

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA

Resolución No. 095 del 28 de Marzo del 2023

“Por la cual se decide actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 060-249905”

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:

1. ANTECEDENTES:

Que mediante la resolución No. 11 del 18 de enero del 2021, se resolvió recurso dentro de la actuación administrativa iniciada con el Auto No. 025 del 12 de agosto del 2013, esta Oficina de registro decidió la actuación administrativa relacionada con los folios de matrículas inmobiliaria 060-258085, iniciada con el Auto del 25/06/2013.

Donde en el numeral primero se escribió: REVOCAR en todas sus partes la resolución No. 06 de fecha 16 de enero del 2016, proferida por esta oficina de registro, según lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución, hasta la fase de notificación de la actuación administrativa iniciada mediante el Auto No. 025 del 12 de Agosto del 2013.

Posteriormente, mediante resolución No. 260 del 22 de noviembre del 2021, “Por medio de la cual se corrige un error formal de la resolución no. 011 del 18 de enero del 2021, donde le numeral primero:

“PRIMERO: Corregir el numeral primero del resuelve de la resolución 11 del 18 de enero del 2021, en relación que el año de expedición de la resolución que se revoca es del 2019, por lo cual el numeral primero quedara de la siguiente forma:

“PRIMERO. - REVOCAR en todas sus partes la resolución No. 06 de fecha 16 de enero del 2019, proferida por esta oficina de registro, según lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución, y devolver la actuación administrativa aperturada con Auto No. 025 del 12 de Agosto del 2013 a la etapa y fase notificaciones de dicho Auto....”

Como la oficina revoco en todas sus partes la resolución No. 06 de fecha 16 de enero del 2019, proferida por esta oficina de registro, según lo expuesto en la parte motiva de las

resoluciones antes mencionada, y al devolver la actuación administrativa apertura da con Auto No. 025 del 12 de Agosto del 2013, como se surtió la notificación a la partes de la presente actuación.

En razón a la revocación de la resolución que decide la actuación administrativa, proceder a expedir una nueva resolución que decide sobre iniciada mediante Auto No. 025 del 12 de agosto del 2013.

Para lo cual se tendrán en cuenta lo siguientes escritos presentados por los interesados:

- 1.1 el día 3 de agosto del 2020, mediante correo electrónico: "Guillermo.villalba@gavabogados.com," radicado con el numero 0602020ER03279, el Doctor Guillermo Antonio Villalba Yabrudy, apoderado de la señora Sandra y Claudia patricia Nieto Gonzales, presenta recursos de reposición y de apelación contra la resolución No. 06 del 16 de enero del 2019, por medio de la cual se decide una actuación administrativa de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060249905.
- 1.2 Mediante el correo de fecha 12 de diciembre del 2022, se radica escrito de fecha 11 de diciembre del 2022, por parte del doctor el Doctor Guillermo Antonio Villalba Yabrudy. En calidad de apoderado de los señores Sandra Nieto Gonzalez, Claudia Patricia Nieto Gonzalez, Jorge Alberto Espinosa Reyes y Victor Elias Nieto Gonzale.,
- 1.3 El correo de 22 de diciembre del 2022, del doctor el Doctor Guillermo Antonio Villalba Yabrudy radicado con el numero 0602022ER05849 del 23 de diciembre del 2022.
- 1.4 Mediante el correo 22 de diciembre del 2022, del Doctor Guillermo Antonio Villalba Yabrudy, se solicita estudiar la teoría decaimiento del acto administrativo.
- 1.5 El 26 de diciembre del 2022, se radica escrito respuesta SNR2022EE148293 del 26 de diciembre del 2022, enviada mediante el correo 26 de diciembre del 2022.

2. PRUEBAS RECAUDADAS.

- 2.1 el Oficio SNR2013EE17984 de Fecha 25/06/2013 emanado de la Oficina de Control Interno Disciplinario.
- 2.2 Escritura Pública No. 3646 del 23 de Noviembre de 2010 de la Notaria Segunda de Cartagena que reposa en nuestro Sistema Documental IRIS.
- 2.3 Escritura Pública No. 3646 del 23 de Noviembre de 2010 autorizada por la Notaría Treinta y Nueve de Bogotá, aportada por la mencionada Notaria.
- 2.4 Diario Radicador de Documentos del día 19 de Enero de 2011.
- 2.5 Escrito radicado el 9 de julio del 2014, presentada por la señora Sandra Nieto González, donde anexa:
 - 2.5.1 Copia del recibo caja No. 52880158 del 14 de enero del 2011,

- 2.5.2 Copia del recibo de la Gobernación 2-0164863 de fecha 14 de enero del 2011.
- 2.5.3 Copia del recibo de la Gobernación 2-0164862 de fecha 14 de enero del 2011.
- 2.5.4 Copia del recibo de la Gobernación 2-0164861 del 21 de enero de 2011.
- 2.5.5 Copia del recibo de caja No. 52877251 de fecha 14 de enero del 2011
- 2.6 Copia del escrito CJ ORIP N° 0602015EE04180 del 13 de julio del 2015 de la Oficina de registro de Instrumento públicos de Cartagena.
- 2.7 Copia del escrito radicado 0602014ER01494 del 15 de abril del 2015, firmado por Sandra Nieto Gongalez, Claudia Patricia Nieto Gonzalez, Jorge Alberto Espinosa Reyes y Víctor Elias Arrieta Maria.
- 2.8 Copia del recibo de caja No. 52865744 del 9 de enero del 2011 del iris documental.
- 2.9 Escrito radicado del 7 de enero del 2020, con el numero 0602020ER00035 del 8 de enero del 2020
- 2.10 El correo electrónico: Guillermo.villalba@gavabogados.com, el día 3 de agosto del 2020, mediante radicado con el numero 0602020ER03279, el Doctor Guillermo Antonio Villalba Yabrudy, apoderado de la señora Sandra y Claudia patricia Nieto Gonzales, presenta recursos de reposición y de apelación contra la resolución No. 06 del 16 de enero del 2019, por medio de la cual se decide una actuación administrativa de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060249905.
- 2.11 Correo del 21 de octubre del 2022, alvaro.gomez@supernotariado.gov.co, radicado 0602022ER04774 el 21 de octubre del 2022, se allega la liquidación de Registros.
- 2.12 Copia del radicado SRN2022EE123924 del 20 de octubre del 2022, respuesta solicitud de información 0602022EE05458, liquidación de derecho de registro.
- 2.13 Mediante el correo de fecha 12 de diciembre del 2022, se radica escrito de fecha 11 de diciembre del 2022, por parte del doctor el Doctor Guillermo Antonio Villalba Yabrudy. En calidad de apoderado de los señores Sandra Nieto Gonzalez, Claudia Patricia Nieto Gonzalez, Jorge Alberto Espinosa Reyes y Víctor Elias Nieto Gonzalez.
- 2.14 El correo de 22 de diciembre del 2022, del doctor el Doctor Guillermo Antonio Villalba Yabrudy radicado con el numero 0602022ER05849 del 23 de diciembre del 2022.
- 2.15 Mediante el correo 22 de diciembre del 2022, del Doctor Guillermo Antonio Villalba Yabrudy, se solicita estudiar la teoría decaimiento del acto administrativo.

2.16 El 26 de diciembre del 2022, se radica escrito respuesta SNR2022EE148293 del 26 de diciembre del 2022, enviada mediante el correo 26 de diciembre del 2022.

3 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.

Mediante el turno No. 2011-060-6-1004 de fecha 19 de Enero de 2011, se radicó la Escritura Pública No. 3646 de fecha 23 de Noviembre de 2010, autorizada por la Notaria segunda de Cartagena; instrumento público por medio de la cual la sociedad PROMOTORA LAS OLAS S.A., transfiere el derecho de dominio mediante el acto de Compraventa (Folios 53-70), el cual fue inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-249905, quedando como titulares de derecho de dominio María Víctor Elías Arrieta, Claudia Patricia Nieto Gonzalez, Nieto Gonzalez Sandra, según la escritura citada y debidamente escaneada en nuestro sistema documental IRIS, porque indica que el valor de dicho acto fue por \$ 58.883.531.

Dado que se habían presentado turnos de radicación que en algunos casos que a través de turnos de corrección, corregían la cuantía de los actos contenidos en las escrituras objeto de registro. Puesto que no se cancelaron los derechos de registro por dichos valores, sino por un valor menor con el cual se ingresó inicialmente el documento. Posteriormente, mediante turno de corrección 2011-060-3-158 de fecha 27/1/2011, fue corregida la anotación N°4 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 060-249905, la cual contiene la compraventa señalada en la escritura arriba mencionada, citando como salvedad "*FECHA DE LA ESCRITURA PUBLICA CORREGIDA VALE ART 35 DCTO-LEY 1250/70.*"

Dentro de la actuación administrativa se pudo comprobar que mediante el oficio 0602014EE01319 de fecha 21/02/2014 de la ORIP, el Dr. ALBERTO ENRIQUE SUAREZ CARMONA, en su calidad de Notario Segundo Encargado del Circulo de Cartagena, envía Copias Especiales y Autenticadas de la Escritura Publica N° 3646 del 23 de Noviembre de 2010. (Folio 7)

Verificad la copia autenticada de la Escritura Publica N° 3646 del 23 de Noviembre de 2010 de la Notaria Segunda 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 770066161044, en el precio la Copia Autenticada

contiene valor en números de \$588.883.531 (folio 8) y la copia del Sistema Documental IRIS Código de Barras 770066161044 (Folio 57) por el valor de \$58.883.531; en la hoja N°5 con Código de Barras 7700066161396 en la Cláusula Quinta, Precio de la Copia Autenticada contiene valor en letras de quinientos ochenta y ocho millones ochocientos ochenta y tres mil quinientos treinta y un pesos m/cte y en Números \$588.883.531(Folio 10) y la copia del Sistema Documental IRIS hoja 5 con Código de Barras 7700066161396 contiene valor en letras de cincuenta y ocho millones ochocientos ochenta y tres quinientos treinta y un pesos m/cte y en Números \$58.883.531. (Folio 57).

Dada la inconsistencia de los valores de ambas escrituras (Copia Autenticada [8-16] y Copia del Sistema Documental IRIS[53-70]) se procedió a revisar los recibos aportados con el turno de radicación interna No. 2011-060-6-1004 de fecha 19 de Enero de 2011(folios 32,33,49-52), a través del cual se radicó la Escritura Pública No. 3646 de fecha 23 de Noviembre de 2010, autorizada por la Notaría segunda de Cartagena y en el mismo se encuentra aportado el Recibo de Caja N°52868744 impreso el 19 de enero de 2011 Hora 11:54:56 p.m. (folio 49-52), se puede evidenciar que el pago por concepto de Venta tuvo como base de liquidación de Derechos de Registro \$58.883.531.y cancelo totalmente \$556.070. Se le solicito al Área Administrativa de esta entidad el Diario Radicador de Documentos del día 19 de Enero de 2011, en el que se puede verificar el pago de los derechos de registro aquí recibido por concepto de VENTA y fue de \$556.070 Recibo N°52868740 Cajero 50257. (Folio 31)

Mediante el mismo turno de radicación interna No. 2011-060-6-16780 de fecha 30 de Agosto de 2011, a través de la misma Escritura Pública No. 3646 de fecha 23 de Noviembre de 2010 autorizada por la Notaría segunda; se inscribió HIPOTECA ABIERTA de MARIA VICTOR ELIAS ARRIETA, JORGE ALBERTO ESPINOSA REYES, CLAUDIA PATRICIA Y SANDRA NIETO GONZALEZ a favor de BANCOLOMBIA S.A. - NIT 8909039388.

Como la inscripción de la escritura pública, objeto de análisis, se hizo en la matrícula inmobiliaria No. 060-249905, el cual corresponde al APARTAMENTO 1105 DEL EDIFICIO MURANO BEACH MOUSE UBICADO EN LA CARRERA 9 N° 33-84 ubicado en el CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA ANILLO VIAL: la apertura de este folio es de fecha 28/4/2010, e inicia la tradición con la inscripción de la Escritura 1137 De Fecha 15/04/2010, autorizada por la Notaría Segunda de Cartagena por la cual se constituye reglamento de propiedad horizontal EDIFICIO MURANO BEACH MOUSE, el cual fue constituido por PROMOTORA LAS OLAS S.A. - NIT 9001566724. Anotación No. 2. Turno de radicación No. 2010-060-6-7235 de fecha 20/4/2010.

En la anotación 4 del citado folio, se inscribe la Escritura Pública No. 3646 del 23 de Noviembre de 2010 de la Notaria Segunda de Cartagena, con turno de radicación interna

No. 2011-060-6-1004 de fecha 19/1/2011, en donde PROMOTORA LAS OLAS S.A. - NIT 9001566724 en su condición de titular de derecho de dominio transfieren a título COMPRAVENTA a favor de MARIA VICTOR ELIAS ARRIETA - CC 79451044, JORGE ALBERTO ESPINOSA REYES - CC 79468723, CLAUDIA PATRICIA NIETO GONZALEZ - CC 51883815, NIETO GONZALEZ SANDRA - CC 39790280. Seguido en la anotación 5ª del citado folio, MARIA VICTOR ELIAS ARRIETA - CC 79451044, JORGE ALBERTO ESPINOSA REYES - CC 79468723, CLAUDIA PATRICIA NIETO GONZALEZ - CC 51883815, NIETO GONZALEZ SANDRA - CC 39790280 constituye HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de BANCOLOMBIA S.A. - NIT 8909039388.

Visto lo anterior, para este Despacho resulta imperioso precisar que tal como lo manifiesta la parte actora oficina de control disciplinario interno, existe una inconsistencia en la inscripción de la Escritura Pública No. 3646 del 23 de Noviembre de 2010 de la Notaria Segunda de Cartagena con turno de radicación interna No. 2011-060-6-1004 de fecha 19/1/2011, en el folio de matrícula inmobiliaria Nos. 060-249905, 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 Segunda de Cartagena, razón por la cual el Despacho se pronunciara de fondo sobre el presente asunto, a fin de que el folio objeto de estudio refleje la real y verdadera situación jurídica.

En el transcurso de la actuación administrativa, el señor Guillermo Antonio Villalba presentó recursos de posición y de apelación, radicados con el número 0602020ER02483 del 3 de agosto del 2020 donde manifestó:

**GAV ABOGADOS CONSULTORÍA Y SERVICIOS LEGALES
ESPECIALIZADOS S.A.S.**

Bogotá D.C., 30 de julio de 2020

Señores,
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA
Atn. Dra. Maydínayiber Mairan Urueña Anturi
Registradora Principal
Dr. Cesar Augusto Tafur Peña
Coordinador Jurídico
ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co
lorreynez.gamarras@supernotariado.gov.co
martha.julio@supernotariado.gov.co
Cartagena D.T. y C.

Referencia: Su correo electrónico del 9 de junio de 2020, **RESPUESTA A PETICIÓN 0095 DEL 09/01/20** – Recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución No. 06 del 16 de enero de 2019, Por medio de la cual se decide una actuación administrativa de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-249905

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

Respetados señores,

Guillermo Antonio Villalba, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.129.590 de Cartagena y Tarjeta Profesional de Abogado No. 62.722 del Consejo Superior de la Judicatura, doy alcance al correo electrónico de la referencia generado en respuesta y con ocasión del correo electrónico de la referencia, por el cual se nos hizo llegar la Resolución No. 06 del 16 de enero de 2019, Por medio de la cual se decide una actuación administrativa de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-249905, en adelante "la Resolución", con el fin de interponer recurso de reposición y en subsidio apelación ante la Superintendencia de Notariado y Registro, con fundamento en los siguientes motivos de inconformidad.

1. Oportunidad

Sea lo primero aclarar, que en la fecha 9 de junio de 2020 y en respuesta al correo anterior, por la misma vía (correo electrónico), considerando la Emergencia Sanitaria y el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarados por el Ministerio de Salud y Protección Social y el Gobierno Nacional, respectivamente, respetuosamente solicité la constancia de notificación personal de mis representados, con el fin de impetrar los recursos y las acciones judiciales pertinentes, según fuera puesto de presente con suficiente antelación mediante radicados No(s) 0602015ER01494 y SNR2017ER020457:

-PÁGINA 2 DE 12-



Guillermo Antonio Villalba Yabandy guillermovillalba@supernotariado.gov.co

08/03/2023 17:30

Miércoles, 8 de marzo de 2023, 5:30 p.m. - Egiptu@supernotariado.gov.co: En respuesta a su correo electrónico de la referencia, se le informa que se ha recibido su correo electrónico de la referencia, con el fin de interponer recurso de reposición y en subsidio apelación ante la Superintendencia de Notariado y Registro, con fundamento en los siguientes motivos de inconformidad, según corresponde.

Fundamento en solicitud por respuesta de los artículos 21, 20 y 209 de la Constitución Política Nacional en concordancia con los artículos 3, 67 y 89 del CPACA.

Cordial saludo.

Muy atentamente,

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 13 No. 31-45 Mall Plaza - Local 267,
268, 269, 270, 271, 272
Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: +57 (0)1 800 00 00
Correo electrónico: supernotariado@supernotariado.gov.co

Siendo la publicidad una *conditio sine qua non* para la ejecutoriedad de los actos administrativos¹, como expresión de garantías constitucionales amparadas desde los artículos 29, 209 y 228 de la Carta Política, en concordancia con los artículos 3º, 54 y 67 del CPACA; 4º del Decreto Ley 491 de 2020 y 3º del Decreto Ley 806 del mismo año, quiero sentar que, a pesar de haberlo solicitado expresamente y conforme a la ley, ni a mi correo electrónico ni al correo autorizado para las notificaciones que deban surtirse en virtud de la acción de tutela impetrada, se ha hecho llegar la constancia de la notificación del acto administrativo del asunto.

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

Tal desatención, a pesar de lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 491 antes citado, cuya *ratio legis* y vigencia resultan incuestionables considerando que, a la fecha, ni el Ministerio de Salud y Protección Social ni el Gobierno Nacional, han dispuesto el levantamiento de la Emergencia Nacional.

Al respecto y como una de las tantas medidas dispuestas con fin de garantizar la r la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas, y contener la propagación de la Covid-19, dispuso el Decreto 491 de 2020²:

Artículo 4. Notificación o comunicación de actos administrativos. *Hasta tanto permanezca vigente la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, la notificación o comunicación de los actos administrativos se hará por medios electrónicos. Para el efecto en todo trámite, proceso o procedimiento que se inicie será obligatorio indicar la dirección electrónica para recibir notificaciones, y con la sola radicación se entenderá que se ha dado la autorización.*

-PÁGINA 3 DE 12-

En relación con las actuaciones administrativas que se encuentren en curso a la expedición del presente Decreto, los administrados deberán indicar a la autoridad competente la dirección electrónica en la cual recibirán notificaciones o comunicaciones. Las autoridades, dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la expedición del presente Decreto, deberán habilitar un buzón de correo electrónico exclusivamente para efectuar las notificaciones o comunicaciones a que se refiere el presente artículo.

El mensaje que se envíe al administrado deberá indicar el acto administrativo que se notifica o comunica, contener copia electrónica del acto administrativo, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo. La notificación o comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al acto administrativo, fecha y hora que deberá certificar la administración. (...) (Subrayas por fuera del texto original)

Debo insistir, a pesar de haber solicitado expresa e inequívocamente que la constancia de notificación personal a los interesados nos fuera compartida a mi correo electrónico, lo cierto es que a la fecha, (i) la emergencia sanitaria no ha sido levantada aún, por el contrario, permanecerá por lo pronto hasta el 1º de septiembre próximo, según se desprende de la Resolución del Ministerio de Salud y Protección Social No. 0844 del 26 de mayo de 2020³ y del decreto 1078 del 28 de julio pasado⁴; y (ii) la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena no ha hecho llegar a mi correo la constancia de notificación solicitada.

Por lo mismo, este recurso se presenta oportunamente con el fin de evitar que la Resolución 06 del 16 de enero de 2019 quede en firme, causando un agravio injustificado a los legítimos propietarios del inmueble, en abierta contravención de la Constitución Política y la ley, permitiéndose así agotar la vía gubernativa.

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

2. Fundamento constitucional y legal: Violación del debido proceso

La Resolución de la ORIP debe ser revocada por ser violatoria del debido proceso de mis representados, al no respetar las normas que ella misma cita al fijar sus competencias de cara al principio de legalidad:

CPACA, Artículo 93. Causales de revocación. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatas superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

-PÁGINA 4 DE 12-

1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.

2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él. 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.

Artículo 97. Revocación de actos de carácter particular y concreto. Salvo las excepciones establecidas en la ley, cuando un acto administrativo, bien sea expreso o ficto, haya creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría, no podrá ser revocado sin el consentimiento previo, expreso y escrito del respectivo titular. Si el titular niega su consentimiento y la autoridad considera que el acto es contrario a la Constitución o a la ley, deberá demandarlo ante la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Si la Administración considera que el acto ocurrió por medios ilegales o fraudulentos lo demandará sin acudir al procedimiento previo de conciliación y solicitará al juez su suspensión provisional.

Parágrafo. En el trámite de la revocación directa se garantizarán los derechos de audiencia y defensa. (Subrayas por fuera del texto original).

Ley 1579 de 2012 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 que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieran sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceras, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley."

Tal como se advirtió desde el primer momento, y conforme reposa en el archivo de la ORIP, los compradores del apartamento acreditaron a la ORIP haber pagado conforme a los valores protocolizados en la escritura pública 3646 del 23 de noviembre de 2010, cosa distinta es que al interior de la oficina se hubieran ejecutado actos fraudulentos por parte de sus propios funcionarios, y como víctimas potenciales tenían el derecho a ser parte del proceso administrativo por si era necesario solicitar o contradecir pruebas en el curso del mismo, o constituirse como parte civil dentro de un proceso penal, o iniciar las acciones legales pertinentes en contra de los autores del ilícito, o de la propia ORIP, en caso de falla del servicio que diera lugar a una acción de reparación directa por culpa in eligendo o culpa in vigilando sobre sus propios trabajadores o contratistas, o cualquier otro tipo de acción como la de nulidad y restablecimiento del derecho, según correspondía.

Llamamos la atención que la Resolución espontáneamente admite que tan solo a dos de mis cuatro representados se les notificó del auto 025 de 2013; y en efecto, no encontramos

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

-PÁGINA 5 DE 12-

evidencia de tal notificación, personal o mediante aviso, a todos los compradores, y los oficios citados no tienen la virtud de cumplir con tan sagrada diligencia, a saber:

1.1. Oficio DR-0602014EE00696 del 3 de febrero de 2014, expedido con fundamento en el artículo 68 del CPACA, el cual expresa:

Respetados señores:

Sírvase presentarse a la secretaria de este despacho para que se notifique personalmente del Auto N° 025 del 12 de agosto 2013, por medio de la cual se ordena la apertura de Actuación Administrativa relacionada con el lote de matrícula inmobiliaria 060-240905."

Pasados cinco (5) días del recibo de esta comunicación, se procederá a notificarlo de conformidad con el artículo 67 de la Ley 1437 del 18 de enero del 2011.

Atentamente,


ARMANDO KLELI PRECIADO
Coordinador Jurídico (E)

Así, una primera conclusión es que el oficio DR-0602014EE00696 del 3 de febrero de 2014, invitando a los compradores a notificarse personalmente, no corresponde a un aviso, por cuanto ni siquiera contiene las menciones que para este tipo de actos exige el artículo 69 ibídem, de importancia material o sustantiva para el caso que nos ocupa.⁷

Ahora bien, si tomamos como referencia las fechas que menciona la Resolución para la expedición del oficio (03 de febrero de 2014) y del envío de la notificación (13 de los mismos mes y año), y nos tomamos el trabajo de consultar un calendario correspondiente al año 2014, concluiremos que en efecto la notificación por aviso no se surtió, en la medida en que los tiempos no son consecuentes o coherentes con lo exigido por el CPACA, a partir de un simple conteo de los días hábiles.

A partir de las razones antes expuestas, concluimos que el oficio DR-0602014EE00696 del 3 de febrero de 2014 no corresponde a un aviso, y es dable suponer que el acto enviado tan solo ocho (8) días hábiles después de expedido, incluido el 13 de los mismos mes y año, no corresponde a la notificación del artículo 69 del CPACA, especialmente si consideramos que estamos en el escenario más ácido, en el que

-PÁGINA 6 DE 12-

tomamos como referencia las fechas de expedición y de envío, no la de recepción por los destinatarios.

Por lo mismo, en este punto podemos sostener que es una notificación viciada desde el primer momento.

1.2. **Oficio DR-0602014EE1754 del 10 de marzo de 2014**, por el cual, según menciona la Resolución, se les notificó por aviso el auto No. 025 del 12 de agosto de 2013. Sin embargo, revisada la correspondencia de mis representados no fue posible evidenciar el recibo de este acto administrativo, y como la Resolución omite mencionar e identificar la guía de transporte o correo expedida por 472 o por cualquier otro operador autorizado, mediante la cual se verificó su envío y posterior entrega a todos y cada uno de mis representados, no nos es dable pronunciarnos en relación con el contenido de este oficio, y si el mismo corresponde a un aviso en los términos de ley. Siendo la notificación por aviso una diligencia sustancial, debe dejarse la constancia de la guía, la fecha y el operador responsable de su entrega para efectos de acreditar el respeto del debido proceso.

1.3. **Oficio CJ-ORP-0602014EE1796 del 12 de marzo de 2014**, por el cual se solicita la publicación del auto anterior en el Diario Oficial, siendo publicado en la Edición 49.104 del 26 de marzo de 2014.⁹ Revisada esta publicación, a partir de la página 64 y siguientes se pudo establecer que fueron publicados varios autos de la ORIP, numerados con los consecutivos 19 a 39, todos ellos con ocasión de investigaciones adelantadas por la Oficina de Control Interno Disciplinario, de donde es posible inferir que el fraude en el que mis representados no es una caso aislado sino que son una víctima más, y que existió un patrón de conducta o *modus operandi*, adelantado, aparentemente y según se infiere de la investigación, por funcionarios de esa oficina.

A página 66 de esta Edición, pudimos consultar la resolutive de la providencia:

RESOLUCIÓN

Artículo 1º. Ordénese emitir actuación administrativa tendiente a establecer situación jurídica del Fideicomiso Inmobiliario número 060-249905.

Artículo 2º. Ordénese notificar personalmente a los señores Promotora Las Ollas S. A. Abogado Víctor Elías Arias - Jorge Alberto Espinosa Reyes - Sandro Nieto González y Cándido Patricia Nieto González de conformidad a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1457 del 2011.

Artículo 3º. Cúmplase todas aquellas peticiones que se crean con derechos a intervenir en la presente actuación.

Artículo 4º. Ordenar el bloqueo del Fideicomiso Inmobiliario 060-249905 objeto de la presente actuación y comuníquese esta medida a la Oficina de Control Interno Disciplinario de la S, N B.

Artículo 5º. Contra la presente actuación no procede recurso alguno.

Comuníquese, publíquese, notifíquese y cúmplase.

Dada en Cartagena de Indias, a 12 de agosto de 2013.

La Registradora Principal (s).

Rudy Jiménez García Páez.

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: ofiregis.cartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

-PÁGINA 8 DE 12-

En resumen y según se confirma de la sola lectura, este oficio estuvo dirigido tan solo a uno solo de los titulares inscritos (y a una señora Denise que no conocemos), y no contamos con evidencia de que se hubiera oficiado a los otros afectados, así como tampoco se conoce el aviso que debió surtir la notificación dispuesta en la Constitución Política, la ley y, por supuesto, en el auto 025 del 12 de agosto de 2013.

- 1.5. Por otro lado, las distintas peticiones radicadas por mis representados con el fin de conocer el estado de esta investigación, lejos de sanear el vicio en la notificación, lo que hacen es confirmar que estaban interesados en conocer el estado del proceso y que la ORIP en efecto sabía en donde notificar a mis representadas, a pesar de lo cual optó por guardar silencio mientras la Oficina de Control Interno Disciplinario adelantaba sus investigaciones en contra de los funcionarios cuya responsabilidad subjetiva, asumimos o por lo menos esperamos, pudo establecer.
- 1.6. En todo caso lo que resulta incuestionable de cara a la misma Resolución, es que a mis representados no se les notificó, ni personalmente ni mediante aviso, del contenido del auto 025 del 12 de agosto de 2013, así como tampoco se les brindó la oportunidad para solicitar y controvertir pruebas. De hecho y según se desprende del punto VI de la Resolución, la decisión estuvo soportada en las pruebas allegadas por la Oficina de Control Interno Disciplinario, y a pesar de las peticiones radicadas por mis representadas, jamás se les informó sobre el estado del proceso administrativo, en la medida en que no eran conscientes que se estaba dando por sentado que habían sido notificados personalmente, lo que, debo insistir, no aconteció.
- 1.7. Finalmente, conforme lo reconocen los considerandos, y en congruencia el artículo segundo de la sentencia de tutela dictada el 12 de junio por el Juzgado 13 Civil Municipal de Cartagena, Rad. 3-001-40-03-013-2020-00200-00, de no haber sido por la acción de tutela impetrada, no hubiéramos conocido tampoco del contenido de la Resolución, permaneciendo en esta incertidumbre jurídica de manera indefinida.

En tales antecedentes, la actuación administrativa de la ORIP que desembocó en la Resolución no consultó derechos y garantías de rango constitucional como son el derecho a un buen nombre, a un debido proceso, a la presunción de buena fe, a una vivienda digna y a la propiedad como tal, así como tampoco los principios de la Función Pública consagrados en el artículo 209 de la Carta Magna, en la medida en que no se les notificó oportuna y adecuadamente de las actuaciones adelantadas en un proceso adelantado sin haberlos notificado conforme a la ley, permitiéndoles la contradicción propia de un Estado Social de Derecho, a pesar de lo dispuesto en la Constitución Política Nacional, y en los artículos 22, 24, 25, 59 y 60, entre otros de la Ley 1579 de 2012; 3ª, 7ª numeral 8, 9ª numeral 15, 37, 38 numerales 1 y 2, 67 y siguientes del CPACA.

Al respecto, considero prudente traer a colación lo dicho sobre este particular por nuestra Corte Constitucional:

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

-PÁGINA 9 DE 12-

"por consiguiente, si es ostensible el quebranto al ordenamiento jurídico por parte del beneficiario del acto administrativo que le reconoce derechos particulares y concretos, el sistema jurídico no puede brindarle protección, pues sólo se la da a los derechos que provengan de un justo título, para las situaciones en las que se ha obrado conforme al principio de buena fe. Así, ante una abrupta, incontrovertible y abierta actuación ilícita, la revocatoria debe desplegarse a favor del interés colectivo -materializado en la protección del orden jurídico-, que prima sobre el interés particular". No obstante, aclaró que "lo anterior no autoriza, sin embargo, la revocatoria de los actos administrativos por sospecha. La ilicitud debe ser manifiesta. De serlo, esto es, de evidenciarse las actuaciones fraudulentas por parte de las personas, la presunción de buena fe pasa a favorecer a la Administración. (...) De lo contrario, esto es, en caso de que no haya existido por parte del particular actuación fraudulenta alguna, que haya habido un error de hecho o de derecho por parte de la Administración, o que existan indicios que sustenten duda al respecto, la Administración está obligada a demandar su propio acto, pues de lo contrario se le impondría al particular una carga excesiva frente al poder del Estado.

(...) Con todo, aún ante la excepción que permite a la Administración revocar su propio acto por la existencia de una actuación ilícita, la misma debe desplegar un procedimiento que respete los derechos fundamentales de la persona afectada. Sobre este particular, en la sentencia T-105 de 2007, esta Corporación señaló que "El acto administrativo que así lo declare [- la revocatoria -] deberá en todo caso hacer expresa mención de dicha circunstancia y de la totalidad de los elementos de juicio que llevaron al convencimiento de la administración, lo cual implica necesariamente la aplicación de un procedimiento que permita a la Administración reunir dichos elementos de juicio". Así mismo, deberá, conforme a los artículos 28 y 74 del CCA, comunicar el inicio de la actuación a los particulares que puedan resultar afectados y adelantar las pesquisas necesarias, al igual que la práctica de pruebas de oficio o a petición de parte"

En recientes pronunciamientos, la Corte Constitucional ha recordado tanto a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos como a la Superintendencia de Notariado y Registro, la importancia y necesidad de respetar el debido proceso a los ciudadanos:

"5.1. El debido proceso fue consagrado en los artículos 29 y 58 de la Constitución como un derecho de rango fundamental de aplicación inmediata, el cual rige para toda clase de actuaciones, ya sean judiciales o administrativas[10], disponiendo que las mismas deberán

-PÁGINA 10 DE 12-

estar sometidas a los procedimientos y requisitos legales y reglamentarios previamente establecidas, con el objetivo de asegurar la prevalencia de las garantías sustantivas y procesales de los ciudadanos^[11].

5.2. En ese sentido, el debido proceso debe entenderse como una manifestación del Estado que busca proteger al individuo frente a las actuaciones de las autoridades públicas, procurando en todo momento el respeto a las formas propias de cada juicio. Por tanto, la Corte, desde sus inicios^[12], ha sostenido que "las situaciones de controversia que surjan de cualquier tipo de proceso, requieren de una regulación jurídica previa que limite los poderes del Estado y establezcan el respeto de los derechos y obligaciones de los sujetos procesales, de manera que ninguna actuación de las autoridades dependa de su propio arbitrio, sino que se encuentren sujetas a los procedimientos señalados en la ley o los reglamentos."^[13]

5.3. Ahora bien, esta Corporación ha reiterado que el debido proceso también implica garantizar la correcta producción de los actos administrativos^[14], razón por la cual comprende "todo el ejercicio que debe desarrollar la administración pública en la realización de sus objetivos y fines estatales, lo que implica que cubija todas las manifestaciones en cuanto a la formación y ejecución de los actos, a las peticiones que presenten los particulares, a los procesos que por motivo y con ocasión de sus funciones cada entidad administrativa debe desarrollar y desde luego, garantiza la defensa ciudadana al señalarle los medios de impugnación previstos respecto de las providencias administrativas, cuando crea el particular que a través de ellas se hayan afectado sus intereses."^[15]

5.4. Al respecto, este Tribunal ha considerado que componen el debido proceso administrativo, entre otras, las siguientes garantías: (i) conocer el inicio de la actuación, (ii) ser oído durante todo el trámite, (iii) ser notificado en debida forma, (iv) que se adelante por autoridad competente y con pleno respeto de las formas propias de cada juicio, (v) que no se presenten dilaciones injustificadas, (vi) gozar de la presunción de inocencia, (vii) ejercer los derechos de defensa y contradicción, (viii) presentar pruebas y a controvertir aquellas que aporte la parte contraria, (ix) que las decisiones sean motivadas en debida forma, (x) impugnar la decisión que se adopte, y (xi) promover la nulidad de los actos que se expidan con vulneración del debido proceso^[16].

-PÁGINA 11 DE 12-

5.5. En relación con la antepenúltima garantía, la Corte ha resaltado la importancia que tiene para los ciudadanos que la Administración motive en debida forma los actos administrativos que expide, ya que constituye una garantía para los destinatarios del mismo en la medida en que pueden conocer las razones en las que se fundan las autoridades públicas al adoptar decisiones que afectan sus intereses generales o particulares."(1)" (pies de páginas entre corchetes del texto original, subrayas nuestras).

En resumen, si la ORIP notificó oportuna y adecuadamente a todos y cada uno de mis representados, porque omite mencionar tan sensible y delicada actuación en el texto mismo de la Resolución. Y es precisamente por ello, que la Resolución debe ser revocada en los términos acá solicitados.

2. Solicitud

Con fundamento en los hechos expuestos, en el cuerpo mismo de la Resolución y en las pruebas que solicitaré me sean presentadas o exhibidas en la medida en que ni siquiera son identificadas en la Resolución, respetuosamente solicito del Despacho revocar los artículos primero y tercero de la parte resolutive de la Resolución, y en su defecto declarar como válido el pago por ellos acreditado y disponer en consecuencia la inscripción como propietarios del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-249905, a los señores SANDRA NIETO GONZÁLEZ, CLAUDIA PATRICIA NIETO GONZÁLEZ, JORGE ALBERTO ESPINOSA REYES y VÍCTOR ELÍAS NIETO GONZÁLEZ, identificados con las cédulas de ciudadanía números 39.790.280, 51.883.815, 79.468.723 y 79.451.044, respectivamente y en ese orden.

En defecto de lo anterior y de manera subsidiaria, que se declare la nulidad de toda la actuación, incluida pero no limitada a la Resolución, considerando que mis representados no fueron debidamente notificados del auto 025 del 12 de agosto de 2013, lo cual les imposibilitó solicitar, aportar y controvertir pruebas.

Si no se accede a lo solicitado, solicito de me conñiera la apelación ante el superior, para que estudie este caso y decida sobre el particular.

3. Pruebas

Respetuosamente solicito se me exhiba las siguientes pruebas documentales:

3.1. Constancia del aviso mediante el cual se surtió la notificación del auto 025 del 12 de agosto de 2013;

-PÁGINA 12 DE 12-

- 3.2. Copia de la notificación personal a cada uno de los compradores, o en su defecto, la guía de correo mediante la cual se surtió la notificación dispuesta en la ley;
- 3.3. En línea con lo anterior, copia de la constancia de notificación personal de la Resolución, o de la remisión del aviso dispuesto en el artículo 69 del CPACA;
- 3.4. Copia del correo electrónico enviado a mi dirección de correo electrónico, remitiéndome la constancia de que trata el numeral inmediatamente anterior, según solicitud formulada por esta vía el 9 de junio anterior.
- 3.5. Correos electrónicos de fecha 9 de junio de 2020;
- 3.6. Poder para actuar (por razones de la pandemia estamos en proceso de autenticación de firmas).

De ser el caso, que se disponga oficiar a 472 para que certifique la entrega de todos y cada uno de los documentos anteriores a mis representados.

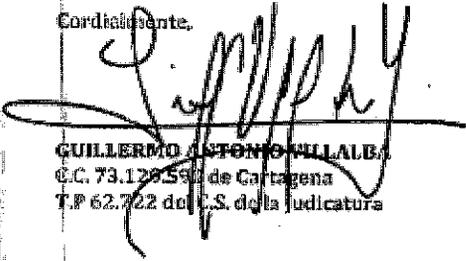
4. Dirección para notificaciones

Para los efectos previstos en los artículos 56 del CPACA y 4º del Decreto 491 de 2020 y conforme fuera autorizado en correo electrónico del 9 de junio pasado, recibiré notificaciones en los siguientes correos electrónicos:

- 4.1. guillermo.villalba@gvabogados.com y
- 4.2. neyla.guevara@gvabogados.com

En los términos anteriores dejo sustentado el recurso.

Cordialmente,


GUILLERMO ANTONIO VILLALBA
C.C. 73.129.597 de Cartagena
T.P. 62.722 del C.S. de la Judicatura

Además, dentro del trámite de la actuación el doctor señor Guillermo Antonio Villalba presentó escrito el día 12 de diciembre del 2022, como apoderado de los señores Sandra Nieto Gonzalez, Claudia Patricia Nieto Gonzalez, Jorge Alberto espinosa Reyes y Victor Elias Nieto Gonzalez, donde manifestó:

En su momento, por solicitud de esa oficina aportamos de manera oportuna y regular los documentos que evidencia el pago total por parte de mis representando (a partir de la base gravable real de la operación de compraventa), y los recibos de caja oficial entregados para acreditar el recibo de los dineros por parte de funcionarios de esta vigilando; sino también por la imputación facti (relación de causalidad entre

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

un hecho y un daño) y la imputación juris (una razón de derecho que justifique que la disminución patrimonial sufrida por la víctima de desplace al patrimonio del ofensor), debidamente decantada por la jurisprudencia del consejo de estado para caso que el que ocupa nuestra atención desde hace más de diez (10) años.

Sin embargo, diez (10) años ms tarde y por virtud del artículo 4 de la Resolutiva de la resolución del asunto, el inmuebles identificado con matrícula inmobiliaria 060-249905 sigue siendo objeto de una medida administrativa, bloqueo, que impide su enajenación, en contravía de los principios de la función pública consagrado en los artículos 209 de la carta política y 3° del CPACA

En consecuencia, por haber operado los presupuesto del decaimiento del acto administrativo, respetuosamente solicito levantar el bloqueo que pesa sobre la matrícula inmobiliaria, junto con pronunciamiento expreso dentro del término perentorio de que trata el artículo 92 idem.

Como se indicó mediante la resolución No. 11 del 18 de enero del 2021, se resolvió recurso presentado contra la resolución la resolución No. 06 de fecha 16 de enero del 2019, donde se revoca la resolución No. 06 de fecha 16 de enero del 2016, proferida por esta oficina de registro, con el fin de iniciar la etapa de notificación de la actuación administrativa iniciada mediante el Auto No. 025 del 12 de Agosto del 2013, con el fin de notificar las partes de ha surtido la notificación de la partes y en el casos de los señores Nieto Gonzalez, Claudia Patricia Nieto Gonzalez, Jorge Alberto espinosa Reyes y Victor Elias Nieto Gonzalez

Posteriormente, mediante resolución No. 260 del 22 de noviembre del 2021, "Por medio de la cual se corrige un error formal de la resolución no. 011 del 18 de enero del 2021, donde le numeral primero:

Como a la fecha se encuentra vigente las normas que consagra el proceso administrativo dentro del proceso registral articulo la 59 de la ley 1579 del 2012, y como ha venido surtiendo acto conducente tomar un decisión mediante una nueva resolución que define la actuación administrativa, como se devolvió el proceso a su etpa inicial y como el atuo de inicio es un acto de trámite, en este momento no ha presentado un decaimiento de este acto, toda vez que lo que se buscar con es dar a conocer le la actuación a los interesados con el fin de tomar un decisión sobre el caso en relación al pago de los derecho de impuesto de registro la oficina.

Al respecto sobre el pago de derecho de registro, del análisis hecho teniendo en cuenta la copia Autenticada de la Escritura Publica N° 3646 del 23 de Noviembre de 2010 de la NOTARIA SEGUNDA 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 770066161044, en el precio la Copia Autenticada contiene valor en números de \$588.883.531 (folio 8) y la copia del Sistema Documental IRIS Código de Barras 770066161044 (Folio 57) por el valor de \$58.883.531; en la hoja N°5 con Código de Barras 770066161396 en la Cláusula Quinta, Precio de la Copia Autenticada contiene valor en letras de QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES

OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE y en Números \$588.883.531(Folio 10) y la copia del Sistema Documental IRIS hoja 5 con Código de Barras 7700066161396 contiene valor en letras de CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE y en Números \$58.883.531. (Folio 57)

Y al revisar los recibos aportados con el turno de radicación interna No.2011-060-6-1004 de fecha 19 de Enero de 2011, a través del cual se radicó la Escritura Pública No. 1824 de fecha 17 de Junio de 2011, autorizada por la autorizada por la Notaría segunda de Cartagena y en el mismo se encuentra aportado el Recibo de Caja N° N°52868740 impreso el 19 de enero de 2011 Hora 11:54:56 p.m. (el cual se anexa), se puede evidenciar que el pago por concepto de Venta tuvo como base de liquidación de Derechos de Registro \$58.883.531.y cancelo totalmente \$556.070, Cajero 50257.

Posteriormente mediante el mismo turno de radicación interna No. 2011-060-6-16780 de fecha 30 de Agosto de 2011, a través de la misma Escritura Pública No. 3646 de fecha 23 de Noviembre de 2010 autorizada por la Notaría segunda; se inscribió HIPOTECA ABIERTA de MARIA VICTOR ELIAS ARRIETA, JORGE ALBERTO ESPINOSA REYES, CLAUDIA PATRICIA Y SANDRA NIETO GONZALEZ a favor de BANCOLOMBIA S.A. - NIT 8909039388.

Sin embargo, sobre sobre un similar, es pertinente tener en cuenta las consultas realizadas con los radicados SNR2020ER006054 y SNR2020ER006146 ante la Oficina Asesora Jurídica De La Superintendencia De Notariado Y Registro:

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."

Sobre lo mismo la Dra. Daniela Andrade Valencia, Jefe Oficina Asesora Jurídica a través del correo electrónico de fecha 6 de marzo del 2020 y 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 remite el siguiente documento con el fin de 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.

Que, mediante el correo electrónico del 21 de octubre del 2022, el Doctor Álvaro de Fatima Gómez Trujillo, nos remite la liquidación de la escritura pública No. 3646 del 23 de noviembre del 2010 Notaria Segunda de Cartagena, determinando lo siguiente:

DAF ""

SNR2022EE123924

Bogotá, D.C. 20 de Octubre de 2022

Doctora
MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
Registradora Principal
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Cartagena – Bolívar

Asunto: RESPUESTA SOLICITUD DE INFORMACIÓN
0602022EE05456

Respetada Doctora:

De manera atenta y después haber sido revisada la escritura 3646 del 23 de noviembre de 2010 otorgada por la Notaria 2 del círculo de Cartagena, me permito remitir la liquidación para el pago de los derechos de registro correspondientes, de acuerdo con la normalidad vigente para el año 2011 (decreto 2250 de 2008) así:

ACTO REGISTRAL	CUANTIA DEL ACTO	TIPO DE TARIFA	DERECHOS DE REGISTRO
Liberación de hipoteca	\$ 18.240.000	N	\$ 91.200
Compraventa	\$ 588.885.531	N	\$ 2.944.400
Hipoteca Abierta sin límite de cuantía	\$ 347.090.109	H	\$ 1.214.800
Valor total que debería haber pagado			\$ 4.250.400

Por lo anterior es pertinente informar que al no contar con soporte de lo pagado por derechos de registro, le corresponde a la ORIP hacer las deducciones del caso.

Cordialmente,


ALVARO DE FATIMA GOMEZ
TRUJILLO

Director Administrativo y Financiero

Transcripción: Elbio C. G. 

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

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 No. 3646 del 23 de noviembre del 2010 Notaria Segunda de Cartagena, y sobre los actos inscritos en las anotaciones 4 y 5 en el folio de matrícula 060-249905 mediante el turno de calificación 2011-060-6-1004 de fecha 4 de marzo del 2011, que son compraventa e hipoteca por lo anterior, la oficina ordenara mantener mantiene vigente las anotaciones 4 y 5, porque si corresponde con los acto autorizada por la escritura pública, por lo cual no se verían afectado su inscripción.

Como a la fecha no se ha hechos efectivo el pago de mayor valor, correspondiente a \$ 4.250.400, más el 2% conservación, la oficina ordenara que las Sociedad Promotora las Olas S.A, María Victoria Arriet Elias Arrieta, Jorge Alberto Espinosa Reyes, Sandra Nieto Gonzalez, Claudia Patricia Nieto González y Bancolombia, en calidad de comprador y el en calidad de acreedor hipotecario, le adeuda a la Superintendencia de Notariado y registro, la suma \$ 4.250.400,, para lo cual se generará un turno de corrección, para recaudar dicho valor.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta lo expresado se ordenara lo siguiente primero mantener vigente las anotaciones 4 y 5, porque si corresponde con los acto autorizada por la escritura pública No. 3646 del 23 de noviembre del 2010 Notaria Segunda de Cartagena; y segundo mantener el bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria 060-18870, hasta que se realice el pago el valor correspondiente a \$ 4.250.400,, más el 2% por concepto de conservación documental sobre dicho valor, por adeudar a la Superintendencia de Notariado y Registros.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Mantener vigente las anotaciones 4 y 5, porque si corresponde con los acto autorizada por la escritura pública No. 3646 del 23 de noviembre del 2010 Notaria Segunda de Cartagena, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente proveído.

ARTÍCULO SEGUNDO: Manténgase el bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria 060-060-249905, hasta que se realice el pago el valor correspondiente a \$ 4.250.400,, más el 2% por concepto de conservación documental sobre dicho valor, en razón que las Sociedad Promotora las Olas S.A, María Victoria Arriet Elias Arrieta, Jorge Alberto Espinosa Reyes, Sandra Nieto Gonzalez, Claudia Patricia Nieto González y Bancolombia, a favor de la Superintendencia de Notariado y Registros, los derecho de registros de los actos venta, Hipoteca y afectación, autorizados en escritura pública No. 3646 del 23 de noviembre del 2010 Notaria Segunda de Cartagena. Para recaudara dicho valor se generara un turno de corrección. Una vez se realice el pago, se desbloquee el folio de matrícula 060-249905

ARTICULO TERCERO: Notificar personalmente a la Sociedad Promotora las Olas S.A, María Victoria Arriet Elias Arrieta, Jorge Alberto Espinosa Reyes, Sandra Nieto Gonzalez,

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

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

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

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Cartagena de Indias D.T y C, a los veintiocho (28) días del mes de Marzo del años dos mil veintitrés (2023)


MAYDINAYIBER URUEÑA ANTURI
Registradora Principal


MARTHA LUZ JULIO MELENDEZ
Coordinador Grupo Gestión
Jurídica Registral

Proyectó: cesar Tafur Peña