

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO CUARTO PENAL DEL CIRCUITO CON FUNCION
DE CONOCIMIENTO PARA ADOLESCENTES
DISTRITO JUDICIAL DE CALI

Santiago de Cali, 14 de enero de 2019
Oficio No. 2019-146

Doctor
DIDIER ARLEY SUAREZ RIASCOS
COORDINADOR
CENTRO DE SERVICIOS JUZGADOS ADOLESCENTES
Cali

Sentencia de Tutela 760013118004-2018-00069-00
Accionante JORGE JUAN CARLOS SOLANO RECIO
Apoderados DANIEL VILLAMIZAR GARCIA y EDWIN QUIÑONES
MONTAÑO
Accionados SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO y EL
REGISTRADOR DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS DE CALI

Comendidamente me permito remitirle la sentencia original de tutela No. 001 del 2 de enero de 2019, para su correspondiente **PUBLICACION** y **NOTIFICACION** en la página **WEB DE LA RAMA JUDICIAL.**

Favor mantener al Despacho informado sobre el resultado de estas notificaciones.

Cordialmente,

RUBY GIMENA VÉLEZ GÓMEZ
Juez

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO CUARTO PENAL DEL CIRCUITO PAR A ADOLESCENTES
CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO DE SANTIAGO DE CALI
DISTRITO JUDICIAL DE CALI

SENTENCIA Nro. 001
PRIMERA INSTANCIA
Rad. Nro. 76-001-31-180-04-2019-00069-00

Santiago de Cali, Valle, dos (2) de enero de dos mil diecinueve (2019)

I.- MOTIVO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a proferir fallo, respecto de la **ACCIÓN DE TUTELA** instaurada mediante apoderado judicial por el señor **JORGE JUÁN CARLOS SOLANO RECIO**, en contra de **RUBEN SILVA GÓMEZ** en calidad de **SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO**, el doctor **FRANCISCO JAVIER VÉLEZ PEÑA** en calidad de **REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**, trámite al cual se vinculó de manera oficiosa a los ciudadanos **LUZ HORTENSIA URREGO DE GONZALEZ**, **JAVIER GÓMEZ GÓMEZ**, **AMPARO RAMÍREZ SIERRA**, **JAIDER DE JESÚS RIVERA SIERRA**, Empresa **“LA MARIA S.A.”** y **JUZGADO QUINTO MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS CIVILES DE SANTIAGO DE CALI**, la **PROCURADURÍA DELEGADA PARA ASUNTOS CIVILES** y los **TERCEROS INDETERMINADOS** que se consideren con participación activa en la actuación administrativa adelantada por la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** con relación al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-685315 y la. Los tutelantes procuran la protección de los derechos fundamentales a la propiedad privada, debido proceso, derecho de información, derecho a la defensa y los principios constitucionales a la seguridad jurídica del Estado y confianza legítima.

II.- HECHOS

2.2.- El apoderado del señor **JORGE JUAN CARLOS SOLANO RECIO**, explica que por medio de Escritura Pública No. 547 del 24 de febrero de 2015 de la Notaría 23 del Círculo de Santiago de Cali, Valle,

adquirió en legítima compraventa celebrada con el señor **Javier Gómez Gómez**, un bien inmueble rural ubicado en el Municipio de Jamundí identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 370-685315 y ficha catastral No. 010004880021000; la escritura fue registrada en la **Oficina de Instrumentos Públicos** el 24 de febrero de 2015, bajo la radicación No. 2015-1877, en cuya anotación se plasma en la matrícula inmobiliaria bajo el número 6, la compraventa, tal como se demuestra con el registro impreso emitido por esa entidad el 27 de febrero de 2015.

La compraventa se efectuó bajo la certeza que la información del folio de matrícula inmobiliaria estaba ajustada a la real situación del inmueble y no existir gravamen o impedimento alguno, pagando al vendedor la suma de 500 millones de pesos. En octubre de 2018, su poderdante recibe en su residencia ubicada en la ciudad de Barranquilla, citación de la oficina de **Registro de Instrumentos Públicos de Cali**, por medio de la cual es requerido para notificarle el contenido del Auto No. 102 de fecha primero (1º) de octubre de 2018, por medio del cual se da cumplimiento a lo resuelto en la **Resolución No. 5486 del 28 de mayo de 2018**, por la cual se resolvió recurso de apelación impetrado en contra de la nota de devolución para no inscribir medida cautelar en contra del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-685315; en la primera providencia citada, se dice que: ***“En razón de lo anterior expuesto y con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No. 5486 del 28/05/2018, REVOCAR la decisión asumida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali Valle del Cauca, a través de la nota devolutiva con turno de radicación No. 2015-24485 en la que se inadmite para registro el oficio No. 6838 del 20 de octubre de 2014 proferido por el Juzgado Quinto de Ejecución Civil Municipal de Cali y después de análisis jurídico, se hace necesario iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica. En virtud de lo anterior este Despacho, RESUELVE: ARTICULO PRIMERO: Iniciar Actuación Administrativa, tendiente a restablecer la real situación jurídica de los inmuebles inscritos en los folios de matriculo inmobiliaria No. 370-685315. ARTICULO SEGUNDO: Notificar: ARTICULO TERCERO: Citar terceros indeterminados. ARTICULO CUARTO: Comunicar al Coordinador del área operativa con el fin de que todo documento objeto de registro o cualquier petición sean enviados a la Coordinación Jurídica para evitar que esta oficina se tomen decisiones contradictorias y en el caso de solicitud de expedición de certificados, para que en ellos conste como nota complementaria, el inició de la actuación administrativa. ARTICULO QUINTO: Formar el expediente correspondiente. ARTICULO SEXTO: ARTICULO SEPTIMO: ...no procede recurso alguno de la vía gubernativa.”***

Con la decisión transcrita, la **Oficina de Instrumentos Públicos** y la **Superintendencia de Notariado y Registro** está

desconociendo los derechos fundamentales de su poderdante, puesto que “...*al modificar las anotaciones previas realizadas en el registro inmobiliario No. 370-685315...*”, se afecta de manera directa la situación del señor **SOLANO RECIO** al quedar limitado el dominio del bien por un gravamen que no es del resorte del actual propietario. De igual manera dicha actuación no respeto el principio de publicidad y el debido proceso, pues “...*no fue informado desde el inició de la actuación y sólo hasta el final*”.

Por otro lado, la Resolución No. 5486 del 24 de mayo de 2018 profirió una serie de decisiones sin motivación adecuada, en especial decretó una medida cautelar similar a un embargo sin tener competencia para ello vulnerando los derechos de propiedad del precitado.

El apoderado del actor itera que contra la conducta desplegada por los accionados es procedente la acción de tutela para oponerse a la revocatoria directa de actos administrativos decretada sin que mediara el consentimiento de los afectados y el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles; expone que le corresponde al Juez de Tutela examinar el caso concreto y según las especiales circunstancias que lo rodean, si un determinado acto de trámite o preparatorio tiene la virtud de definir una situación especial y sustancial dentro de la actuación administrativa, que de alguna manera se proyecte en la decisión principal y por consiguiente sea susceptible de ocasionar la vulneración o amenaza de violación de un derecho constitucional fundamental, en cuyo caso la tutela es procedente como mecanismo definitivo destinado a proteger un derecho fundamental vulnerado o amenazado por la acción de la administración. Consideran que las normas constitucionales vulneradas son, ***El principio de la confianza legítima*** desarrollado por la Corte Constitucional en sentencia SU-360 de 1999, C-131-04 y T-465 de 2009, atendiendo que el acto administrativo surgió de una compra venta legal registrada dentro del procedimiento establecido, fueron pagados los valores correspondientes al derecho de registro, no existió nada ilegal en el proceder del señor Solano Recio por lo que existe legalidad en el acto, además no fue por error o culpa inducida por su cliente que la oficina de Registro de Cali no realizara las anotaciones en su debida forma, tal como se desprende de la lectura de la Resolución No. 5486 del 28-05-2018 siendo evidente el error negligente cometido por esa entidad al vulnerar la confianza legítima del administrado Solano Recio.

El principio de la buena fe, de la seguridad jurídica y el respeto por el acto propio, que consiste en la coherencia que debe guardar la administración pública al expedir sus propios actos, así como, el ***debido proceso***. Por lo anterior, solicita se protejan los derechos fundamentales del señor **JORGE JUAN CARLOS SOLANO RECIO**, ordenando a la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, se abstenga de

modificar, realizar cambios, alteraciones e inclusiones de anotaciones al folio de matrícula No. 370-685315, además se deje sin efecto el Auto No. 102 del 01-10-2018, la Resolución No. 271 de junio 12 de 2015 y la Resolución No. 5486 del 20 de mayo de 2018, declarándose que por un error de la administración no se puede vulnerar derechos del orden constitucional que les asisten.

Como pruebas relevantes aportó las copias de los siguientes documentos: *i*). Auto No. 102 del 1 de octubre de 2018 expediente No. 3702018AA-101; *ii*). Resolución No. 5486 del 28 de mayo de 2018 emitido por el Superintendente de Notariado y Registro; *iii*). Certificado de Tradición de matrícula inmobiliaria; *iv*). Resolución No. 271 del 12 de junio de 2015.

III.- ACTUACIÓN PROCESAL

3.1.- Mediante sustanciatorio Nro. 175 del 19 de diciembre de 2018¹, el Despacho avocó el conocimiento de la presente Acción de Tutela; dispuso la notificación de la entidad accionada como de los vinculados, con respecto a estos últimos por tratarse de ciudadanos de ciudadanos que se desconoce su ubicación se indicó que, de no ser posible la notificación personal, esta se surta por aviso conforme lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, publicación a realizarse tanto en la página web de la rama judicial como de la superintendencia de Notariado y Registro confiriéndoles un plazo de dieciséis (16) días a fin de dar respuesta a las pretensiones de la demanda. Posteriormente, con auto de sustanciación No. 191 del 28 de diciembre de 2018, se ordenó la vinculación al trámite tutelar de la Procuraduría Delegada para Asuntos Civiles a la que se le concedió un término de ocho (8) horas, para pronunciarse.

3.2.- La **Superintendencia de Notariado y Registro**, contestó a través del doctor **Manuel Dagoberto Caro Rojas** en calidad de **Jefe de la Oficina Asesora Jurídica** de esa entidad, señalando que se opone a la vinculación de la esa entidad atendiendo las siguientes razones: *a*). La competencia asignada a esa entidad se establece conforme a lo establecido en el Decreto 2737 de 2014 artículo 22 y la Ley 1579 de 2012 artículos 92 y 60; *b*). Es de anotar que de conformidad con la Ley 1579 de 2012, cada oficina de registro de instrumentos públicos cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conforme su círculo registral y en virtud de ello ejercen la función pública registral; *c*). Esa oficina aclarar tal como se alude en el escrito de tutela que la petición fue presentada en la oficina de Registro de

¹ Folio 52

Instrumentos Públicos de Cali, por tanto, el legitimado procesalmente para pronunciarse en la presente Acción Constitucional es dicha oficina por lo que solicita se les desvincule

3.3.- El señor **Francisco Javier Vélez Peña**, Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Circulo de Cali, contesta señalando que esa oficina no ha vulnerado derecho fundamental alguno al accionante, pues se ha dado estricto cumplimiento a la orden impartida por la Superintendencia de Notariado y Registro, atendiendo las funciones por la ley otorgadas al Registrador de Instrumentos públicos de Cali, únicamente dentro del control de legalidad que les asiste, se ha limitado dar cumplimiento a lo establecido en las normas Constitucionales, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o Ley 1437 de 2011, Ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro.

Como fundamentos expone que la función registral está a cargo de los registradores de instrumentos públicos del país y se encuentra reglamentada por la Ley 1579 de 2012. Expone que a través de la Resolución No.5486 del 24/05/2018 la Superintendencia de Notariado y Registro decidió el recurso de apelación contra el acto administrativo de devolución con radicado No. 2015-24486. Estudiadas las anotaciones que tiene el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-685315 se observa que se trata de un lote rural con edificación parte de la hacienda, la unión zona rural del municipio de Jamundí, con un total de 6 anotaciones y concretamente en la última anotación ingresó el oficio No. 6838 del 20/10/2014 del Juzgado 5 de Ejecución Civil Municipal, con radicación NO. 029-2007-00764-00 correspondiente al proceso ejecutivo singular, demandante: La María S.A., demandado: Javier Gómez Gómez, el cual se inadmitió y devolvió sin registrar con el siguiente fundamento de derecho, *“el demandante no es propietario, art. 681 del CPC.”*

Informa que con fecha 10/03/2018 y turno de radicación No. 2015-24485, ingresó a registro el oficio No. 1091 del seis (6) de mayo de 2013 proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali, a través del cual informa que se ha proferido sentencia declarando relativamente simulada la compraventa que el señor Javier Gómez Gómez hizo a los señores Amparo y Jaider de Jesús Ramírez Sierra, mediante escritura pública No. 547 del 15 de febrero de 2012, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-68515, de la oficina de **Registro de Instrumentos Públicos de Cali** mediante el cual se enajenó a título de compraventa el inmueble determinado. Igualmente hace un relato pormenorizado de unos hechos subsiguientes así como lo señalado en los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, relacionado con los recursos y procedimiento para corregir errores, para concluir señalando que la actuación administrativa se inició siguiendo las etapas procesales en debida forma tal como lo establecen los

artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, por lo que el día 23 de octubre de 2018 se hizo presente el señor Daniel Villamizar García quien compareció actuando en nombre y representación de **JORGE JUAN CARLOS SOLANO RECIO**, para notificarse del auto por el cual se inicia la actuación administrativa. El objetivo principal de la actuación administrativa es establecer la real situación jurídica del inmueble, lo cual no puede suponer una decisión a priori tal como lo está presupuestando el accionado y al tenor de la Ley 1579 de 2012 están facultados para corregir a través de una actuación judicial los errores en los cuales se haya incurrido al momento de efectuar un registro, la cual será decidida mediante una resolución que deberá ser notificada a los interesados quienes podrán interponer los recursos de Ley, en caso de considerar afectados sus derechos, lo anterior garantiza a cabalidad el debido proceso administrativo y el derecho de defensa de los interesados.

3.4.- Por su parte los vinculados **LUZ HORTENSIA URREGO DE GONZALEZ, JAVIER GÓMEZ GÓMEZ, AMPARO RAMÍREZ SIERRA, JAIDER DE JESÚS RIVERA SIERRA**, Empresa “**LA MARIA S.A.**” y **JUZGADO QUINTO MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS CIVILES DE SANTIAGO DE CALI**, la **PROCURADURÍA DELEGADA PARA ASUNTOS CIVILES** y los **TERCEROS INDETERMINADOS**, no se pronunciaron sobre la demanda pese a la notificación, realizada.

3.5.- Compendiado el trámite de la presente Acción Constitucional y llegado a este estadio procesal, procede el Despacho a tomar la decisión de mérito correspondiente, previas las siguientes,

IV.- CONSIDERACIONES

4.1.- Problema Jurídico

Acorde los antecedentes, el problema jurídico para resolver en esta sede es el siguiente: *¿Con fundamento en el principio de subsidiariedad, es la tutela el mecanismo idóneo para controvertir las decisiones de la **Superintendencia de Notariado y Registro**, siendo que existen otros mecanismos de defensa judicial idóneos para ello y no se está ante la presencia de un perjuicio irremediable?*

4.2.- Tesis que defenderá el despacho

La acción de tutela resulta improcedente cuando existen medios judiciales idóneos para debatir asuntos que no afectan los derechos fundamentales; excepcionalmente esta figura constitucional es procedente, siempre y cuando exista el requisito de subsidiariedad o se demuestre la existencia de un perjuicio irremediable.

4.3.- Argumento central

No es procedente el amparo constitucional invocado por el demandante, puesto que el mismo carece del requisito fundamental de subsidiariedad, en tanto no existe dentro de la narración fáctica, ninguna circunstancia de la cual dimanase pertinente la intervención del juez en sede de tutela, siendo válido que se dirija a la jurisdicción ordinaria o en el momento debido a la contenciosa administrativa.

4.3.1.- Argumento normativo

La procedencia de la acción de tutela, se demarca por la existencia de los presupuestos de subsidiariedad, inmediatez, o por la existencia de un perjuicio irremediable, que hace imposible al actor acudir a los medios ordinarios, o por el cual puede excusarse el paso del tiempo sin haber desarrollado diligencia alguna.

Conforme se consagra en el artículo 86 de la Carta Superior y 1° del Decreto 2591 de 1991, la acción de tutela es un mecanismo con el cual cuentan todos los ciudadanos para reclamar ante los jueces, el amparo o restablecimiento de sus derechos fundamentales. Esta acción se caracteriza por un trámite preferente y sumario que debe desarrollarse en un término no superior de 10 días, en tratándose del juez de primera instancia, y de 20 en la resolución de las impugnaciones ante el juez constitucional, tiempo exiguo que converge con la necesidad de protección **urgente** y **prevalente** el cual amerita la naturaleza de los derechos involucrados.

Excepcionalmente el mecanismo tutelar puede invadir de manera transitoria ámbitos no asignados por competencia, **siempre y cuando se avizore la existencia de una transgresión o perjuicio irremediable**, en aras de suspender temporalmente la actuación de la cual se está produciendo o sin duda alguna puede llegarse a ocasionar un daño insuperable y por demás irresistible para el afectado, situación en la cual se hace imperioso intervenir prontamente o de manera provisional, para salvaguardar los derechos involucrados, en tanto cursa el trámite ordinario pertinente.

Sobre los factores señalados ampliamente en la jurisprudencia de la Corte Constitucional se ha demarcado **la figura del daño o perjuicio irremediable**, advirtiendo que el mismo debe ser **inminente**, es decir, no se trata de la posibilidad indiscriminada del suceso, deben existir evidencias reales del acaecimiento presente o la posibilidad en torno a la producción del daño dentro de lo factible de ser un resultado cierto; por ello las medidas para adoptarse con la decisión judicial se erigen tendientes a impedir tal daño; además han de requerirse y adoptarse con carácter **urgente**, avizorando de esa forma la imposibilidad de acudir al juez ordinario para la decisión. El perjuicio ocasionado o próximo a producirse, debe ser grave e involucrar de manera ostensible las garantías esenciales de la persona natural o jurídica.

De lo anterior devienen las dos formas en que se impone el amparo otorgado por la orden de tutela. Así, diremos opera la sanción de manera directa, al comprobarse la real conculcación de los derechos fundamentales, o como mecanismo transitorio al verificarse la ocurrencia de un perjuicio irremediable lo cual hace indispensable la orden judicial para evitar la ocurrencia del menoscabo. No obstante, para dar cabida al procedimiento constitucional deslindado del riguroso proceder que normalmente caracteriza los trámites ordinarios y dan paso a la prevalencia del derecho sustancial que debe imperar, es menester del juez de tutela constatar esencialmente atañe a su conocimiento el asunto y además la procedencia de la reclamación; la injerencia fáctica en los derechos de orden fundamental, los límites impuestos por la misma norma constitucional que la consagra (artículo 86, inciso 3° C.N) se fijan con miras a salvaguardar el orden jurídico y así evitar el desplazamiento permanente de los medios judiciales idóneos y la intromisión injustificada del juez de tutela en asuntos de competencia de otros funcionarios y de correspondencia en otros escenarios judiciales más complejos previstos también para efectivizar las garantías de los asociados, pero que sin embargo no responden a las necesidades de justicia inmediata y urgente para evitar la conculcación de derechos fundamentales.

En ese orden de ideas, es deber de quien demanda explicar las razones por las cuales el sistema judicial no le ofrece en los instrumentos ordinarios la posibilidad de presentar la discusión judicial mediante la cual pretende se le reconozcan sus pretensiones, debiendo señalar al juez constitucional porque se hace necesaria su urgente participación en asuntos propios de otras jurisdicciones distintas a la constitucional, pero que debido a la inminencia del daño, entendida como la probabilidad de sufrir un mal irreparable y grave de forma injustificada, o por la gravedad, esto es el daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona; o por la urgencia que exige el asunto hace necesario se tomen medidas raudas para entender la necesidad de recurrir a la tutela como mecanismo subsidiario para proteger derechos fundamentales.

La Corte Constitucional indica sobre la competencia del juez de tutela, que está caracterizada por ser subsidiaria y residual, por ende no es siempre el primer llamado a proteger los derechos de los ciudadanos:

*“Frente a la necesidad de preservar el principio de subsidiariedad de la acción de tutela,² **se ha sostenido que aquella es improcedente si quien ha tenido a su disposición las vías judiciales ordinarias de defensa, no las utiliza ni oportuna ni adecuadamente, acudiendo en su lugar a la acción constitucional.** Ello por cuanto que, a la luz de la jurisprudencia pertinente, los recursos judiciales ordinarios son verdaderas herramientas de protección de los derechos fundamentales, por lo que deben usarse oportunamente para garantizar su vigencia, so pena de convertir en improcedente el mecanismo subsidiario que ofrece el artículo 86 superior.”³*
(Negrilla y subrayado fuera del texto)

“..., entonces, si existen otros medios de defensa judicial, se debe recurrir a ellos pues de lo contrario la acción de tutela dejaría de ser un mecanismo de defensa de los derechos fundamentales y se convertiría en un recurso expedito para vaciar la competencia ordinaria de los jueces y tribunales. De igual manera, de perderse de vista el carácter subsidiario de la tutela, el juez constitucional, en este ámbito, no circunscribiría su obrar a la protección de los derechos fundamentales sino que se convertiría en una instancia de decisión de conflictos legales. Nótese cómo de desconocerse el carácter subsidiario de la acción de tutela se distorsionaría la índole que le asignó el constituyente y se deslegitimaría la función del juez de amparo.”⁴

Por su parte la sentencia C-034 de 2014 la Corte Constitucional realizó una distinción entre garantías previas y garantías posteriores del debido proceso administrativo, en esa oportunidad se dijo: *“La jurisprudencia constitucional ha diferenciado entre las garantías previas y posteriores que implica el derecho al debido proceso en materia administrativa. Las garantías mínimas previas se relacionan con aquellas garantías mínimas que necesariamente deben cobijar la expedición y ejecución de cualquier acto o procedimiento administrativo, tales como el acceso libre y en condiciones de igualdad a la justicia, el juez natural, el derecho de defensa, la razonabilidad de los plazos y la imparcialidad, autonomía e independencia de los jueces, entre otras. De otro lado, las garantías mínimas posteriores se refieren a la posibilidad de cuestionar la validez jurídica de una decisión administrativa, mediante los recursos de la vía gubernativa y la jurisdicción contenciosa administrativa.”*

Sobre este último punto, sea del caso señalar que en este momento se encuentra vigente la Ley 1437 de 2011, contentiva del

² Respecto a la naturaleza subsidiaria de la acción de tutela, la Corte en sentencia T-1222 de 2001 señaló: *“(...) el desconocimiento del principio de subsidiariedad que rige la acción de tutela implica necesariamente la desarticulación del sistema jurídico. La garantía de los derechos fundamentales está encomendada en primer término al juez ordinario y solo en caso de que no exista la posibilidad de acudir a él, cuando no se pueda calificar de idóneo, vistas las circunstancias del caso concreto, o cuando se vislumbre la ocurrencia de un perjuicio irremediable, es que el juez constitucional está llamado a otorgar la protección invocada. Si no se dan estas circunstancias, el juez constitucional no puede intervenir.”*

³ Sentencia T-753/06 M. P. Clara Inés Vargas Hernández.

⁴ Corte Constitucional, sentencia T-406 de 2005 (MP Jaime Córdoba Triviño).

CPACA, en el que uno de sus principales avances lo constituye la adopción y ampliación del catálogo de medidas cautelares sin los requerimientos formales impuestos en otrora por el C.C.A. para su procedencia, convirtiendo hoy día al Juez Contencioso en un Juez Constitucional a la hora de decretar tales medidas para salvaguardar los derechos fundamentales de los administrados y hasta tanto el proceso se defina de fondo sin que ello constituya un prejuzgamiento. Al respecto dice el Consejo de Estado⁵:

“1.6. El papel del juez de lo contencioso en el marco de las medidas de cautela.

El juez de lo contencioso administrativo está llamado a abordar el estudio de la procedencia de la suspensión provisional en un contexto en donde prime el carácter normativo de la Constitución y el principio de prevalencia de los derechos fundamentales. Es esto, justamente, lo que implica que el juez no reduzca su labor a una mera actividad de exégesis, sino que efectúe un análisis profundo para el logro de una tutela judicial efectiva.

Por tanto, corresponde al demandante sustentar la solicitud e invocar las normas desconocidas por el acto acusado y, al funcionario judicial efectuar un estudio de esos argumentos para confrontarlos junto con los elementos de prueba arrojados al proceso y así llegar al convencimiento sobre la procedencia o no de la medida, en lo que para el efecto tendrá que interpretar, explicar y, en algunos casos, seguramente aclarar la exégesis que sobre el asunto sometido a conocimiento se presente.

En otras palabras, al juez le compete, al momento de decidir sobre la solicitud de medida cautelar, hacer un juicio previo de legalidad del acto acusado y así expresarlo, anticipando su criterio, pues no otra cosa le corresponde si aceptamos que la suspensión provisional como medida cautelar que es, está llamada a asegurar, por un lado, el objeto del proceso y, por otro, la efectividad de la sentencia.

Se insiste que las decisiones tardías en defensa del ordenamiento superior simplemente sirven a lo sumo como ejemplo a los académicos, pero en la práctica no tienen ningún efecto, en la medida en que las cosas no pueden volver al estado en que se encontraban al momento en que se cometió la ilegalidad o desconocimiento del ordenamiento superior.

El operador judicial debe, entonces, efectuar un análisis detallado de los argumentos expuestos en la demanda para definir si es o no procedente la suspensión, teniendo como referente su papel garantista y protector del ordenamiento jurídico, en donde los valores, los principios y derechos fundamentales han de ser la base para su definición cuando así lo advierta el demandante”

(...)

“1.8. La acción de tutela frente a los actos administrativos solo debe proceder en casos muy específicos.

De conformidad con lo expuesto, es evidente que la acción de tutela cuando exista la posibilidad de hacer uso de las medidas cautelares consagradas en el nuevo Código Contencioso Administrativo -CPACA- a partir de la teleología antes expuesta, será siempre improcedente; en especial, cuando se tenga la posibilidad

⁵ C.E. Sala Plena de lo Contencioso Administrativo. Aclaración de Voto. Consejero Alberto Yepes Barreiro. Sentencia de Unificación en Tutela expediente. 25000234200020130687101.

de hacer uso de la suspensión provisional ante la existencia de un medio eficaz e idóneo para la protección de los derechos fundamentales⁶.

No puedo dejar de aceptar que bajo la concepción descrita en los apartados anteriores, es claro que cuando el legislador introdujo la figura de las medidas cautelares y la de urgencia, en específico, buscó dotar al juez de lo contencioso de herramientas para equiparar sus facultades a las que desde la entrada en vigencia de la Constitución de 1991 exhibió el juez de tutela.

En efecto, cuando la Corte Constitucional en la sentencia SU-039 de 1997, señaló que la suspensión provisional no era un recurso eficaz para la protección de los derechos fundamentales por su inoperancia, lo hizo bajo el examen de su regulación normativa y de la forma como dicha figura había sido entendida por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

Sin embargo, los presupuestos analizados por el juez constitucional quedaron sin sustento con la expedición de la Ley 1437 de 2011 y nos corresponde hoy a los jueces de la Jurisdicción reivindicar y empoderarnos del papel que nos fue asignado.”

Bajo el anterior derrotero, la Corte Constitucional ha precisado que, cuando el accionante cuenta con otro medio de defensa judicial, el Juez de conocimiento debe determinar si el procedimiento alternativo ofrece una solución **“clara, definitiva y precisa”⁷** y su eficacia para proteger los derechos invocados, para lo cual se deberá analizar, entre otros, los siguientes aspectos: **“(a) el objeto del proceso judicial que se considera que desplaza a la acción de tutela y (b) el resultado previsible de acudir al otro medio de defensa judicial respecto de la protección eficaz y oportuna de los derechos fundamentales”⁸**. Estos elementos y las circunstancias concretas del caso permiten corroborar si **el mecanismo judicial de protección alterno es eficaz para la defensa de los derechos presuntamente conculcados**. En caso que el mismo no resulte idóneo, la tutela será procedente, a *Contrario sensu*, si el mecanismo deviene en eficaz para la protección de los derechos, se deberá acudir entonces al medio ordinario de protección, salvo que se desprenda de la situación concreta, que la acción de tutela procede como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

4.3.2.- Fundamento fáctico - Del caso concreto

Es imperioso determinar en sede constitucional antes de adentrarse al estudio de las pretensiones del demandante, si en verdad

⁶ Una de las primeras sentencias que dictó la Corte Constitucional, sentencia T-414 de 1992, M.P. Ciro Angarita definió la idoneidad del otro medio de defensa así: *“...el otro medio de defensa judicial a disposición de la persona que reclama ante los jueces la protección de sus derechos fundamentales ha de tener una efectividad igual o superior a la de la acción de tutela para lograr efectiva y concretamente que la protección sea inmediata.”*

⁷ Corte Constitucional, Sentencia T-803 de 2002.

⁸ Corte Constitucional, Sentencia T-822 de 2002, reiterando lo dicho en la Sentencia T-569 de 1992 la cual señaló lo siguiente: *“De allí que tal acción no sea procedente cuando exista un medio judicial apto para la defensa del derecho transgredido o amenazado, a menos que se la utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable”.*

en el asunto puesto a conocimiento del juez constitucional, se adviera presenten los requisitos de procedibilidad de la acción de inmediatez y subsidiariedad, o la existencia de un perjuicio irremediable; en el caso que ocupa la atención del Juzgado, no es viable estudiar las pretensiones del demandante en sede constitucional de tutela, pues no se satisfacen los requisitos de subsidiariedad o la posible ocurrencia de un perjuicio irremediable.

Respecto a la inmediatez, ello no demanda mayores razonamientos, pues el acto administrativo del cual presuntamente dimana el desconocimiento de derechos corresponde al Auto No. 102 que data de primero (1º) de octubre de 2018 y la Resolución No. 5486 del 20 de mayo de 2018; no obstante haberse impetrado la demanda en calendas próximas al proferimiento de las decisiones, es respecto de la subsidiariedad, donde la demanda no logra pasar el tamiz, al contar el demandante con medios judiciales idóneos para controvertir las diferentes situaciones de las cuales provienen los actos administrativos objeto de inconformidad.

Así las cosas, basta con revisar las pretensiones del accionante respecto de la actuación de las accionadas, para poder establecer que el demandante cuenta con otros medios judiciales idóneos para satisfacer las demandas perseguidas mediante esta jurisdicción excepcional.

En primer lugar, la Resolución No. 5486 del 20 de mayo de 2018, se profiere para resolver un recurso de apelación impetrado desde el mismo año en el cual se dio la compraventa del inmueble de propiedad del ahora accionante; por ello resulta claro que no se trata de una actuación oculta, o que pueda sorprender al actor; por el contrario es evidente que la **Superintendencia de Notariado y Registro** estaba en mora de resolver el asunto, pero estaba en la obligación de resolverlo, por ende no puede hablarse de desconocimiento del principio de confianza legítima, porque el vendedor tenía si tenía conocimiento de la situación jurídica del bien adquirido por el accionante, correspondiendo a este último la obligación de verificar la situación jurídica del inmueble adquirido, el cual justamente menos de diez (10) días antes de ser comprado, se había inscrito la decisión de declarar simulada la venta anterior y ya en dos (02) oportunidades se había devuelto el oficio del juzgado que ordenaba la inscribir la medida de embargo y secuestro.

No es entonces un acto caprichoso de las entidades accionadas, las cuales itérese si estaban en mora de decidir, pero el pronunciamiento obedece al deber de resolver los recursos que fueron impetrados desde el momento de la compra efectuada por el demandante,

por lo cual no hay razón para hablar de vulneración del principio de confianza legítima, porque el asunto de la no inscripción del oficio data desde el momento de la compra, luego de haber declarado el **Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali**, simulada la compraventa que el señor **Javier Gómez Gómez** hizo a los señores Amparo y Jaider de Jesús Ramírez Sierra, mediante escritura pública No. 547 del 15 de febrero de 2012; justamente en eso radica la cuestión de la inconformidad de la señora **Lus Hortensia Urrego De González**, quien aduce que al declararse simulada la venta del inmueble, esté volvía a quedar en cabeza del señor **Javier Gómez Gómez**, en contra de quien se había solicitado la inscripción de la medida cautelar, pero en vez de inscribirla, se realizó la inscripción de la compraventa que el señor **Javier Gómez Gómez** hizo al hoy demandante.

Esas situaciones todas obran en la historia del bien adquirido por el accionante, no era ocultas y se trata de anotaciones que corresponde a decisiones judiciales; es evidente que el recurso impetrado tenía que resolverse, sin que ello afecte el principio de confianza legítima o a la propiedad del actor; respecto del primero, por cuanto el hecho del cual dimanaban las decisiones cuestionadas por el demandante, surgieron desde incluso antes de la adquisición del inmueble por el accionante y deben ser resueltas por la autoridad competente, si bien existió mora en la determinación que debía tomarse, habiendo emitido el pronunciamiento, la situación en torno a la inscripción de la medida solicitada en contra del bien del vendedor ya fue superada.

En todo caso, con las determinaciones únicamente se está advirtiendo la necesidad de dar claridad respecto de la situación de los registros y no se ha proferido ninguna decisión con la cual se afecte de manera alguna el derecho del accionante, quien en todo caso si tenía la obligación, antes de comprar, de establecer la situación jurídica del bien que estaba adquiriendo, máxime cuando recuérdese que diez (10) días antes de comprar el bien, se había registrado una anotación sobre la simulación de la venta anterior, hecho que por demás debe señalar el despacho se había resuelto en el año 2012 y solo vino a ser inscrito en el año 2015, justo antes de la compra del demandante, separado por días; cuando la petición de la medida ya se había efectuado, son pudiendo inscribirla porque aparecían como dueños del inmueble quienes finalmente se demostró habían simulado comprarla.

Ante la necesidad de dar claridad a tales actuaciones, surgen las decisiones que el demandante considera lesionan sus derechos, pero siendo preparatorios solo están destinados a dar inicio a la actuación administrativa, la cual itérese, desde el momento de la compraventa en el año 2015, está pendiente de ser resulta, ante la necesidad de aclarar la situación de las inscripciones; en ese trámite, contará el actor con todos los

medios judiciales para controvertir las decisiones, podrá presentar las pruebas que considera necesarias y pertinentes para dar claridad al asunto de las inscripciones no realizadas en el registro antes de la compraventa del bien; ese es el escenario judicial debido para el reconocimiento de las pretensiones aducidas en esta acción.

Incluso si al demandante llegase a afectarse de alguna forma su derecho a la propiedad y no desea acudir al proceso administrativo para controvertir las decisiones proferidas por la **Oficina de Registro de la ciudad de Santiago de Cali, Valle**, siendo que argumenta no tener conocimiento de la situación judicial del inmueble adquirido, respecto de los requerimientos judiciales por los cuales se estaba ordenando la inscripción de medidas cautelares con las cuales se estaba persiguiendo el bien inmueble adquirido por el accionante; el actor puede acudir a la jurisdicción ordinaria civil, para demandar al señor **Javier Gómez Gómez** y mediante acción redhibitoria, obtener el saneamiento de la cosa vendida por vicios ocultos los cuales solo hasta ahora con el proferimiento de las decisiones de las entidades accionadas vino a conocer; por ende no puede hablarse de caducidad de la acción, pues si nada sabía de la situación de las inscripciones de las medidas cautelares pendientes, solo hasta ahora le surge el interés para que el vendedor sanee la venta, en caso de llegarse a decidir que su derecho a la propiedad se puede ver afectado; es que en el asunto se adviera una obligación legal del vendedor, la cual tiene su origen en la existencia de posibles vicios ocultos en la cosa vendida que impiden o disminuyen el uso propio de la misma, de modo que el comprador, de haberlo sabido, no la hubiera adquirido o hubiera pagado menos por ella; mediante el saneamiento por evicción en la compraventa, el vendedor en el contrato de compraventa, debe garantizar al comprador la posesión legal y pacífica de lo vendido, la cual podrá ejercer *“...cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compraventa, de todo o parte de la cosa comprada. El obligado a la evicción es el vendedor respecto al comprador y para que pueda reclamarse por evicción es necesario que la pérdida o privación tenga carácter definitivo.”*

Es de ahí de donde refulge prístino que la demanda constitucional no es el camino adecuado para debatir las pretensiones del actor, quien sí cuenta con medios judiciales idóneos para controvertir las decisiones de las cuales pudiera surgir afectación de su derecho a la propiedad, el cual hasta el momento no se adviera desconocido por el proferimiento de las decisiones porque esa determinación, la que resuelve el recurso de apelación y origina la apertura de actuación administrativa para determinar qué sucedió con el folio de matrícula inmobiliaria donde está registrado el bien inmueble del demandante, no ha determinado absolutamente nada en relación a la propiedad que ostenta el accionante. Esa determinación, tal como los apoderados del accionante lo advierten en la demanda, es un acto meramente preparatorio y basta con revisar el

contenido de ambas decisiones para concluir que no existe ningún perjuicio irremediable que deba la decisión judicial en sede constitucional prevenir

No solo en la demanda se omite la obligación de explicar en qué consiste la situación de la afectación irremediable dimanada de las decisiones judiciales; a la revisión de las decisiones cuestionadas advierte el despacho que pese a la solicitud de la señora **Lus Hortensia Urrego De González**, en torno a que se cancele la anotación de la venta, de donde provendría la afectación del derecho a la propiedad, la Superintendencia es clara al negar el pedimento y determinar que ello no es procedente, pues se presume el principio de legitimación, establecido en el artículo 3º literal de la Ley 1579 de 2012, por ende se advierte que los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario, señalando de igual forma que no se tiene facultad para anular las anotaciones, a no ser que obre una orden judicial para proceder a ello, conforme lo establece el artículo 62, inciso 1º, del compendio normativo referido.

Por ello, no se está generando ningún tipo de desconocimiento del derecho a la propiedad o al debido proceso, pues se está advirtiendo que la anotación por la cual se inscribió la propiedad del demandante en el registro inmobiliario, debe permanecer incólume, hasta que una orden judicial disponga lo contrario.

Tampoco existe perjuicio irremediable que surja de la actuación administrativa ordenada por la **Superintendencia de Notariado y Registro**, iniciada por la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, Valle**, mediante Auto Nro. 102, del primero (1º) de octubre de 2018, tal como se verá a continuación; no hay desconocimiento del debido proceso, pues se le notificó la decisión de manera personal al accionante y a todos aquellos que se crean con derecho a intervenir; si bien es cierto la decisión es de aquellas decisiones en contra de las cuales no es procedente, recursos, su naturaleza jurídica al ser preparatorios, lo permiten, al estar destinados a informar a todos los interesados sobre el cumplimiento de un deber legal⁹ en torno de iniciar actuación de la administración tendiente a surtir las averiguaciones a las que haya lugar, teniendo en cuenta que se detectó una indebida actuación en la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, Valle**, por la devolución de los oficios emitidos por el Juzgado civil municipal de ejecución de sentencias civiles de esta ciudad; esa situación de la devolución de los oficios solicitando inscribir una medida de embargo y secuestro, en verdad se suscitó y basta revisar los anexos de la demanda y las respuestas de las entidades accionadas, para

⁹ La Superintendencia de Notariado y Registro es la única entidad con competencia administrativa en la función registral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2737 de 2014 artículo 22, en concordancia con la Ley 1579 de 2012 artículo 92.

determinar que si se dio el hecho de la devolución de los oficios sin registrar y de la interposición del recurso de reposición en subsidio de apelación por la decisión de no inscribir las medidas de embargo y secuestro postuladas por al Juzgado civil.

Esos actos tuvieron ocurrencia en el mes de abril de 2015 cuando el inmueble ya había sido adquirido por el demandante, quien lo compró el 24 de febrero de 2015; por ello, sí es viable la actuación administrativa iniciada por la entidades accionadas, para dar claridad a la situación generada con los oficios que ingresaron antes de la venta y de los cuales se realizó devolución sin anotación, incluso luego de haberse declarado la simulación de la venta anterior a la compra realizada por el accionante; no puede el demandante aludir a perjuicio irremediable derivado de vulneración del derecho al debido proceso, porque lo pretendido por la administración es determinar las razones por las cuales no se efectuaron las anotaciones, aun cuando algunas de ellas, si eran procedentes, tal como lo determinó la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** en la Resolución Nro. 5486 del 28 de mayo de 2018.

De ello no se sigue desconocimiento en este momento para el derecho a la propiedad del demandante, pues como se dijo antes, de manera expresa ya se denegó la posibilidad de anular la anotación de la compraventa, lo cual solo es viable por decisión judicial que así lo ordene, y tal situación no se ha dado; por la orden de bloquear el folio de matrícula inmobiliaria 370-685316, en el cual se encuentra registrado el bien mueble del demandante, tampoco se genera un perjuicio irremediable, porque en su condición de propietario, pudo ejercer actos de señor y dueño respecto del bien, por ende no se desconoce su derecho a la propiedad o se limita, antes bien, se pretende sanear completamente el bien para que pueda continuar realizando cualquier tipo de acto con ese bien. Pero en todo caso, hasta tanto el proceso se defina de fondo, no se puede determinar cuáles serán los efectos jurídicos que del proceso llegasen a presentarse, por ende hasta el momento es solo prejuizgamiento.

Aun cuando el demandante no explicó en qué se fundaba el perjuicio irremediable por el cual la demanda constitucional se haga viable, el despacho en cumplimiento de la función extra petita, analiza la situación fáctica expuesta por la demandante y las decisiones de la **SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO** y el **REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI**, logrando comprobar que no hay ninguna situación por la cual se haga plausible la orden judicial en vez de acudir a las vías judiciales; aunque los demandantes, alegan vulneración a la propiedad privada, debido proceso, derecho de información, defensa, vulneración a los principios constitucionales a la seguridad jurídica y confianza legítima del

Estado por parte del Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Circulo de Cali, al emitir el Auto No. 102 del primero (1º) de octubre de 2018, que inició a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación de los predios inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-685315, se observa que con dicha actuación no se realizaron actos arbitrarios e ilegales con desconocimiento al debido proceso, porque la decisión atacada se ha tomado bajo la égida del principio de la legalidad al haberse proferido por funcionarios competentes – Ley 1579 de 2012 –, con la debida motivación, fundamentación jurídica y probatoria, haciéndole saber al interesado el contenido de la decisión y la oportunidad o garantías tanto previas como posteriores al debido proceso administrativo con las que cuenta para controvertirlo e incluso recurrirlo.

Ha podido el demandante recurrir a los medios adecuados en la jurisdicción correspondiente, pero prefirió la acción constitucional, cuando claramente incluso para lograr el demandante hacer valer sus pretensiones en caso de llegarse de ver molestado en su derecho a la propiedad por cuenta de la inscripción de las medidas cautelares, pueda acudir a la vía ordinaria civil a través del saneamiento, medio judicial idóneo para hacer valer sus derechos; por ello, es claro que al Despacho no le asiste competencia, pues contando el actor con medios eficaces decidió acudir a la acción constitucional; sin que exista tampoco, **tal como ya se demostró**, la existencia de un perjuicio irremediable, máxime cuando ni siquiera se invocó o probó en el extenso escrito de tutela que la presente acción constitucional como mecanismo necesario para la protección inmediata de los derechos fundamentales del ciudadano **JORGE JUAN CARLOS SOLANO RECIO**.

Así las cosas, la orden judicial que se impone es declarar improcedente la acción de tutela objeto de análisis por ausencia del requisito de subsidiaridad y por no generarse una situación de la cual dimane un perjuicio irremediable, este último que tan siquiera se estructuró en la demanda.

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO PENAL DEL CIRCUITO PARA ADOLESCENTES CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO DE CALI, VALLE**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

V.- RESUELVE

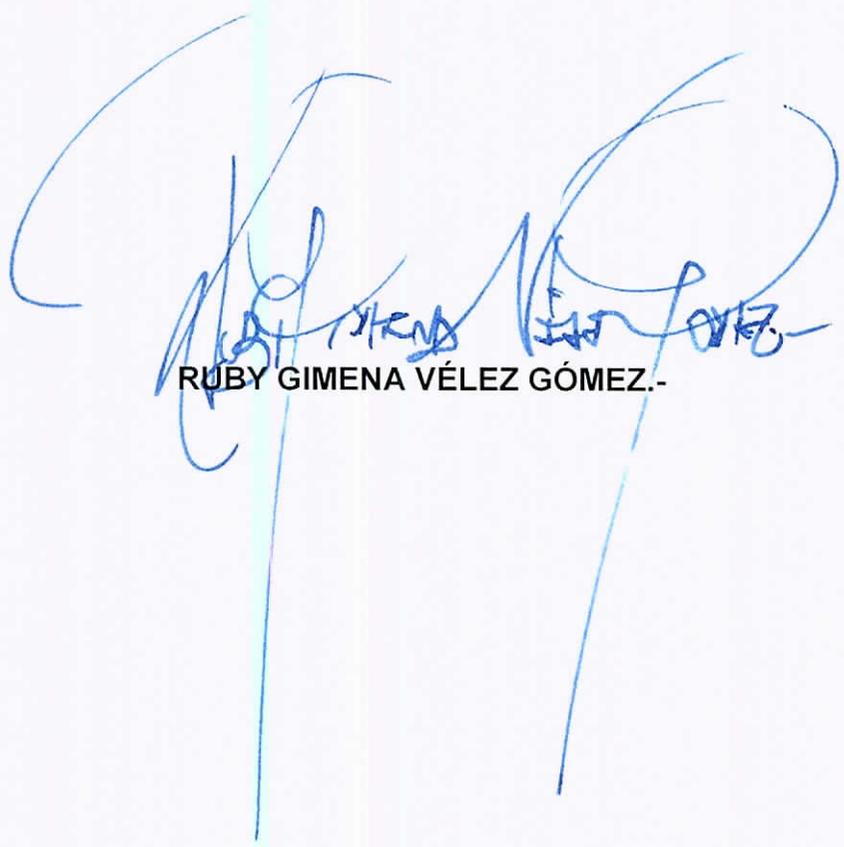
5.1.- DECLARAR IMPROCEDENTE la acción de tutela presentada por el señor **JORGE JUAN CARLOS SOLANO RECIO**, mediante apoderado judicial, en contra de la **SUPERINTENDENCIA DE**

NOTARIADO Y REGISTRO y el REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANGTIAGO DE CALI, VALLE, por ausencia del requisito de subsidiaridad de la acción.

5.2.- OPORTUNAMENTE, en caso de no impugnarse este fallo, remítase el presente expediente a la Honorable Corte Constitucional, para su eventual revisión, de conformidad con lo normado en el artículo 31 del Decreto 2591 de 1991.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and flourishes, is written over the typed name of the judge.

RUBY GIMENA VÉLEZ GÓMEZ.-