

000287
122 AGO 2023

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA

RESOLUCION No. 000287 DEL 122 AGO 2023

**“POR LA CUAL SE RESUELVEN LOS RECURSOS DE REPOSICION EN SUBSIDIO
CON EL DE APELACION INTERPUESTO EN CONTRA RESOLUCIÓN NO. 318 DEL 19
DE DICIEMBRE DEL 2022.”**

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),

1. ANTECEDENTES:

Mediante Resolución No. 318 del 19 de diciembre del 2022, esta Oficina de registro decidió la actuación administrativa relacionada con los folios de matrículas inmobiliaria No. 060-239293 y 060-239294, iniciada con el Auto No. 035 del 10 de octubre del 2016, , donde se resolvió lo siguiente:

“...RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DEJAR SIN VALOR NI EFECTOS JURÍDICOS las anotaciones No. 5 y 6 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 060-239293 y las anotaciones 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria, 060-239294, de conformidad con la parte motiva de esta resolución. Efectúense las salvedades de ley

ARTÍCULO SEGUNDO: DEJAR SIN VALOR NI EFECTOS JURÍDICOS las anotaciones 9, 10,11, 12 y 13 del folio de matrícula inmobiliarias 060-239294, de conformidad con la parte motiva de esta resolución. Efectúense las salvedades de ley.

ARTICULO TERCERO Notificar personalmente la presente resolución Duque Salazar Genaro de Jesús, Medina Marrugo Rufino Segundo, Pacheco Ortega Luis Carlos, Salazar Gómez Juan Carlos, Inversiones Negocios y Transporte S.A.S, Construcciones Diseños Y soluciones Jr S.A:S Negretes Hernández Jesús y Sociedad de Activos Especiales y Fiscalía 20 Especializada De Extinción Del Derecho De Dominio y a Luis Carlos Pacheco Ortega y Antonio José Rodríguez Nuñez, como terceros. 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.

ARTÍCULO 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.

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

Posteriormente, al notificar a las partes revisado el expediente se encuentra lo siguientes recursos, que a continuación se relacionan.

1.1 El día el 31 de enero del 2023, mediante el correo eléctrico albertovelezbaena50@yahoo.com, se allego el recurso de apelación radicado con el numero de correspondencia 060202ER00410 del 31 de enero del 2023, presentado por el doctor Alberto Velez Baena, como apoderado del señor de la sociedad Inversiones Negocios y Transporte INTO S.A.S, contra el acto administrativo Resolución No. 318 del 19 de diciembre del 2022, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-239293 y 060-239294.

1.2 El día 17 de julio del 2023, por medio del correo electrónico davidmanuel30576@gmail.com, el doctor David Manuel Perez May, interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la decisión adoptada por esta oficina, el cual se radicó bajo el numero 0602023ER03511 del 17 de julio del 2023, en representación de la sociedad construcciones diseños y soluciones JR S.A.S, donde presenta los siguientes:

“...DAVID MANUEL PEREZ MAY, quien es varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.578.738, expedida en Cartagena (Bolívar), domiciliado y residenciado en la ciudad de Cartagena (Bolívar), abogado titulado y en ejercicio, portador de la T.P. No. 272569 del C.S.J., actuando en mi condición de APODERADO JUDICIAL de la sociedad comercial CONSTRUCCIONES DISEÑOS Y SOLUCIONES JR S.A.S identificada con NIT: 900.850.381-2, representada legalmente por el señor JESÚS RAMIREZ HERNANDEZ, quien es varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.570.274, expedida en Cartagena (Bolívar), domiciliado y residenciado en la ciudad de Cartagena (Bolívar)

y del señor JESÚS NEGRETTE HERNANDEZ, quien es varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.024.819, expedida en Loricá (Córdoba), domiciliado y residenciado en la ciudad de Cartagena (Bolívar), me dirigió respetuosamente ante ustedes para interponer Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación de la Resolución No. 318 expedida por ustedes el día 19 de diciembre de 2022.

ANTECEDENTES:

1. MIS PATROCINADOS a través de la Escritura Pública No. 329 del 2 de marzo 2016 otorgada por la Notaria Quinta (5°) de Cartagena, registrado en la anotación 11 del 6 abril 2016 en el Folio de Matricula Inmobiliaria 060-239294 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, le compró el 38.5% del inmueble con la matricula anteriormente referida al señor LUIS CARLOS PACHECO ORTEGA por un valor de Trecientos Cincuenta Millones de Pesos (\$350.000.000) Moneda Legal Colombiana.
2. Una vez MIS REPRESENTADOS realizaron la compraventa del inmueble en mención, recibieron la posesión material del inmueble de manos de su vendedor y realizaron importantes inversiones de mejoras sobre el predio aludido.
3. MIS PROHIJADOS previó a la compra realizaron el respectivo estudio de título sobre el bien inmueble con Número de Matricula Inmobiliaria 060-239294 y este se encontraba apto para traditar, no existía ninguna limitación o gravamen que impidiera su venta.
4. Posterior a esta compra MIS REPRESENTADOS se vieron incurso en un PROCESO PENAL, que en la actualidad carece de SENTENCIA CONDENATORIA O ABSOLUTORIA, que defina el fondo de los presuntos actos punibles.
5. Su OFICINA DE REGISTRO PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA dispuso por medio de la Resolución No. 318 del 19 de diciembre de 2022, en el resuelve del Artículo Primero dejar sin efecto jurídico las Anotaciones 6 y 7 del Folio de Matricula Inmobiliaria 060-239294 y en el Artículo Segundo dejar sin valor, ni efectos jurídicos las Anotaciones 9, 10, 11, 12 y 13 del Folio de Matricula Inmobiliaria 060-239294.

REPAROS A LA RESOLUCIÓN No. 318 del 19 DE DICIEMBRE DE 2022:

1. La OFICINA DE REGISTRO PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA aplicando la teoría de la inexistencia del documento refiriéndose a los Documentos que levanta las Medidas Cautelares en las Anotaciones 3 y 4 del Folio de Matricula Inmobiliaria 060-239294, para dejarlas sin valor ni efecto

jurídico, por lo cual para esta entidad se debe dar aplicación a la Instrucción Administrativa No. 11 del 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro denominada Corrección de acto de inscripción por Inexistencia de Instrumento Público, Orden Judicial o Acto Administrativo, que no se da por error en Procesos de Calificación, si no por una Conducta o Acción por Parte de Terceros que en contravía del Principio Registral de presunción de Legalidad, así como de la Confianza Legítima, atetando contra la Fe Pública, tal como lo señala la Instrucción Administrativa, teniendo la Teoría de la Inexistencia del Documento, si el documento no existe, no puede producir efecto legal alguno.

- 2. También manifiesta esta OFICINA que sus funciones y competencias son reguladas por la Ley 1579 de 2012, Estatutos de Registros de Instrumentos Públicos, Decreto 27 del 2014 y otras Nomas más de Carácter Especial, en consecuencia, el Legislador estableció un proceso para que las OFICINAS DE REGISTRO procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de Carácter Formal como son errores ortográficos, aritméticos, digitación o mecanográficos, que no afectan la naturaleza jurídica de los actos o el contenido esencial de los mismos, o aquellos, como en el presente caso, modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o terceros, tal como lo preceptúa el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, argumentan también lo siguiente “en el evento que la autoridad o creador del supuesto Instrumento Público o de la Orden Judicial o Administra que certifique que no expidió o autorizó el documento, el Registrador en el momento de decidir la decisión Administrativa corregirá la Inscripción dejándola sin valor, ni efecto Registral, con fundamento en el Inciso Segundo del Artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 y por tal motivo resulta procedente subsanar la situación de las Anotación 3 y 4 del Folio de Matricula Inmobiliaria 060-239294 donde se registró el Oficio No. 104 del 26 de febrero de 2009 de la Fiscalía Tercera Delegada ante el Tribunal de Distrito de Extinción de Dominio y contra el Lavado de Activo y la Resolución No. 824 del 16 de junio del 2009 de la Dirección Nacional de Estupefacientes de Bogotá D.C., por lo tanto se procederá corregir el folio ordenado dejar sin valor ni efectos jurídicos las Anotaciones 6 y 7 del Folio de Matricula Inmobiliaria 060-239294, aplicando la Teoría de la Inexistencia del Documento, como consecuencia de dejar sin valor ni efectos jurídicos de las Anotaciones 6 y 7 del Folio de Matricula Inmobiliaria 060-239294 cobrarías sus vigencias las Anotaciones 3 y 4, por lo tanto las anotaciones posteriores a las Medidas de Embargos se verían afectados como lo son los Actos de Disposición de las Anotaciones 9, 10, 11, 12 y 13 del Folio de Matricula Inmobiliaria 060-239294.*

3. La OFICINA DE REGISTRO PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA al proferir la Resolución No. 318 expedida por ustedes el día 19 de diciembre de 2022, no tuvo en cuenta o realizó una mala interpretación de las normas aludidas, ya que la Resolución No. 000092 del 27 de marzo 2015 proferida por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015 de la Ley 1579 de 2012 en concordancia con la Ley 1437 de 2011, al hacer referencia sobre los Errores en el Registro de Instrumento Público para el caso en concreto no existe un Error en el Registro de Instrumento Público, tampoco hay una Inexistencia del Instrumento Registrado, acá se levantó unas medidas cautelares con la presunta comisión de un delito de falsedad, empero que mis representados no tienen nada que ver, ellos actuaron de buena fe, comprando un inmueble que para la fecha de compra no tenía ninguna limitación para su venta, confiaron en la presunción de legalidad de los actos registrados en la oficina de instrumentos públicos, la confianza legítima y seguridad jurídica que trasmite al usuario una entidad como ustedes en el registro de los actos jurídico, por eso traigo a colación las Consideraciones de la Resolución 000307 expedida por el REGISTRADOR DE INSTRUMENTO PÚBLICO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA que se refiere a un caso similar y que señala lo siguiente:

CONSIDERACIONES DEL REGISTRADOR

Esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, atendiendo la Resolución N° 000092 del 27 de marzo de 2015, emitida por la Oficina De Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro, mediante la cual decide la Actuación Administrativa Exp. 50C-A.A.2014-77, decide acoger los conceptos y fundamentos Jurídicos esbozados en ella, en tratándose de la aplicación de la Instrucción Administrativa N° 11 de 2015, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, para el caso que nos ocupa y en aras de decidir la Presente Actuación Administrativa, en los siguientes términos:

- 1.1. DE LA CANCELACION DE ANOTACIONES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS. "La Ley 1579 de 2012 "Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos" en el Capítulo XIV. Cancelaciones en el Registro, se establece: "Artículo 61. Definición. La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción. (Negrilla, subraya fuera del texto)." Artículo 62. Procedencia de la cancelación. El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden

judicial o administrativa en tal sentido. (Negrilla, subraya fuera del texto).

1.2. DE LAS FALSEDADES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS "Infortunadamente, en el ámbito registral, y como es de conocimiento de las autoridades judiciales, personas inescrupulosas presentan para su inscripción, documentos falsos; sin embargo, sobre este particular existen pronunciamientos que abrogan su conocimiento y competencia a la justicia penal ordinaria como se expone a continuación:

La Ley 906 de 2004, publicada en el Diario Oficial No 45.658 de 1 ° de septiembre de 2004, por la cual se expide el Código de Procedimiento Penal, dispone:" 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."

"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. (Subraya, negrilla fuera del texto)."

"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." "Mediante Sentencia (C-060 de 2008, la Corte Constitucional, declaró INEXEQUIBLE la palabra "condenatoria" y EXEQUIBLE el resto de la expresión acusada contenida en el Inciso 2' del Artículo 101 de la Ley 906 de 2004, en el entendido de que la cancelación de os títulos y registros respectivos también se hará en cualquier otra providencia que ponga fin al proceso penal." "A su vez la Corte Suprema de Justicia, Sala Penal, mediante Sentencia STP 75642 del

000287

Página 7 de 29 de la Resolución No. _____ de 22 AGO 2023

23 de septiembre de 2014, aclaró la interpretación correcta del Artículo 101 del Código de Procedimiento Penal, determinando que es el Juez del Conocimiento el que tiene la competencia para definir de forma definitiva la cancelación de los títulos y de los registros cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable de que fueron adquiridos de forma fraudulenta. Y que asignar esta competencia al Juez de Garantías, aclaró, resulta contrario a lo dispuesto por el legislador."

"Así las cosas, si ni siquiera el Juez de Garantías tiene competencia para cancelar el registro de títulos falsos, mucho menos aquella puede atribuirse a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos."

"De otro lado, para un caso análogo de falsedad, el CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA - SUBSECCION A, en Sentencia del 7 de marzo 2012, Radicación: 250002326000199603282 01. Expediente: 20.042, Consejero Ponente: HERNAN ANDRADE RINCON, ante demanda presentada por el registro de documento espurio, negó las pretensiones de la demanda aduciendo que:

"Tampoco de las normas sobre registro antes transcritas se desprende obligación alguna impuesta a las Oficinas de Registro relacionadas con la constatación o comprobación con las diferentes Notarías en país de las cuales provienen los títulos, para verificar si efectivamente se produjeron dichos documentos en esas dependencias, por manera que mal haría entonces en predicarse falla alguna en el servicio imputable a la Oficina de Registro de Yopal, derivada de la presunta omisión por falta de constatación, pues sólo en la medida en que se produzca el incumplimiento de un deber que legalmente le correspondía a la respectiva autoridad pública, se podría deducir algún tipo de falla del servicio registral."

"Y, es que de conformidad con el Artículo 83 de la Constitución Política 91[17], la buena fe se presume en las actuaciones de los particulares, de tal suerte que a menos que surjan con contundencia motivos de duda en la legitimidad de sus actuaciones, las autoridades deben aplicar dicha presunción, pues lo contrario entrañaría el desconocimiento del principio superior aludido, lo cual

supondría tener la mala fe como regla general y exigiría de todos los funcionarios públicos actuar con un alto grado de suspicacia."

"Con fundamento en todo lo anterior, se concluye entonces que, para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, la falsedad de la Escritura Pública No. 2182 del 27 de septiembre de 1994 de la Notaría Veintiuno de Bogotá, resultó imperceptible, por lo cual procedió a su registro, por manera que se impone concluir que tanto ese hecho delictual, como las consecuencias que del mismo se derivaron, resultaron imprevisibles e irresistibles para la Administración Pública."

"Todo lo anterior permite afirmar que, en el presente asunto, la falsificación de la Escritura Pública No. 2182 constituyó un evento imperceptible para la Oficina de Registro de Yopal, a la cual no resultaría jurídicamente admisible exigirle la constatación exhaustiva de todos los títulos que les son presentados para registro, puesto que bueno es reiterarlo, en todas las actuaciones adelantadas por los particulares debe presumirse la buena fe (Artículo 83 C. P.); en torno al elemento consistente en la irresistibilidad, a juicio de la Sala, también se encuentra presente en el caso objeto de estudio, habida consideración de que dicho documento tenía la plena apariencia y similitud de uno expedido en legal forma, circunstancia que indujo al error a todos a aquellos que tuvieron contacto con el documento materia de falsificación, incluso, a la profesional del Derecho contratada por la entidad financiera para el estudio de títulos."

"De igual forma, se encuentra probada la exterioridad de dicha conducta delictual respecto del servicio prestado por la Oficina de Registro, habida cuenta de que ese hecho ilícito fue un hecho efectuado exclusivamente por un tercero, esto es el señor Hernán Loaiza García, respecto de quien se adelantó el correspondiente proceso penal por falsedad en documento; por lo demás el proceder de la Oficina de Registro de Yopal, tal y como se consideró anteriormente, estuvo ajustado al ordenamiento jurídico"

"Obra igualmente la posición institucional asumida por la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Dirección de Registro, expediente 110 - 2012, ante un caso de presunta falsedad, que remite al interesado a la justicia ordinaria para que sea aquella

000287
de 22 AGO 2023

Página 9 de 29 de la Resolución No. _____ de _____

instancia quien ordene la cancelación o revocatoria del acto de registro."

"Continuando con la posición institucional de la Superintendencia de Notariado y Registro, asumida frente a presuntas falsedades, en documentos sometidos a registro, existe pronunciamiento de la Oficina Asesora Jurídica, contenido en el Oficio EE015258 del 22 de mayo de 2014, mediante el cual resuelve la Consulta OAJ 1102, donde se manifiesta "De conformidad con los hechos presentados en el escrito de consulta, el documento que adolece de una presunta falsedad, actualmente ya se encuentra registrado, no existiendo mecanismo legal alguno que le permita actuar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tendiente a evitar la publicación de acto alguno sobre dicho bien inmueble."

"La única forma de evitar que se continúe realizando actos de disposición sobre el bien inmueble, es que la persona afectada y víctima del presunto delito, ponga en conocimiento de la Jurisdicción Ordinaria Penal el caso para que la Fiscalía General de la Nación solicite a un Juez de Control de Garantía proferir orden de "prohibición de realizar cualquier acto de disposición del derecho real de dominio sobre el bien inmueble", medida cautelar que una vez sea inscrita por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deja automáticamente el predio fuera del comercio."

"Con fundamento en lo antes expuesto, esta Superintendencia carece de competencia para investigar los hechos presentados en el correo electrónico."

1.3. DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS *"La nulidad es, en Derecho, una situación genérica de invalidez del acto jurídico, que provoca que una norma, acto jurídico, acto administrativo o acto procesal deje de desplegar sus efectos jurídicos, retro trayéndose al momento de su celebración. Para que una norma o acto sean nulos se requiere de una declaración de nulidad, expresa o tácita y que el vicio que lo afecta sea coexistente a la celebración del mismo."*

"Tiene por fundamento, proteger intereses que resultan vulnerados por no cumplirse las prescripciones legales al celebrarse un acto jurídico o dictarse una norma, acto administrativo o judicial." "Hay que

000287

Página 10 de 29 de la Resolución No. _____ de _____

tener en cuenta que la nulidad es la sanción más grave que se puede imponer a un acto jurídico. Por lo tanto, los órganos jurisdiccionales son muy estrictos a la hora de interpretar estas causas."

"En relación con la misma, la Corte Constitucional en Sentencia No. C-513 de 1994, se pronunció en los siguientes términos: "La acción de nulidad de larga tradición legislativa (lev 130 de 1.913) y jurisprudencial en nuestro medio tiene como finalidad específica la de servir de instrumento para pretender o buscar la invalidez de un acto administrativo proveniente de cualquiera de las ramas del poder público, por estimarse contrario a la norma superior de derecho a la cual debe estar sujeto. A través de dicha acción se garantiza el principio de legalidad que es consustancial al Estado Social de Derecho que nuestra Constitución institucionaliza y se asegura el respeto y la vigencia de la jerarquía normativa. Dicha jerarquía, cuya base es la Constitución se integra, además, con la variedad de actos reglados, que en los diferentes grados u órdenes de competencia son expedidos por los órganos que cumplen las funciones estatales, en ejercicio de las competencias constitucionales y legales de que han sido investidos formal, funcional o materialmente."

"La acción de nulidad tiene un sólido soporte en el principio de legalidad que surge, principalmente, del conjunto normativo contenido en los Arts. 1, 2, 6, 121, 123, Inciso 2°, 124 del C.P. , pero así mismo tiene su raíz en las normas que a nivel constitucional han institucionalizado y regulado la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo (arts. 236, 237 — 1-5-6 y 238)" (M.P. Dr. Antonio Becerra Carbonell)."

1.4. DE LA DENUNCIA PENAL *"Se entiende por denuncia el acto de poner en conocimiento ante la autoridad el hecho por el cual una persona o familiares o un allegado ha resultado víctima de un Delito. La denuncia es la formalidad que se utiliza para ejercitar la acción penal."*

"El Código de Procedimiento Penal, establece: ARTÍCULO 27. DEBER DE DENUNCIAR. Toda persona debe denunciar a la autoridad las conductas punibles de cuya comisión tenga conocimiento y que deban investigarse de oficio. El servidor público que por cualquier medio conozca de la comisión de una conducta punible que deba investigarse de oficio, iniciará sin tardanza la

investigación si tuviere competencia para ello; en caso contrario, pondrá inmediatamente el hecho en conocimiento de la autoridad competente."

- 1.5. DEL PROBLEMA JURIDICO Se plantea en este caso que se ordene la ANULACIÓN DE LA ANOTACIÓN 6 que presenta el folio de matrícula inmobiliaria 300- 79249, POR CORRESPONDER A UN DOCUMENTO FALSO, teniendo en cuenta que:

La Notaria Cuarta del Círculo de Santa Marta, certificó:

Que en el protocolo de la Notaria, reposa la Escritura Pública N° 258 del 24-02-2017 con los siguientes actos jurídicos: CANCELACIÓN PROHIBICIÓN DE ENAJENACIÓN, CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA Y COMPRAVENTA celebrada entre los señores: YIMIS ALFREDO VILLAR RIVADENEIRA C.C. N° 5.145.804, como vendedor y DAVID ANGEL ALVARES, C.C. N° 73.007.111, dicha escritura se encuentra en el tomo número 13 del año 2017, del protocolo de esa Notaría, sobre un lote de terreno y la casa en el construida, ubicado en la Carrera 4 N° 74 A - 129 de la ciudad de Santa Marta, Folio M.I. 080-123677, CEDULA CATASTRAL 011-000-9500-21-000, negocio jurídico por valor de \$54.800.000.

Respecto de la Escritura N° 1382 del 23-06-2017 de la Notaría Novena de Bucaramanga, se certificó por dicha Notaria, que:

- Que Si expidió la copia autentica de la Escritura pública N° 1382 del 23-06-2017 de la Notaría Novena de Bucaramanga, cuya fotocopia se remitió.

- Que el contenido de dicha copia, Si, corresponde a la Escritura N° 1382 del 23-06- 2017, la cual se encuentra en el protocolo y que la copia que se remitió por esta ORIP, Si se encuentra en el protocolo de ese Despacho.

-Que los intervinientes que figuran en el protocolo de la Escritura N° 1382 del 23-06- 2017, corresponde a los señores DARIO JOSE MORALES MIRANDA, identificado con C.C. N° 72.040.268 y VIRGILIO BUENO CARRILLO, identificado con C.C. N° 13.842.693.

De otra parte, manifiesta la peticionaria, Imelda Becerra Cely, titular del derecho real de dominio del Folio 300-79249, que no tenía conocimiento del acto suscrito en la Anotación N° 6, y que jamás

brindó su consentimiento para ese tipo de trámite no correspondiendo dicha Escritura Pública de la Notaria Cuarta de Santa Marta al lote de su propiedad.

Para tal efecto se tiene que verificado el folio de matrícula inmobiliaria 300-79249 y observada la Escritura Pública N° 258 del 24-02-2017 de la Notaria Cuarta de Santa Marta, inscrita en la anotación 6 del referido folio, Turno de Radicación 2017-300-6- 23715, se establece que esta se inscribió conforme al principio de legalidad y buena fe porque cumplía con los requisitos legales previstos en el Estatuto de Registro para realizar el asiento registral, como la Escritura N° 1382 del 23-06-2017 de la Notaria Novena de Bucaramanga, Turno de Radicación 2017-300-6-26769.

Es claro entonces, que en su oportunidad la inscripción de la Escritura Pública N° 258 del 24-02-2017 de la Notaria Cuarta de Santa Marta, no se efectuó con violación de una norma que lo prohibiera y la inscripción no es manifiestamente ilegal, como la Escritura N° 1382 del 23-06-2017 de la Notaria Novena de Bucaramanga.

De lo expuesto se evidencia que la normatividad registral no considera que haya error registral cuando se inscriben documentos presuntamente falsos.

1.6. NULIDAD:

"Ahora bien, revocar es sinónimo de cancelar, de dejar sin valor ni efecto jurídico, competencia para el caso aquí planteado, es exclusiva de la jurisdicción penal, como lo determina el Código de Procedimiento Penal en el Inciso Segundo del Artículo 101, que se transcribió anteriormente y operará la cancelación como prevé el estatuto registral cuyo artículo pertinente se transcribió igualmente."

Así las cosas, la actitud de las víctimas y de los Notarios a quien presuntamente les falsificaron las firmas y/o otros documentos, son los llamados a formular denuncia penal (obra prueba en el expediente, la interpuesta por Imelda Becerra Cely, por intermedio de su apoderada, de fecha 08-09-2017, ante la Fiscalía General de la Nación), para que la Fiscalía le solicite al Juez De Control De Garantías la suspensión del

000287

Página 13 de 29 de la Resolución No. _____ de _____

poder dispositivo y para que el Juez del Conocimiento ordene la cancelación del presunto título falso obrante en la Anotación 6 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 300-79249.

Es de anotar que en el Folio de Matrícula 300-79249, Anotación N° 7, posterior a la inscripción de la Escritura Pública N° 258 del 24-02- 2017 de la Notaria Cuarta de Santa Marta, se encuentra inscrita Compraventa con la Escritura N° 1382 del 23-06-2017 de la Notaria Novena de Bucaramanga, De DARIO JOSE MORALES MIRANDA, identificado con la C.C. N° 72.040.268 a favor de VIRGILIO BUENO CARRILLO, identificado con la C.C. N° 13.842.693, inscrita con el Turno 2017-300-6-26769, siendo el Juez del Conocimiento el que ordene la cancelación de dicho título, no correspondiendo a la competencia de la Oficina de Registro de Bucaramanga. "Circunstancia que se ajusta a lo dicho por la Corte Constitucional en Sentencia C060 de 2008, cuando concluye:

"En todo caso y para plena claridad, la Corte Constitucional advierte que en cualquier evento en que, de acuerdo con lo expuesto, la cancelación de los títulos apócrifos deba ordenarse en un contexto diferente al de la sentencia de fondo, dicha decisión sólo podrá tomarse en la medida en que, habiéndose permitido el pleno ejercicio del derecho de defensa y contradicción de quienes resultaren afectados por la cancelación, su derecho haya sido legalmente desvirtuado, lo que ocurre precisamente al alcanzarse el "convencimiento más allá de toda duda razonable" sobre el carácter fraudulento de dichos títulos, requisito cuyo rigor obviamente se mantiene, así no se logre la identificación, vinculación y condena de la o las personas penalmente responsables."

"De tal manera que la competencia para declarar la falsedad sobre el documento inscrito, y su consecuente cancelación sólo la tiene la jurisdicción penal."

"Por demás si al Juez del Conocimiento se le exige para que decrete la cancelación de los registros ilegales el convencimiento más allá de toda duda razonable resulta absurdo requerir, de la oficina de registro, la revocatoria o dejar sin valor ni efecto, o sea la cancelación del registro, so pretexto de un supuesto error, si no tiene la competencia y por ende los elementos para que se configure el convencimiento más allá de toda duda razonable."

"En cuanto a la revocatoria directa el Artículo 93 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, consagra:

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

- 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."*

En consecuencia, no se dan los presupuestos para la misma, por cuanto la Oficina de Registro no cuenta con los elementos de juicio para determinar si el documento traído a registro es falso, es decir, manifiestamente contrario a la Constitución y a la Ley, dicha valoración le corresponde efectuarla a la Jurisdicción Penal; pero a contrario sensu las pruebas aportadas tales como la certificación expedida por la Notaria Cuarta de Santa Marta, como la manifestación de la peticionaria, IMELDA BECERRA CELY, identificada con C.C. N° 63.309.722, son indicios serios para ser valorados en la investigación penal.

Como resultado de lo anterior, no es procedente para esta Oficina de Registro, ordenar anular, decretar revocar, dejar sin valor y efecto una anotación, so pretexto de aducirle un error que no se ha cometido, dado que las falsedades no son consideradas como errores cometidos por las oficinas de registro; en estos casos las Oficinas de Registro son igualmente víctimas de terceros que presentan documentos con visos de legalidad, para publicitar actos en beneficio propio; por ende carece competencia para pronunciarse al respecto.

Vale la pena destacar y si como lo manifiestan los peticionarios que funge denuncia penal, porqué pretenden que la oficina de registro solucione la situación existente, abrogándole una

000287

Página 15 de 29 de la Resolución No. _____ de _____

competencia que no tiene, induciéndola a usurpar funciones de las que carece.

"NO puede entonces pretenderse, por parte de los interesados ante la justicia penal para dirimir el conflicto, sea la oficina de registro en desarrollo de su actividad administrativa la que anule, cancele o deje sin efecto el presunto registro espurio. Máxime cuando dentro de los errores enunciados en el Artículo 59 de la ley 1579 de 2012 no se catalogan como errores expresa o tácitamente las falsedades."

"El Artículo 59 citado al prever que cuando los errores 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, remite ipso facto, cuando las circunstancias lo ameritan, al Inciso 2' del Artículo 60 Ibidem, que faculta al Registrador, previa aquella, para excluir, revocar, dejar sin valor y efecto una inscripción que se haya efectuado con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, sin necesidad de solicitar la autorización expresa escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."

"Alude entonces, la norma, a los errores por calificación ilegal, los cuales se encuentran expresamente enunciados en la Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual según el ordenamiento contencioso administrativo es de obligatorio cumplimiento."

"Se colige entonces que las actuaciones administrativas se inician para corregir errores; dentro de los cuales, se reitera, no se establece expresa o tácitamente la falsedad y cuando el inciso del Artículo 60 Ibidem hace alusión a violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, conforme a la doctrina, a los postulados jurisprudenciales y a la posición institucional de la Superintendencia de Notariado y Registro, se refiere al error por calificación ilegal que se presenta cuando el funcionario a quien le corresponde la calificación, efectúa una inscripción con violación de norma legal expresa y se presenta cuando se ordena un registro de un documento que no cumple con los requisitos legales, o existe prohibición que impide la inscripción o se pretermite las etapas del proceso, o cuando se realiza una

000287

Página 16 de 29 de la Resolución No. _____ de _____

inscripción extemporánea, como lo dispone, se reitera, la Instrucción Administrativa 01-50 del 27 de noviembre de 2011 Superintendencia de Notariado y Registro. Circunstancias que no se presentan en este asunto."

1.7. CONCLUSION: Atendiendo lo anterior, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cancelará, revocará, dejará sin valor ni efecto las Anotaciones seis (6) y siete (7) del Folio de Matrícula Inmobiliaria 300-79249, Turnos de Radicación 2017-300-6-23715 y 2017-300-6-26769, cuando se radique para su Inscripción la Orden Judicial de Cancelación del Registro.

4. Por tal motivo la RESOLUCIÓN No. 318 del 19 DE DICIEMBRE DE 2022 proferida por ustedes atenta contra los Derechos Fundamentales Constitucionales de Propiedad Privada, Confianza Legítima, Seguridad Jurídica, Igualdad, Presunción de Inocencia, al no tener en cuenta que MIS PROHIJADOS compraron después de realizar un estudio de título del Folio de la Matrícula Inmobiliaria 060-239294, además teniendo en cuenta que los actos registrados en la OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS tienen presunción de legalidad y para la fecha no existía impedimento alguno para la realización de la compraventa del inmueble en mención, no sabemos bajo qué criterios o protocolos se deben realizar este tipo de Levantamiento de Medidas Cautelares de una Autoridad Oficial, si existió por parte de INSTRUMENTO PÚBLICO alguna omisión, negligencia, imprudencia o violación al reglamento interno o del Estatuto Registral, lo que si es cierto es que MIS PROHIJADOS no pueden soportar las consecuencias de un acto jurídico que al parecer se realizó con documento falso, en derecho existen varios principios aplicados al caso que nos atañen, como son; "NADIEN ESTA OBLIGADO A LO IMPOSIBLE", MIS PROHIJADOS realizaron todo lo que legalmente podían hacer para la realización de la compra, era imposible para ellos presumir la presunta ilegalidad, otros de los Principios es el de la Buena Fe, ellos actuaron de buena fe pensando que el inmueble no tenía ningún tipo de irregularidad.

5. La OFICINA DE REGISTRO PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA como autoridad administrativa por medio de sus resoluciones no tienen la potestad de extinguir el Derecho de Dominio que tiene una persona sobre un bien inmueble, esa facultad es propia de los Jueces de Conocimientos Penales cuando avocan la competencia de un proceso y hasta la fecha MIS PATROCINADOS no lo cobijan una SENTENCIA ABSOLUTORIA O CONDENATORIA, reitero ustedes no tienen un mecanismo legal para cancelar esas anotaciones del registro público, ni siquiera la Fiscalía o un Juez de Control de Garantías, solo es posible en una Sentencia Judicial por el Juez de Conocimiento,

sin afectar los derecho de los terceros de buena, sobre el tema la jurisprudencia a decantado el tema y estableció de forma categórica y explicita que las anotaciones que se encuentran registradas en los folios de matrículas inmobiliarias cuando existe una falsedad solo es posible cancelar la anotación por una orden judicial del JUEZ PENAL DE CONOCIMIENTO.

PETICIONES:

1. Solicito de manera respetuosa por los motivos anteriormente esbozados REPONER LA RESOLUCIÓN No. 318 del 19 DE DICIEMBRE DE 2022 y en su lugar no modificar, no revocar, ni dejar sin efecto o valor jurídico ningunas de las anotaciones del Folio de la Matricula Inmobiliaria 060-239294 hasta que exista una decisión judicial de un juez competente que así lo ordene.

2. En el evento que no se REPONGA LA RESOLUCIÓN No. 318 del 19 DE DICIEMBRE DE 2022, remita la actuación a la SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, o en su defecto a la autoridad competente en la actualidad, para que resuelva el RECURSO DE APELACIÓN de manera SUBSIDIARIA, a fin de que se revise la decisión de la REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como fundamento de derecho invoco la Ley 1579 de 2012 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos en concordancia con la Ley 1437 de 2011, Decreto 27 del 2014, la Instrucción Administrativa No. 11 del 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el Código de Procedimiento Penal y las demás Normas de Carácter Especiales Aludidas, SENTENCIA C060/2008 DE LA HONORABLE CORTE CONSTITUCIONAL, SENTENCIA STP 75642 DE 23 DE SEP. DE 2014 DE LA HONORABLE C.S.J, SENTENCIA DEL CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTECIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA, DEL 7 DE MARZO DE 2012 EXPEDIENTE 20.042 y demás normas Concordantes para tal fin, motivo por el cual se somete a la atención a quien le compete resolver este Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación de la Resolución No. 318 expedida por ustedes el día 19 de diciembre de 2022..."

2. PRUEBAS:

Además de las prueba señaladas en la resolución No. 318 del 19 de noviembre del 2022, en el escrito del recurso se aportado lo siguientes documentos:

000287

Página 18 de 29 de la Resolución No. _____ de _____

1. Copia del traslado fecha 26 de noviembre del 2019, del Tribunal administrativo de Bolívar.
2. Copia del escrito contestación demanda de octubre de 2019, de la sociedad de activos especiales, dentro del proceso radicado 13-001-23-33-000-2019-00026-00, medio control demandante: Inversiones negocio y transporte S.A.S y otro, demandado, Nación – Ministerio de justicia – Fiscalía General de la Nación, sociedades de activos especiales S.A.S superintendencia de notariado y registro.
3. Copia del escrito de contestación de demanda, del ministerio de justicia y del derecho de fecha 19 de octubre del 2019, numero MJD-OFI19-0031514-GDJ-1501.
4. Copia del escrito de la contestación de la demanda de parte de la Fiscalía General de la nación, dentro del proceso radicado 13-001-23-33-000-2019-00026-00, medio control demandante: Inversiones negocio y transporte S.A.S y otro, demandado, Nación – Ministerio de justicia – Fiscalía General de la Nación, sociedades de activos especiales S.A.S superintendencia de notariado y registro.
5. Copia del escrito de la contestación de la superintendencia de notariado y registro, dentro del proceso radicado 13-001-23-33-000-2019-00026-00, medio control demandante: Inversiones negocio y transporte S.A.S y otro, demandado, Nación – Ministerio de justicia – Fiscalía General de la Nación, sociedades de activos especiales S.A.S superintendencia de notariado y registro.

3. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

Estando en la oportunidad se analizar y verificar las formalidades y requisitos de oportunidad contemplada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, para proceder evaluar y resolver los recursos:

- 3.1 El día el 31 de enero del 2023, mediante el correo eléctrico albertovelezbaena50@yahoo.com, se allego el recurso de apelación radicado con el numero de correspondencia 060202ER00410 del 31 de enero del 2023, presentado por el doctor Alberto Velez Baena, como apoderado del señor de la sociedad Inversiones Negocios y Transporte INTO S.A.S, contra el acto administrativo Resolución No. 318 del 19 de diciembre del 2022, por la cual se decide actuación administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-239293 y 060-239294, se pudo verificar que se presentó dentro del término de los 10 días, para lo cual se contó desde el 17 de enero del 2023, fecha de la notificación, a la fecha de recibido del correo, por el cual se allegó el escrito del recursos el 31 de enero del 2023, además en el escrito se sustenta y se motiva, estimándose procedente la aceptación del presente recurso, en concordancia con los artículos 77 y 78 del CPACA, para entrar a resolver el recursos interpuestos, por

000287

Página 19 de 29 de la Resolución No. _____ de _____

lo cual se debe ordenar conceder el Recurso de Apelación ante la Oficina de Apoyo Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

3.2 El día 17 de julio del 2023, por medio del correo electrónico davidmanuel30576@gmail.com, el doctor David Manuel Perez May, interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la decisión adoptada por esta oficina, el cual se radicó bajo el numero 0602023ER03511 del 17 de julio del 2023, en representación de la sociedad construcciones diseños y soluciones JR S.A.S, alega el recurrente, lo siguiente:

3. La OFICINA DE REGISTRO PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA al proferir la Resolución No. 318 expedida por ustedes el día 19 de diciembre de 2022, no tuvo en cuenta o realizó una mala interpretación de las normas aludidas, ya que la Resolución No. 000092 del 27 de marzo 2015 proferida por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015 de la Ley 1579 de 2012 en concordancia con la Ley 1437 de 2011, al hacer referencia sobre los Errores en el Registro de Instrumento Público para el caso en concreto no existe un Error en el Registro de Instrumento Público, tampoco hay una Inexistencia del Instrumento Registrado, acá se levantó unas medidas cautelares con la presunta comisión de un delito de falsedad, empero que mis representados no tienen nada que ver, ellos actuaron de buena fe, comprando un inmueble que para la fecha de compra no tenía ninguna limitación para su venta, confiaron en la presunción de legalidad de los actos registrados en la oficina de instrumentos públicos, la confianza legítima y seguridad jurídica que trasmite al usuario una entidad como ustedes en el registro de los actos jurídico, por eso traigo a colación las Consideraciones de la Resolución 000307 expedida por el REGISTRADOR DE INSTRUMENTO PÚBLICO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA que se refiere a un caso similar y que señala lo siguiente:

4. Por tal motivo la RESOLUCIÓN No. 318 del 19 DE DICIEMBRE DE 2022 proferida por ustedes atenta contra los Derechos Fundamentales Constitucionales de Propiedad Privada, Confianza Legítima, Seguridad Jurídica, Igualdad, Presunción de Inocencia, al no tener en cuenta que MIS PROHIBIDOS compraron después de realizar un estudio de título del Folio de la Matricula Inmobiliaria 060-239294, además teniendo en cuenta que los actos registrados en la OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS tienen presunción de legalidad y para la fecha no existía impedimento alguno para la realización de la compraventa del inmueble en mención, no sabemos bajo qué criterios o protocolos se deben realizar este tipo de Levantamiento de Medidas Cautelares de una Autoridad Oficial, si existió por parte de INSTRUMENTO PÚBLICO alguna omisión, negligencia, imprudencia o violación al reglamento interno o del Estatuto Registral, lo que si es cierto es que MIS PROHIBIDOS no pueden soportar las consecuencias de un acto jurídico que al parecer se realizó con documento falso, en derecho existen varios principios aplicados al caso que nos atañen,

000287

Página 20 de 29 de la Resolución No. _____ de _____

como son; “NADIEN ESTA OBLIGADO A LO IMPOSIBLE”, MIS PROHIBIDOS realizaron todo lo que legalmente podían hacer para la realización de la compra, era imposible para ellos presumir la presunta ilegalidad, otros de los Principios es el de la Buena Fe, ellos actuaron de buena fe pensando que el inmueble no tenía ningún tipo de irregularidad.

5. La OFICINA DE REGISTRO PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA como autoridad administrativa por medio de sus resoluciones no tienen la potestad de extinguir el Derecho de Dominio que tiene una persona sobre un bien inmueble, esa facultad es propia de los Jueces de Conocimientos Penales cuando avocan la competencia de un proceso y hasta la fecha MIS PATROCINADOS no lo cobijan una SENTENCIA ABSOLUTORIA O CONDENATORIA, reitero ustedes no tienen un mecanismo legal para cancelar esas anotaciones del registro público, ni siquiera la Fiscalía o un Juez de Control de Garantías, solo es posible en una Sentencia Judicial por el Juez de Conocimiento, sin afectar los derechos de los terceros de buena, sobre el tema la jurisprudencia a decantado el tema y estableció de forma categórica y explícita que las anotaciones que se encuentran registradas en los folios de matrículas inmobiliarias cuando existe una falsedad solo es posible cancelar la anotación por una orden judicial del JUEZ PENAL DE CONOCIMIENTO.

PETICIONES:

1. Solicito de manera respetuosa por los motivos anteriormente esbozados **REPONER LA RESOLUCIÓN No. 318 del 19 DE DICIEMBRE DE 2022** y en su lugar no modificar, no revocar, ni dejar sin efecto o valor jurídico ningunas de las anotaciones del Folio de la Matrícula Inmobiliaria 060-239294 hasta que exista una decisión judicial de un juez competente que así lo ordene.
2. En el evento que no se **REPONGA LA RESOLUCIÓN No. 318 del 19 DE DICIEMBRE DE 2022**, remita la actuación a la **SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**, o en su defecto a la autoridad competente en la actualidad, para que resuelva el **RECURSO DE APELACIÓN** de manera **SUBSIDIARIA**, a fin de que se revise la decisión de la **REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA**.

De lo manifestado por el recurrente la alega que la oficina realizó una mala interpretación de la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de notariado y registro, en razón que para el caso concreto, no existe error en el registro y tampoco hay una inexistencia del instrumentos, sobre el lavamiento de las medidas cautelares de las anotaciones 3 y 4 sobre el folio de matrícula 060-239294, porque esta se dio por la presenta comisión del delito de falsedad, lo cual sus representando no tiene que ver, ellos actuaron de buena fe comprando un inmueble que para la fecha no tenía ninguna limitación para su venta, por lo cual confiaron en la presunción de legalidad de los actos de registrados, la confianza legítima y seguridad jurídica, para lo trae a colación las consideraciones de la resolución No. 037 proferida por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, el cual trata de un caso similar.

Considera la oficina lo siguiente: Si bien es cierto que el presente caso no existe un error en el registro por parte por la oficina de registro el momento de realizar las anotaciones 6 y de los folios de matrículas inmobiliarias 060-239294, por medio de la cual se cancela las anotaciones 3 y 4, la oficina realizo la interpretación correcta en relación a la instrucción administrativa 11 del 2015, toda vez que la sociedad activos especiales mediante el oficio Radicado No. CS2018- 023886, nos informa que la supuesta resolución No. 1743 del 15 de octubre del 2015, no fue expedida por la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes y por medio del oficio radicado No. 20165400053521 del 9 de junio del 2016, donde expresa que respeto de los folios de matrículas inmobiliarias 060-234294, las medidas fueron canceladas fraudulentamente, ver oficios Folio (48 y 198).



**GOBIERNO
DE COLOMBIA**



MINHACIENDA

INSTRUMENTO PÚBLICO DE FE PÚBLICA
RADICADO No: CS2018-023886
FOLIO: 060-239294-023886
TIPO INSTRUMENTO: COMPROMISO FINANCIERO
ANEXO 0 FOLIO 1



Bogotá D.C.,

Doctor
MARTO HERNANDO JAINE CARDOZO
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
Calle Balboa N° 2 - 40 Centro Histórico
Cartagena - Bolívar

Asunto: Respuesta a su oficio No. 0002018EE10541 del 16 de octubre de 2018, FMI 060-239293 y 000-239304.

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

Respetado doctor Cardozo:

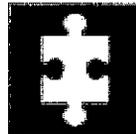
Además de acusar el recibo del oficio de la referencia de fecha 16 de octubre de 2018, en el cual solicitan que "Certificación de autenticidad resolución 1743 de 15 de octubre de 2015, expedida por la Dirección Nacional de Estupefacientes", me permito informarle que con ocasión al proceso liquidatorio al que fue sometida la Extinguida Dirección Nacional de Estupefacientes mediante los Decretos 3183 de 2011, modificado por el Decreto 319 de 2012, modificado por el decreto 2177 del 07 de octubre de 2013 y el Decreto 1335 de 2014, prorrogó el plazo de la Liquidación de dicha Entidad hasta el 30 de septiembre de 2014 fecha que se extinguió la Dirección Nacional de Estupefacientes.

Dicho esto, me permito informar que la supuesta Resolución 1743 de 15 de octubre de 2015, no fue expedida por la Liquidada Dirección Nacional de Estupefacientes según los argumentos anteriormente expuestos.

Cordialmente,


CARLOS ANDRÉS QUINTERO ORTIZ
Garante de Asuntos Legales
APROBÓ: *Rosario Alexandra Moreno Maldonado*
ELABORÓ: *José Ricardo Roca C.*
ARCHIVO: 582 / 21314 Mate 10104140005174.000

Fecha: 29/11/2016 11:35:25 a.m.
Oficio: 1 Anexos: 0
Origen: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.
Destino: ORIP / COORDINADOR JURIDICO /
Asunto: RESPUESTA
0602018ER06612



FISCALÍA
GENERAL DE LA NACIÓN



Radicado No. 20165400053521
Oficio No.
09/08/2016
Página 1 de 1

Bogotá, D.C.

Señores
OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA
Calle Baloco N° 2 - 40 Centro Histórico -
Cartagena - Bolívar

ASUNTO: Radicado 3378.

Respetados Señores:

Con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado dentro del radicado 3376, por el Fiscal 20 Especializado de Extinción de Dominio mediante Resolución del 08 de Junio de 2016, me permita remitir copia de la citada providencia por medio de la cual se ordena a esa Entidad, **INSCRIBIR MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO Y SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO**, decretada en Resolución de Inicio de Fecha 24 de febrero de 2008 por la FISCALÍA TERCERA DELEGADA ANTE EL TRIBUNAL DEL DISTRITO EXTINCIÓN DE DOMINIO Y LAVADO DE ACTIVOS, respecto de los inmuebles identificados con folios de matrícula 060-239293, 060-239294 y 060-234251.

Lo anterior en razón a que las medidas cautelares fueron canceladas fraudulentamente, y estas se mantienen vigentes, a fin que los citados bienes queden bajo el control del Estado.

Solicito al Sr. Registrador que en lo sucesivo, antes de inscribir cualquier anotación, se sirva verificar la legitimidad de la orden con la autoridad que la expide, precaviéndose así la comisión de falsedades como la evidenciada en este caso.

Finalmente, y una vez inscrita la medida remitir a esta delegada copia actualizada del anterior folio de matrícula.

Cordialmente,


JAIME JARAMILLO RODRIGUEZ
Fiscal 20 Especializado

Anexo: Copia de resolución del 08 de junio de 2016 en 15 folios.



Es decir, se puede concluir que basado en los citados oficios el levantamiento de las medidas sobre el folio de matrícula 060-16895, se realizaron con documentos que no fueron expido por la Fiscalía y por la Dirección nacional de estupefaciente en su momento, por lo cual estamos ante un documento inexistente.

Por consiguiente la decisión tomada tiene como fundamento de jurídico los artículos 49 y 59 de la ley 1579 del 2012, y la mencionada instrucción administrativa 1 del 2015, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro que busca corregir un “un acto de inscripción por inexistencia de instrumento público, orden judicial o acto administrativo”, por lo cual los Registradores de Instrumentos Públicos están facultados para corregir inscripciones hechas con base en documento público inexistente, excluyéndolas (arts. 59 y 60, Ley 1569 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, previo agotamiento de la actuación administrativa de que tratan los artículos 34 y ss., Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, CP ACA, sin perjuicio de que otras autoridades de la república, en particular los jueces penales, impongan condenas y restituyan el derecho de las víctimas, por sentencia en firme, en el ejercicio de jurisdicción v competencia, en lo que atañe a obtención de registros de manera fraudulenta artículo 45 de la ley 1579 del 2012, por lo anterior, reiteramos la posición de la oficina de decidía en la Resolución No. 318 del 19 de diciembre del 2022, de dejar sin valor ni efectos jurídicos las anotaciones 5 y 6 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 060-239293 y las anotaciones 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria, 060-239294, aplicado la teoría de la

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 - FO - 02 - FR - 23

Versión:03

Fecha: 20 - 06 - 2023

000287

Página 24 de 29 de la Resolución No. _____ de _____

inexistencia del documento. Como consecuencia cobraría sus vigencias las anotación 3 y 4, por lo tanto las anotaciones posteriores a la medida de embargo se vería afectada como son los actos de disposición de las anotaciones 9, 10, 11,12, y 13, se debe dar aplicación al artículo 34 de la ley 1579 del 2012, el cual reza lo siguiente:

El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes.

PARÁGRAFO. Salvo autorización expresa de la autoridad competente no es procedente inscribir actos que impliquen la apertura o cierre de folios de matrícula inmobiliaria cuando estén inscritos embargos, prohibiciones judiciales o actos administrativos que sacan el bien del comercio.

Es decir, que cuando la cosa esta por fuera del comercio o embargada por decreto judicial, se entienda que hay un objeto ilícito, según lo expresa el número primero y tercero del mencionado artículo del código civil.

Por lo tanto, respeto del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 060-239294, al entrar en vigencia las medidas cautelares de las anotaciones 3 y 4, se ordenó dejar sin valor ni efecto jurídico registral, los acto de compraventa que se publicitan en las anotaciones Nro. 8, 10, 11,12, y 13, del folio ante citado.

Cabe resaltar que sobre los folios de matrículas 060-239293 y 060-239294, actualmente se encuentra inscritos las medidas "embargo en proceso de la fiscalía" y suspensión de poder" comunicado por Fiscalía Tercera delegada ante el tribunal del distrito extinción de dominio y lavado de activos, según las anotaciones 7, 8 y 14 y 15, de los folios antes mencionado respetivamente, como se puede ver a continuación

Anotación: N° 7 del Folio #060-239293

	Radicación	2016-060-6-11224	Del	17/6/2016
	Doc	OFICIO S/N	Del	09/6/2016
	Oficina de Origen	FISCALIA GENERAL DE LA NACION BOGOTA	De	BOGOTA, D.C.
	Valor		Estado	VALIDA
	Especificación	EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA	Naturaleza Jurídica	0436
	Modalidad			

000287

Página 25 de 29 de la Resolución No. _____ de _____

<input type="checkbox"/> Comentario			
<input type="checkbox"/> 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	FISCALIA TERCERA DELEGADA ANTE EL TRIBUNAL DEL DISTRITO EXTINCION DE DOMINIO Y LAVADO DE ACTIVOS - SE 142221388		Participación
Anotación: N° 8 del Folio #060-239293			
<input type="checkbox"/> Radicación	2016-060-6-11224	Del	17/6/2016
<input type="checkbox"/> Doc	OFICIO S/N	Del	09/6/2016
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	FISCALIA GENERAL DE LA NACION BOGOTA	De	BOGOTA, D.C.
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	PROHIBICION JUDICIAL	Naturaleza Jurídica	0463
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario	SUSPENCIÓN DEL PODER DISPOSITIVO		
<input type="checkbox"/> 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	FISCALIA TERCERA DELEGADA ANTE EL TRIBUNAL DEL DISTRITO EXTINCION DE DOMINIO Y LAVADO DE ACTIVOS - SE 142222265		Participación

Anotación: N° 14 del Folio #060-239294			
<input type="checkbox"/> Radicación	2016-060-6-11224	Del	17/6/2016
<input type="checkbox"/> Doc	OFICIO S/N	Del	09/6/2016
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	FISCALIA GENERAL DE LA NACION BOGOTA	De	BOGOTA, D.C.
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA	Naturaleza Jurídica	0436
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario			
<input type="checkbox"/> 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	FISCALIA TERCERA DELEGADA ANTE EL TRIBUNAL DEL DISTRITO EXTINCION DE DOMINIO Y LAVADO DE ACTIVOS - SE 142221388		Participación

Anotación: N° 15 del Folio #060-239294			
<input type="checkbox"/> Radicación	2016-060-6-11224	Del	17/6/2016
<input type="checkbox"/> Doc	OFICIO S/N	Del	09/6/2016

Oficina de Origen	FISCALIA GENERAL DE LA NACION BOGOTA	De	BOGOTA, D.C.
Valor		Estado	VALIDA
Especificación	PROHIBICION JUDICIAL	Naturaleza Jurídica	0463
Modalidad			
Comentario	SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO		
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	FISCALIA TERCERA DELEGADA ANTE EL TRIBUNAL DEL DISTRITO EXTINCION DE DOMINIO Y LAVADO DE ACTIVOS - SE 14222265		Participación

Así las cosas, es pertinente citara lo expresado por la fiscalía general por parte de la Dirección de Asunto Jurídico sobre la naturaleza del proceso de extinción de dominio, en su oficio No. DAJ-10400 del 31 de octubre del 2022 radicado 20221500012703.

“...La Constitución Política establece en el artículo 34 la posibilidad que, mediante sentencia judicial, se declare extinguido el dominio “sobre los bienes adquiridos mediante enriquecimiento ilícito, en perjuicio del Tesoro Público o con grave deterioro de la moral social”.

Por esta línea el artículo 15 de la Ley 1708 de 2014, indica que el proceso de extinción de dominio es “una consecuencia patrimonial de actividades ilícitas o que deterioran gravemente la moral social, consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado de los bienes a que se refiere esta ley, por sentencia, sin contraprestación ni compensación de naturaleza alguna para el afectado”.

Respecto a la naturaleza de la citada acción, la Corte Constitucional ha indicado que:

“se ha considerado que la acción de extinción de dominio tiene una naturaleza especial, pues se trata de una acción constitucional, patrimonial, pública, jurisdiccional, autónoma de la responsabilidad penal, directa relacionada con el régimen constitucional del derecho de propiedad (sic) Además, la extinción del dominio es una acción sui-generis diferente a la expropiación, puesto que el paso del tiempo jamás subsana la ilegitimidad del título, por lo que nunca está sujeta a plazos de caducidad o prescripción”¹. (Subrayas negra fuera de texto, se suprimen citas)...

A partir de las anteriores normas y de la evolución legislativa de esta institución, la Corte Constitucional ha precisado que el proceso de extinción del derecho de dominio tiene las siguientes características:

- (i) Es de rango constitucional, como las acciones de tutela, de cumplimiento, popular, de habeas corpus, entre otras, en virtud de lo consagrado en el artículo 34 Superior.*
- (ii) Es de naturaleza pública, pues "se ejerce por y a favor del Estado, como un mecanismo para disuadir la adquisición de bienes de origen ilícito, luchar contra la corrupción creciente y enfrentar la delincuencia organizada"2 . Además, está orientado a proteger intereses superiores del Estado, como el patrimonio público y la moral social, por encima de intereses económicos o patrimoniales de los particulares.*
- (iii) Adicionalmente, es autónomo y directo, en la medida en que puede ser ejercido de manera independiente a la acción penal y a la civil, y puesto que el Constituyente primario lo consagró como "una institución que permite el ejercicio de la extinción de dominio a partir de un espectro mucho más amplio que la sola comisión de delitos"3 . Por este motivo, la Carta Política estableció, de manera amplia, que este trámite procede "cuando el dominio se ha adquirido por actos de enriquecimiento ilícito, en perjuicio del Tesoro Público o con grave deterioro de la moral social".."*
- (iv) Es esencialmente patrimonial, ya que "implica la pérdida de la titularidad de bienes, en los casos previstos por el artículo 34 de la Constitución y las causales precisadas en la ley"5 . (v) Es de naturaleza judicial, debido a que la declaratoria de extinción del derecho de dominio debe encontrarse sustentada en la garantía del debido proceso (artículo 29 Superior) para todos los sujetos procesales. Es decir, debe estar sujeto "a un procedimiento especial, que [se] rige por principios y reglas sustanciales y procesales propias"6"*

Cabe precisar que la Corte Constitucional ha sostenido que "el legislador tiene la competencia para expedir las normas de procedimiento, puntualmente, regular las etapas del proceso, los recursos y lo atinente a las nulidades"7 . Esta potestad se desprende de las características de la acción de extinción de dominio y el debido proceso que prevalece en dicha acción, que se articula con la libertad configurativa del Congreso para regular los procesos y acciones8 .

Bajo este contexto, en cuanto a la temporalidad de la acción, el legislador determinó que la acción de extinción de dominio sería imprescriptible. Puntualmente, fue

estipulado en el artículo 21 del Código de Extinción de Dominio (Ley 1708 de 2014), que indicó lo siguiente:

“ARTÍCULO 21. INTEMPORALIDAD. La acción de extinción de dominio es imprescriptible. La extinción de dominio se declarará con independencia de que los presupuestos para su procedencia hayan ocurrido con anterioridad a la vigencia de esta ley”. (Subrayas fuera de texto). En este orden de ideas, dada la naturaleza de la acción de extinción de dominio, cuya finalidad está alineada con la disuasión en la adquisición de bienes de origen ilícito y con ello luchar contra la corrupción creciente y enfrentar la delincuencia organizada, se previó que el ejercicio de aludida acción fuera intemporal, es decir imprescriptible.

En suma, conforme a lo expuesto, es claro que la acción de extinción de dominio ostenta una especial naturaleza, siendo esta de rango constitucional, fundamentada en el artículo 34 superior, teniendo la misma jerarquía o concepción que la acción de tutela, las acciones populares o la acción de cumplimiento..”

Por consiguiente, al dejar vigente la medidas registradas en la anotaciones 3 y 4, y como actualmente se publicitan las medidas “embargo en proceso de la fiscalía” y suspensión de poder” en las anotaciones Nro. 7, 8 y 14 y 15 de los folios de matrículas inmobiliarias 060-239293 y 060-239294, respectivamente, las cuales son producto de un proceso de extinción de dominio, el hecho que la oficina que no modifique, ni o revoque su decisión, con es el de dejar no dejar vigente los asentamiento de las compraventas, no se presente una diferencia al respecto, toda vez que los bienes inmuebles se encuentra por fuera del comercio, en razón a la naturaleza de los proceso de extinción de dominio al ser esencialmente patrimoniales, implica la perdida de la titularidad.

En virtud de lo anterior, este despacho ratifica la decisión adoptada mediante la Resolución No. 318 del 19 de diciembre del 2022, y en consecuencia se niega el recurso de reposición y como el recurrente subsidiariamente apela ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, este despacho concederá el recurso en el efecto suspensivo y dispondrá enviar el expediente a la precitada Subdirección.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER y en consecuencia confirmar en todas sus partes el contenido de la Resolución No. 318 del 19 de diciembre del 2022 proferida por esta Oficina por medio de la cual se decidió la actuación administrativa relacionada con los folios de matrículas inmobiliaria No. 060-239293 y 060-239294.

000287

Página 29 de 29 de la Resolución No. _____ de _____

ARTICULO SEGUNDO: Concédase en el efecto suspensivo el recurso de apelación ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, Interpuesto subsidiariamente contra la Resolución No. 318 del 19 de diciembre del 2022, presentado por el doctor David Manuel Perez May, en representación de la sociedad construcciones diseños y soluciones JR S.A.S, el cual se radicó bajo el número 0602023ER03511 del 17 de julio del 2023.

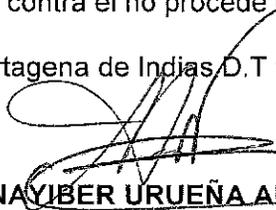
ARTÍCULO TERCERO: Conceder el Recurso de Apelación ante la Oficina de Apoyo Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, interpuesto contra la resolución No. 318 del 19 de diciembre del 2019, presentado por el doctor Alberto Vélez Baena, como apoderado del señor de la sociedad Inversiones Negocios y Transporte INTO S.A.S. radicado con el número de correspondencia 060202ER00410 del 31 de enero del 2023,

ARTICULO CUARTO: Comuníquese la presente resolución al doctor David Manuel Perez May, en representación de la sociedad construcciones diseños y soluciones JR S.A.S, el doctor Alberto Vélez Baena, como apoderado del señor de la sociedad Inversiones Negocios y Transporte INTO S.A.S, Duque Salazar Genaro de Jesús, Medina Marrugo Rufino Segundo, Pacheco Ortega Luis Carlos, Salazar Gómez Juan Carlos, Negretes Hernández Jesús y Sociedad de Activos Especiales y Fiscalía 20 Especializada De Extinción Del Derecho De Dominio y a Luis Carlos Pacheco Ortega y Antonio José Rodríguez Nuñez.

ARTÍCULO QUINTO: Enviar a esa Dependencia copia de la presente Resolución y del expediente respectivo

ARTÍCULO SEXTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra él no procede ningún recurso.

Dada en Cartagena de Indias D.T y C, el 22 AGO 2023


MAYDINAYIBER URUEÑA ANTURI
Registradora Principal


MARTHA LUZ JULIO MELENDEZ
Coordinador Grupo Gestión
Jurídica Registral

Proyecto: CATP.