



Superintendencia de Notariado y Registro

Doctor

ALFONSO GARCIA MANASSE

Superintendente Delegado para Registro

GRUPO DE GESTIÓN DISCIPLINARIA REGISTRAL

instrucciondisciplinariaregistr@supernotariado.gov.co

REFERENCIA: ALEGATOS PRECALIFICATORIOS

EXPEDIENTE N°: SDR-000020 DE 2024

DISCIPLINADO: ANTONIO TORREGROSA FERNANDEZ y otra.

CARGO: Registrador Seccional 0192-10, ORIP Acacias, Meta

QUEJOSA: BEISA MARÍA CARABALLO ZAMUDIO

ETAPA: Alegatos Precalificatorios (Art. 220 Ley 1952 de 2019)

FECHA HECHOS: 18-11-2022

ANTONIO TORREGROZA FERNANDEZ, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 19.489.862 expedida en Bogotá, obrando en mi calidad de **REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ACACIAS (META)**, según Resolución No. 14269 del 18 de diciembre de 2014, cargo del cual tome posesión mediante acta del 30 de diciembre de 2014, respetuosamente manifiesto que procedo dentro del término legal a pronunciarme frente a los hechos relacionados en la presente investigación disciplinaria, en los siguientes términos:

ALEGATOS PRECALIFICATORIOS

I. INTRODUCCIÓN Y FUNDAMENTO PROCESAL

En mi condición de disciplinado dentro del proceso identificado con el Expediente SDR-000020 de 2024, adelantado por la Superintendencia Delegada para el Registro con funciones de Instrucción de Procesos Disciplinarios, dentro del término legal consagrado en el artículo 220 de la Ley 1952 de 2019, modificada por el artículo 39 de la Ley 2094 de 2021, y en virtud del Auto No. AUT-2026-001919-5 del 25 de mayo de 2026 —notificado el 4 de junio de 2026— que ordenó el cierre de la investigación disciplinaria y corrió traslado por el término de diez (10) días para la presentación de alegatos previos a la evaluación, comparezco respetuosamente a presentar los presentes ALEGATOS PRECALIFICATORIOS, con el fin de demostrar

Página | 1



Superintendencia de Notariado y Registro

que en mi conducta no concurren los presupuestos normativos de la responsabilidad disciplinaria y que, en consecuencia, el despacho debe archivar definitivamente la actuación, en los términos del numeral 2 del artículo 221 de la Ley 1952 de 2019.

El artículo 220 del Código General Disciplinario establece que, cerrada la investigación, los sujetos procesales tienen derecho a presentar "alegatos previos a la evaluación de la investigación", momento procesal en el que el investigado puede controvertir el acervo probatorio recaudado y exponer los argumentos jurídicos que demuestren la ausencia de mérito para la formulación de cargos. Los presentes alegatos se presentan con ese exclusivo propósito.

II. HECHOS RELEVANTES PARA LA DEFENSA

Para efectos del presente escrito, resulta pertinente precisar los hechos que obran en el expediente y que son determinantes para el análisis de la responsabilidad disciplinaria que se pretende atribuir al suscrito:

2.1. Contexto institucional de la ORIP Acacias (2021-2022)

Según lo manifesté en diligencia de versión libre rendida el 14 de marzo de 2025, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Acacias, Meta, durante los años 2021 y 2022 —período al que se refieren los hechos materia de investigación— atravesó una severa crisis de personal calificador. La dependencia contaba con un solo abogado de planta, quien durante el año 2021 presentó incapacidades y licencias de manera casi permanente, hasta renunciar a finales de septiembre de 2021. En consecuencia, la oficina careció de abogado calificador de planta prácticamente durante todo el año 2021 y la mayor parte del año 2022, situación que fue debidamente informada a la Superintendencia de Notariado y Registro mediante múltiples solicitudes de nombramiento de personal, sin que la entidad procediera al reemplazo sino hasta septiembre de 2022.

Esta situación determinó que la oficina operara con abogados remotos de apoyo esporádico y con abogados presenciales de corto plazo, quienes asumían las funciones de calificación de manera no continua, en un contexto de más de quince (15) funcionarios distintos que rotaron por la dependencia en esos dos años, cada uno con sus propios criterios jurídicos registrales.

2.2. Situación particular del turno 2021-232-6-2872 (Escritura 896 de 2021)

El 11 de mayo de 2021 ingresó para registro la Escritura Pública N° 896 del 29 de marzo de 2021, otorgada en la Notaría Primera de Villavicencio, mediante la cual el señor Sergio Eduardo Ipuz Villa transfirió cuatro (4) derechos de cuota del predio con matrícula inmobiliaria 232-48472 (referencia catastral 000100020132000, Lote



Superintendencia de Notariado y Registro

1 Manzana B), a diferentes adquirentes, uno de ellos el señor Fabio Augusto Matiz Bolívar, quien falleció el 8 de mayo de 2021, tres días antes de la radicación del documento.

Para la época en que ingresó dicho turno, el suscrito se encontraba disfrutando período de vacaciones reconocidas mediante Resolución N° 03511 del 21 de abril de 2021, con inicio el 18 de mayo de 2021 y finalización el 8 de junio de 2021. Durante ese período, el doctor GABRIEL ARTURO HURTADO ARIAS fue designado por la Superintendencia de Notariado y Registro para asumir las funciones de registrador en encargo. Fue durante este encargo que se asignó el turno a abogados calificadores remotos (en primer lugar a la doctora Carmen Sena, luego a la doctora Diana Morales y finalmente al doctor Luis Carlos Rodríguez Ortega), bajo el criterio —adoptado por el registrador encargado Hurtado Arias— de exigir la certificación catastral individual del predio objeto de la enajenación, dadas las condiciones de la división material del predio de mayor extensión.

Cuando el suscrito se reintegró al cargo el 8 de junio de 2021, el documento se encontraba en la mesa de control del registrador para revisión, con una nota devolutiva en borrador elaborada por los abogados calificadores que habían intervenido durante mi ausencia, con el argumento de que se aportaba únicamente la certificación catastral del predio de mayor extensión y no la cédula catastral individual del Lote 1 Manzana B objeto de la enajenación. En consideración a que dicha posición, aunque novedosa, tenía respaldo en el artículo 50 de la Ley 1579 de 2012, y con el propósito de otorgar mayor sustento jurídico a la decisión, dispuse que el documento fuera devuelto al abogado calificador remoto para que ajustara los fundamentos de la nota devolutiva con las referencias normativas pertinentes. Finalmente, el 7 de julio de 2021, el suscrito firmó la nota devolutiva correspondiente al turno 2021-232-6-2872, indicando la necesidad de aportar la cédula o referencia catastral individual del predio objeto de la enajenación.

2.3. El recurso interpuesto por la señora Beisa María Caraballo Zamudio

El 23 de septiembre de 2021, la señora Beisa María Caraballo Zamudio interpuso por correo electrónico recursos de reposición y, en subsidio, apelación contra la nota devolutiva. Mediante Resolución N° 037 del 20 de octubre de 2021, la oficina rechazó los recursos por dos razones concurrentes: (i) extemporaneidad, por cuanto la nota devolutiva fue notificada el 12 de julio de 2021 y los recursos se interpusieron más de dos meses después, superando ampliamente el término de diez (10) días hábiles previsto para el efecto; y (ii) falta de legitimación de la recurrente, quien no figuraba como parte en la Escritura N° 896 de 2021 —ni como compradora, ni como



Superintendencia de Notariado y Registro

vendedora—, sino que actuaba en razón de su condición de compañera permanente del señor Fabio Augusto Matiz Bolívar, fallecido. Se le informó a la señora que contaba con el recurso de queja ante la Superintendencia de Notariado y Registro.

2.4. El turno 2022-232-6-7356 (Escritura 5647 de 2022)

El 18 de noviembre de 2022, ingresó a registro el turno 2022-232-6-7356, correspondiente a la Escritura Pública N° 5647 del 15 de octubre de 2022, corrida en la Notaría Única de Acacías, mediante la cual el señor Sergio Eduardo Ipuz Villa transfirió derechos sobre el predio a dos nuevos adquirentes: la señora Luz Marina Villa Gómez y el señor José Elpidio Buitrago Enciso. Este documento fue calificado por la doctora MAIRA ALEJANDRA HERRERA RINCÓN, quien tomó posesión del cargo de Profesional Universitario (abogada calificadora de planta) el 5 de agosto de 2022 y comenzó a calificar documentos a partir de octubre de dicho año. El suscrito aprobó dicha calificación en mesa de control.

La Escritura N° 5647 de 2022 presentaba características propias: nuevos compradores, una nueva transacción y —lo más relevante— incluía una nota del notario de Acacías en la que se advertía a los comparecientes que el documento se corría "con pasillo", es decir, con un salvo del predio de mayor extensión, declarando los comparecientes bajo la gravedad del juramento su consentimiento para celebrar el acto. Esta condición hacía que el documento no fuera idéntico al turno 2021-232-6-2872 y que no existiera, desde el punto de vista del criterio registral vigente en la oficina para la época, un impedimento absoluto para su inscripción.

III. ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CONDUCTAS INVESTIGADAS Y AUSENCIA DE FALTA DISCIPLINARIA

3.1. Sobre la nota devolutiva al turno 2021-232-6-2872: ejercicio legítimo de una potestad reglada sustentada en criterio jurídico plausible

La emisión de la nota devolutiva al turno 2021-232-6-2872 no constituye falta disciplinaria por las siguientes razones:

En primer lugar, la conducta estuvo amparada en el artículo 50 de la Ley 1579 de 2012, que establece: "El Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador." Esta norma, lejos de ser ajena a la situación, es precisamente la que motivó el requerimiento del catastro individual: si el predio había sido objeto de división material desde el año 2014 y la oficina registral tenía la obligación de dar aviso al catastro para la individualización de cada unidad, resultaba jurídicamente razonable



Superintendencia de Notariado y Registro

exigir que, al momento del registro de la compraventa de una fracción individualizada, se contara con la cédula catastral correspondiente a esa unidad.

En segundo lugar, el criterio adoptado —exigir la cédula catastral individual para predios objeto de división o segregación— era un criterio jurídico plausible, sostenido por otros registradores del país, y sobre el que no existía, para la época de los hechos, una circular, instrucción o directriz de la Superintendencia de Notariado y Registro que lo prohibiera o lo excluyera expresamente. La ausencia de uniformidad en el criterio registral a nivel nacional, reconocida incluso por el propio suscrito en la versión libre y derivada de la falta de pronunciamiento institucional sobre el particular, impide calificar dicha conducta como abiertamente ilegal o manifiestamente contraria a la normativa vigente.

En tercer lugar, la nota devolutiva no fue caprichosa ni arbitraria: contenía fundamento normativo expreso (Ley 1579 de 2012, artículo 50, y las normas concordantes del Decreto Ley 1851 de 2021), explicaba la razón de la devolución y orientaba al usuario sobre el requisito a subsanar. Esto demuestra que se actuó con convicción jurídica y no con dolo o negligencia manifiesta.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que el atraso catastral en el departamento del Meta —reconocido por la propia quejosa en sus escritos y de conocimiento general— superaba los cinco (5) años para la época de los hechos, lo que hacía que la exigencia de la cédula catastral individual encontrara explicación en la necesidad de garantizar la correcta identificación del inmueble y evitar traslapes registrales, que son precisamente los problemas que se materializaron en el caso concreto con las actuaciones del vendedor Sergio Eduardo Ipuz Villa.

3.2. Sobre el rechazo del recurso mediante Resolución N° 037 de 2021: decisión ajustada a derecho

El rechazo de los recursos interpuestos por la señora Beisa María Caraballo Zamudio fue una decisión jurídicamente correcta, por las siguientes razones:

Primero, la extemporaneidad. La nota devolutiva fue notificada el 12 de julio de 2021, y el recurso fue interpuesto el 23 de septiembre de 2021, es decir, más de dos (2) meses y diez (10) días calendario después de la notificación, superando con creces el término de diez (10) días hábiles establecido para el efecto. Un recurso presentado fuera de término es inadmisile por mandato legal, y no reconocerlo habría constituido una irregularidad de mayor entidad.

Segundo, la falta de legitimación. La señora Beisa María Caraballo Zamudio no era parte en la Escritura N° 896 de 2021: no figuraba como compradora ni como



Superintendencia de Notariado y Registro

vendedora. La condición de compañera permanente del adquirente fallecido no le otorgaba, por sí sola, legitimación para interponer recursos en nombre propio ante la ORIP, sin contar con poder o mandato de los herederos o del albacea de la sucesión. La oficina actuó conforme a las normas que rigen la capacidad para actuar ante las oficinas de registro.

Lejos de configurar una irregularidad, el rechazo del recurso fue la única decisión jurídicamente viable, y el hecho de haber informado a la señora Caraballo Zamudio sobre el recurso de queja ante la Superintendencia demuestra la buena fe con que actuó el suscrito.

3.3. Sobre el registro del turno 2022-232-6-7356: responsabilidad de la calificadora y ausencia de dolo en la aprobación del suscrito

Frente al turno 2022-232-6-7356, es preciso señalar lo siguiente:

Primero, la calificación fue realizada por la doctora MAIRA ALEJANDRA HERRERA RINCÓN en su condición de abogada calificadora de planta, quien poseía plena autonomía funcional para emitir su concepto jurídico sobre la procedencia del registro. El rol del registrador en la aprobación de la calificación en mesa de control es de revisión y control, no de sustitución del criterio del calificador. La doctora Herrera Rincón —como reconoció el suscrito en versión libre— también manejaba el mismo criterio predominante en la oficina para esa época: que documentos de predios provenientes de divisiones materiales que aportaran paz y salvo del mayor extensión podían ser inscritos, criterio que, valga decirlo, era el mismo que había regido la oficina antes de la llegada del registrador encargado Hurtado Arias.

Segundo, el documento radicado bajo el turno 2022-232-6-7356 presentaba diferencias sustanciales respecto al turno 2021-232-6-2872: se trataba de una nueva escritura, con nuevos adquirentes, y el notario había incluido en la escritura misma una nota de advertencia a los comparecientes sobre la situación del salvo de mayor extensión, quienes aceptaron expresamente bajo juramento. Esta circunstancia distingue el caso de una simple reiteración del documento anteriormente devuelto.

Tercero, el hecho de que el vendedor Sergio Eduardo Ipuz Villa hubiera actuado de mala fe —efectuando una segunda venta del mismo predio en condiciones irregulares— es un hecho que, como lo señalé en mi versión libre, era difícil de advertir desde la óptica registral cuando se presentaban escrituras distintas con adquirentes distintos en momentos distintos. La buena fe que se presume en los actos notariales y en los documentos que ingresan a registro impedía al suscrito anticipar el comportamiento fraudulento del propietario.



Superintendencia de Notariado y Registro

IV. CAUSALES DE EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA

4.1. Principio de culpabilidad: inexistencia de dolo y ausencia de culpa gravísima

El artículo 9 de la Ley 1952 de 2019 establece expresamente que en materia disciplinaria queda proscrita toda forma de responsabilidad objetiva, y que las faltas sólo son sancionables a título de dolo o culpa. El artículo 30 de la misma ley indica que la culpa gravísima consiste en la "inobservancia del cuidado necesario que cualquier persona del común imprime a sus actuaciones", en situaciones de flagrante desatención de los deberes funcionales o de infracción de normas absolutamente claras y directas.

En el caso concreto, no existe evidencia alguna de que el suscrito haya actuado con dolo —es decir, con conocimiento de la ilicitud de su conducta y con la voluntad de realizarla— ni con culpa gravísima. Las conductas atribuidas derivaron de la aplicación de un criterio jurídico razonablemente fundado en la normativa registral, en un contexto de ausencia de directriz institucional uniforme, de rotación permanente de personal calificador y de atraso catastral estructural en la región. Ninguna de estas circunstancias configura la negligencia manifiesta que exige la calificación de la culpa como gravísima.

4.2. Error invencible sobre la ilicitud de la conducta (art. 28 numeral 6 Ley 1952 de 2019)

El artículo 28, numeral 6, de la Ley 1952 de 2019 establece como causal de exclusión de la responsabilidad disciplinaria el "error invencible de la ilicitud de la conducta". Esta causal procede cuando el servidor público actúa convencido de que su conducta es lícita, y dicha convicción no le es reprochable en razón de las circunstancias en que se encontraba.

En el caso del suscrito, la exigencia de la cédula catastral individual para el registro de la Escritura N° 896 de 2021 se sustentó en una interpretación razonable del artículo 50 de la Ley 1579 de 2012. Para la época de los hechos, no existía pronunciamiento judicial, circular o instrucción de la Superintendencia que estableciera que dicho requerimiento era improcedente. Varios registradores del país lo exigían bajo los mismos fundamentos. En ese contexto, el suscrito no podía prever razonablemente que su criterio jurídico sería considerado disciplinariamente reprochable. El error sobre la ilicitud era, en consecuencia, invencible.

4.3. Condiciones institucionales adversas como circunstancia exculpante o atenuante

La Corte Constitucional y el Consejo de Estado han reconocido que las condiciones institucionales en que opera un servidor público son relevantes para el juicio de



Superintendencia de Notariado y Registro

responsabilidad disciplinaria. La falta de personal calificador durante prácticamente dos años consecutivos, la rotación de más de quince funcionarios con criterios divergentes, y la ausencia de directriz institucional clara sobre la exigencia catastral, constituyen circunstancias que, cuando menos, atenúan significativamente la responsabilidad del suscrito.

Adicionalmente, el suscrito elevó múltiples solicitudes a la Superintendencia para el nombramiento de personal calificador, sin obtener respuesta oportuna. Esta diligencia demuestra que actuó con responsabilidad institucional frente a una situación que desbordaba sus posibilidades individuales de solución.

V. PRINCIPIO IN DUBIO PRO DISCIPLINADO

El artículo 7 de la Ley 1952 de 2019, modificado por el artículo 4 de la Ley 2094 de 2021, establece que toda duda que surja en la actuación disciplinaria debe resolverse a favor del investigado. Este principio —expresión del in dubio pro reo en materia sancionatoria— implica que si, agotado el debate probatorio, persiste incertidumbre sobre la existencia de la falta, la culpabilidad del autor o las circunstancias de su comisión, el funcionario competente debe abstenerse de formular cargos y archivar definitivamente la actuación.

En el expediente SDR-000020 de 2024, una vez analizadas las pruebas recaudadas durante la indagación previa y la investigación disciplinaria, no existen elementos probatorios concluyentes que permitan afirmar, más allá de toda duda razonable, que el suscrito incurrió en una falta disciplinaria dolosa o gravemente culposa. Por el contrario, la versión libre rendida, los documentos que obran en el expediente y las circunstancias institucionales descritas generan una duda razonable que, por mandato constitucional y legal, debe resolverse a favor del investigado.

No obstante lo anterior, y para el perfeccionamiento de la presente investigación, se reitera la necesidad de practicar las pruebas solicitadas y ordenadas en el AUTO de prórroga de fecha 24/09/2025, como lo es la declaración de la abogada DIANA CAROLINA MORALES PUERTAS, y la versión de la misma disciplinada doctora MAIRA ALEJANDRA HERRERA RINCON, testimonios que vengo solicitando y no han sido practicados, los cuales me permitirán ratificar mi versión y soportar cada uno de los hechos puestos a consideración en la presente investigación.

En ese sentido, el numeral 2 del artículo 221 de la Ley 1952 de 2019 prevé que si, una vez evaluada la investigación, el funcionario no encuentra mérito para formular cargos, "ordenará mediante decisión motivada el archivo definitivo de las diligencias". Esa es la determinación que respetuosamente se solicita.



Superintendencia de Notariado y Registro

VI. PETICIÓN

Con fundamento en los argumentos de hecho y de derecho expuestos, respetuosamente solicito al Despacho:

PRIMERO: Que al evaluar la investigación disciplinaria SDR-000020 de 2024, determine que no existen méritos suficientes para formular pliego de cargos en contra del suscrito ANTONIO TORREGROSA FERNANDEZ, habida cuenta de la ausencia de los presupuestos de la responsabilidad disciplinaria a título de dolo o culpa gravísima.

SEGUNDO: Que, en consecuencia, ordene el ARCHIVO DEFINITIVO de la actuación disciplinaria, de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 221 de la Ley 1952 de 2019, modificada por la Ley 2094 de 2021.

TERCERO: Que, en caso de considerarse que existe mérito para continuar con la actuación, se tenga en cuenta las pruebas solicitadas y no practicadas, la buena fe del suscrito, la ausencia de antecedentes disciplinarios, las condiciones institucionales adversas en que se desarrollaron las conductas investigadas y el carácter plausible del criterio jurídico adoptado, como circunstancias que excluyen o atenúan significativamente cualquier eventual responsabilidad.

De los Honorables Señores Funcionarios,


ANTONIO TORREGROSA FERNANDEZ

C.C. N° 19.489.862 de Bogotá

Registrador Seccional 0192-10 - ORIP Acacias, Meta

Correo electrónico: antonio.torregrosa@supernotariado.gov.co

Tel: 3118985463