

AUTO 040 DE FECHA 21 DE MARZO DE 2018

Por la cual se da inicio a una Actuación Administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 060-115831, 060-287461, 060-287462, 060-287463, 060-287464, 060-287465, 060-287466, 060-287467, 060-287468, 060-287469 Y 060-287470.

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE
CARTAGENA (BOLIVAR)**

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), procede a iniciar una actuación administrativa, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

La superintendencia de notariado y registro, el día 23 de enero de 2017, radico ampliación de denuncia ante la Unidad de Delitos Contra la Fe Pública de la Fiscalía General De La Nación con el número 130016001128201705625, donde manifestó que la "el jefe de la oficina Asesora Jurídica Encargado de la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de la Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, en cumplimiento de sus deberes legales y constitucionales y, en especial las funciones atribuidas por la Ley 1796 de 2016, acudo ante su despacho con el objeto de ampliar denuncia penal, radicada el día 25 de agosto de 2017, cuyo reparto correspondió a a fiscalía 167 Delegada ante la los Juzgados Penales del Circuito de Bogotá, donde fue remitida a la ciudad de Cartagena de Indias D.T en el mes de Noviembre de 2017,.."



Hechos:

PRIMERO: la superintendencia de Notariado Y registro, a través de Delegada para la protección , restitución y Formalización de Tierras, en cumplimiento de sus deberes legales y constitucionales y en especial las funciones atribuidas por al ley 1976 de 2016, con posterioridad al diagnóstico realizado a las curadurías 1 y 2 de Cartagena y de la cual se informó en la denuncia instaurada, practico visita especial a la misma curadurías, por orden

SEGUNDO: las visitas tenían por objeto principal, atender una queja presentada por la veeduría Ciudadana Transparencia Caribe y verificar los aspectos administrativos de la función que prestan estos dos curadores

En el transcurso de la visitas se consideró oportuno indagar sobre las denuncias interpuestas directamente por los curadores , antes casos de licencia presuntamente falsas, con el fin de hacer seguimiento a los hallazgos del diagnósticos..

TERCERO: Con la información suministrada durante la visita, en relación con las licencias presuntamente falsa, se realizó depuración de la información, evidenciándose que alguna de las denuncias que se interpusieron..

Cuarto: A partir de lo nombres relacionado en el hecho, se realizó una búsqueda a nivel nacional, a través de la función denominado "consulta de Indice" del sistema de información Registral, con el fin de determinar los folios de matrícula inmobiliaria asociados.

la búsqueda arrojó un número importante de resultado, que luego de su clasificación, se redujo a un total de 26 folios d matrícula inmobiliaria, con el registro de actos constitución de Régimen de propiedad Horizontal, es decir, actos sujetos al trámite previo de licencia urbana; procediéndose a la comparación de la licencia protocolizada en el acto de registrado Vs la licencia expedida por al curaduría, determinándose que en todos los casos, las licencias registradas son presuntamente falsas,..."

Dentro de los folios de matrícula inmobiliaria comprometidos con la situación descrita, se encuentra el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-115831** (activo), 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 tomo el nombre de **EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 80B 31 B 22 MZ 5 LOTE 38.**

Respecto de dicho folio, para efectos del caso puesto en conocimiento por la Delegada de Tierras, se destaca el registro en la anotación **11** el acto de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal efectuado a través de la **Escritura Pública No. 2557 del 12 de septiembre de 2014 de la Notaria Primera de Cartagena**, por ser el acto sujeto al trámite previo, de licenciamiento urbano.

En la escritura pública mencionada, se protocolizó la **"Licencia Urbana No. 0327 del 16 de julio de 2014 de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva"** de la Curaduría Primera de Cartagena, que al ser comparada, con la **Resolución No. 0327/2014** expedida por esa Curaduría, se observa que el contenido del documento protocolizado podría ser falso, pues no guarda relación con el expedido por la curaduría.

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

DATOS DEL ACTO ADMINISTRATIVO (LICENCIA)	COPIA ORIP	COPIA CURADURIA
FECHA DE LA RESOLUCIÓN 327	16 de julio de 2017	29 de julio de 2014
SOLICITANTE	MARIA DE LAS NIEVES QUIROZ RUIZ	INDIRA DEL CARMEN DE AVILA LAZA
FML	060-115831	060-3652
UBICACION DEL PREDIO	Lote numero 2 Manzana 5 barrio el recreo	Manzana D Lote 31, Barrio San pedro Mártir
MODALIDAD DE LA LICENCIA	OBRA NUEVA	RELOTEO

El registro del acto de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, efectuado por CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS DESARROLLO S.A.S NIT 900648502 a través

de la **Escritura Pública No. 2557 del 12 DE SEPTIEMBRE DE 2014** de la **Notaría Primera de Cartagena**, determinó la apertura de **10 folios segregados**, para la identificación de las unidades de dominio privado que integran la propiedad horizontal.

La descripción de los folios asociados al caso en comento es la siguiente:

INFORMACION REGISTRAL DEL MATRIZ

FMI	FMI MATRIZ	FMI SEG	ESTADO DEL FOLIO	LUGAR DE UBICACIÓN	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
060-115831	060-5768	060-115831 060-287461 060-287462 060-287463 060-287464 060-287465 060-287466 060-287467 060-287468 060-287469 060-287470	ACTIVO	CARTAGENA	ANA "5", LOTE # 2/ BARRIO EL RECREO	CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS DESARROLLO S.A.S NIT 900648502

INFORMACION REGISTRAL DE LOS SEGREGADOS

FMI	DIRECCION/NOMBRE	PROPIETARIO ACTUAL	ACREEDOR HIPOTECARIO	ENTIDAD QUE ORDENA MEDIDA CAUTELAR
<u>060-287461</u>	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 80B 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 101	VALIENTE CARRASCAL FRANCISCA - CC 45553927	BANCOLOMBIA S.A. - NIT 8909039388	No registra
<u>060-287462</u>	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 80B 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 102	BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. 860002964-4	No registra	No registra
<u>060-287463</u>	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 80B 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 201	SANTOYA TORRES LILIANA MARGARITA - CC 30774824	BANCO DAVIVIENDA S.A	No registra
<u>060-287464</u>	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 80B 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 202	BANCO DAVIVIENDA S.A - NIT 8800343137	No registra	No registra

<u>060-287465</u>	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 80B 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 301	TORRES ESPINOSA PETRONA DEL CARMEN - CC 30768629	No registra	No registra
<u>060-287466</u>	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 80B 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 302	CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S. - NIT 9006486805	No registra	No registra
<u>060-287467</u>	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 80B 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 401	BANCO DAVIVIENDA S.A - NIT 8600343137	No registra	No registra
<u>060-287468</u>	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 80B 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 402	CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S. - NIT 9006486805	No registra	No registra
<u>060-287469</u>	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 80B 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 501	PROMOTORA VDEPM S.A.S. - NIT 9010776711	No registra	No registra
<u>060-287470</u>	EDIFICIO "SHALOM" R.P.H BARRIO EL RECREO KRA 80B 31 B 22 MZ 5 LOTE 38 APTO N. 502	BANCO DAVIVIENDA S.A - NIT 8600343137	No registra	No registra

Teniendo en cuenta la información y documentación allegada, el análisis preliminar efectuado por esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que se evidencian inconsistencias posiblemente desde el punto de vista penal, pero con una incidencia importante en el campo registral, situación que generaría una inseguridad jurídica de los inmuebles que no sería la corrección de un error en la cual no incurrió la Oficina de Registro, sino que tendríamos dar aplicación a los lineamientos de la instrucción administrativa 11 del 30 de julio de 2015, que como bien los precisa en uno de los apartes: *"...es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro en cabeza de las oficinas de registro de instrumentos públicos, sino que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad' que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública.*

Así mismo a lo preceptuado en el parágrafo 2 del artículo 20 de la ley 1579 del 2012, que reza: *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*

Por lo anterior los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **060-115831, 060-287461, 060-287462, 060-287463, 060-287464, 060-287465, 060-287466, 060-287467, 060-287468, 060-287469 Y 060-287470**, deberán ser objeto de una Actuación Administrativa con el fin de establecer la verdadera y real situación jurídica.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO.- Iniciar la actuación administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **060-115831, 060-287461, 060-287462, 060-287463, 060-287464, 060-287465, 060-287466, 060-287467, 060-287468, 060-287469 Y 060-287470**, de conformidad con la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO.- Confórmese el Expediente, como lo dispone el artículo 36 de la Ley 1737 de 2011.

TERCERO.- Ordenase la práctica de pruebas, teniendo en cuenta que durante la actuación administrativa y hasta antes de proferir decisión de fondo se podrán allegar, aportar, pedir y practicar de oficio o a petición de parte, sin requisitos especiales, las pruebas que sean pertinentes y conducentes para el esclarecimiento de los hechos.

CUARTO.- Oficiese a la Curaduría Primera de Cartagena, a fin de que certifique la existencia y validez de la Licencia No. **0327** del 29 de julio de 2014 mediante la cual, se otorgó Licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo, a favor de la sociedad **INIRIDA DEL CARMEN DE AVILA LAZA** (CC 33.158988 respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-3652).

QUINTO.- Notifíquese personalmente a los señores **VALIENTE CARRASCAL FRANCISCA - CC 45553927, BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. 860002964-4, SANTOYA TORRES LILIANA MARGARITA - CC 30774824, BANCO DAVIVIENDA S.A - NIT 8600343137, TORRES ESPINOSA PETRONA DEL CARMEN - CC 30768629, CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S. - NIT 9006486805, BANCO DAVIVIENDA S.A - NIT 8600343137, CONSTRUCCIONES, PROYECTOS Y DESARROLLO S.A.S. - NIT 9006486805, PROMOTORA VDEPM S.A.S. - NIT 9010776711, BANCO DAVIVIENDA S.A - NIT 8600343137**, de no ser posible la notificación personal, esta se surtirá mediante aviso, según lo establecen los artículo 66 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

SEXTO.- Comuníquese a los siguientes acreedores hipotecarios:

- **BANCOLOMBIA S.A. - NIT 8909039388.** como acreedor hipotecario de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **060-287461.**
- **BANCO DAVIVIENDA S.A,** como acreedor hipotecario de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **060-287463**

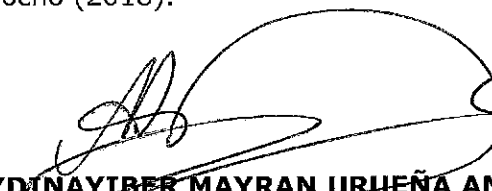
SEPTIMO.- Ordenase el Bloqueo preventivo de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **060-115831, 060-287461, 060-287462, 060-287463, 060-287464, 060-287465, 060-287466, 060-287467, 060-287468, 060-287469 Y 060-287470.**

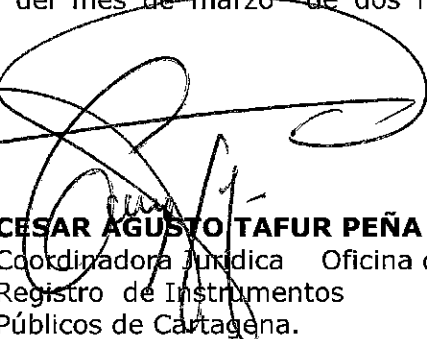
OCTAVO.- Publíquese el presente auto en el Diario Oficial a costa de esta oficina y en la página Web de la entidad www.supernotariado.gov.co.

NOVENO.- Este Auto rige a partir de la fecha de su expedición y contra él no procede recurso alguno por vía gubernativa por ser un auto de trámite, de conformidad con el Art. 75 del C.P.A.C.A.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Cartagena, a los veintiuno (21) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018).


MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI
Registradora Principal
de Instrumentos Públicos de Cartagena.


CESAR AGUSTO TAFUR PEÑA
Coordinadora Jurídica Oficina de
Registro de Instrumentos
Públicos de Cartagena.