

TRASLADO EXCEPCIONES - CONTESTACION

FECHA: 18 DE NOVIEMBRE DE 2021.

REFERENCIA: REPARACION DIRECTA.

MAGISTRADO: DR. LUIS MIGUEL VILLALOBOS ALVAREZ.

RADICADO: 13-001-23-33-000-2020-00600-00

DEMANDANTE: EMILIO ANTONIO GALVEZ DUQUE

DEMANDADO: LA NACIÓN-LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA

ESCRITO DE TRASLADO: Excepciones - Contestación Demanda presentada por la apoderada de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

OBJETO: TRASLADO.

Las anteriores excepciones - Contestación Demanda presentada por la apoderada de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO; se le da traslado legal por el término de tres (3) días hábiles a las partes. Para que si a bien lo tienen, ejerciten su derecho de contradicción.

EMPIEZA EL TRASLADO: DIECINUEVE (19) DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO (2021), A LAS 08:00 AM.

DENISE AUXILIADORA CAMPO PÉREZ.
Secretaria General.

VENCE EL TRASLADO: VENTITRES (23) DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO (2021), A LAS 05:00 PM.

DENISE AUXILIADORA CAMPO PÉREZ.
Secretaria General.

AUTO 062 del 10 de abril 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. 060-30100, 060-296550, 060-296551, 060-296552, 060-296553, 060-296554, 060-296555, 060-296556, 060-296557, 060-296558.

**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 al 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



Superintendencia de Notariado y Registro
CHP Valledupar / Cesar
Carrera 11ª No. 15 - 45, Tel 5 148256
Email: c@regmucanas@supermucanas.gov.co

Cartagena y de la cual se informó en la denuncia instaurada, práctico 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 Índice" 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. 060-30100 (activo), que corresponde al predio urbano ubicado en la ciudad de Cartagena que se



**MODALIDAD DE LA
 LICENCIA**

Obra Nueva

Obra Nueva

El registro del acto de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, efectuado por REINALDO CAMARGO RODRIGUEZ a través de la escritura 601 Del 04/3/2016 de la Notaria Séptima 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:

INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA MATRIZ					
FMI	FMI MATRIZ	FMI SEG	ESTADO DEL FOHO.	LUGAR DE UBICACIÓN	CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
	060-28853	060-296550 060-296551 060-296552 060-296553 060-296554 060-296555 060-296556 060-296557 060-296558	Activo	MANZANA "D" CASA- LOTE 84 2A ETAPAURBANIZACIÓN CHIPRE.	CAMARGO RODRIGUEZ REINALDO - CC 8803276
INFORMACIÓN REGISTRAL DE LAS UNIDADES					
FMI	DIRECCION NOMBRE	PROPIETARIO ACTUAL	ACREEDOR HIPOTECARIO	ENTIDAD QUE ORDENA MEDIDA CAUTELAR	
060-296550	EDIFICIO VILLA SOFI V1° R.P.H. BARRIO CHIPRE MNA D LO 4 2º ETAPA C35 60 H 38 APARTAMENTO 101	MARTELO CHING GERARDO - CC 79573983	No registra	No registra	
060-296551	EDIFICIO VILLA SOFI V1° R.P.H. BARRIO CHIPRE MNA D LO 4 2º ETAPA C35 60 H 38 APARTAMENTO 102	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO NIT. 8600592943 - SE 143526820	No registra	No registra	
060-296552	EDIFICIO VILLA SOFI V1° R.P.H. BARRIO CHIPRE MNA D LO 4 2º ETAPA C35 60 H 38 APARTAMENTO 201	BBVA COLOMBIA S.A. - NIT 8600030201	No registra	No registra	



060-296553	EDIFICIO VILLA SOFI Vº R.P.H. BARRIO CHIPRE MNA D LO 4 2º ETAPA C35 60 H 38 APARTAMENTO 202	DE LA ESPRIELLA PEREZ ARMANDO - CC 1050949810	CORPORACION DE LOS TRABAJADORES Y PENSIONADOS DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL S.A. CAVIPETROL - NIT 8600067732	No registra
060-296554	EDIFICIO VILLA SOFI Vº R.P.H. BARRIO CHIPRE MNA D LO 4 2º ETAPA C35 60 H 38 APARTAMENTO 301	CHAPETA PARADA GERSON OSWALDO - CC 91159344	CORPORACION DE LOS TRABAJADORES Y PENSIONADOS DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL S.A. CAVIPETROL - NIT 8600067732	No registra
060-296555	EDIFICIO VILLA SOFI Vº R.P.H. BARRIO CHIPRE MNA D LO 4 2º ETAPA C35 60 H 38 APARTAMENTO 302	CHING DE MARTELO DORIS - CC 33125815 MARTELO MARTELO JOSE EZEQUIEL - CC 9059447	No registra	No registra
060-296556	EDIFICIO VILLA SOFI Vº R.P.H. BARRIO CHIPRE MNA D LO 4 2º ETAPA C35 60 H 38 APARTAMENTO 401	CAMARGO RODRIGUEZ REINALDO - CC 8803276 BENEFICIARIOS: CAMARGO MORALES SOFIA MARGARITA - NU 1132259082 CAMARGO MORALES LUIS EDUARDO - NU 1132259083	No registra	No registra
060-296557	EDIFICIO VILLA SOFI Vº R.P.H. BARRIO CHIPRE MNA D LO 4 2º ETAPA C35 60 H 38 APARTAMENTO 402	MARTINEZ CABARCAS ULSES - CC 9100732	CORPORACION DE LOS TRABAJADORES Y PENSIONADOS DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL S.A. CAVIPETROL - NIT 860006773-2	No registra
060-296558	EDIFICIO VILLA SOFI Vº R.P.H. BARRIO CHIPRE MNA D LO 4 2º ETAPA C35 60 H 38 APARTAMENTO 501	JIMÉNEZ MARTINEZ RICARDO - CC 73084066	No registra	No registra
060-296559	EDIFICIO VILLA SOFI Vº R.P.H. BARRIO CHIPRE MNA D LO 4 2º ETAPA C35 60 H 38 APARTAMENTO 502	MAZA FERNANDEZ LEANDRO AUGUSTO - CC 1143335066	BANCOLOMBIA S.A. - NIT 890903938-8	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 lo 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 contra 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 últimos otentan contra la guarda de la fe pública.*

Así mismo a lo preceptuado en el párrafo 2 del artículo 20 de la ley 1579 del 2012, que reza: *La inscripción no valida 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. 060-30100, 060-296550, 060-296551, 060-296552, 060-296553, 060-296554, 060-296555, 060-296556, 060-296557, 060-296558., 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. 060-30100, 060-296550, 060-296551, 060-296552, 060-296553, 060-296554, 060-296555, 060-296556, 060-296557, 060-296558., 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.- Oficiése a la Curaduría Primera de Cartagena, a fin de que certifique la existencia y validez de la Licencia No. 525 del 23 Noviembre de 2015, mediante la cual, se otorgó Licencia de , a favor de Construcciones Marval Limitada, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-71520**.

QUINTO.- Notifíquese personalmente a los señores **MARTELO CHING GERARDO - CC 73573983, LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO NIT. 8600592943 - SE 143526820, BBVA COLOMBIA S.A. - NIT 8600030201, DE LA ESPRIELLA PEREZ ARMANDO - CC 1050949810, CHAPETA PARADA GERSON OSWALDO - CC 91159344, CHING DE MARTELO DORIS - CC 33125815, MARTELO MARTELO JOSE EZEQUIEL - CC 9059447, CAMARGO RODRIGUEZ REINALDO - CC 8803276, CAMARGO MORALES SOFIA MARGARITA - NU 1132259082, CAMARGO MORALES LUIS EDUARDO - NU 1132259083, MARTINEZ CABARCAS ULISES - CC 9100732, JIMENEZ MARTINEZ RICARDO - CC 73084066, MAZA FERNANDEZ LEANDRO AUGUSTO - CC 1143335066**, 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:

- **CORPORACION DE LOS TRABAJADORES Y PENSIONADOS DE LA EMPRESA COLOMBIANA DEN PETROLEOS ECOPEPETROL S.A. - CAVIPETROL - NIT 86000067732**, como acreedor hipotecario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **060-296553, 060-296554 y 060-296557**.
- **BANCOLOMBIA S.A. - NIT 890903938-8**, como acreedor hipotecario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **060-296559**
-



identifica como **MANZANA "D" CASA-LOTE #4 2A ETAPA URBANIZACION CHIPRE**, que luego de ser sometido al Régimen de propiedad Horizontal tomo el nombre de **EDIFICIO VILLA SOFI VI" R.P.H. BARRIO CHIPRE MNA D LO 4 2ª ETAPA C35 60 H 38."**

Respecto de dicho folio, para efectos del caso puesto en conocimiento por la Delegada de Tierras, se destaca el registro en la anotación 5 el acto de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal efectuado a través de la escritura 601 Del 04/3/2016 de la Notaria Septima de Cartagena, por ser el acto sujeto al trámite previo, de licenciamiento urbano.

En la escritura pública mencionada, se protocolizó la "Licencia Urbana No. 525 del 23 de noviembre de 2015" de la Curaduría Primera de Cartagena, que al ser comparada, con la 525 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 de entre los actos citados, son las siguientes:

DATOS DEL ACTO ADMINISTRATIVO (LICENCIA)	COPIA CRIP	COPIA CURADURIA
FECHA DE LA RESOLUCIÓN 525	23 de noviembre de 2015	23 de noviembre de 2015
SOLICITANTE	Reinaldo Camargo Rodríguez	Construcciones Marval Limitada
PMI	060-30100	060-71520
UBICACIÓN DEL PREDIO	Lote 4 manzana D Etapa 2 Barrio Chipre	Urbanización La floresta Barrio Ternera Diagonal 32 No. 80-699



SEPTIMO.- Ordenase el Bloqueo preventivo de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **060-30100, 060-296550, 060-296551, 060-296552, 060-296553, 060-296554, 060-296555, 060-296556, 060-296557, 060-296558.**

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 diez (10) días del mes de abril de dos mil dieciocho (2018).


MAYDINAYBER MAYRAN ORUENA ANTURI
Registradora Principal
de Instrumentos Públicos de Cartagena.

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



Señores:

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR

Atn. M.P. Dr. Luis Miguel Villalobos Álvarez

E.S.D.

RADICACIÓN: 13-001-23-33-000-2020-00600-00

MEDIO DE CONTROL: REPARACIÓN DIRECTA

DEMANDANTE: EMILIO ANTONIO GALVIS

DEMANDADOS: MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO, DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS

CAROLAINE LORENA MOLINARES PAUTT, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.140.823.122 expedida en Barranquilla, domiciliada en esta ciudad, abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 241.058 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial de la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**, entidad pública del orden nacional, con personería jurídica y autonomía administrativa, domiciliada en la ciudad de Bogotá, representada legalmente por el Superintendente de Notariado y Registro, **Dra. GOETHNY FERNANDA GARCÍA FLÓREZ**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, en este acto por el Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica Dra. **SHIRLEY PAOLA VILLAREJO PULIDO**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.013.611.663, actuando conforme a la delegación conferida por el Superintendente de Notariado y Registro, según lo disponen los numerales 5°- 7° del artículo 14 del decreto 2723 de 2014 (Diario Oficial 49.379 del 29 -12-2014), obrando en mi calidad de Jefe de la Oficina Asesora Jurídica nombrada mediante Resolución No.03348 del 19 de abril de 2021, según acta del 19 de abril de 2021, en virtud de la resolución de delegación expresa No. 10261 del 13 de agosto de 2019 y en atención a lo establecido en el artículo quinto (5) y el Decreto 806 del 4 de junio de 2020, según memorial adjunto, personería que solicito me sea reconocida de conformidad en el proceso de la referencia, acudo a su Honorable Despacho, con el mayor respeto, dentro de término legal fijado, a **PRESENTAR ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS**, de la acción de Reparación Directa dentro del proceso señalado en el asunto, en virtud de lo ordenado por el Decreto Legislativo 806 de 2020, decretado por el Gobierno Nacional en virtud de las medidas del Estado de Emergencia, por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

1. DECLARACIONES Y CONDENAS

Primero: DECLARAR probada la excepción previa de FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA, toda vez que en razón a que sólo en los eventos en que (i) la falla recaiga en una omisión o irregularidad en la función de anotación y registro de instrumentos que contienen modificaciones a la titularidad de los bienes inmuebles, (ii) la falla provenga de la falta de verificación de los requisitos formales del instrumento que se presente para registro, o (iii) la falla provenga de la omisión de los

Página 1 de 7



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

GDE – GC – FR – 08 V.02 27-07-2018

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

deberes de vigilancia y control de la superintendencia¹ habrá lugar a que se considere que le asiste a la Superintendencia de Notariado y Registro legitimidad en la causa por pasiva, situaciones que no se presentan en este caso.

Segundo: DECLARAR probada la excepción CADUCIDAD DE LA ACCIÓN, en atención a lo que se expondrá, así como INDEBIDA ESCOGENCIA DE LA ACCIÓN Y CADUCIDAD DE LA MISMA.

Tercero: EXIMIR de responsabilidad a la Superintendencia de Notariado, quien como bien se deja ver con los elementos probatorios allegados por el demandante y los hechos expuestos con la demanda, donde el actor manifiesta en esta oportunidad son víctimas de las actuaciones en las cuales se ha configurado la excepción de falta de legitimidad en la causa por pasiva y hecho determinante de un tercero.

2. FUNDAMENTOS DE DERECHO

2.1 FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA

De la narración de los hechos y de las pruebas allegadas con la demanda se evidencia que estamos frente a una **Falta De Legitimación En La Causa Por Pasiva**. Esto es así por cuanto sólo en los eventos en que (i) la falla recaiga en una omisión o irregularidad en la función de anotación y registro de instrumentos que contienen modificaciones a la titularidad de los bienes inmuebles, (ii) la falla provenga de la falta de verificación de los requisitos formales del instrumento que se presente para registro, o (iii) la falla provenga de la omisión de los deberes de vigilancia y control de la superintendencia² habrá lugar a que se considere que le asiste a la Superintendencia de Notariado y Registro legitimidad en la causa por pasiva.

Esto es así ya que respecto de la falla registral se tiene que comprende la omisión o irregularidad en la función de anotación y registro de los instrumentos que contienen afectaciones o modificaciones en la titularidad de los bienes inmuebles y que tiene una finalidad “esencialmente publicitaria, como que produce efectos respecto de terceros”, por lo que debe respetarse el principio de los derechos reales conforme al cual “primero en el tiempo, primero en el Derecho.

Al realizar un análisis de la narración de los hechos y las pruebas allegadas con la demanda, se observa que el objeto de litigio versa sobre la construcción con base en una licencia de construcción falsa, lo cual conllevó a que el Distrito de Cartagena adoptara medidas tendientes a garantizar la vida de los ocupantes del VILLA MAY, incluido el desalojo.

Del recuento fáctico se observa que el convocante resalta la ausencia de control por parte de las autoridades urbanísticas, que para la época de los hechos era el Distrito de Cartagena de Indias, frente a la construcción del edificio en el cual habitaban los convocantes y en el cual eran propietarios del apartamento 102.

¹ (Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso, Sección Tercera, siete (7) de marzo de dos mil doce (2012) Radicación número: 25000-23-26-000-1996-03282-01(20042))

² (Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso, Sección Tercera, siete (7) de marzo de dos mil doce (2012) Radicación número: 25000-23-26-000-1996-03282-01(20042))

Así las cosas, se resalta que frente a la actuación de la Superintendencia de Notariado y Registro - ORIP de Cartagena, no hace alusión a la omisión o la actuación que considera irregular, o tendiente a soslayar el derecho de la convocante. Asimismo, no se pronunció frente a la actuación administrativa tendiente a verificar el estado jurídico del bien, abierta en 2018 con ocasión del descubrimiento de la presunta falsedad de la licencia de construcción que sirvió de sustento al reglamento de propiedad horizontal.

Es preciso anotar que si bien el apoderado de los convocantes aporta el principio de confianza legítima, en términos de la Honorable Corte Constitucional, como aquel en que se protege al administrado y al ciudadano frente a cambios bruscos e intempestivos efectuados por las autoridades, realiza una errónea interpretación de lo contemplado en el Estatuto de Registro en cuanto a los artículos 35, 38 y 39 de la Ley 1579 de 2012, disposiciones que en su orden señalan:

“MODERNIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL.

“ARTÍCULO 35. TRANSVERSALIDAD DEL SERVICIO REGISTRAL. En procura de garantizar la seguridad y confiabilidad de la información, así como la plena formalidad de los actos sujetos a registro, el servicio público registral se entenderá inmerso dentro de una lógica transversal e interinstitucional. En concordancia con lo anterior, el servicio público registral deberá contemplar el establecimiento de interrelaciones eficaces con las Entidades intervinientes en el proceso de registro en las etapas previas y posteriores al mismo.

(...)

ARTÍCULO 38. INTEGRACIÓN DEL PROCESO DE REGISTRO. La gestión del registro de instrumentos públicos propenderá por la incorporación de criterios de transversalidad a lo largo de toda la cadena del trámite, generando esquemas de relacionamiento entre las diversas entidades para garantizar la seguridad, confiabilidad, accesibilidad y plena formalidad de las transacciones o actos que afectan el registro. En procura de este propósito, se deberán establecer mecanismos de integración e interoperabilidad soportados en las tecnologías de información vigentes entre entidades con participación directa o indirecta en los trámites asociados al registro inmobiliario.

ARTÍCULO 39. APLICACIÓN DE TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN EN EL SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL. Para efectos de garantizar la interrelación efectiva y segura entre las diferentes entidades que participan en trámites asociados de manera directa o indirecta al servicio registral en el marco de las políticas y regulaciones de interoperabilidad y Gobierno en Línea en la Administración Pública, se deberán prever mecanismos que, debidamente soportados en las tecnologías vigentes, permitan la remisión de expedientes electrónicos, la realización de pagos virtuales e integrales de todo el proceso, la accesibilidad a la información del trámite, el cumplimiento de formalidades de presentación personal a través de medios virtuales, comunicaciones electrónicas, la individualización y pleno reconocimiento del peticionario, la unificación de canales de entrada del expediente, la diversificación de canales de atención y prestación del servicio, la interoperabilidad entre procesos notariales y registrales, el seguimiento electrónico del proceso y demás temas adicionales que contribuyan a la facilitación de la relación del ciudadano con el registro inmobiliario.”

Pues si bien, la ORIP Cartagena debe trabajar en concordancia con las demás entidades, no le asiste a esta entidad deber de constatar ni realizar una verificación de la legitimidad de los documentos emanados por otras entidades, sobre las cuales opera el principio de legalidad y el principio de buena fe, de las actuaciones administrativas. Las oficinas de registro de instrumentos públicos no están obligadas legalmente a disponer de los elementos tecnológicos para verificar la autenticidad u originalidad de los documentos presentados para registro, ni de constatar con las Curadurías Urbanas de las ciudades ni con las demás autoridades distritales encargadas del control urbanístico, la autenticidad de los documentos.

Nótese pues que no se exige del Registrador **una labor minuciosa o exhaustiva** para determinar la validez de los títulos sometidos a registro, pues se trata más bien de una labor de verificación de requisitos formales, en efecto, tal y como lo ha manifestado la doctrina especializada:

“Serían títulos nulos o no admisibles para efectos del registro, los siguientes: El otorgado por un representante legal sin serlo; la venta de inmuebles de un menor, sin autorización judicial; la donación sin previas insinuación judicial o notarial; declaraciones sobre inmuebles en documento privado; la hipoteca de cosa ajena, etc.

*La función calificadora no puede tener los alcances dados por la ley a la justicia ordinaria. **Un registrador no puede deducir la existencia de un vicio del consentimiento, o controvertir la no entrega del bien en una compraventa, aunque el vendedor manifieste haberlo recibido**” (Negrilla fuera de texto.)*

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

Por lo anterior, me permito invocar la excepción previa de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**, la cual se configura por la falta de conexión entre la parte demandada y la situación fáctica constitutiva del litigio. Teniendo en cuenta que la legitimación en la causa por pasiva, es un presupuesto procesal derivado de la capacidad para ser parte. Es una facultad que le asiste a una persona, sea natural o jurídica, para ostentar dicha calidad y, por ende, formular unas pretensiones atinentes a hacer valer un derecho subjetivo sustancial o contradecirlas y oponerse a ellas. Por tanto, en atención a lo descrito en el artículo 100 del Código General del Proceso, aplicable por la remisión expresa consagrada en el artículo 306 del C.P.A.C.A., prevé las excepciones previas como medios de defensa del accionado encaminados a dilatar la entrada a juicio, la cual resulta de la falta de capacidad para enervar por completo la pretensión principal del actor; por lo tanto, su constitución no aniquila el derecho subjetivo sustancial que se pretende hacer valer en el proceso, pero sí obliga a que el demandante subsane las inconsistencias presentadas, pues de otro modo impedirán la continuación del trámite del asunto.³

3 (Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso, Sección Tercera, veintiuno (21) de septiembre de dos mil dieciséis (2016))Radicación número: 27001-23-33-000-2013-00271-01(51514) Consejero Ponente: CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA Actor: URSA

2.2 CADUCIDAD DE LA ACCIÓN

En cuanto a la excepción previa de **CADUCIDAD DE LA ACCIÓN**, debe indicarse que, toda vez el convocante alega únicamente el hecho de que se realizara la inscripción de la escritura pública de constitución de propiedad horizontal en el folio de matrícula inmobiliaria, sin que, en su concepto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se percatara de la falsedad de la licencia de construcción con base en la cual se otorgó, así como el hecho de que se haya autorizado dicha escritura pública por parte de un notario, que se encuentra sometido al control y vigilancia de esta Superintendencia; se observa que, de conformidad con el recuento fáctico, la acción de reparación directa caducó.

En efecto, dado que el hecho alegado por el demandante contra esta entidad es la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de dicha escritura, esta inscripción se realizó el día 11 de julio de 2014, por lo cual, la acción caducó el 11 de julio de 2016.

Se considera que la fecha a partir de la cual debe contabilizarse el término es el 11 de julio del 2014 en tanto que es la fecha en la que se realizó la inscripción de la escritura pública 1878 de fecha 8 de julio de 2014, otorgada en la Notaría Primera de Cartagena y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos del Círculo de Cartagena en fecha 11 de julio de 2014, en el folio de matrícula inmobiliaria 060-281479.

Se debe destacar que, en todo caso, la inscripción se realizó con base en la escritura pública citada, la cual se autorizó con base en una licencia falsificada presuntamente por los señores Eusebio Quiroz Ruiz, en un acto totalmente ajeno a la actuación desarrollada por esta Superintendencia y por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. De ahí que no pueda reportarse el inicio de la caducidad de dicho hecho a una fecha posterior, en tanto que ello equivaldría a trasladar a esta entidad el hecho delictual de los señores Eusebio Quiroz Ruiz, frente a los cuales, la entidad no tuvo ninguna injerencia.

2.3 INDEBIDA ESCOGENCIA DEL MEDIO DE CONTROL Y CADUCIDAD DEL MISMO

No obstante lo expuesto en el aparte anterior, se considera que hay una indebida utilización del medio de control de “reparación directa” y que, por el contrario, el medio adecuado es el de “nulidad y restablecimiento del derecho” frente al acto de inscripción de la escritura pública 1878 de fecha 8 de julio de 2014, otorgada en la Notaría Primera de Cartagena y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos del Círculo de Cartagena en fecha 8 de julio de 2014, en el folio de matrícula inmobiliaria 060-281479.

El artículo 138 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo dispuso:

“Artículo 138. Nulidad y Restablecimiento del Derecho. Toda persona que se crea lesionada en un derecho subjetivo amparado en una norma jurídica, podrá pedir que se declare la nulidad del acto administrativo particular, expreso o presunto, y se le restablezca el derecho; también podrá solicitar que se le repare el daño. La nulidad

PRIMITIVA MURILLO GARCÍA Y OTROS. Demandado: NACIÓN – MINISTERIO DE SALUD Y DE LA PROTECCIÓN SOCIAL Y OTROS)

Página 5 de 7



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

GDE – GC – FR – 08 V.02 27-07-2018

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

Igualmente podrá pretenderse la nulidad del acto administrativo general y pedirse el restablecimiento del derecho directamente violado por este al particular demandante o la reparación del daño causado a dicho particular por el mismo, siempre y cuando la demanda se presente en tiempo, esto es, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su publicación. Si existe un acto intermedio, de ejecución o cumplimiento del acto general, el término anterior se contará a partir de la notificación de aquel”.

En consonancia con el aparte precedente, considerando que la caducidad del medio de control “nulidad y restablecimiento del derecho” es de 4 meses desde su publicación, dado que el hecho alegado por el demandante contra esta entidad sería la inscripción en el folio de matrícula de dicha escritura, esta inscripción se realizó el día 11 de julio de 2014, la acción caducó el 11 de noviembre de 2014.

Se considera que la fecha a partir de la cual debe contabilizarse el término es el 11 de julio de 2014 en tanto que es la fecha en la que se realizó la inscripción de la escritura pública 1878 de fecha 8 de julio de 2014, otorgada en la Notaría Primera de Cartagena y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos del Círculo de Cartagena en fecha 11 de julio de 2014, en el folio de matrícula inmobiliaria 060-281479.

3. DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el artículo 155 y siguientes del CPACA, y en virtud del trámite indicado en el artículo 100 del Código General del Proceso, en atención a lo ordenado por el Decreto Legislativo 806 de 2020, decretado por el Gobierno Nacional en virtud de las medidas del Estado de Emergencia, por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

4. PRUEBAS

Solicito se tengan como tales:

- 4.1. La actuación del proceso principal.
- 4.2. las aportadas por el demandante en cuanto tengan valor probatorio.

5. ANEXOS

Se anexan a la presente contestación de demanda el poder que me faculta para actuar y sus respectivos soportes.

6. PROCESO Y COMPETENCIA

Su Señoría es competente, en virtud de lo establecido en el artículo 155 y siguientes del CPACA, y en virtud del trámite indicado en el artículo 100 del Código General del Proceso, en atención a lo ordenado por el Decreto Legislativo 806 de 2020, decretado por el Gobierno Nacional en virtud de las medidas del Estado de Emergencia, por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

7. NOTIFICACIONES

Las recibiré en su despacho o en las dependencias de la oficina jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, calle 26 No 13-49 interior 201, tercer piso, o en los correos electrónico notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co

De Su Señoría,

Atentamente,



CAROLAINÉ LORENA MOLINARES PAUTT

C. C. No. 1.140.823.122 de Barranquilla

T. P. No. 241.058 del C. S. de la J.

RESOLUCIÓN No. 03348 DE 19-04-2021

Por la cual se efectúa un nombramiento ordinario

LA SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

En uso de las facultades que le confiere el numeral 23 del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Nombrar a Shirley Paola Villarejo Pulido, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.013.611.663, en el cargo de Jefe de Oficina Asesora Código 1045 Grado 15 de la Oficina Asesora Jurídica de la Planta Global de Personal de la Entidad.

ARTÍCULO SEGUNDO: Comunicar la presente resolución a la señora Shirley Paola Villarejo Pulido y a la Dirección de Talento Humano.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D. C., a los 19-04-2021



GOETHNY FERNANDA GARCÍA FLÓREZ
Superintendente de Notariado y Registro

Aprobó: Beatriz Helena Galindo Lugo – Directora de Talento Humano

Revisó: Emma Julieth Camargo Díaz – Asesora Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Nancy Ordóñez Cáceres – Coordinadora Grupo de Vinculación y EDP

ACTA DE POSESION

(19 - 04 - 2021)

DE MANERA VIRTUAL SE REUNIERON LA SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO Y LA SEÑORA SHIRLEY PAOLA VILLAREJO PULIDO IDENTIFICADA CON LA CEDULA DE CIUDADANIA 1.013.611.663 CON EL FIN DE TOMAR POSESION DEL CARGO DE JEFE DE LA OFICINA ASESORA JURIDICA CODIGO 1045 GRADO 15 DE LA PLANTA GLOBAL DE PERSONAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO PARA EL CUAL SE ENCARGO POR RESOLUCIÓN No. 03348 DE FECHA 19 DE ABRIL DE 2021.

RELACIONAR EN EL RECUADRO RESPECTIVO

GERENCIA PÚBLICA:

LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCION

ENCARGO

CARRERA REGISTRAL:

EN PROPIEDAD

EN PROVISIONALIDAD

ENCARGO

CARRERA ADMINISTRATIVA:

EN PERIODO DE PRUEBA

EN PROVISIONALIDAD

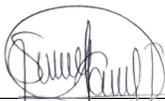
ENCARGO

INCORPORACIÓN

NOMBRAMIENTO TEMPORAL

JUDICANTE

Acreditó los requisitos para el ejercicio del cargo y prestó juramento ordenado por el artículo 122 de la Constitución Política. Manifestó bajo la gravedad de juramento, no estar incurso en causal alguna de inhabilidad o de incompatibilidad para el desempeño de empleos públicos establecidas en la Constitución Política y en la legislación vigente.



FIRMA DEL POSESIONADO



FIRMA DE QUIEN DA POSESION

Aprobó: Beariz Helena Galindo Lugo-Directora Talento Humano
Revisó: Nancy Ordoñez Cáceres-Coordinadora Grupo Vinculación y Evaluación de Personal
Elaboró: Sandra C. -G.V.E.P.

Código:
GDE – GD – FR – 09 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN NÚMERO **Nº 10261** DE 2019

13 AUG 2019

Por la cual se efectúa una delegación.

EL SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

En ejercicio de las facultades legales que le confiere el artículo 9 de la ley 489 de 1998, el numeral 4 del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014 y de conformidad con los numerales 5, 6 y 7 del artículo 14 del Decreto 2723 de 2014 y,

CONSIDERANDO

Que en el artículo 9 de la Ley 489 de 1998 se dispuso que las autoridades administrativas, en virtud de lo dispuesto en la Constitución Política y de conformidad con esa ley, podrán transferir mediante acto administrativo de delegación el ejercicio de sus funciones a sus colaboradores con funciones afines o complementarias.

Que en el inciso segundo de la norma anteriormente citada se establece que "sin perjuicio de las delegaciones previstas en las leyes orgánicas, en todo caso, los ministros, directores de departamento administrativo, superintendentes, representantes legales de organismos y entidades que posean una estructura independiente y autonomía administrativa podrán delegar la atención y decisión de los asuntos a ellos confiados por la ley y los actos orgánicos respectivos, en los empleados públicos de los niveles directivo y asesor vinculados al organismo correspondiente, con el propósito de dar desarrollo a los principios de la función administrativa enunciados en el artículo 209 de la Constitución Política y en la presente Ley."

Que según lo preceptuado en el Decreto 2723 de 2014, la Superintendencia de Notariado y registro es una entidad descentralizada, técnica, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonial adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho.

Que de conformidad con el literal A del numeral 2 del artículo 5 de la ley 909 de 2004, el numeral 4.1 del Artículo 4 del Decreto 770 de 2005, el artículo 12 del Decreto 2723 de 2014, el jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la planta global de personal de la Superintendencia de Notariado y Registro pertenece al nivel Directivo de la Entidad, razón por la cual es procedente la delegación de funciones en dicho cargo en concordancia con el artículo 9 de la ley 489 de 1998.

Que en el artículo 13 del Decreto 2723 de 2014, se establecen las funciones del Despacho del Superintendente indicando de manera expresa en el numeral 4 que el Superintendente de Notariado y Registro es el Representante Legal de la Entidad.





13 AUG 2019

Que a su vez en el artículo 14 del Decreto 2723 de 2014, se establecen las funciones de la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, fijando en los numerales 5, 6 y 7 lo siguiente:

"(...) 5. Representar judicialmente a la Superintendencia de Notariado y Registro de acuerdo a los poderes que le sean otorgados para el efecto.

6. Atender los procesos judiciales y extrajudiciales y administrativos en que la Superintendencia sea parte o tenga interés y efectuar su seguimiento.

7. Atender y resolver las acciones de tutela, de grupo, cumplimiento y populares y demás acciones constitucionales en las que se haga parte o tenga interés la Superintendencia. (...)"

Que por razones de eficiencia, eficacia, economía procesal, competencias en la materia y de conformidad con los numerales 5, 6 y 7 del artículo 14 del Decreto 2723 de 2014 se hace necesario delegar en la Oficina Asesora Jurídica la representación administrativa, judicial y extrajudicial en los asuntos en que sea parte o tenga interés la Entidad, lo que conlleva la facultad de otorgar poderes para tales efectos.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Delegar en el Jefe de la Oficina Asesora Jurídica, Código 1045 grado 15 de la planta global de personal de la Superintendencia de Notariado y Registro la representación administrativa, judicial y extrajudicial en los asuntos en que sea parte o tenga interés la Entidad.

ARTÍCULO SEGUNDO. De conformidad con la parte considerativa de esta resolución el Jefe de la Oficina Asesora Jurídica deberá representar por sí o de acuerdo con los poderes que otorgue para tal efecto, los asuntos administrativos, judiciales y extrajudiciales en los cuales sea parte o tenga interés esta Superintendencia.

13 AUG 2019

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE



RUBÉN SIEVA GÓMEZ

SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyecto: Julián Javier Santos Avila - Coordinador del Grupo de Defensa Judicial y Jurisdicción Coactiva
Vo. Bg Daniela Andrade Valencia - Jefe Oficina Asesora Jurídica
Nathalia Méndez - Asesora del Despacho
Entra Julián Camargo - Asesora del Despacho



Certificado N° 32 10261

Certificado N° CP 1744

Señores:

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR

Atn. M.P. Dr. Luis Miguel Villalobos Álvarez

E.S.D.

RADICACIÓN: 13-001-23-33-000-2020-00600-00

MEDIO DE CONTROL: REPARACIÓN DIRECTA

DEMANDANTE: EMILIO ANTONIO GALVIS

DEMANDADOS: MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO, DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

CAROLAINÉ LORENA MOLINARES PAUTT, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.140.823.122 expedida en Barranquilla, domiciliada en esta ciudad, abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 241.058 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial de la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**, entidad pública del orden nacional, con personería jurídica y autonomía administrativa, domiciliada en la ciudad de Bogotá, representada legalmente por el Superintendente de Notariado y Registro, **Dra. GOETHNY FERNANDA GARCÍA FLÓREZ**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, en este acto por el Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica **Dra. SHIRLEY PAOLA VILLAREJO PULIDO**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.013.611.663, actuando conforme a la delegación conferida por el Superintendente de Notariado y Registro, según lo disponen los numerales 5° - 7° del artículo 14 del decreto 2723 de 2014 (Diario Oficial 49.379 del 29 -12-2014), obrando en mi calidad de Jefe de la Oficina Asesora Jurídica nombrada mediante Resolución No.03348 del 19 de abril de 2021, según acta del 19 de abril de 2021, en virtud de la resolución de delegación expresa No. 10261 del 13 de agosto de 2019 y en atención a lo establecido en el artículo quinto (5) y el Decreto 806 del 4 de junio de 2020, según memorial adjunto, personería que solicito me sea reconocida de conformidad en el proceso de la referencia, acudo a su Honorable Despacho, con el mayor respeto, dentro de término legal fijado, a **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia.

Previo a iniciar el estudio de fondo del presente medio de control, es procedente solicitar a su Despacho se denieguen las pretensiones de la demandante por no evidenciarse, conforme se procede a demostrar, la violación de los preceptos alegados.

I. SOLICITUD:

Peticiones de la demandante:

i) EL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS, ALCALDIA DE CARTAGENA/BOLIVAR – LA NACIÓN, SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO son administrativamente responsables de los perjuicios materiales y morales causados al señor EMILIO ANTONIO GALVEZ DUQUE y su entorno familiar, responsabilidad de la administración por omisión concretamente en relación con el cumplimiento de su obligación de supervisar a los particulares, en este caso permitirle al constructor EUSEBIO QUIROZ RUIZ edificar el edificio VILLA MAY ubicado en el barrio Blas de Lezo de la calle 27 # 65ª – 23 MZ 28 Etapa III Lotes 8,9 y 10 de la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, por habersele permitido la edificación del citado edificio sin la respectiva licencia de construcción por parte de la Curaduría Urbana, omisión que causó graves perjuicios morales y materiales, ante la pérdida de su vivienda digna (Art. 51 CP).

Página 1 de 12

ii) *Solidariamente condenar en consecuencia a la NACIÓN COLOMBIANA - LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y A LA ALCALDÍA DE CARTAGENA/ BOLIVAR DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS, como reparación del daño ocasionado a quien representó legalmente sus derechos, los perjuicios de orden material y moral, subjetivos y objetivos, actuales y futuros los cuales se estimarán como mínimo en la suma de cuatrocientos noventa y nueve millones ochocientos ochenta y seis mil trescientos pesos (499.886.300) EN FORMA GENÉRICA, para lo cual se deberá tener en cuenta el avalúo comercial del inmueble que deberá efectuar el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI del municipio de Cartagena.*

iii) *La condena respectiva será actualizada aplicando en la liquidación la valoración promedio mensual del índice al precio del consumidor, desde la fecha de ocurrencia de los hechos hasta la de ejecutoria del correspondiente fallo definitivo.*

iv) *La parte demandada dará cumplimiento a la sentencia.*

II. A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todos y cada uno de los pronunciamientos y pretensiones de la demanda por las siguientes razones:

En primer lugar, porque es evidente una clara FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA, toda vez que en razón a que sólo en los eventos en que (i) la falla recaiga en una omisión o irregularidad en la función de anotación y registro de instrumentos que contienen modificaciones a la titularidad de los bienes inmuebles, (ii) la falla provenga de la falta de verificación de los requisitos formales del instrumento que se presente para registro, o (iii) la falla provenga de la omisión de los deberes de vigilancia y control de la superintendencia habrá lugar a que se considere que le asiste a la Superintendencia de Notariado y Registro legitimidad en la causa por pasiva, situaciones que no se presentan en este caso. Respecto de esta excepción, se presentará al Juzgado escrito separado donde se manifiestan los argumentos del mismo, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Legislativo 806 de 2020, que promueve la utilización de las tecnologías en virtud del Estado de Emergencia decretado por el Gobierno Nacional.

En segundo lugar, porque se configura el HECHO DETERMINANTE DE UN TERCERO, además de acaecer CADUCIDAD DE LA ACCION, INDEBIDA ESCOGENCIA DEL MEDIO DE CONTROL, CADUCIDAD DEL MEDIO DE CONTROL NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO, y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA que en escrito separado en atención al Decreto 806 de 2020 se expondrá.

III. A LOS HECHOS

Al Hecho Primero. No es clara la enunciación de este hecho, ni a que documento hace referencia el apoderado de la parte accionante.

Al Hecho Segundo. No nos consta, no indica cual es el documento al que hace referencia.

Al Hecho Tercero. No indica o referencia con claridad el estudio técnico, por lo tanto, no nos pronunciaremos de fondo, ya que no nos consta.

Al Hecho Cuarto. Es cierto, conforme obra en la escritura pública que fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-231472.

Al Hecho Quinto. Es cierto, conforma obra en el folio de matrícula inmobiliario identificado con No. 060-231472

Página 2 de 12

- Al Hecho Sexto.** Respecto de esta afirmación, es cierto respecto de las normatividades enunciadas. Sin embargo, no nos consta respecto del actuar del Distrito de Cartagena.
- Al Hecho Séptimo.** Respecto de esta afirmación, es cierto respecto de las normatividades enunciadas. Sin embargo, no nos consta respecto del actuar del Distrito de Cartagena.
- Al Hecho Octavo.** Nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe en el proceso.
- Al Hecho Noveno.** Nos consta, nos atenemos a lo que se pruebe en el proceso.

IV. RAZONES JURÍDICAS DE LA DEFENSA

La parte actora pretende imputar los daños a la Superintendencia de Notariado y Registro por la supuesta configuración de una falla en el servicio registral y por una pretendida falla en la prestación del servicio notarial. Si bien en el texto de la demanda no se realiza una imputación concreta en relación con alguna conducta defectuosa por parte de las distintas dependencias de esta entidad, parece que su argumento se centra en señalar que, de alguna manera, el hecho de que el vendedor hubiera falsificado la licencia de construcción y que hubiere ejecutado la obra sin el cumplimiento de las normas técnicas correspondientes.

En este acápite me permitiré presentarle al Honorable Despacho, los argumentos fácticos y/o jurídicos que demuestran que no tiene la imputación de los daños pretendidamente causados a la Superintendencia de Notariado y Registro, por cuanto: i) su actuación se ciñó, tanto en el aspecto registral, como en el notarial, por completo a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico; ii) no podía tener conocimiento de la comisión de una conducta delictiva por parte de los señores Emis Quiroz Ruiz y Eusebio Quiroz Ruiz. iii) no podía evitar la producción del daño.

En lo que tiene que ver con el primer punto, resulta pertinente hacer referencia a los fines y alcances del registro de la propiedad inmueble. La función registral es reglada, ha sido calificada por el ordenamiento jurídico como servicio público. En tal virtud debe cumplir con los objetivos básicos de servir de medio de tradición de los bienes y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, y de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o les imponen gravámenes o limitaciones.

Además, se orienta por unos Principios que a la vez le sirven de directrices que facilitan se conocimiento y aplicación, tales como el de Legalidad, Legitimación, Especialidad, ROGACIÓN, Prioridad o Rango, Publicidad y Tracto Sucesivo, todos ellos contenidos en la Ley 1579 de 2012.

Los principios de ESPECIALIDAD, LEGALIDAD y TRACTO SUCESIVO enseñan que cada unidad inmobiliaria debe tener su folio de matrícula, en el cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien. En dicho folio sólo son inscribibles los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción, y sólo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble.

Con tal fin, la Ley ha señalado como una de las etapas más relevantes, la de la calificación, la cual tiene una doble dimensión: es un derecho y es un deber. Un derecho porque sólo quien cumpla las funciones de calificador puede hacer el estudio jurídico de los documentos para determinar si son susceptibles de inscripción; y, por otra parte, un deber porque necesariamente antes de practicar un asiento registral es preciso que se compruebe si el documento presentado reúne los requisitos legales.

También resulta relevante resaltar que, de forma reiterada la jurisprudencia, ha señalado que el Registro por sí solo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, pues tanto los unos, como los otros, nacen de

Página 3 de 12

los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales. Ni siquiera la tradición de bienes inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro surgen a la vida jurídica como consecuencia del acto del Registrador, si no que emanan de la ley que ha consagrado esos efectos. Por tal razón, se ha dicho que el registro es declarativo y no constitutivo de estos derechos, ello explica, por ejemplo, que el legislador haya incorporado en el artículo 60 del Estatuto Registral el principio según el cual el error registral no crea derecho.

4.1. LA FUNCIÓN DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS: MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

La función Registral como servicio público, se inspira en tres objetivos básicos, consagrados originalmente en el título 43 del Código Civil: 1.- Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, 2.- Dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o les imponen gravámenes o limitaciones; 3.- Brindar mayores garantías de autenticidad y seguridad a los títulos, actos o documentos que deban registrarse.

La etapa de radicación tiene por finalidad conocer la fecha y hora de recibo, número de orden sucesivo anual, naturaleza del título, fecha y lugar de origen, e incide en la posterior etapa de calificación, habida cuenta que esta se realiza siguiendo con todo rigor el análisis jurídico, examen y comprobación que el documento reúne las exigencias de ley para acceder al registro, realizada pasa a la sección jurídica de la oficina para su inscripción, la cual se refiere a la anotación siguiendo el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir; distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales; posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas; todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables, en un formato especial con expresión de la fecha de inscripción, el número de radicación, la matrícula inmobiliaria y la especificación jurídica de los actos inscritos con que se devolverá al interesado, como en el destinado al archivo de la Oficina de Registro, a título de constancia de haberse ejecutado. ¹

Con fundamento en lo anterior, se concluye que la etapa de calificación se refiere al estudio y verificación del documento, es decir, que el mismo cumpla con los requisitos exigidos por la ley, desde el punto de vista tanto formal como sustancial, o en otras palabras, que cumpla con el lleno de los requisitos del título cuya inscripción se pretende, por lo cual, únicamente podrá ser objeto de la inscripción, aquel título que reúna los requisitos exigidos por la ley, y en consecuencia procede a la etapa de inscripción.

Por otro lado, el Honorable Consejo de Estado y la doctrina, han señalado en reiterada jurisprudencia, así mismo, la importancia de una adecuada ejecución de la función registral, en particular se ha señalado:

“De conformidad con lo anterior, se ha señalado que uno de los fines más importantes del servicio público registral es que sirve justamente de publicidad², en tanto da a conocer a terceros quién es el propietario del bien y, en consecuencia, quién puede disponer de él, así como la real situación jurídica del mismo, lo cual, otorga a los usuarios de dicho servicio seguridad jurídica respecto de sus actuaciones sobre bienes inmuebles, cuando éstas se fundamentan en los registros que lleva la

¹ Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Tercera, Subsección A, Bogotá D.C., agosto 1º de 2019, M.P. Juan Carlos Garzón Martínez

² Cita textual: VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo; *Bienes*, Editorial Temis, Bogotá, Novena edición, 2004, p. 309.

respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de ahí que las inscripciones deben adelantarse en forma cuidadosa respetando el antiguo principio de los derechos reales de conformidad con el cual el primero en el tiempo ha de prevalecer en el derecho -*prius in tempore, potior iure*-.

(...)

“Sin embargo, es importante precisar –como lo ha hecho la Sala reiteradamente- que el actor debe acreditar la diligencia, previsión y cuidado que ha debido observar con anterioridad a la celebración de negocios jurídicos ‘mediante una prudente constatación del estado jurídico’³ del inmueble que pretendió adquirir, hipotecar, embargar, etc., de modo que exista certeza de que el daño surgió, precisamente, de la información errónea proporcionada al usuario a través de los certificados que sobre los bienes raíces expide la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

“En efecto, a juicio de la Sala para que se configure la responsabilidad del Estado no es suficiente con acreditar la falla en la prestación del servicio público registral, sino que es necesario, además, demostrar que el daño alegado tuvo origen en una conducta –activa o de omisión- de la Administración; en otras palabras, ‘la obligación indemnizatoria no surge del manejo irregular de los folios en el registro, sino de la información equivocada suministrada mediante la expedición de certificaciones sobre dichos folios’ y, ‘por tal motivo, el comportamiento omisivo o negligente del usuario del servicio público registral determinante del daño, aún en presencia de una falla del servicio, impide la declaratoria de responsabilidad de la Administración’⁴”⁵.

Del precedente transcrito se pueden extraer dos conclusiones: por una parte, la importancia del ejercicio de la función registral para el adecuado tráfico jurídico y, por la otra, que no toda disparidad del registro con la realidad constituye en supuesto o causal de reparación a favor del particular, pues corresponde determinar el origen de la anotación, la conducta de la entidad, la posibilidad de actuar de manera distinta y, principalmente, la conducta de quienes acuden a las Oficinas de Registro para solicitar las anotaciones correspondientes.

En esta línea de pensamiento, resulta oportuno traer a colación la jurisprudencia del Tribunal Administrativo De Cundinamarca⁶ en el que se presenta un caso similar o igual al concreto, y a la letra dice:

“ IV. Las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar porque dentro del proceso no se demostró la existencia de los elementos integradores de responsabilidad extracontractual del Estado, en los términos del artículo 90 de la Constitución Nacional, dentro del régimen de la falla en la prestación del servicio aducido por los actores. Analizado el contexto de la demanda, se deduce que a la administración se le imputan como conductas generadoras de responsabilidad estatal: el no haber cotejado la firma y huella dactilar del deudor hipotecario con la del verdadero titular del derecho de dominio de los bienes gravados y el haber inscrito el gravamen real en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles afectados”

³ Cita textual: Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 3 de agosto de 2006, Exp. 15704, C.P. Ramiro Saavedra Becerra.

⁴ Cita textual: Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de abril 18 de 2002, Exp. 13932, C.P. Ricardo Hoyos Duque.

⁵ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 14 de abril de 2010, Exp. 16.744. Ver, también, Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A, sentencia del 2 de mayo de 2013, Exp. 26829.

⁶ Sección Tercera, Subsección A, Magistrado Ponente: Dr. Héctor Álvarez Melo Ref. Expediente: 20012813 Demandante: Luis German Cortes Fonseca Demandado: Superintendencia De Notariado Y Registro.

Dice el Tribunal, en la sentencia antes mencionada, que ninguna de las conductas reñidas por el actor como constitutivas de falla en la prestación del servicio, tienen tal carácter.

Esta es la misma postura del H. Consejo de Estado, en sentencia del 29 de abril de 2015, en un caso de similares circunstancias fácticas que el sub lite, en la cual señaló:

*“la Sala observa que el detrimento padecido por los señores Edwin Enrique Causil Díaz, Gilberto Ordóñez Niño y Jorge Alberto Rojas López, no tuvo origen en los actos administrativos proferidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. –zona centro–, sino que **fue causado por la actuación irregular desplegada por quienes participaron en la elaboración de la escritura pública n.º 4274 del 22 de junio de 1984, cuya identidad no pudo ser establecida durante el correspondiente trámite penal adelantado por la Fiscalía General de la Nación, y cuyas actuaciones no pueden comprometer la responsabilidad de la entidad encargada de las matrículas inmobiliarias, a menos de que se demostrara que esta última tuvo participación en la elaboración del documento falso, cosa que no se ha evidenciado en el sub lite**”⁷.(Negrilla fuera de texto)*

Así pues, en este tipo de eventos, corresponde determinar en cada caso concreto si existió o no participación de los funcionarios de registro -o notariales para esos efectos-, en la producción del instrumento público que se registró o que, conociendo la ilegalidad de los documentos aportados por los usuarios del servicio, procedan a realizar la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

No sobra resaltar que, en el caso de la falla del servicio, la responsabilidad se deriva del incumplimiento del contenido obligatorio del Estado, en virtud del cual se configura un daño antijurídico a un particular, sin que se haya verificado la ocurrencia de alguna causal eximente de responsabilidad. En este sentido, para que pueda proceder la condena contra la Superintendencia de Notariado y Registro por el hecho de los registradores o de los notarios, se requiere acreditar la violación de un contenido obligatorio concreto a cargo de la entidad, es decir que, en el caso concreto la omisión en el cumplimiento de las funciones incidió en la producción del daño, es decir que de haber actuado habría podido evitar el daño.

Ahora bien, es sabido que el incumplimiento por sí solo del contenido obligatorio del Estado no compromete su responsabilidad, pues la falla del servicio es un concepto relativo que se debe analizar en cada caso concreto, según la capacidad real de intervenir del Estado.

En tal virtud, la jurisprudencia del Consejo de Estado creó la teoría de la “falla relativa del servicio”, cuya formulación se encuentra en una sentencia relativamente reciente, en la que se afirmó que este principio “... **evita que la responsabilidad de la administración, cimentada en el título de imputación subjetivo o común –denominado ‘falla en el servicio’- torne las obligaciones del Estado, ya sean las derivadas de manera explícita de una norma constitucional, legal, o reglamentaria, o del principio establecido en el artículo 2º de la Constitución Política, en obligaciones de resultado**” (énfasis añadido)⁸.

Por lo tanto, el juez de la causa debe analizar “de manera integral las pruebas, a efectos de establecer las circunstancias y el contexto que rodeó los hechos”, para determinar si una conducta distinta era razonablemente esperable de la administración pública, según los medios que tenía a disposición o que

⁷ Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección B, sentencia del 29 de abril de 2015, Exp. 29795.

⁸ Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A, sentencia del 30 de enero de 2013, Exp. 24631.

debió tener, entonces “el juez toma en consideración los medios con los cuales dispone el servicio para hacer frente al contenido obligacional que lo vincula”⁹. Es decir, se pretende determinar si la entidad demandada estaba en capacidad de evitar la producción del daño, pues, se reitera, es principio general del derecho que nadie, ni siquiera el Estado, está obligado a lo imposible.

En el caso concreto, como se demostrará a continuación, no se cumplen los supuestos para considerar que existió una falla del servicio, registral o notarial, que pueda ser imputado a la entidad que represento.

4.2. EL CASO CONCRETO

Teniendo de presente lo anterior, habiendo procedido a revisar el acápite de la fundamentación fáctica, se encuentra que, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1579 de 2012, Estatuto Registral, en los artículos 1, 2, y 4, la función de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos es servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil; dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces; revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción; y registrar los actos, títulos y documentos señalados en el artículo 4º de la Ley 1579 de 2012. Sin embargo, aunque esas funciones no son estrictamente mecánicas **o automáticas, no se puede considerar que está dentro de la esfera de las funciones de las Oficinas de Registro garantizar la veracidad objetiva de la información contenida en los documentos sometidos a registro.**

El deber de verificación de las Oficinas De Registro tiene límites en la norma, pues no puede suplantar la labor de otras autoridades públicas. En el caso del Estatuto Registral, se exige que esas oficinas constaten documentos a la vista y expidan copia de lo que reposa en sus archivos (art. 3, numerales 1, 4 y 7) y además su responsabilidad no llega a amparar **la veracidad de las declaraciones de los interesados** (art. 9 del mismo estatuto), que su revisión es formal (art. 17 y 40) y que la autenticación da fe de la que corresponde.

Así, el Honorable Consejo de Estado, luego de examinar la copia auténtica de la Escritura Pública No. 2182 del 27 de septiembre de 1994, supuestamente suscrita en la Notaría Veintiuno de Bogotá, en la cual figura el señor Luis Enrique Trujillo Medina como la persona que, a título de venta, transfería un predio al señor Hernán Loaiza García (Fls. 172 a 174 C. 2), “se advierte que la misma cumple con todos y cada uno de los requisitos formales previstos por la norma legal transcrita, al tiempo que tiene **la plena apariencia y similitud de un instrumento público regular y legalmente producido.**” (citado de la misma sentencia, negrilla fuera de texto) 10 Continúa la jurisprudencia citada diciendo:

Nótese pues que no se puede exigir del Registrador que garantice que los documentos que registra gozan de total y plena legitimidad, pues ello excedería las funciones a él atribuidas por la ley, para determinar la validez de los títulos sometidos a registro, pues se trata de una labor de verificación de requisitos formales, en efecto, tal y como lo ha manifestado la doctrina especializada:

“Serían títulos nulos o no admisibles para efectos del registro, los siguientes: El otorgado por un representante legal sin serlo; la venta de inmuebles de un menor, sin autorización judicial; la donación

⁹ Juan Carlos Henao, “La noción de falla del servicio como violación de un contenido obligacional de una persona pública en el derecho colombiano y el derecho francés”, AAVV, *Estudios de derecho civil. Obligaciones y contratos*, T. II, Bogotá, U. Externado, 2003, p. 91 a 92.

¹⁰ Sentencia No. 25000-23-26-000-1997-04963-01 de Sala Plena contenciosa administrativa - Sección Tercera, de mayo 9 de 2012.

sin previas insinuación judicial o notarial; declaraciones sobre inmuebles en documento privado; la hipoteca de cosa ajena, etc.

*La función calificadora no puede tener los alcances dados por la ley a la justicia ordinaria. **Un registrador no puede deducir la existencia de un vicio del consentimiento, o controvertir la no entrega del bien en una compraventa, aunque el vendedor manifieste haberlo recibido**" (Negrilla fuera de texto.)*

De las normas sobre registro NO se desprende la existencia de una obligación en cabeza de las Oficinas de Registro relacionadas con la verificación objetiva de los documentos producidos por las diferentes Notarías o Curadurías del país, o de las distintas entidades públicas de las cuales provienen los títulos, para determinar si efectivamente se produjeron dichos documentos en esas dependencias, o si el contenido que éstas manifiestan, corresponde a la verdad.

Si bien es cierto que el ejercicio de la función registral no se realiza de manera irreflexiva o mecánica, no lo es menos que ello no puede llevar a afirmar la existencia de una responsabilidad automática por el hecho delictivo o los errores de los usuarios del servicio. En el caso sub lite el daño provino de una actividad ilícita de un particular, quien con sus maniobras tramitó unas escrituras públicas sin el lleno de los requisitos legales y luego acudió a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a darles efectos registrales, resulta imposible exigir una conducta distinta de aquella que desplegaron las autoridades de registro en el momento de la solicitud.

Por lo que mal haría entonces en predicarse falla alguna en el servicio imputable a la Oficina de Registro, porque **no se trató en efecto de un error o falla en la etapa de calificación, si no un hecho imputable a un tercero como es la falsedad en el contenido de la Escritura Pública sometida a registro.**

Es más, apenas la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente tuvo conocimiento de los hechos procedió a realizar las actuaciones administrativas tendientes a evitar que el daño se siguiera produciendo, de conformidad con el Estatuto Registral.

4.3. HECHO DE UN TERCERO COMO EXIMENTES DE RESPONSABILIDAD O CAUSAL EXCLUYENTE DE IMPUTACIÓN

Las tradicionalmente denominadas causales eximentes de responsabilidad —fuerza mayor, caso fortuito, hecho exclusivo y determinante de un tercero o de la víctima— constituyen diversos eventos que dan lugar a que devenga imposible imputar, desde el punto de vista jurídico, la responsabilidad por los daños cuya causación da lugar a la iniciación del litigio, a la persona o entidad que obra como demandada dentro del mismo. En relación con todas ellas, tres son los elementos cuya concurrencia tradicionalmente se ha señalado como necesaria para que sea procedente admitir su configuración: (i) su irresistibilidad; (ii) su imprevisibilidad y (iii) su exterioridad respecto del demandado, extremos en relación con los cuales la jurisprudencia de la Sección Tercera del Honorable Consejo de Estado ha sostenido lo siguiente:

"En cuanto tiene que ver con (i) la irresistibilidad como elemento de la causa extraña, la misma consiste en la imposibilidad del obligado a determinado comportamiento o actividad para desplegarlo o para llevarla a cabo; en otros términos, el daño debe resultar inevitable para que pueda sostenerse la ocurrencia de una causa extraña, teniendo en cuenta que lo irresistible o inevitable deben ser los efectos del fenómeno y no el fenómeno mismo -pues el demandado podría, en determinadas

Página 8 de 12

circunstancias, llegar a evitar o impedir los efectos dañinos del fenómeno, aunque este sea, en sí mismo, irresistible, caso de un terremoto o de un huracán (artículo 64 del Código Civil) algunos de cuyos efectos nocivos, en ciertos supuestos o bajo determinadas condiciones, podrían ser evitados-

Por lo demás, si bien la mera dificultad no puede constituirse en verdadera imposibilidad, ello tampoco debe conducir al entendimiento de acuerdo con el cual la imposibilidad siempre debe revestir un carácter sobrehumano; basta con que la misma, de acuerdo con la valoración que de ella efectúe el juez en el caso concreto, aparezca razonable, como lo indica la doctrina: «La imposibilidad de ejecución debe interpretarse de una manera humana y teniendo en cuenta todas las circunstancias: basta que la imposibilidad sea normalmente insuperable teniendo en cuenta las condiciones de la vida»

(...)

*Y, por otra parte, en lo relacionado con (iii) la exterioridad de la causa extraña, si bien se ha señalado que dicho rasgo característico se contrae a determinar que aquella no puede ser imputable a la culpa del agente que causa el daño o que el evento correspondiente ha de ser externo o exterior a su actividad, quizás sea lo más acertado sostener que la referida exterioridad se concreta en que el acontecimiento y circunstancia que el demandado invoca como causa extraña debe resultar ajeno jurídicamente, pues más allá de sostener que la causa extraña no debe poder imputarse a la culpa del agente resulta, hasta cierto punto, tautológico en la medida en que si hay culpa del citado agente mal podría predicarse la configuración —al menos con efecto liberatorio pleno— de causal de exoneración alguna, tampoco puede perderse de vista que existen supuestos en los cuales, a pesar de no existir culpa por parte del agente o del ente estatal demandado, tal consideración no es suficiente para eximirle de responsabilidad, como ocurre en los casos en los cuales el régimen de responsabilidad aplicable es de naturaleza objetiva, razón por la cual la exterioridad que se exige de la causa del daño para que pueda ser considerada extraña a la entidad demandada es una exterioridad jurídica, **en el sentido de que ha de tratarse de un suceso o acaecimiento por el cual no tenga el deber jurídico de responder la accionada.***

En ese orden de ideas, resulta dable concluir que para que dichas causales eximentes de responsabilidad puedan tener plenos efectos liberadores respecto de la responsabilidad estatal, resulta necesario que la conducta desplegada por la víctima o **por un tercero sea tanto causa del daño**, como la raíz determinante del mismo, es decir, que se trate de la causa adecuada o determinante.

En el caso concreto, surge del análisis de los hechos planteados por el apoderado de la parte demandante, así como el análisis del acervo probatorio, claramente una causal de ausencia de responsabilidad en relación con la SNR-ORIP Cartagena y es la relativa a la del HECHO DETERMINANTE DE UN TERCERO. En el presente caso ese tercero son los señores Emis Quiroz Ruiz y Eusebio Quiroz Ruiz.

En consonancia con lo expuesto en el aparte anterior, de la narración de los hechos y de las pruebas allegadas con la solicitud de conciliación prejudicial, surge claramente una causal de ausencia de responsabilidad en relación con la SNR-ORIP Cartagena y es la relativa al hecho determinante de un tercero, representado por los señores Emis Quiroz Ruiz y Eusebio Quiroz Ruiz.

La situación de una posible falsedad se escapa del control de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pues partiendo de la buena fe de que gozan los documentos protocolizados ante los Notarios, el funcionario

calificador procede a la inscripción de la Escritura Pública. Adicionalmente, debe manifestarse que los documentos públicos y privados gozan de una presunción de autenticidad.

De igual manera, debe explicarse que los objetivos del registro fueron especificados en la Ley 1579 de 2012, que en su artículo 2 especificó:

“Artículo 2°. Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;*
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;*
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción”.*

Asimismo, uno de los principios que rige el derecho registral, de conformidad con el artículo 3 de la misma ley, es el de legalidad, según el cual, “Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción”, los cuales están determinados en el artículo 16 del Estatuto Notarial y las que exijan otras normas, sin que se obligue a un examen exhaustivo frente a la legalidad y autenticidad de los documentos que son sometidos a su conocimiento y sin que se convaliden por el registro aquellos que sean nulos conforme a la ley.

Es reiterativa y clara la jurisprudencia del Honorable Consejo de Estado donde deja sentadas las atribuciones dadas a las Oficinas de Instrumentos Públicos, y en concordancia con la Ley 1579 de 2012, en cuanto a que la obligación de dichas Oficinas, si bien no es mecánica o automática, tampoco puede llegar al extremo de verificar con un grado de certeza absoluta acerca de la legalidad de los documentos que se presentan para registro. En el caso concreto, al momento de ocurrencia de los hechos se realizó la verificación con los estándares normales de la actividad registral, no existían razones para crear un estándar distinto o verificar con algún grado mayor de análisis, pues, en virtud del principio de buena fe se debía presumir que los documentos estaban en regla. Exigir lo contrario sería lo mismo que obligar a la entidad a realizar lo imposible.

Una vez constatadas las irregularidades presentadas, teniendo en cuenta la información que fue allegada a la ORIP Cartagena, se tomaron las medidas tendientes a cumplir con su función de generar seguridad jurídica frente a la situación de los bienes inmuebles. El bloqueo de los folios obedeció, justamente, a ese prurito de garantía de la seguridad jurídica que se debe exigir como consecuencia del ejercicio de la actividad registral, por eso mismo y para evitar que se agravara el daño causado por el tercero, se inició la actuación administrativa cuya legalidad cuestiona hoy la demandante.

Así las cosas, es evidente que el primer responsable frente al daño alegado por los accionantes, son los señores Emis Quiroz Ruiz y Eusebio Quiroz Ruiz, toda vez que, sin contar con la licencia legalmente otorgada por la Curaduría Urbana, procedió a construir un complejo de edificaciones, a realizar su venta.

Así mismo, realizó un conjunto de conductas y maniobras tendientes a engañar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, las cuales, sin duda, tienen serie de actuaciones que desde el punto de vista penal, deben ser investigados, pero que en cuanto a la materia registral constituyen irregularidades que afectan la legalidad de los asientos registrales efectuados y la fe pública de que es garante la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos, razón que conllevó a abrir la actuación administrativa, mediante el cual se bloqueó el folio de matrícula inmobiliaria del apartamento 102, edificio Villa May.

En efecto, frente a la responsabilidad imputada a la SNR por los hechos de la presente solicitud de conciliación, consideramos que opera el hecho determinante de un tercero. Y como se señaló con anterioridad, este hecho del tercero no sólo se configura por la actuación de por el son los señores Emis Quiroz Ruiz y Eusebio Quiroz Ruiz.

En efecto, frente a la responsabilidad imputada a la SNR por los hechos de la presente demanda, consideramos que opera el hecho determinante de un tercero. Y como se señaló con anterioridad, este hecho del tercero derivado de la actuación por son los señores Emis Quiroz Ruiz y Eusebio Quiroz Ruiz.

Así las cosas, y acorde a lo anterior, se deja sentada la defensa de la entidad que represento, reiterándole con todo respeto, Su Señoría, que existen todos los argumentos para que se exima de responsabilidad a la Superintendencia de Notariado, quien como bien se deja ver con los elementos probatorios allegados por el demandante y los hechos expuestos con la demanda, donde el actor manifiesta en esta oportunidad son víctimas de las actuaciones en las cuales se ha configurado la causal de ausencia de responsabilidad **HECHO DETERMINANTE DE UN TERCERO**, adicional a las excepciones previas presentadas en escrito separado.

En este punto, se debe concluir que, si bien existe un deber de garantizar la veracidad del Registro de Instrumentos Públicos, su ejercicio se debe dar en el marco de la racionalidad del estándar de conducta exigible a sus funcionarios. Desde el punto de vista de la responsabilidad patrimonial, esa actuación se enmarca en el concepto de falla relativa del servicio. En el *sub lite*, **la Superintendencia de Notariado y Registro actuó con toda la diligencia posible, atendiendo la información disponible en el momento en que se extendió la escritura pública y en el registro, fue la conducta determinante, exclusiva, imprevisible e irresistible de un tercero**, una conducta que por demás se encuentra tipificada como un delito, la que originó el daño alegado por la parte actora.

Finalmente, resulta necesario precisar que, de la línea argumentativa presentada parece imputarse la responsabilidad por las circunstancias que llevaron a la demolición de la edificación o que pusieron en peligro su estabilidad. Al respecto, vale simplemente destacar que las funciones de control urbano o de prevención de daños y calamidades no son de competencia de la Superintendencia de Notariado y Registro, sino de las autoridades locales.

Así, en este sentido corresponderá a la parte actora acreditar si, efectivamente, las autoridades locales u otras autoridades nacionales, omitieron sus deberes de vigilancia y control para la prevención de desastres.

No sobra recordar que este asunto fue objeto de estudio por parte del Tribunal Administrativo de Bolívar, que reconoció la vulneración de los derechos colectivos solicitados dentro de la acción popular incoada por la Procuraduría General de la Nación, respecto del derecho a la seguridad y prevención de desastres previsible técnicamente, contemplado en el artículo 4 de la Ley 472 de 1998, actuación judicial que se produjo como consecuencia de los terribles hechos del día 27 de abril de 2017, que llevaron al colapso del edificio en construcción denominado Blas de Lezo II, en el que perdieron la vida 21 personas y 23 resultaron heridas, con lo cual se encendieron las alertas respecto de un defectuoso control urbano en esa zona de la ciudad y la existencia de proyectos inmobiliarios en ejecución, sin licencias de construcción o con dichos documentos falsificados.

Página 11 de 12

Adicionalmente, respecto de la prevención de desastres y la planeación del ordenamiento territorial municipal, la ley 388 de 1997 en su artículo 1º numeral 2º, imponen al Municipio la función de “velar por la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes”; mientras que el artículo 8º dispone que es su deber “localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística”.

Así las cosas, y acorde a lo anterior, se deja sentada la defensa de la entidad que represento, recordándole a su señoría se sirva eximir de responsabilidad a la Superintendencia de Notariado, quien como bien se deja ver con los elementos probatorios allegados por el demandante y los hechos expuestos con la demanda, donde el actor manifiesta en esta oportunidad son víctimas de las actuaciones en las cuales se ha configurado la causal de ausencia de responsabilidad HECHO DETERMINANTE DE UN TERCERO, adicional a las excepciones previas presentadas en escrito separado.

V. PRUEBAS

Comedidamente solicito tener como tales las aportadas por el demandante en cuanto tengan valor probatorio, además de los antecedentes administrativos del caso que se relacionan en el acápite de anexos.

VI. ANEXOS

Se anexan a la presente contestación de demanda el poder que me faculta para actuar y sus respectivos soportes, así como los antecedentes administrativos del caso:

1.1 Copia del Auto 053 del 10 de abril de 2018

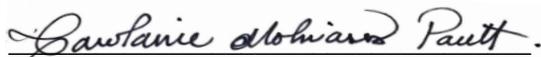
1. PROCESO Y COMPETENCIA

Su Señoría es competente, en virtud de lo establecido en el artículo 155 y siguientes del CPACA.

2. NOTIFICACIONES

Las recibiré en su despacho o en las dependencias de la oficina jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, calle 26 No 13-49 interior 201, tercer piso, o en los correos electrónico notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co

Atentamente,



CAROLAINE LORENA MOLINARES PAUTT

C. C. No. 1.140.823.122 de Barranquilla

T. P. No. 241.058 del C. S. de la J.

Página 12 de 12

HONORABLE MAGISTRADO
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR
E S D

REFERENCIA:

Proceso: 2020-00600
Acción: Reparación Directa
Demandante: Emilio Antonio Gálvez Duque
Demandada: Nación- Superintendencia de Notariado y
Registro- Distrito turístico de Cartagena

SHIRLEY PAOLA VILLAREJO PULIDO, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.013.611.663, actuando conforme a la delegación conferida por el Superintendente de Notariado y Registro, según lo disponen los numerales 5°- 7° del artículo 14 del decreto 2723 de 2014 (Diario Oficial 49.379 del 29 -12-2014), obrando en mi calidad de Jefe de la Oficina Asesora Jurídica nombrada mediante Resolución No.03348 del 19 de abril de 2021, según acta del 19 de abril de 2021, en virtud de la resolución de delegación expresa No. 10261 del 13 de agosto de 2019 y en atención a lo establecido en el artículo quinto (5) y el Decreto 806 del 4 de junio de 2020, confiero poder especial, amplio y suficiente a la doctora Carolaine Lorena Molinares Pautt identificada con la cédula de ciudadanía No 1140823122 y titular de la Tarjeta Profesional No.241058 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación de la Superintendencia de Notariado y Registro, asuma la defensa en pro de los intereses de esta entidad en el proceso de la referencia.

Ruego al Honorable Magistrado, se sirva reconocer la personería Correspondiente a la abogada CAROLAINE LORENA MOLINARES PAUTT

La abogada CAROLAINE LORENA MOLINARES PAUTT, queda ampliamente facultada para sustituir, reasumir, recibir, interponer los recursos de Ley, conciliar o no conforme a la decisión del comité de conciliación de la entidad, y en general adelantar todas las diligencias inherentes al mandato que se le otorga.

Notificaciones SNR: notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co

Notificación apoderada: carolainemolinares@hotmail.com

Atentamente,

SHIRLEY PAOLA VILLAREJO PULIDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Acepto:

CAROLAINE LORENA MOLINARES PAUTT
CC No. 1140823122
TP. 241058 DEL CSJ

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019

GDE – GC – FR – 08 V.02 27-07-2018

Pág. No. 1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>