registrar, consignados en la Escritura Publica No. 0163 del 17 de febrero de 2011, de la Notaria Sexta de Cartagena, como son: Cancelación de hipoteca, venta, hipoteca, hipoteca y afectación a vivienda.**

**La oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Cartagena a cargo de su directora, en la Investigación como en la decisión tomada mediante la resolución No. 260 del 09 de agosto de 2019, se equivoca, al no valorar las pruebas en su conjunto y, al reconocerle valor probatorio, a pruebas no relacionadas en el acápite de pruebas, además se sustrae de la realidad procesal con el fin de justificar la falta de control de los dineros recaudados por el personal de la ventanilla a su cargo, de dicha entidad,**

**La realidad, es que el comprador, en este caso mi poderdante, se acerca a la oficina de Instrumentos públicos de Cartagena, a registrar su escritura de compraventa No. 0163 del 17 de febrero de 2011, previa a la liquidación de su correspondiente pago por cada uno de los actos a registrar, para lo cual lo realiza con el cheque de gerencia No. 765520 de Bancolombia de fecha 24 de febrero de 2011, por valor de Nueve Millones Ochocientos Setenta Mil Seiscientos Pesos (\$9,870.600), pagaderos a la orden de SuperIntendencia de Notariado y Registro. Expediéndole la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena el recibo de Caja No. 34223104 de fecha 24 de febrero de 2011 (hora 04:27:13 pm), por el valor antes citado quedando radicado bajo el turno 2011-060-6-3772, acto recibido y adelantado por el usuario de la ventanilla identificado con el número 50253, actos estos**

que fueron registrados en la matrícula inmobiliaria Nro. 060-254085, en las correspondientes anotaciones de dicho folio: Nro. 3, cancelación de hipoteca, Nro. 4, compraventa, Nro. 5, hipoteca abierta (Bancolombia), Nro. 6, hipoteca abierta (Cavipetrol) y Nro. 7, afectación a vivienda familiar. Recibo de pago Original No. 34223104, de fecha 24 de febrero de 2011, se encuentra relacionado en el numeral 6 del acápite de pruebas, que en la resolución no es tachado de falso, por lo tanto se mantiene su valor probatorio, es más, al tratarse de un recibo original, como se da cuenta, solo pudo ser realizado por el funcionario encargado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Cartagena, que para este caso, como aparece consignado al pie del recibo, este fue realizado por el usuario 50253, que la entidad debió haberlo llamado a una declaración, por lo menos, antes de haber tomado la decisión en la resolución mataría de este recurso.

Para sustentar sus argumentos decisorios y contrario a la realidad, en la resolución se trae como prueba el Recibo No. 52887214, (no se relaciona fecha) y se dice: "que el pago por concepto de venta tuvo como base de liquidación de derechos de Registro \$68.300.00, la hipoteca de primer grado \$68.300.000 y la hipoteca de segundo grado \$28.950.00 y cancelo totalmente \$923.330. Tal como consta en el recibo No. 52887214, Cajero 50257" (Negrillas fuera del texto). Recibo este, que no aparece relacionado en el acápite de pruebas, por lo tanto no fue descubierto a las parte, lo cual viola el debido proceso, al desconocer los principios de contradicción probatoria y el derecho a pruebas.

Con este argumento y con esta "prueba" (Recibo No. 52887214), contrario a la realidad y sin otro sustento probatorio valido, que se deje ver la resolución atacada, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Cartagena, decide deja sin valor y efectos jurídicos el acto de inscripción de fecha 04/3/2011 contenidos en la anotación No. 4, 5, 6, y 7, del Folio de Matrícula Inmobiliaria 060-254085, a sabiendas que toda esta situación se debe a la manipulación de funcionarios de dicha Institución, porque serían los únicos autorizados, para guardar la información en el (nuestro) Sistema Documental IRIS, quienes serían los que podrían cambiar, manipular la documentación o "blanquear" los pagos efectuados por mi poderdante de \$9.870.600, mediante cheque de gerencia de

Bancolombia, haciendo canje en la cuenta de la Superintendencia de Notariado y Registro (como se ve en el reverso del cheque) haciéndolos aparecer por menor valor con el fin de apoderarse de esos dineros, conforme al recibo No. 52887214, realizado por el Cajero (usuario) 50257¿Quién es este cajero o usuario?, el cual debió ser llamado a rendir declaración para determinar la trazabilidad de este pago, recibo que no hace parte de las pruebas como se dejó sentado anteriormente. La oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, fue muy laxa en su investigación como en su resolución, y como tal, haciendo responsable de los dineros extraviados por culpa de funcionarios inescrupuloso a ciudadanos de bien como mi apadrinado, que pese a haber cancelado el valor correspondiente de los actos a registrar conforme a su recibo de pago (que obra como prueba), la Oficina de Instrumentos Públicos hoy le ha impuesto la sanción moral de que sus actos registrados fueron dejados sin valor y efectos jurídicos.

En la Resolución no se da explicación alguna que ocurrió con el pago efectuado por mi asistido, el cual realiza mediante el cheque de gerencia de Bancolombia, a quien le fuera expedido como constancia por el usuario 50253 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, el recibo de Caja No. 34223104 de fecha 24 de febrero de 2011. Entonces que paso, se perdió, así de simple, no es así de simple la Institución debe asumir su responsabilidad y responder por el dinero cancelado por mi poderdante conforme a su recibo original No. 34223104, de fecha 24 de febrero de 2011, que obra como prueba, es más con la pérdida de estos dineros la directora de dicha oficina estaría en curso del delito de peculado culposo que nos trae el artículo 400 del Código Penal. Es sabido, por mi poderdante, en las distintas oportunidades que se acercó a la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, para preguntar por su caso, supo de vos de otros usuarios que su caso de pérdida de dinero no era el único, se contaban por miles.

A todas estas, nos preguntamos: i) Como se puede desconocer un pago que se hace mediante un cheque de gerencia y se consigna a la cuenta del beneficiario, ii) Quien hizo la corrección que se hace a la anotación Nro. 4 del folio de matrícula 060-254085, y como se dio ese pago, iii) Como se explica, que según lo liquidado en el recibo No. 52887214 (recibo que solo conoce por la Oficina de Registro), si la venta se declara por \$68.300.000, y se hace una hipoteca de primer grado (Bancolombia) por el mismo valor de la venta \$68.300.00 (la cual cubre el valor total de la obligación), se grave este bien en la misma actuación con una hipoteca de segundo (Cavipetrol) grado por \$28.950.000.

Por lo brevemente expuesto, le solicito a la Registradora Principal de Instrumentos Públicos del Circulo de Cartagena de Indias D.T. y C., que revoque su Resolución No. 260 del 09 de agosto de 2019, mediante la cual, se resuelve: Dejar sin valor efecto jurídico el acto de inscripción de fecha 04/3/2011, con el turno de radicación 2011-060-6-4356, contenido en las anotaciones No. 4, 5, 6, y 7, del folio de Matricula Inmobiliaria 060-254085, y en su defecto, se le dé total valor jurídico a la inscripción de fecha 04/3/2011, con el turno interno de radicación 2011-060-6-4356, contenido en las anotaciones No. 4, 5, 6, y 7, del folio de Matricula Inmobiliaria 060-254085. Si la resolución ni fuera revocada conforme a nuestra solicitud, se ordene su remisión al Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin que se surta el recurso de Apelación.

4. El día 29 de 29 del 2020, el señor Sandra Helena Gómez Rivera , en calidad de apoderado de Bancolombia S.A, interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la decisión adoptada por éste Despacho. Sustenta su recurso bajo los siguientes argumentos:

**CESIÓN DE CONTRATO DE GARANTÍA HIPOTECARIA AL BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.- BBVA:** Conforme se allega con el presente escrito, el crédito hipotecario de vivienda a largo plazo con Numero 509990011520, realizado mediante compra de cartera, dicho documento contiene fecha del 02 de septiembre de 2014. Lo anterior para los efectos pertinentes de vinculación de la entidad financiera, actual acreedora del crédito hipotecario, como tercero interesado en el presente tramite administrativo.

Explicitado lo anterior, me permito apartarme por completo frente a las consideraciones expresadas en la Resolución No. 260 del 9 de agosto de 2019, por las razones que se exponen como sigue:

- i) El registrador de instrumentos públicos de Cartagena determina dejar sin valor y efecto jurídico las anotaciones 4, 5, 6 y 7 del folio con matrícula inmobiliaria 060-254085 aduciendo que con

fundamento en la instrucción administrativa 11 de 2015 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro en razón a que el documento que reposa en el IRIS DOCUMENTAL el cual fue objeto de registro es diferente al que aportó la notaría como auténtico probándose una inexistencia del documento el cual hizo incurrir en error a la entidad pública al momento de la inscripción por modificación del acto contenido en el documento objeto de estudio lo cual a la luz del derecho probaría la inexistencia del mismo porque no es el mismo instrumento que fue autorizado por el notario y es así como dando aplicación al inciso segundo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012 dejar sin efecto las anotaciones antes mencionadas.

- ii) En las consideraciones de la resolución 260 del 9 de agosto de 2019 manifiesta que al momento de efectuarse la inscripción de la escritura 163 del 17 de febrero de 2011 el pago por concepto de venta y de las hipotecas en favor de Bancolombia y de la Corporación de Trabajadores y Pensionados de la Empresa Colombiana de Petróleos S.A CAVIPETRO, se cancelaron 923.330 tal y como consta en el recibo No 52887214 cajero 50257; sin embargo, no se pronuncia sobre los cheques de gerencia #765520 en el que Bancolombia realiza un pago por un valor de \$9.870.600 a la Superintendencia de Notariado y Registro, oficina Manga Cartagena CTA GCIA NAL 789000000-01 y el cheque número 765521 a favor de Fiduciaria Popular por un valor de \$39.405.380,26.

- iii) El registrador considera que la forma de restablecer el derecho de los propietarios y de la entidad financiera Bancolombia S.A, es dejando sin efecto las anotaciones 4, 5, 6 y 7 referentes a la escritura pública 163 del 17 de febrero de 2011 desconociendo una inscripción que proviene de una escritura pública que existe y está debidamente protocolizada en la notaria 6 de Cartagena y que sin tener claridad probatoria de cómo la escritura que reposa en los archivos del sistema IRIS de registro tiene hojas diferentes a las que realmente pertenecen a la escritura pública 163 del 17 de febrero de 2011 que está en el protocolo de la notaría 6 de Cartagena, hecho que presuntamente constituiría un delito que debe ser investigado por las autoridades correspondientes, cuando en realidad el registrador está causando un grave perjuicio a los propietarios y a la entidad financiera a quienes no se les ha probado ninguna conducta dolosa.
- iv) De conformidad con el decreto ley 1579 de 2019 el principio de Legalidad debe ser aplicado por el funcionario calificador de registro en el que al realizar el estudio de la escritura pública debe evidenciar la legalidad de los títulos de acuerdo al decreto ley 960 de 1970. Aún más, son los abogados calificadores de la oficina de registro de Instrumentos Públicos los llamados a hacer control de legalidad y una vez evidencien una irregularidad lo lógico es hacer la devolución del documento haciendo las observaciones de las irregularidades encontrada, pero no sancionar y perjudicar a unos propietarios y entidad financiera a los cuales no se les ha probado que cometieron algún ilícito.

Y, sobre la base de estos alegatos solicita:

- v) El Registrador de Instrumentos públicos de Cartagena se dedicó a señalar las irregularidades que aparecen en la escritura pública 163 del 17 de febrero de 2011 que reposa en la oficina de registro y a los recibos de pago realizados por derechos de registro sobre un monto inferior sin que a la fecha se haya logrado desvirtuar por autoridad competente la legalidad de estos, por lo que no puede la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena dejar sin valor y efecto jurídico la inscripción en el registro de manera injusta y arbitraria para los propietarios y la entidad financiera.
- vi) De cara a la decisión de dejar sin valor y efecto jurídico la escritura 163 de del 17 de febrero de 2011 por parte de la oficina de registro, es importante tener en cuenta que la función de la oficina de Registro es solo la de calificar los actos jurídicos y darles publicidad después de haber realizado el control de legalidad correspondiente; no obstante, le está proscrito determinar si un acto es espurio, porque esta es función de la rama judicial del poder público, es decir al funcionario público no le corresponde determinar quién es el autor de un presunto delito pero si es su deber compulsar copias a la autoridad competente.

En colofón, es incontestable que la sindéresis anfibológica enervada por el Registrador de Instrumentos Públicos de Cartagena es: Confusa, lóbrega y ambigua; avizorándose lo anterior, en el tornadizo acto administrativo del *sub examine*, empero, su desconocimiento flagrante de lo prescrito por el artículo 45 del Estatuto Registral, la ley 1579 de 2012, la cual se extracta a continuación:

***“Artículo 45 ley 1579 de 2012. 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.”*** *Cursivas y negritas fuera de texto.*

Se reitera entonces, que le es ajeno al Registrador el estudio de la materia por medio de la cual ordena dejar sin valor y efecto jurídico, la inscripción de la escritura pública #163 del 17 de febrero de 2011, sin antes haber buscado la determinación de unos hechos dolosos y sus responsables, dado que la supuesta investigación abierta aún no determina quienes son los presuntamente responsables, pero si decide sancionar a quienes se les ha reconocido un derecho. Lo anterior es materia de la Jurisdicción Penal, previa investigación del ente acusador y no puede ser motivación ni mucho menos endiligación en sede del *sub lite*. A la suma, la facultad de corrección que se le da a las Oficinas de Instrumentos Públicos no puede terminar materialmente cancelando derechos adquiridos debidamente, y desconociendo las consecuencias que debe tener los actos presuntamente ilícitos sobre los cuales no puede una autoridad administrativa abstenerse de investigar y denunciar.

En efecto, diáfano es que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tenía la obligación de precisar la real situación del inmueble, pero además es deber el denunciar cualquier presunto delito antes de sancionar a quienes definitivamente no se les tiene probado que hayan sido los responsables del presunto delito.

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena - Bolívar

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

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

### III. PETICIONES.

Con base en las consideraciones expuestas, comedidamente solicito al Despacho se sirva:

- Por las anteriores razones, solicito se sirva reponer el auto recurrido, que la entidad administrativa declare la nulidad sobre lo actuado y proceda a revocar la Resolución 260 del 9 de agosto de 2019 y se determine quienes son los efectivamente responsables de las alteraciones del documento público que reposa en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena.
- Solicitamos remitir copias necesarias para que se abran las respectivas investigaciones administrativas y penales en contra de los funcionarios que actuaron en contravía a lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012.

### II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

Examinado el expediente, verificadas las formalidades y requisitos de oportunidad contemplados en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, Y teniendo en cuenta la constancia que reposa en el expediente, se aprecia que estos requisitos si cumplen, ya que los recursos fueron interpuestos dentro del término legal, demostrando así su interés legal en la actuación, ante éste Despacho. Así las cosas procede evaluar y resolver los recursos:

Sea lo primero señalar, que la presente actuación administrativa se inició debido que el folio de matrícula 060-254085, se registró la escritura pública 163 del 17 de febrero del 2011 de la Notaria Sexta de Cartagena, pero se realizó una corrección sobre las cuantías de los actos registrados, los cuales no cancelaron los derechos de registro por valores reales de la escritura pública, sino por un valor menor.

1. Recursos presentado por el Doctor señor Amín Yaber Díaz, en calidad de apoderado del señor Alfonso Enrique Nuñez Nieto, radicado con el número de correspondencia 0602020ER00019 el día 7 de enero del 2020, donde solicita que se revoque dicha resolución, de los argumento expresados se analizan los siguientes:

*"se equivoca , al no valorar las pruebas en su conjunto y, al reconocerle valor probatorio, a pruebas no relacionadas el acápite de pruebas, además se sustrae de la realidad procesal con el fin de justificar la falta control de los dineros recaudados por el personal de la ventanilla a su cargo, de dicha entidad.*

*La realidad, es que el comprador se acercó a la oficina, a registrar su escritura de compraventa No.163 del 27 de febrero del 2011, previa a la liquidación de su correspondiente pago por cada uno de los actos a registrar, para lo cual lo realiza con el cheque gerencia No. 765520 de Bancolombia de fecha 24 de febrero del 2011, por un valor de nueve millones ochocientos setenta mil seiscientos peso (9.879.600), pagaderos a la orden de la superintendencia de Notariado y registros. Expidiéndole la Oficina de instrumento público de Cartagena el recibo de caja No. 34223104 de fecha 24 de febrero del 2011 (hora 04:27:13 pm), por el valor antes citado quedando radicado bajo el turno 2011-060-6-3772 radicado con el número 2011-060-6-3772. Que el recibo de caja No. 34223104 de fecha 24 de febrero de 2011 no es tachada de falso, por lo cual mantiene su valor probatorio, por tratarse de un recibo original, solo pudo ser realizado por un funcionario de la oficina, esta debió llamarlo a declarar por antes tomara la decisión.*

*Para sustentar sus argumentos decisorios y contrariado a la realidad, en la resolución se trae como prueba el recibo de caja No. 52887214, el cual no aparece relacionada en el acápite de las pruebas, por lo cual no fue descubierto a las partes, lo cual viola el debido proceso, al desconocer los principio de contradicción probatoria y el derecho de pruebas.*

*Al respecto la oficina en la resolución recurrida se pronunció de la siguientes forma estudiado los Recibo de caja N°34223104 de fecha 24/02/2011, por el valor de \$9.858.080, que detalla que corresponde al turno de radicación 2011-060-6-3772 de fecha 24/02/2011 y el Recibo oficial N° 2-0168517 de Febrero 24 de 2011, del Departamento De Bolívar por la suma de 7.237.522.058, aportados en escrito de fecha 22 de Mayo de 2014, suscrito por los copropietarios; manifestamos que el documento aportado no corresponden con el archivo digitalizado en el archivo digital (IRIS); debido que revisado la trazabilidad del turno este fue anulado. "SE ANULA POR MALA LIQUIDACION" (cursiva nuestra)*

Aunado a lo anterior, se observa que en la matrícula 060-254085, mediante el radicado 2011-060-6-4356, del 4 de marzo del 2011, ingreso para su registros la escritura pública No. 163 del 17 de febrero del 2011 de la Notaria Sexta, donde se evidencia que el recibo de caja N° 52887214 del 4 de marzo del 2011, se liquidó por un valor \$ 923.330, correspondiendo a la escritura pública antes mencionada. Lo anterior muestra, que los emolumentos de derecho e impuestos de registro aportados por los intervinientes, no demuestran que se usaron para la inscripción de la correspondiente a la Escritura Pública No. 163 de fecha 17 de Febrero de 2011, autorizada por la Notaría Sexta de Cartagena, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria Nos. 060-254085.

Como consecuencia de lo anterior; es decir, que al momento de efectuarse la inscripción de la citada escritura se tuvo en cuenta un valor del acto, que no corresponde con la realidad respecto de la escritura autenticada aportada por la Notaria Sexta de Cartagena.

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena - Bolívar**

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

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Respecto a lo manifestado por el recurrente sobre sobre la violación al derecho del debido proceso y derecho de defensa en relación a las pruebas aportadas, es pertinente indicar que con el turno 2011-060-6-4356, se realizó el registro y basados en dicho documentos que se encuentra escaneados en el iris documental fue que la oficina tomo la decisión inicial sobre la valoración del pago realizado en relación a la escrituras radicada. Así mismo, el artículo 40 de la ley 1437 del 2011, indica que dentro de la actuación administrativa antes que se profiera se viable que durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales, por lo anterior al indicarse sin requisitos especiales, el periodo de prueba es etapa opcional. Pero aclarando que todas las partes tuvieron conocimiento del expediente.

No es posible alegar una posible violación del debido proceso, toda vez que se ha hecho parte y se ha notificado dentro de la actuación, para lo cual hicieron uso de los recursos de ley,

2. Recursos presentador por la Doctora Sandra Helena Gómez Rivera, en calidad de apoderada de Bancolombia, radicada con el número de correspondencia 0602020ER00410 el día 29 de enero del 2020, de los argumento expresados se analizan los siguientes:

*“.ii) En las consideraciones de la resolución 260 del 9 de agosto del 2019, manifiesta que al momento de efectuarse la inscripción de la escritura pública 163 del 17 de febrero del 2011 pago por concepto de venta y de hipoteca a favor de Bancolombia y de la corporación de trabajadores y pensionados de la empresa colombiana de petróleos S.A CAVIPETROL, se cancelaron 923.330 tal como como constante en recibo de No. 52887214 CAJERO 50257,; sin embargo no se pronuncia sobre los cheque de gerencia #765520 en el que Bancolombia realiza un pago por un valor de \$9.870.600, a la superintendencia de Notariado y registro y el che que numero 675521 a favor de Fiduciaria popular por un valor de \$39.405.380,26.*

**Al respeto la oficina considera lo siguiente:** reitera sus posición según lo expresado en la resolución recurrida donde expreso lo siguiente: *estudiado los Recibo de caja N°34223104 de fecha 24/02/2011, por el valor de \$9.858.080, que detalla que corresponde al turno de radicación 2011-060-6-3772 de fecha 24/02/2011 y el Recibo oficial N° 2-0168517 de Febrero 24 de 2011, del Departamento De Bolívar por la suma de 7.237.522.058, aportados en escrito de fecha 22 de Mayo de 2014, suscrito por los copropietarios; manifestamos que el documento aportado no corresponden con el archivo digitalizado en el archivo digital (IRIS); debido que revisado la trazabilidad del turno este fue anulado. “SE ANULA POR MALA LIQUIDACION” (cursiva nuestra).*

Aunado a lo anterior, se observa que en la matrícula 060-254085, mediante el radicado 2011-060-6-4356, del 4 de marzo del 2011, ingreso para su registros la escritura pública

163 del 17 de febrero del 2011 de la Notaria Sexta, donde se evidencia que el recibo de caja N° 52887214 del 4 de marzo del 2011, se liquidó por un valor \$ 923.330, correspondiendo a la escritura pública antes mencionada. Lo anterior muestra, que los emolumentos de derecho e impuestos de registro aportados por los intervinientes, no demuestran que se usaron para la inscripción de la correspondiente a la Escritura Pública No. 163 de fecha 17 de Febrero de 2011, autorizada por la Notaría Sexta de Cartagena, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria Nos. 060-254085.

*“ iii) .El registrador considera que la forma de restablecer el derecho de los propietarios y de la entidad financiera Bancolombia S.A, es dejando sin efecto las anotaciones a las anotaciones 4,5,6 y 7 referente a la escritura pública 163 del 17 de febrero del 2011 de la Notaria sexta de Cartagena, desconociendo una inscripción que proviene de una escritura pública que existe y está debidamente protocolizada en la notaria 6 de Cartagena y que sin tener claridad probatoria de como la escritura pública que reposa en los archivos del sistema IRIS de registros tiene hoja diferentes a las que realmente pertenecen a la escritura pública 163 del 17 de febrero del 2011 que está en el protocolo de la notaria 6 de Cartagena, hecho que presuntamente constituirá un delito que debe ser investigado por las autoridad correspondiente, cuando en realidad el registrador está causando un grave perjuicio a los propietarios y a la entidad financiera a quienes no se la ha probado conducta dolosa.*

*“iv) de conformidad con el decreto ley 1579 del 2019 el principio de legalidad debe ser aplicado por el funcionario calificador de registro en el que al realizar el estudio de la escritura pública debe evidenciar la legalidad de los títulos de acuerdo al decreto ley 960 de 1970. Aun mas, son los abogados calificación de la oficina de e registro de instrumentos públicos los llamados a hacer control de legalidad y una vez evidencia una irregularidad lo lógico es hacer la devolución del documento haciendo las observaciones de las irregularidades encontrada, pero no sancionar y perjudicar a unos propietarios y entidad financiera a los cuales no se la ha probado que cometieron algún ilícito.*

*“v) el registrador de instrumentos públicos de Cartagena se dedicó a señalar las irregularidades que aparecen en la escritura pública 163 del 17 de febrero de 2011 que reposa en la oficina de registro y a los recibos de pago realizado por derecho de registro sobre un monto inferior sin que a la fecha se haya logrado desvirtuar por autoridad competente la legalidad de estos por lo que no puede la oficina de registro de instrumentos publico dejar sin valor y efecto jurídico la inscripción en el registro de manera injusta y arbitraria para los propietarios y la entidad financiera.*

*“vi) de cara de dejar sin valor y efecto jurídico la escritura pública 163 de del 17 de febrero de 2011 por parte de la oficina de registro, es importante tener en cuenta que la función de la oficina de Registro es solo la del calificar los acto jurídicos y darles la publicidad después de haber realizado el control de legalidad correspondiente; no obstante le esta proscrito determinar si un acto es espurio,*

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena - Bolívar**

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

Dirección: Carrera 13 No. 31 45 MallPlaza – Local 267,  
268, 269, 270, 271, 272  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

*porque está en función de la rama judicial del poder público, es decir al funcionario no le corresponde determinar quine es el autor de un presunto delito pero si es su deber compulsar copias a la autoridad competente.*

**Sobre lo punto antes mencionados la oficina considera lo siguiente:** Es pertinente precisas que la oficina de registros de instrumentos públicos no busca sancionar, al dejar sin efecto y efecto las anotaciones el folio de matrícula inmobiliarias, con la actuación administrativa que se inició de conformidad al artículo 59 inciso 3 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro), está concebida para la corrección de errores que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles una vez han sido publicitados entre las partes, situación distinta, al procedimiento administrativo sancionatorio contemplado en el artículo 47 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 CPACA. Es decir, es un procedimiento especial para los casos de registro de la propiedad inmueble, para que en el evento en que existan errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble una vez hayan sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes, estos puedan ser corregidos a través de una actuación administrativa, sujetándose a los procedimientos y requisitos generales del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo CPACA.

De lo expresado como quiera se buscar dejar vigente las anotaciones y teniendo en cuenta que los recurrente solicita que se revoque la resolución No. 260 del 9 de agosto del 2019, y en el presente caso nos encontramos dentro del trámite para resolver el recurso, se solicitó a la Coordinadora del grupo jurídico, Registral, Notarial y Curadores Urbano de la Superintendencia de Notariado y Registros, mediante el escrito 0602020EE02877 del 17 de junio del 2020, que se liquidaron los derechos de registro en relación al caso que se estudia, con el fin de resolver los recurso en trámite , donde se expresó lo siguientes:

**3. Auto N° 040 del día 12 de Agosto de 2013, ésta Oficina de Registro dio inicio a la actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria N° 060-254085, por cuanto en la Escritura Pública No. 163 de fecha 17 de Febrero de 2011, autorizada por la Notaria Sexta de Cartagena, que reposa en nuestro sistema documental IRIS, tal venta estaba por valor de 98.000.000, la Hipoteca de Primer Grado \$68.300.000 y La Hipoteca de Segundo Grado \$28.950.000, pero una vez revisada la Copia Autenticada enviada por la Notaria Sexta de Cartagena, pudimos notar que algunas de sus partes no correspondían con los archivos que se guardan en nuestro Sistema Documental IRIS, tales como en la hoja N°1 con Código de Barras 7700066 238845 en el precio la Copia Autenticada contiene valor en números y letras de la compra venta 980.000.000.00, La Hipoteca De Primer Grado \$683.000.000 y La Hipoteca De Segundo Grado \$289.500.000.**

Como es procedente en cualquier etapa de la actuación administrativa ordenar el recaudo del valor faltante por concepto de derechos de registro, situación que permitiría superar el objeto materia de estudio. (Consulta 213 de 2020 de la Oficina Asesora Jurídica de la SNR) esta oficina solicita respetuosamente ante su despacho la liquidación de los derechos de registro que corresponden a los actos contenidos en las Escritura Pública N° N°2440 del 04 de Agosto de 2011 de la Notaria Primera del Círculo de Cartagena, Escritura Pública No. 160 de Fecha 04/2/2011, autorizada por la Notaria Cuarta de Cartagena y la Escritura Pública No. 163 de fecha 17 de Febrero de 2011, autorizada por la Notaría Sexta de Cartagena, que se adjuntan.

Además mediante correo electrónico del 16 de septiembre del 2021, la Doctora Adelaida Vélez Cano, en calidad de apoderada de la Bancolombia, solicita información sobre proceso que se viene adelantando sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmolaria 060-254085, en relación al recurso de reposición contra la resolución No. 260 del 9 de agosto del 2019.

El día 13 de octubre del 2021, mediante el oficio 0602021EE07950, se le informó que teniendo en cuenta la respuesta de la Oficina de la Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y registro, y al existir una disparidad entre los valores base de liquidación por concepto de derecho de registros entre lo reportado ante la oficina de registro y los estipulado en la escritura pública No. 163 del 17 de febrero del 2011 de la Notaria Sexta de Cartagena, se le asigno turno de corrección 2021-060-3-3382, para realizar el pago de mayor según lo expresado en el cuadro informativo de los derechos de registro dejados de percibir por la Oficina de registro, enviando en su momento la siguientes tabla sobre la liquidación sobre la escritura pública 163 del 17 de febrero del 2021 de la Notaria sexta de Cartagena.

**Escritura 163 del 17 de febrero de 2011 Notaria 6 de Cartagena**

Actos registrados	Valor de actos según Escritura	Derechos de Registro	Derechos pagados	Derechos pendientes por recaudar
Venta	\$500.000.000	\$4.900.000	\$541.500	\$4.358.500
Hipoteca	\$683.000.000	\$2.390.500	\$541.500	\$2.049.000
Hipoteca	\$289.500.000	\$1.447.500	\$144.750	\$1.302.750
C. hipoteca	\$16.170.000	\$80.500	\$80.500	-
Afectación de vivienda	-	\$14.730	\$14.730	-
<b>Valor total del cobro por mayor valor</b>				<b>\$7.910.300</b>

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena - Bolívar**

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

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR – 22

V.02 Fecha: 08 – 08 - 2022

Por lo anterior, y teniendo en cuenta la liquidación sobre la cual se debe realizar el pago correspondiente a los derechos de registro dejados de recibir teniendo en cuenta los valores señalado en la escritura pública 163 del 17 de febrero del 2011 de la Notaria sexta de Cartagena, y sobre los actos inscritos en las anotaciones 4,5,6 y 7 en el folio de matrícula 060-248688 mediante el turno de calificación 2011-060-6-4356 de fecha 4 de marzo del 2011, que son cancelación de hipoteca, compraventa, hipoteca abierta y afectación de vivienda familiar, la oficina modificara la resolución en relación al número primera de la resolución No. 260 del 9 de agosto del 2019, expresado que mantiene vigente la anotación anotaciones 4,5,6 y 7, porque si corresponde con los acto autorizada por la escritura pública, por lo cual no se verían afectado su inscripción.

Sin embargo, la decisión que se expresó respeto al desbloqueo del folio de matrícula inmobiliaria 060-254085, indicado en el numeral tercero, se modificara en el sentido de ordenar mantener el bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria 060-254085, una vez, se surta dicho pago, se desbloqueara el folio de matrícula 060-245085.

Para lo cual se tiene en cuenta, que en un caso similar esta oficina realizo una consulta a la oficina jurídica de la Superintendencia De Notariado Y Registro, mediante los oficios radicados SNR2020ER006054 y SNR2020ER006146, de la siguiente forma:

*En aquellos eventos donde el calificador encuentre que los derechos de registro de un documento y/o acto sujeto a inscripción fue liquidado y recaudado por un valor inferior al establecido, debe disponer el recaudo del dinero faltante recurriendo a la figura que dentro de la técnica registral se ha denominado "mayor Valor"; para ello, el decreto 2280 de 2008 dispone...Artículo 20. Recaudo del mayor valor en los derechos de registro y expedición de certificados. Cuando la suma cobrada por el registro del documento fuere inferior a la tarifa prevista en el presente decreto, el Registrador de Instrumentos Públicos ordenará el recaudo de mayor valor liquidado, en la forma que establezca el reglamento que para tal fin expida la Superintendencia de Notariado y Registro."*

En ese mismo sentido que le solicitó a la Dra. Sandra Patricia Ruiz Moreno, Directora Administrativa y Financiera (E) de la Superintendencia de Notariado y Registro, a través del oficio ORIPCART0602020EE01742 que nos informara sobre la técnica y/o procedimiento del pago del cobro de mayor valor de los derechos de registro dejados de percibir por los actos inscritos que se liquidaron con un menor valor al correspondiente.

Que mediante correo electrónico del 19 de marzo del 2021, la Doctora María Esperanza nos remitió respuesta sobre la consulta, la cual sirva de sustento para resolver la presente actuación:

- La Consulta 213 de 2020 con número de correspondencia enviada SNR2020EE008350, emito por la Dra. Daniela Andrade, Jefe de la Oficina Asesora Jurídica.
- Acta de reunión de reunión de 17 de marzo del 2021, con la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Que el día 17 de marzo del 2021, se llevó a cabo una reunión virtual para resolver las consultas que venía realizando la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos Cartagena, específicamente sobre las actuaciones que cursan sobre el recaudo de derecho de registro, dentro del planteamiento se señaló lo siguiente:

*Atendiendo los lineamientos ya realizados por la Oficina Asesora Jurídica en el concepto "Consulta 213 de 2020 con número de correspondencia enviada SNR2020EE008350", tanto del pago de los derechos de registro como la aplicación de la instrucción administrativa 11, se considera que es el sustento suficiente a la hora de atender los diferentes recursos (reposición y apelación) que se encuentra en curso en la Orip. En este sentido, es claro para la Superintendencia que, al permitir que realicen el pago de dichos derechos de registro faltantes, con ello se entendería que se da por superado el objeto jurídico materia de la actuación, y bajo ese mismo entendido se podrían atender los correspondientes recursos.*

*Así las cosas, considera esta mesa que en virtud de la prevención de la política de daño antijurídico, se debe de hacer todo lo posible para atender esta situación en primera instancia toda vez que en atención a la política de daño antijurídico permitir que las actuaciones administrativas lleguen en alzada a la subdirección de apoyo jurídico registral harían mucho más gravosa la situación.*

*Consideramos que, una vez se realice el pago de los derechos de registro se debe proferir una resolución donde el argumento principal de la misma deberá ser el hecho de estar superado el objeto materia de la actuación, razón por la cual cambia la decisión que inicialmente se presentó en la resolución que decidió la actuación administrativa. En tal sentido, esta nueva resolución tendrá que señalar la revocatoria de la decisión inicial, el cierre de la actuación y el desbloqueo de los folios de matrícula inmobiliaria. Así mismo, se deberá realizar un pronunciamiento muy pequeño a los recursos impetrados bajo el mismo argumento de estar superado el objeto materia de la actuación, pues el folio o los folios de matrícula respecto de los cuales los interesados argumentan sufrir daños y perjuicios, ya no tendrá modificación o cambio en su actual estado jurídico.*

#### CONCLUSIONES

1. *Se debe proceder por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena a habilitar el pago de los dineros faltantes por concepto de derechos de registro.*
2. *El recaudo de los derechos de registro faltantes se deben realizar a través de un turno de corrección.*
3. *La liquidación de los valores faltantes de los derechos de registro se deberán realizar con la tarifa vigente a la fecha de inscripción del documento, ello por estar debidamente publicitado en el folio de matrícula inmobiliaria. Esto de conformidad con lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley 1579 de 2012, antes artículo 27 del Decreto Ley 1250 de 1970.*
4. *Una vez la Oficina de Registro tenga plena constancia del pago de los dineros faltantes por concepto de derechos de registro, procederá a proferir el cierre de la actuación.*

Mediante el correo electrónico del 6 de junio del 2022, [yaperabogados@hotmail.com](mailto:yaperabogados@hotmail.com), el señor Amin Yaber Diaz, radicado bajo el número 0602022ER02342, donde manifiesta

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena - Bolívar**

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

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

expresamente *hacer el pago*, como a la fecha no se ha hecho efectivo el pago de mayor valor, correspondiente a \$ 7.910.300, más el 2% conservación, la oficina ordenara que los señores Alfonso Enrique Nuñez Nieto y Aida Lucia Velez Castro, en calidad de comprador, Bancolombia y Corporación De Los Trabajadores y Pensionados de La Empresa Colombiana De Petróleos Ecopetrol S.A. Cavipetrol, en calidad de acreedor hipotecario, le adeuda a la Superintendencia de Notariado y registro, la suma \$ 7.910.300, para lo cual se generara un turno de corrección, para recaudar dicho valor, el cual tiene un término de dos meses para realizar dicho pago, a partir de la notificación de la presente resolución donde se le comunicara el turno de corrección.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta lo expresado en acta, no se posible en el presente caso ordenar el cierre de la actuación por hecho superado, pero se modificara la resolución en relación el artículo primero y segundo de la resolución No. 260 del 9 de agosto del 2019, de la siguiente forma: I) el artículo primer: Mantener vigente las anotaciones 4,5,6 y 7, porque si corresponde con los acto autorizada por la escritura pública escritura pública 163 del 17 de febrero del 2011 de la Notaria sexta de Cartagena, II) el artículo segundo: Mantener el bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria 060-254085, hasta que se realice el pago el valor correspondiente a \$ 7.910.300, más el 2% por concepto de conservación documental sobre dicho valor, por adeudar a la Superintendencia de Notariado y Registros, los derecho de registros de los actos venta, hipoteca, hipoteca y cancelación de hipoteca, autorizados en la escritura pública No. 163 del 17 de febrero del 2011 de la Notaria Sexta de Cartagena. Para recaudara dicho valor se generan turno de corrección, el cual tiene un término de dos meses para realizar dicho pago. Una vez se realice el pago, se desbloqueara el folio de matrícula 060-245085.

En virtud de lo anterior, se modificara la resolución No. 260 del 9 de agosto del 2019, en relación al artículo primero y al segundo de la resolución, Como se modifica la resolución proceden los recursos de reposición ante este despacho y el de apelación ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

En mérito de lo expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Modifíquese la resolución No. 260 del 9 de agosto del 2019, de la siguiente forma:

*ARTÍCULO PRIMERO: Manténgase vigente las anotaciones 4, 5,6 y 7, por corresponder con los acto autorizada por la escritura pública escritura pública 163 del 17 de febrero del 2011 de la Notaria Sexta de Cartagena, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente proveído.*

*ARTÍCULO SEGUNDO: Mantener el bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria 060-254085, hasta que se realice el pago el valor correspondiente a \$ 7.910.300, más el 2% por concepto de conservación documental sobre dicho valor, en razón que*

Página 19 de 19 de la Resolución No. 012 del 27 de enero del 2023.

*los señores Alfonso Enrique Nuñez Nieto, aida Lucia velez Castro, en calidad de comprador, Bancolombia y Corporación De Los Trabajadores y Pensionados de La Empresa Colombiana De Petróleos Ecopetrol s.a. Cavipetrol, en calidad de acreedor hipotecario, le adeudan a la Superintendencia de Notariado y Registros, los derecho de registros de los actos venta, hipoteca, hipoteca y cancelación de hipoteca, autorizados en la escritura pública No. 163 del 17 de febrero del 2011 de la Notaria Sexta de Cartagena. Para recaudara dicho valor se generan turno de corrección, el cual tiene un término de dos meses para realizar dicho pago, a partir de la notificación de la presente resolución donde se le comunicara el turno de corrección. Una vez se realice el pago, se desbloqueara el folio de matrícula 060-245085.*

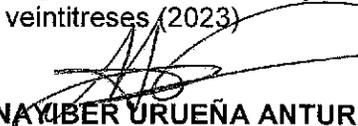
**ARTICULO TERCERO:** Notificar personalmente Aida Lucia Velez Castro, al doctor Amin Yaber Diaz, como apodera del señor Alfonso Enrique Nuñez Nieto, Promotora Grand Bay S.A, Bancolombia s.a. y de la Corporación De Los Trabajadores Y Pensionados De La Empresa Colombiana De Petróleos Ecopetrol S.A.- Cavipetrol, de conformidad con el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y De lo Contencioso Administrativo; o en su defecto, de acuerdo a lo regulado por el artículo 69 ibídem.

**ARTICULO CUARTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra la resolución No. 260 del 9 de agosto modifica 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..

**ARTICULO QUINTO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

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

Dado en Cartagena de Indias D.T y C, a los veintisiete (27) días del mes de enero del añosdos mil veintitreses (2023)

  
**MAYDINA YBER URUEÑA ANTURI**  
Registradora Principal

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

Proyectó: cesar tafur