

19 JUL 2023

Página 1 de 37 de la Resolución No. 000253 del _____

OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CÍRCULO
DE CARTAGENA

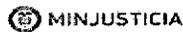
RESOLUCION No. 000253

“Por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrículas inmobiliarias No. 060-115831, 060-287461, 060-287462, 060-287463, 060-287464, 060-287465, 060-287466, 060-287467, 060-287468, 060-287469, 060-287470”

La Registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Cartagena en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579/2012, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437/2011, y el Decreto 2723 de 2014 “por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro”

ANTECEDENTES:

Mediante el Auto N°040 del 21 de marzo del 2018 se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-115831, 060-287461, 060-287462, 060-287463, 060-287464, 060-287465, 060-287466, 060-287467, 060-287468, 060-287469, 060-287470, teniendo en cuenta el oficio **SNR2016EE029183** del 3 de agosto del 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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Cartagena Bolívar
E-mail: ofregiscartagena@supernotariado.gov.co
Dirección: Carrera 13 No. 3145 Mall Plaza - Local 267, 268, 269,
270, 271, 272

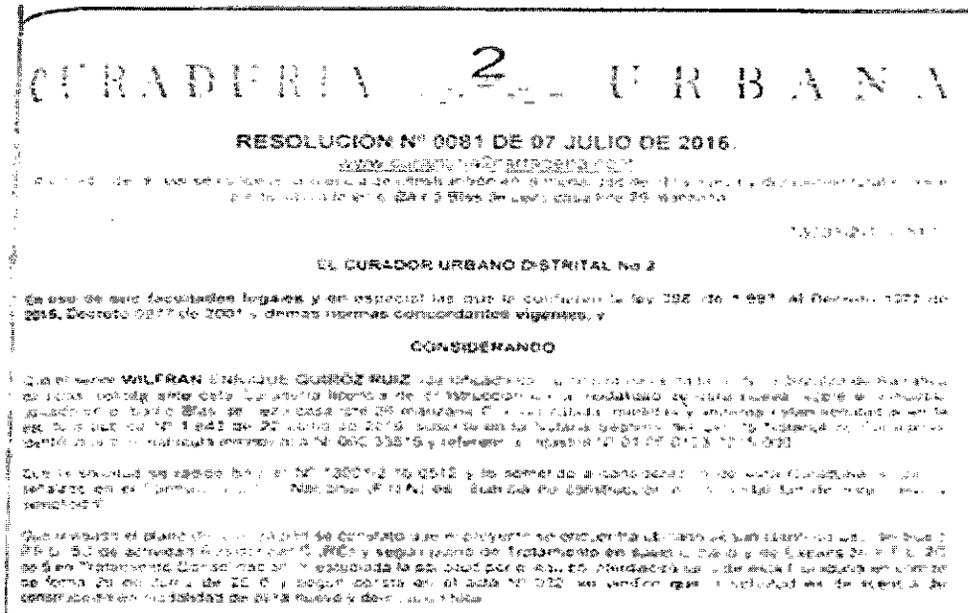
Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

de licencias falsas), y a su vez, vinculaban al señor **QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE** por ser constructor en ambos casos.

Asociado al levantamiento arquitectónico, conocido con el nombre de **Blas de Leso II** (edf. Dsplomado), está el **Blas de Leso I**, por haber participado como constructor en ambos casos, el señor **QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE**,

Blas de Leso I, se encuentra registrado en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-33515**, respecto del cual se verificó el acto de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, por ser el acto sujeto a licencia, es decir, la Escritura Pública No. 2139 del 18 de julio de 2016 de la Notaría Séptima de Cartagena, en al cual se protocolizó la "**Licencia No. 0081/2016 de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva y Demolición Total**", que al ser cotejada, con la **Resolución No. 0081/2016** expedida por la Curaduría Segunda de Cartagena, se observa que el contenido del documento protocolizado no guarda relación con el expedido por la curaduría, en cuanto al tipo de licencia, solicitante, expediente, etc., como se evidencia en las siguientes imágenes:

***Licencia protocolizada en la escritura registrada**



***Licencia publicada en la página web de la Curaduría 2 de
Cartagena**

CURADURIA  URBANA

RESOLUCIÓN N° 0081 DE 04 DE ABRIL DE 2016.

www.curaduria2cartagena.com

Por medio de la cual se declara la existencia de una edificación ubicada en el Barrio Claya Herrera Transversal #1 B N° 61-221

13001-2-16-0005

EL CURADOR URBANO DISTRITAL No. 2

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren la ley 388 de 1.997, el Decreto 1077 de 2015, Decreto 0977 de 2001 y demás normas concordantes vigentes, y

CONSIDERANDO:

Que la señora **ZOLA SALINAS DE OLIVO**, identificada con la cedula de ciudadanía N° 22 313 463 de Barranquilla confiere poder especial amplio y suficiente al señor **HENRY DE JESUS OLIVO SALINAS**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 73 259 851 de Calamar, solicita ante esta Curaduría el reconocimiento de la existencia de una edificación, sobre el inmueble ubicado en el barrio Claya Herrera Transversal #1 B N° 61-221 cuya catastró, medidas y linderos están señalados en la escritura pública N° 2373 de 30 de Diciembre de 1977, suscita en la Notaria Segunda del Cuido Notarial de Cartagena, identificada con matrícula inmobiliaria N° 050-17374 y referencia catastral N° 01-04-0385-0022-000.

Que la solicitud se radicó bajo el N° 13001-2-16-0005 y lo sometido a consideración de esta Curaduría, según lo señalado en el Formulario Único Nacional (F.U.N.) es: "reconocimiento de la existencia de una edificación"

Considerando que el caso de presunta falsedad, se caracterizaba por la participación del señor **QUIROZ RUIZ WILFRAN ENRIQUE**, se realizó una búsqueda a nivel nacional, a través de la función denominada "Consulta de Índices" del Sistema de Información Registral, con el fin de determinar otros folios de matrícula inmobiliaria que pudieran estar dentro de la misma situación descrita inicialmente.

La búsqueda arrojó 37 resultados, entre los cuales, se evidenció que el derecho de dominio, en algunos casos era compartido con los señores **QUIROZ RUIZ MARIA DE LAS NIEVES** y **RIVERA QUIROZ LUIS FERNANDO**, quien al ser consultados, el sistema reportó otros 19 folios.

(Correspondencia Radicado 0602017ER03683 - Iris Documental ASD)

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**

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Cartagena Bolívar
E-mail: 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: 29 - 06 - 2023

3. QUIROZ RUIZ DAGOBERTO
4. RIVERA QUIROZ JONNATHAN
5. QUIROZ RUIZ EMIS
6. QUIROZ RUIZ EUSEBIO
7. CAMARGO RODRIGUEZ REINALDO
8. RODRIGUEZ CARDENAS LUIS ALFREDO
9. OSCAR GUSTAVO PATRON GUZMAN, en representación de la firma PROMOTORA DE OBRAS ARQUITECTONICAS S.A.S.
10. ABELOY JAVIER BERRIO BERRIO, en representación de la firma CARIBEAN CONSTRUCTION S.A.S

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

Docentes
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 / 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 CARIBEAN 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, confirmo 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.

(Correspondencia - Radicado N°0602017ER05587, his Documental)

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

Página 6 de 37 de la Resolución No. 000253 del 19 JUL 2023

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 PROPIEDAD HORIZONTAL	OTRAS	NO. EDIFICIOS	UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO

(Toma original del Folio 3, Ampliación de la denuncia penal – Expediente Administrativo "SHALOM R.P.H.")

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° 060-115831, que corresponde al predio urbano ubicado en la ciudad de Cartagena que se identifica como **MANZANA "5", LOTE #2 / BARRIO EL RECREO**, que luego de ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tomó el nombre de **EDIFICIO "SHALOM" R.P.H. BARRIO EL RECREO KRA 80B 31 B 22 MZ 5 LOTE 38**

INFORMACION REGISTRAL				
FMI	FMI MATRIZ	FMI SEG.	DIRECCION NOMBRE	PROPIETARIO ACTUAL
060-115831	060-5768	060-287461 060-287462 060-287463 060-287464 060-287465 060-287466 060-287467 060-287468	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO 3-187	CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S. - NIT 9006486805

(Folio 4, Ampliación de la denuncia penal – Expediente Administrativo "SHALOM R.P.H.")

INTERVENCIÓN DE TERCEROS

Por tal razón, mediante el Auto N°040 del 21 de marzo del 2018 se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-115831, 060-287461, 060-287462, 060-287463, 060-287464, 060-

Página 7 de 37 de la Resolución No. **000253** del **19 JUL 2023**

287465, 060-287466, 060-287467, 060-287468, 060-287469, 060-287470". De este acto administrativo, se ordenó notificar personalmente a los señores:

- Valiente Carrascal Francisca
- Banco de Bogotá S.A.
- Santoya Torres Liliana Margarita
- Banco Davivienda S.A.
- Torres Espinosa Petrona del Carmen
- Construcciones, Proyectos y Desarrollo S.A.S.
- Promotora VDEPM S.A.S.
- Bancolombia S.A.S.

Las notificaciones se surtieron por medio de aviso cumpliendo lo consagrado en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 del 2011). Primeramente, se realizó el envío de las citaciones para notificarse personalmente o autorizar la notificación por medios electrónicos, a través de las direcciones electrónicas que figuraban en el expediente y las que fueron otorgadas por las Cámaras de Comercio por medio de los Certificados de Existencia y Representación Legal solicitados de acuerdo al Decreto Ley 019/2012, artículo 5to.

Aunado a lo anterior, en algunos casos el envío de las citaciones para notificarse personalmente fue rechazado por haber sido suministrado a la entidad, por parte de los usuarios, direcciones electrónicas erróneas. En consecuencia, se publicitó en el lugar de acceso al público de la Oficina de Registro y se publicó en la página web de la entidad, tal como consta en las notificaciones por aviso que figuran en el expediente y las constancias de publicación en la página web suministradas por el Grupo de Divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Al respecto mediante el radicado **0602018ER05024** del 30 de agosto del 2018, la procuraduría provincial de Cartagena nos remite el escrito de los propietarios de los apartamentos designados con las matrícula inmobiliarias N° 060-287461, 060-287464, 060-287466 y 060-287463 del edificio "SHALOM" R.P.H. presentaron una solicitud ante la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante radicado N°07-156463-00000-0000 de fecha 07/06/2017, para llevar a cabo una investigación administrativa fundamentada en la sospecha de las posibles irregularidades relacionadas a la construcción del edificio.

VERONICA MARIVETH MARTINEZ GARCIA
 Abogada
 Carrera 13 No. 3145 Mall Plaza - Local 267, 268, 269, 270, 271, 272
 Medellín, Antioquia, Colombia
 Email: veronica.martinez@supernotariado.gov.co

Superintendencia de Industria y Comercio
 CRA 4ª # 90-171
PLAZA DE LA MERCEDES FRENTE AL TEATRO HEREDIA
 Cartagena de Indias

Superintendencia de Industria y Comercio
Superintendencia de Industria y Comercio
 Calle 17-35-30-31 - 05000-0000
 Fecha: 20/06/2023 10:15:14 Doc. 0000 DENUNCIAS
 No. 100 DENUNCIAS
 No. 411 PRESENTACION

REFERENCIA: Investigación EDIFICIO SHALOM P.H.

Los abajo firmantes, en la calidad expresada más adelante, exponemos a ustedes los siguientes:

HECHOS

1. **FRANCISCA VALIENTE CARRASCAL**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 9.174.186, con domicilio y residencia en Cartagena de Indias, propietaria del apartamento 1-01 del EDIFICIO SHALOM P.H., el cual adquirió mediante escritura pública 1616 de septiembre 2 del año 2015, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 000-287461, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Cartagena;
2. **JANNE ENRIQUE VIANA GARVALAN**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 9.174.186, con domicilio y residencia en Cartagena de Indias, titular del derecho de dominio del apartamento 2-02 del EDIFICIO SHALOM P.H., el cual adquirió mediante escritura pública 1000 de octubre 20 del año 2015, otorgada por la Notaría Primera de Cartagena, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 000-287461 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Cartagena;
3. **CARMEN RECINA DE JESUS CALVO DE VELEZ**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 9.174.186, con domicilio y residencia en Cartagena de Indias, propietaria del apartamento 2-02 del EDIFICIO SHALOM P.H., el cual adquirió mediante escritura pública 1000 de octubre 20 del año 2015, otorgada por la Notaría Primera de Cartagena, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 000-287461, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Cartagena;
4. **LILIANA MARGARITA SANJOYA TORRES**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 9.174.186, con domicilio y residencia en Cartagena de Indias, propietaria del apartamento 2-01 del EDIFICIO SHALOM P.H., el cual adquirió mediante escritura pública 1000 de octubre 20 del año 2015, otorgada por la Notaría Primera de Cartagena, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 000-287461, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Cartagena;
5. El edificio SHALOM P.H., fue construido a finales del año 2016, por la sociedad **CONSTRUCCION PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S.**, entidad que a la fecha, a pesar del paso transcurrido del tiempo, presenta grietas en todos los apartamentos, las

PETICIONES

Con el respeto que siempre nos han merecido, solicitamos:

1. Iniciar la correspondiente investigación administrativa, para determinar:
 - 1.1. Si el edificio en referencia se construyó cumpliendo los requisitos legales que regulan la materia especialmente, lo normado por el decreto 977 del 2.001, emanado de la Alcaldía Mayor de Cartagena; a través del cual se incrementa el P.O.T.
 - 1.2. Si la sociedad constructora del edificio en referencia, obtuvo la correspondiente licencia de construcción, y en caso afirmativo, si lo construido está de acuerdo con lo autorizado en la licencia;
 - 1.3. Si para la construcción del edificio, la sociedad constructora adelantó los estudios técnicos de suelos pertinentes;
 - 1.4. Si la estructura del edificio se adelantó atendiendo las normas de sismo resistencia que regulan la materia;
 - 1.5. Si la estructura del edificio, a la fecha conserva la estabilidad necesaria para garantizar la vida de sus ocupantes;
2. En el evento que esa entidad descubra irregularidades en la tradición del inmueble o en su construcción disponer la resolución de los contratos de compraventa a que se refieren los hechos 1, 2, 3 y 4; y condenar a la sociedad constructora a pagar a los propietarios de los apartamentos 1-01; 2-02; 2-01 y 3-02, del EDIFICIO SHALOM P.H., la indemnización de perjuicios morales y materia, conforme a expertise que deberá practicarse;

(Queje ante la Superintendencia de Industria y Comercio radicada con N° 17-056463-00000-0000 - Investigación "SHALOM" R.P.H.)

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
 Cartagena Bolívar
 E-mail: ofregiscartagena@supernotariado.gov.co
 Dirección: Carrera 13 No. 3145 Mall Plaza - Local 267, 268, 269,
 270, 271, 272

Código: MP - GNEA - PO - 02 - FR - 23

Versión:03

Fecha: 20 - 06 - 2023

PRUEBAS:

1. Impresión simple de los folios de matrícula inmobiliaria N°060-115831, 060-287461, 060-287462, 060-287463, 060-287464, 060-287465, 060-287466, 060-287467, 060-287468, 060-287469, 060-287470.
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. Copia de la Queja radicada por los propietarios de los apartamentos identificados con folio de matrícula inmobiliaria N° 060-287461, 060-287464, 060-287466, 060-287463 ante la Superintendencia de Industria y Comercio con N° 17-056463-00000-0000.
6. Auto N° 040 del 21 de marzo del 2018 “por la cual se inicia actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-115831, 060-287461, 060-287462, 060-287463, 060-287464, 060-287465, 060-287466, 060-287467, 060-287468, 060-287469, 060-287470”
7. Constancia de publicación del Auto N°040 del 21 de marzo del 2018, en la página web de la Entidad.
8. Escritura Pública N° 2557 del 12 de septiembre del 2014, contentivo de Reglamento de Propiedad Horizontal a constituir sobre el folio de matrícula inmobiliaria N°060-115831, por parte de CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S. Nit 900.648.680-5.
9. Copia de la Resolución N° 0327 del 26 de julio del 2014 de la Curaduría Urbana Distrital N°1, “por la cual se concede licencia de construcción” (presuntamente falsa)
10. Copias del Certificado de Existencia y Representación legal de CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S.

11. Copia de la Escritura Pública N°2086 del 28 de diciembre de 2015 de la Notaría Séptima de Cartagena, contentiva de los actos de compraventa e hipoteca realizados por de CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S. en favor de LILIANA MARGARITA SANTOYA TORRES y el Banco Davivienda S.A. como acreedor hipotecario.
12. Constancia de calificación de la Escritura 2557 del 12/09/2014 de la Notaria Primera de Cartagena, a través del turno 2015-060-6-5998, calificando e inscribiendo "Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal" sobre los folios de matrícula inmobiliaria N° 060-115831, 060-287461, 060-287462, 060-287463, 060-287464, 060-287465, 060-287466, 060-287467, 060-287468, 060-287469, 060-287470.
13. Certificado de Registro Mercantil de CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S, remitido previa solicitud a la Cámara de Comercio de Cartagena (Bolívar).
14. Certificado de Registro Mercantil de PROMOTORA VDEPM S.A.S, remitido previa solicitud a la Cámara de Comercio de Cartagena (Bolívar).
15. Copia del Acta de Audiencia Inicial N°19 del Juzgado Cuarto Administrativo del Circuito de Cartagena, dentro proceso radicado con N° 13001-33-33-004-2020-00191-00 de Petrona del Carmen Torres Espinosa y otros en contra del Distrito de Cartagena – Nación – Supernotariado y Registro, del 25 de mayo del 2023, en donde se acredita al apoderado de la parte demandante, Dr. Tancredo Miguel Morales Payares. T.P. No. 349.010 del C.S. de la J.
16. Notificación por aviso realizada a los señores: Banco De Bogotá, Liliana Margarita Santoya Torres, Veira Yaneth Martínez García, Banco Davivienda S.A., Francisca Valiente Carrascal, Jaime Enrique Viana Carvajal, Construcciones, Proyectos Y Desarrollo S.A.S, Promotora VDEPM S.A.S respecto del Auto N° 040 del 21 de marzo del 2018.
17. Notificación por aviso realizada a los señores: Tancredo Miguel Morales Payares, Bancolombia S.A del Auto N°040 del 21 de marzo del 2018.
18. Constancias de publicación de las notificaciones por aviso en la página web de la Entidad.

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Cartagena Bolívar

E-mail: 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

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; (...)*
- d) *Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;*

e) *Legitimación. Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;*

f) *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.

Quando 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.” (Negrillas 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 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.

Página 15 de 37 de la Resolución No. 000253 del 19 JUL 2023

MINJUSTICIA

Fecha: 11/12/2017 1:51:10 p. m.
Folios: 1 Anexos: 9

0602017ER05587

Origen: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
Destino: ORIP / COORDINADOR JURIDICO / MARIA
Asunto: CASOS DE PRESUNTA FALSEDAD.

SNR2017EE046041

Bogotá D.C., 27 de noviembre de 2017

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 / LICENCIAS URBANAS

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO Y REGISTRO

01 DIC 2017

CORRESPONDENCIA

MINJUSTICIA

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

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

Sete documental,
5,3-44

((Correspondencia - Radicado N°0602017ER05587 folio 1 y 10, ins Documental))

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.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Cartagena Bolívar
E-mail: 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

Por lo anterior, iniciado el estudio jurídico sobre las tradiciones registradas en el folio de matrícula inmobiliaria del edificio identificado como "SHALOM" R.P.H. (060-115831), se publicita en la anotación N° 11 la inscripción del acto de "Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal" efectuado a través de la Escritura Pública N°2557 del 12 de septiembre del 2014, autorizada en la Notaria Primera de Cartagena e inscrita a través del turno de radicación 2015-060-6-5998, tal como se muestra en la siguiente representación:

Anotación: N° 11 del Folio #060-115831

<i>Radicación</i>	<i>2015-060-6-5998</i>	<i>Del</i>	<i>27/3/2015</i>
<i>Doc</i>	<i>ESCRITURA 2557</i>	<i>Del</i>	<i>12/9/2014</i>
<i>Oficina de Origen</i>	<i>NOTARIA PRIMERA</i>	<i>De</i>	<i>CARTAGENA DE INDIAS</i>
<i>Valor</i>		<i>Estado</i>	<i>VALIDA</i>
<i>Especificación</i>	CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	<i>Naturaleza Jurídica</i>	<i>0317</i>
<i>Modalidad</i>			
<i>Comentario</i>			

Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S. - NIT 9006486805 Participación
(Detalles del folio de matrícula inmobiliaria N° 060-115831, Sistema de Información Registral)

Con el fin de verificar la legalidad de los actos inscritos a través de la anotación N°11, 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 4°. Constitución.

Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

(...)

ARTÍCULO 6°. Documentación anexa.

Página 17 de 37 de la Resolución No. 000253 del 19 JUL 2023

Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

PARÁGRAFO. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura" (Negrita y cursiva fuera de texto original)

A tenor de lo anterior, al estudiar el expediente de la actuación administrativa, se evidencia que mediante la Escritura Pública N°2557 del 12 de septiembre del 2014 de la Notaria Primera de Cartagena se constituyó el reglamento de propiedad horizontal relacionado con el folio de matrícula N°060-115831, a favor de **CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S**, representado legalmente por la señora **MARIA DE LAS NIEVES QUIROZ RUIZ**. Al cotejar el instrumento público con la licencia de construcción N° 327 del 16 de julio del 2014 de la Curaduría Urbana Distrital N°1 de Cartagena de Indias, protocolizada por la Notaría Primera de Cartagena en la Escritura, y anexada para su registro en esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se observa que ambas concuerdan en cuanto a la correcta identificación de cada una de las características del edificio.

02 SEP 2014

República de Colombia

00002557

NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA

ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE (2.557).

FECHA DE OTORGAMIENTO: DOCE (12) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014).

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 060-115831.

REFERENCIA CATASTRAL: 01-05-0017-0017-000.

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO. DISTRITO DE CARTAGENA.

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE No. 2 MANZANA 5 UBICADA EN EL BARRIO EL RECREO.

Colombia
Integrador de registro central



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Cartagena Bolívar
E-mail: 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

República de Colombia
 Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene raso para el notario



DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO:
ESPECIFICACIÓN	PESOS
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	-0-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO.

NOMBRE CEDULA O NIT
CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S. NIT. 900.648.680-5

En la ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, en la fecha anteriormente señalada, ante este despacho de la Notaria Primera de Cartagena, siendo Notaria Titular la Doctora, **PIEDAD ROMAN DE ROJAS**, con minuta en medios magnéticos compareció(cron):

MARIA DE LAS NIEVES QUIROZ RUIZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 45.546.855 expedida en Cartagena, quien dice ser vecina de esta ciudad, y actuar en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S. Nit. 900.648.680-5**, con domicilio en la ciudad de Cartagena, en su calidad de Representante Legal Gerente, condición que acredita con el certificado de existencia y representación

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene raso para el notario

PRIMERO: Que la sociedad que representa es propietaria del siguiente bien inmueble, junto con la edificación en él existente: **LOTE No. 2 MANZANA 5 UBICADA EN EL BARRIO EL RECREO, DE LA CIUDAD DE CARTAGENA**, cuyos linderos y medidas son los siguientes: **POR EL FRENTE**, Avenida primera y mide 14.00 metros, **POR LA DERECHA**, entrando con el lote número uno (1) de la división y mide 17.50 metros; **POR LA IZQUIERDA** entrando con el lote número cincuenta y cuatro (54) de propiedad que es o fue de Francisco Diaz y mide 17.50 metros y **POR EL FONDO** con el lote número 39 que es o fue del señor Justo de la Espriella Benedetti y mide catorce (14) metros.- Area: 245.00 M2. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-115831. Referencia Catastral No- 01-05-0037-0017-000.

Página 19 de 37 de la Resolución No. 000253 del 19 JUL 2023

SEGUNDO: Dicho inmueble lo adquirió la sociedad que representa según los pormenores de las Escrituras Públicas Nos. 3.927 del 2 de Diciembre de 2.013 de la Notaria Primera de Cartagena, No. 3.928 del 2 de Diciembre de 2.013 de la Notaria 1ª de Cartagena, y la No. 794 del 19 de Marzo de 2.014 de la Notaria 1ª de Cartagena, debidamente registrada en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cartagena en el Folio de Matrícula No. 060-115831

TERCERO: Que se culminó la construcción de un Edificio, sobre el inmueble antes descrito, construcción de uso multifamiliar, debidamente reconocida la construcción mediante la Resolución emanada de la de Curaduría Urbana, la cual se entrega para que forme parte integrante de este instrumento.

CUARTO: La compareciente, viene a elevar a Escritura Pública el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO "SHALOM" PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el Barrio EL RECREO, con nomenclatura urbana actual K 80B 31B 22 MZ 5 LO 38 de la ciudad de Cartagena, la Memoria Descriptiva y demás especificaciones generales del Edificio antes mencionado, y los planos respectivos, como se puede ver a continuación.

(Escritura N°2557 del 12 de septiembre del 2014, tomo de radicación 2015-050-6-5998 I/IS Documental)



República de Colombia



Ra015060519

**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL INMUEBLE EDIFICIO "SHALOM" -
PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN EL BARRIO EL RECREO -
CARTAGENA**

**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD CAPITULO I DEL NOMBRE, NATURALEZA,
DOMICILIO, OBJETO, EFECTOS Y REGIMEN LEGAL.**

ARTÍCULO 1.- OBJETO: Este es el Reglamento de Copropiedad y Administración del régimen de dominio del que se halla investido el EDIFICIO "SHALOM" situado en el Barrio EL RECREO K 80B 31B 22 MZ 5 LO 38 de la nomenclatura urbana actual de la ciudad de Cartagena, de acuerdo con los requisitos establecidos por la Ley 675 DE 2001. Trata de los derechos y obligaciones de los propietarios en el Edificio, de la manera como aquellos se ejercen y de su desarrollo armónico y ordenado, en cuanto estas materias no sean objeto de regulaciones obligatorias en las leyes y reglamentos generales.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Cartagena Bolívar
E-mail: 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

ARTICULO 6.- USO Y DESTINO: Las unidades privadas serán destinadas únicamente para apartamentos. La Asamblea de Copropietarios y por acuerdo unánime de los asistentes, podrá autorizar otro uso distinto al permitido por la presente reglamentación previa autorización de la entidad oficial correspondiente.

ARTICULO 7.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.- El inmueble objeto de la copropiedad integrado por el Lote de Terreno y el Edificio construido, está ubicado en la ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, distinguido como un solar o lote de terreno ubicado en barrio de EL RECREO, de esta ciudad, con nomenclatura urbana K 80B 31B 22 MZ 5 LO 38,

determinado por los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE, Avenida primera y mide 14.00 metros, POR LA DERECHA, entrando, con el lote número uno (1) de la división y mide 17.50 metros, POR LA IZQUIERDA entrando con el lote número cincuenta y cuatro (54) de propiedad que es o fue de Francisco Diaz y mide 17.50 metros y POR EL FONDO con el lote número 39 que es o fue del señor Justo de la Espriella Benedetti y mide catorce (14) metros.- Area: 245 oo M2. Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-115831. Referencia Catastral No. 01-05-0037-0017-000.=====

ARTICULO 8.- DISTRIBUCIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS. == Consta de Diez (10) Apartamentos, cuyas nomenclaturas y áreas de propiedad privadas son las siguientes: =====

Planta Baja	Zona de Garajes o parqueo	
Primera Planta	Dos (2) Apartamentos	APTO 101 y 102.-
Segunda Planta	Dos (2) Apartamentos	APTO 201 y 202.-
Tercera Planta	Dos (2) Apartamentos	APTO 301 y 302.-
Cuarta Planta	Dos (2) Apartamentos	APTO 401 y 402.-
Quinta Planta	Dos (2) Apartamentos	APTO 501 y 502.

La nomenclatura de los Apartamentos se hará de la siguiente forma: Ejemplo: Apartamento No. 201 - El número dos (2) significa que está ubicado en el segundo piso. (Sin contar la planta baja), y el número cero uno (01) significa que es el

RESOLUCION
Nº 032716 JUL 2014
POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCION
MODALIDAD: OBRA NUEVA
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: CONSTRUCCIONES PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S

EL CURADOR URBANO N° 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C. EN
USO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIEREN LA LEY 388 DE 1997 Y EL
DECRETO 1469 DE 2010.

Catastral No. 01-05-0037-0017-000, ya que el proyecto de la petición está concebido y revisado.
ARTICULO SEGUNDO: Conceder licencia de construcción a la sociedad CONSTRUCCIONES
PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S, identificada con el Nit: 900.648.680-5 para desarrollar obra
nueva en el lote marcado como No. 2 manzana 5 ubicada en el Barrio el Recreo de esta ciudad.

La expedición de esta licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la
titularidad de su dominio, ni las características de su posesión (Artículo 36 del Decreto 1469 de 2010).
ARTICULO TERCERO: Aprobar los planos arquitectónicos que se integran a esta Resolución, con los
cuales se autoriza la ejecución del proyecto, de cinco pisos con 10 Apartamentos destinados a
alojarse al amparo de la Ley 675 de 2001, que se describe así:

PLANTA BAJA: PB: CONSTA DE ZONA DE GARAJES O PARQUEADEROS

PRIMER PISO

APARTAMENTO NO. 101: CONSTA DE SALA - COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS, DOS
BAÑOS, BALCÓN Y ZONA DE LABORES CON UN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE= 120.00
M2. APARTAMENTO NO. 102: CONSTA DE SALA - COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS,
DOS BAÑOS, BALCÓN Y ZONA DE LABORES CON UN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE=
120.00 M2.

SEGUNDO PISO

APARTAMENTO NO. 201: CONSTA DE SALA - COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS, DOS
BAÑOS, BALCÓN Y ZONA DE LABORES CON UN ÁREA DE CONSTRUCCION DE= 120.00
M2. APARTAMENTO NO. 202: CONSTA DE SALA - COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS,
DOS BAÑOS, BALCÓN Y ZONA DE LABORES CON UN ÁREA DE CONSTRUCCION DE=
120.00 M2.

TERCER PISO

APARTAMENTO NO. 301: CONSTA DE SALA - COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS, DOS
BAÑOS, BALCÓN Y ZONA DE LABORES CON UN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE= 120.00
M2. APARTAMENTO NO. 302: CONSTA DE SALA - COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS,
DOS BAÑOS, BALCÓN Y ZONA DE LABORES CON UN ÁREA DE CONSTRUCCION DE=
120.00 M2

CUARTO PISO

APARTAMENTO NO. 401: CONSTA DE SALA - COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS, DOS
BAÑOS, BALCÓN Y ZONA DE LABORES CON UN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE= 120.00
M2. APARTAMENTO NO. 402: CONSTA DE SALA - COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS,
DOS BAÑOS, BALCÓN Y ZONA DE LABORES CON UN ÁREA DE CONSTRUCCION DE=
120.00 M2.

QUINTO PISO

APARTAMENTO NO. 501: CONSTA DE SALA - COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS, DOS
BAÑOS, BALCÓN Y ZONA DE LABORES CON UN ÁREA DE CONSTRUCCION DE= 120.00
M2. APARTAMENTO NO. 502: CONSTA DE SALA - COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS,
DOS BAÑOS, BALCÓN Y ZONA DE LABORES CON UN ÁREA DE CONSTRUCCION DE=
120.00 M2.

Área del lote= 245.00 M2

Área privada= 1.200.00 M2

Área común= 540.00 M2

Área Total construida= 1.740.00 M2

Área libre= 93.15 M2

Número de pisos= 5

Aislamiento de frente= 3.5 metros, sobre la Avenida Primera.

Voladizo= 2.50 metros

Aislamiento lateral= 3 metros

Índice de ocupación= 44.45% del 44.45% previsto en el P.O.T.

Índice de construcción= 180% del 180% previsto en el P.O.T.

Uso= residencial Multifamiliar



(Resolución presuntamente falsa por medio del cual se autoriza licencia de construcción)

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Cartagena Bolívar

E-mail: 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 - 08 - 2023

Página 22 de 37 de la Resolución No. 000253 del 19 JUL 2023

No obstante lo anterior, al comparar la licencia urbana N°0327 emitida el 16 de julio 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 N° 0327/2014 expedida por esa Curaduría, difiere significativamente del protocolizado en la Notaria Primera de Cartagena, en donde procedemos a plasmar las principales diferencias.

DATOS DEL ACTO ADMINISTRATIVO	COPIA ORIP	COPIA CURADURIA
FECHA DE LA RESOLUCIÓN 327	16 de julio del 2014	29 de julio del 2014
SOLICITANTE	MARIA DE LAS NIEVES QUIROZ RUIZ	INDIRA DEL CARMEN DE AVILA LAZA
FMI	060-115831	060-3652
UBICACIÓN DEL PREDIO	Lote número 2 Manzana 5 barrio el recreo	Manzana D Lote 31, Barrio San Pedro Martir
MODALIDAD DE LA LICENCIA	OBRA NUEVA	RELOTEO

Cabe resaltar que, aun evidenciándose la presunta falsedad de la licencia urbana anexa al instrumento público objeto de registro, es importante destacar que se observó la correspondencia en cuanto a las características del edificio. Específicamente, los apartamentos y las autorizaciones realizadas por la curaduría a través de la licencia protocolizada se encuentran relacionados, dado que se autorizó la construcción de 10 apartamentos distribuidos en cinco pisos, los cuales fueron identificados con las siguientes unidades inmobiliarias:

060-115831	060-287461	Apartamento 101
	060-287462	Apartamento 102
	060-287463	Apartamento 201
	060-287464	Apartamento 202
	060-287465	Apartamento 301
	060-287466	Apartamento 302
	060-287467	Apartamento 401
	060-287468	Apartamento 402

Página 23 de 37 de la Resolución No. 000253 del 19 JUL 2023

	060-287469	Apartamento 501
	060-287470	Apartamento 502

INFORMACION REGISTRAL DE LOS SEGREGADOS				
FMI	DIRECCION NOMBRE	PROPIETARIO ACTUAL	ACREEDOR HIPOTECARIO	ENTIDAD QUE ORDENA MEDIDA CAUTELAR
060-287461	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 808 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 101	VALIENTE CARRASCAL FRANCISCA - CC 45553927	BANCOLOMBIA S.A. - NIT 8909039368	No registra
060-287462	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 808 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 102	BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. 860002964-4	No registra	No registra
060-287463	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 808 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 201	SANTOYA TORRES LILIANA MARGARITA - CC 30774824	BANCO DAVIVIENDA S.A.	No registra
060-287464	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 808 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 202	BANCO DAVIVIENDA S.A - NIT 8600343137	No registra	No registra
060-287465	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 808 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 301	TORRES ESPINOSA PETRONA DEL GARMEN - CC 30765929	No registra	No registra
060-287466	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 808 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 302	CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S - NIT 9006489806	No registra	No registra
060-287467	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 808 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 401	BANCO DAVIVIENDA S.A - NIT 8600343137	No registra	No registra
060-287468	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 808 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 402	CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S. - NIT 9006489806	No registra	No registra
060-287469	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 808 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 501	PROMOTORA VDEPM S.A.S. - NIT 9010778711	No registra	No registra
060-287470	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 808 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 502	BANCO DAVIVIENDA S.A - NIT 8600343137	No registra	No registra

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Cartagena Bolívar
E-mail: 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

de la falta de verificación de los requisitos formales del instrumento que se presente para registro, es posible considerar la existencia de una presunta responsabilidad a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro con ocasión de una falla en el servicio.

Al realizar un análisis de la narración de los hechos y las pruebas allegadas con la solicitud de conciliación prejudicial, se observa que el objeto de litigio versa sobre la construcción con base en una licencia de construcción falsa y sin el cumplimiento de los requisitos estructurales, al no adecuarse a la norma de sismo-resistencia NSR-10, lo cual conllevó a que el Distrito de Cartagena adoptara medidas tendientes a garantizar la vida de los ocupantes del edificio Brisas de Chipre, incluido el desalojo.

Del recuento fáctico se observa que el demandante resalta la ausencia de control por parte de las autoridades urbanísticas, que para la época de los hechos era el Distrito de Cartagena de Indias, frente a la construcción del edificio en el cual habitaban los demandantes y en el cual eran propietarios del apartamento 702.

(...)

Pues si bien, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena debe trabajar en concordancia con las demás entidades, no le asiste a esta entidad deber de constatar ni realizar una verificación de la legitimidad de los documentos emanados por otras entidades, sobre las cuales opera el principio de legalidad y el principio de buena fe, de las actuaciones Administrativas.

De las normas sobre registro NO se desprende obligación alguna impuesta a las Oficinas de Registro relacionadas con la constatación o comprobación con las diferentes Notarías o Curadurías en país de las cuales provienen los títulos, para verificar si efectivamente se produjeron dichos documentos en esas dependencias, o si el contenido que éstas manifiestan, corresponde a la verdad, o a falsedad imputable a un tercero; por lo que mal haría entonces en predicarse falla alguna en el servicio imputable a la Oficina de Registro, porque no se trató en efecto de un error o falla en la etapa de calificación, sino un hecho imputable a un tercero como es la falsedad en el contenido de la Escritura Pública sometida a registro.

Finalmente, debe indicarse que esta autoridad no es competente para verificar la autenticidad de los documentos que son sometidos a su conocimiento (a los cuales la Ley les ha otorgado presunción de autenticidad), por lo que tampoco se observa una falla registral ni se configura, por parte de los demandantes, la misma. (Negritas y subrayado nuestro)

Sobre el particular, de conformidad con la Ley 810 de 2003 y el Decreto 1469 de 2010, la responsabilidad de vigilancia y control urbano recae sobre los municipios o distritos. De ahí que frente a quien se debe determinar si se desarrollaron, de manera efectiva, las funciones de control y vigilancia sobre la adecuada construcción del Edificio Brisas de Chipre, es frente al Distrito de Cartagena de Indias.

Por otra parte, la Jurisprudencia del Consejo de Estado ha indicado que, en lo atinente a la actividad notarial, quien es competente para responder es el Notario y el Estado a través de la figura del notario, sin que en ningún momento se haya evidenciado en los hechos ni en los argumentos de derecho del escrito, culpa alguna a cargo del notario ni se haya caracterizado una falla en el servicio a cargo de esta Superintendencia por una omisión en la vigilancia y control del servicio notarial.”

Es conveniente recordar que la función registral es reglada y como servicio público que es, se orienta por unos principios fundamentales que a la vez le sirven de reglas que facilitan su conocimiento y aplicación, tales como el de legalidad, de legitimación, de especialidad, de rogación, de prioridad o rango, publicidad y de tracto sucesivo, consagrados en las disposiciones del estatuto registral.

El principio registral de legalidad y veracidad establece que el registro de instrumentos públicos se basa en la verificación de que los documentos presentados cumplan con los requisitos legales y formales para su inscripción. Sin embargo, este principio no implica que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tenga la facultad o la obligación de verificar la autenticidad o validéz 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 tiene la obligación legal de contar con los recursos tecnológicos necesarios para verificar la autenticidad u originalidad de los documentos presentados para su registro, considerando que para la fecha de la inscripción de la Escritura Pública 2557 del 12 de septiembre de 2014 de la Notaria Primera de Cartagena no existía un repositorio para la verificación de las licencias a través de la página web (Instrucción Administrativa No. 7 del 12 de marzo de 2018)

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 2557 del 12 de septiembre de 2014 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 27 de marzo de 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.

3. Registradores de Instrumentos Públicos

Una vez haya sido radicada la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuyo acto objeto de inscripción requiera del licenciamiento urbano previo o acto que surta los mismos efectos jurídicos, como el reconocimiento de edificación, el Registrador debe realizar la verificación de su autenticidad, validando el documento consultando en el link del Curador Urbano.

Realizado el cotejo documental y encontrando que los documentos son coincidentes se procederá a la inscripción del instrumento público.

En aquellos eventos en que dichos documentos no coincidan, o se trate de un documento que no fue expedido por el Curador que lo suscribe o presenta alguna incongruencia, el Registrador de Instrumentos Públicos inadmitirá la solicitud del registro presentando como causal de devolución la situación aquí señalada, es decir, que la licencia urbanística no fue expedida por la autoridad competente o presenta diferencias.

De la anterior situación, el registrador de instrumentos públicos deberá instaurar la denuncia penal por presunta falsedad en documento público ante la autoridad competente, en virtud de lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley 906 de 2004. Lo anterior con copia a la Superintendencia de Notariado y Registro para que por medio de la Oficina Asesora Jurídica se coadyuve.

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

Página 28 de 37 de la Resolución No. 000253 del 19 JUL 2023

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 "SHALOM" R.P.H.

"LEY 810 DE 2003

(Junio 13)

Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.

**El Congreso de Colombia
DECRETA:**

Artículo 1º. El Artículo 103 de la Ley 388 de 1997 quedará así:

Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida. (Negrita y subrayado nuestro)

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.

(...)

000253

19 JUL 2023

Página 30 de 37 de la Resolución No. _____ del _____

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 sismorresistente 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 sismorresistente 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 a 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.

179 JUL 2023

(...)

Parágrafo 2°. La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida. (Negrita y subrayado fuera de texto original)

(...)

Artículo 51. Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

(...)

5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

Artículo 52. Requisitos para las solicitudes de otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias. A las solicitudes de otras actuaciones urbanísticas de ajuste de cotas y áreas, aprobación de los planos de propiedad horizontal, autorización para el movimiento de tierras, aprobación de piscinas y modificación del plano urbanístico se acompañarán los documentos a que hacen referencia los numerales 1, 3 y 4 del artículo 21 del presente decreto.

Adicionalmente a los requisitos generales señalados anteriormente, y dependiendo de la actuación que se solicite, se aportarán los siguientes documentos:

1. Ajustes de cotas y áreas: Se debe aportar copia del plano correspondiente.

2. Aprobación de los planos de propiedad horizontal: Se deben aportar los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas o proyecto de división. Cuando se presente ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia, copia de la misma y de los planos

correspondientes. *Tratándose de bienes de interés cultural, el anteproyecto de intervención aprobado. En los casos en que las licencias urbanísticas hayan perdido su vigencia, se hará una manifestación expresa presentada bajo la gravedad de juramento en la que conste que la obra aprobada está construida en su totalidad.*

3. Autorización para el movimiento de tierras: **Se deben aportar los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con Ley 400 de 1997**, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

4. Aprobación de piscinas: *Se deben aportar los planos de diseño y arquitectónicos, los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con las normas vigentes.*

5. Modificación del plano urbanístico: *Se debe aportar copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones, prórroga y/o revalidación y los planos que hacen parte de las mismas, junto con los planos que contengan la nueva propuesta de modificación de plano urbanístico.*

6. Para el concepto de norma urbanística y de uso del suelo se indicará la dirección oficial del predio o su ubicación si se encuentra en suelo rural y los antecedentes urbanísticos como licencias y demás, en el caso de existir.

Parágrafo. *En los municipios y distritos en donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, los curadores urbanos estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios; al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 21 de este decreto. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la actuación, salvo que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos.*

CAPÍTULO. IV

Otras disposiciones

Artículo 53. Certificado de permiso de ocupación. *Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:*

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

2. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia 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 Sismorresistente – 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 N°2557, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal, fue debidamente autorizada el día 12 de septiembre del 2014 por la Notaria Primera de Cartagena, lo cual no cumple con la condición estipulada en dicha instrucción para su aplicación, es decir, el antecedente registral si existe si fue autorizado

por la autoridad correspondiente, como expresa el ámbito de aplicación de la instrucción administrativa, ver:

AMBITO DE APLICACIÓN de la instrucción 11 del 2015

“Lo consignado en la presente instrucción solo procederá cuando en un folio de matrícula inmobiliaria se encuentre un acto de inscripción o anotación que 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 N°2557 del 12/09/2014 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 auténtica.

Por consiguiente, la Oficina en este caso no tiene la facultad para pronunciarse, debido a que el instrumento público por medio del cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal si fue expedido por la Notaria Primera de Cartagena. No obstante, en este caso el interesado tiene la facultad de acudir ante la autoridad competente o ante la jurisdicción, para determinar dentro del campo de su competencia la decisión que considera pertinente sobre la validez de los actos inscritos, como reza el:

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

“La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión judicial debidamente ejecutoriada.”

Puesto que tal asunto escapa de las facultades de esta Oficina y por lo tanto, se debe acudir a las autoridades dotadas del poder jurisdiccional del cual carecemos según el artículo 24

del CGP y 116 CP, para que sean estas las que se pronuncien y ordenen a esta Oficina las medidas que consideren convenientes. Siendo lo anterior, en el marco de las investigaciones penales que se adelantan, si un juez penal declara la nulidad, inexistencia, ineficacia, fraude o cualquier causal constitutiva de cancelación del contenido de un acto de registro, sería en aplicación del artículo 101 del Código de Procedimiento Penal, Ley 906 del 2004.

"LEY 906 DE 2004

"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Penal. (Corregida de conformidad con el Decreto 2770 de 2004)".

El Congreso de la República

DECRETA

(...)

ARTÍCULO 101. Suspensión y cancelación de registros obtenidos fraudulentamente. *En cualquier momento y antes de presentarse la acusación, a petición de la Fiscalía, el juez de control de garantías dispondrá la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.*

(Aparte subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-395-19 de 28 de agosto de 2019).

NOTA: Inciso declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-839 de 2013, en el entendido que la víctima también puede solicitar la suspensión del poder adquisitivo de los bienes sujetos a registro, cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.

En la sentencia condenatoria se ordenará la cancelación de los títulos y registros respectivos cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida.

Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-060 de 2008; el resto del inciso fue declarado EXEQUIBLE en la misma Sentencia, en el entendido de que la cancelación de los títulos y registros respectivos también se hará en cualquier otra providencia que ponga fin al proceso penal.

Lo dispuesto en este artículo también se aplicará respecto de los títulos valores sujetos a esta formalidad y obtenidos fraudulentamente.

Si estuviere acreditado que con base en las calidades jurídicas derivadas de los títulos cancelados se están adelantando procesos ante otras autoridades, se pondrá en conocimiento la decisión de cancelación para que se tomen las medidas correspondientes.”

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

En mérito de lo expuesto, este despacho:

RESUELVE:

PRIMERO: Finalizar la actuación administrativa, manteniendo el estado actual de los folios de matrícula inmobiliarias 060-115831, 060-287461, 060-287462, 060-287463, 060-287464, 060-287465, 060-287466, 060-287467, 060-287468, 060-287469, 060-287470. Por las razones expuestas en las consideraciones de esta resolución.

SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente resolución a las siguientes personas: Valiente Carrascal Francisca, Banco de Bogotá S.A, Santoya Torres Liliana Margarita, Banco Davivienda S.A., Torres Espinosa Petrona del Carmen, Construcciones Proyectos y Desarrollo S.A.S, Promotova VDEPM S.A.S, Bancolombia S.A.S., Tancredo Miguel Morales Payares, Bancolombia S.A., Veira Yaneth Martinez Garcia. De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo,) y como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad.

Página 37 de 37 de la Resolución No. 000253 del 19 JUL 2023.

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.

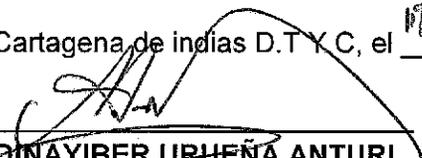
CUARTO: Un vez en firme la presente resolución se desbloquean los folios de matrículas inmobiliarias No. 060-115831, 060-287461, 060-287462, 060-287463, 060-287464, 060-287465, 060-287466, 060-287467, 060-287468, 060-287469, 060-287470 .

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

SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y producirá efecto jurídico una vez se encuentra en firme.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Cartagena de Indias D.T.Y.C., el 19 JUL 2023


MAYDINAYIBER URUENA ANTURI
Registradora Principal


MARTHA LUZ JULIO MELENDEZ
Coordinador Grupo Gestión
Jurídica Registral

Proyectó: Hernando Leonel Olivella Fuentes..