REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

SENTENCIA T-1a: **T – 051**
RADICACIÓN: **76001-31-03-003-2020-00120-00**
ACCIONANTE: **Soc. VILLA ROSAS S. EN C. S. Representada por el señor JOSÉ RAÚL ROSAS POLINDARA**
ACCIONADO: **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI y como vinculados JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA, DEBORA PENAGOS HERMIDA, CARLOS EDUARDO GUEVARA PRIETO y ROSENDA MOLANO DE GUEVARA.**

Santiago de Cali, diecisiete (17) de septiembre de dos mil veinte (2020)

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Juzgado a decidir la acción de tutela incoada por el señor JOSÉ RAÚL ROSAS POLINDARA en su calidad de Representante legal de la Sociedad VILLA ROSAS S. EN C. S., quien invoca la protección de los derechos al buen nombre, igualdad y de propiedad, presuntamente vulnerados por la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DE CALI.**

ANTECEDENTES

Afirma en síntesis el representante legal de la sociedad accionante que la persona jurídica compró un bien inmueble identificado con la M.I. No.370-93828 de la ORIP de Cali, ubicado en la Carrera 8 No.20-24 de esta Ciudad, al señor Carlos Eduardo Guevara Nieto, habiéndose elevado a escritura pública No.4895 de la Notaría Veintitrés del Círculo de Cali, y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 06 de marzo de 2019.

Aduce que la sociedad que representa puso en venta el mentado inmueble en agosto de 2020 y que al revisar el certificado de tradición se enteró que existe en la anotación No.30 la inscripción de una demanda verbal con fecha de inscripción el 28 de noviembre de 2019, causa que se tramita en el Jugado Primero Civil Municipal de Armenia entre los señores DEBORA PENAGOS HERMIDA como demandante en contra de CARLOS EDAURDO GUEVARA PRIETO y ROSENDA MOLANO DE GUEVERA.

Afirma haber tratado de hablar con la Registradora de la ORIP de Cali pero que no ha sido posible habiendo sido atendido por la secretaria, de quien aduce haber dicho que podría tratarse de una equivocación, pero que no le solucionaron nada, y dice haber quedado mal con un presunto comprador del inmueble.

Finalmente aduce no entender porqué razón la ORIP de Cali registra un embargo (*-sic-)* sobre dicho inmueble cuando el mismo ya no corresponde a los demandados en el proceso que decretó la media, aduciendo que con dicho proceder le están vulnerando el derecho al buen nombre, a la igualdad y que se ve perjudicado moral y económicamente, al estar quedando mal con un presunto comprador del mentado inmueble.

Por lo anterior pretende se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali anule la anotación No.30 del folio de matrícula inmobiliaria 370-93828, en la cual aparece inscrito el oficio No.1699 del 28 de noviembre de 2019 emitido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Armenia, decretado dentro de un proceso verbal, ya que dicho inmueble no pertenece a los demandados en dicho proceso.

COMPETENCIA Y TRÁMITE PROCESAL

Correspondió al despacho conocer de la presente acción en virtud de la competencia dispuesta en los artículos 37 y 42 del Decreto 2591 de 1991, en concordancia con lo indicado en el Decreto 1382 de 2000 y 1983 de 2017.

La acción constitucional interpuesta fue admitida mediante auto fechado a 09 de septiembre del corriente año, providencia en la que se ordenó vincular al JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA quien ofició a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali para registrar la demanda verbal sumario con Rad.2019-0040000, de igual manera se vinculó a los señores HERMIDA DÉBORA PENAGOS, CARLOS EDUARDO GUEVARA PRIETO y ROSENDA MOLANO DE GUEVARA, quienes figuran como partes del proceso antes referido.

Se ordenó igualmente la notificación tanto a la entidad accionada como a los vinculados como efectivamente y en debida forma se hizo, concediéndoles un término prudencial para que se pronunciaran sobre los hechos a que se contrae la acción.

El JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL al dar respuesta a la presente tutela adujo básicamente que la demanda verbal se admitió por reunir los requisitos de ley, y que por ello se había decretado la inscripción de la demanda en el folio de M.I. No.370-93828, y que por tanto no se evidencia vulneración de derecho fundamental alguno en lo que respecta a dicho juzgado, ni circunstancia alguna al interior del asunto que llegare a configurar algunos de los defectos hoy día reconocidos constitucionalmente frente a decisiones judiciales, sobre las providencia emitidas por el despacho, evidenciándose que la presunta vulneración de derechos constitucionales y legales invocados en la acción de tutela formulada, hace relación de manera exclusiva a la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de la Cali.

La OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI con la respuesta a la presente acción constitucional, adujo básicamente que la función registral se encuentra reglamentada por la Ley 1579 de 2012, que regula de forma especial todo lo concerniente a esta función, citando y transcribiendo apartes de la norma. Manifestó que de las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-93828 y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontraron que evidentemente, en la anotación No. 28 se registró la Escritura Publica No. 4895 del

21/12/2018 de la Notaria Veintitrés de Cali, por la cual Carlos Eduardo Guevara Prieto vende a la Sociedad Villa Rosas S.C.S el mentado inmueble, y que en la anotación No.30 se registró el Oficio No.1699 de 28/11/2019 del Juzgado Primero Civil Municipal de Armenia, el cual ordena la inscripción de Demanda en proceso verbal sumario de incumplimiento de promesa de compraventa adelantado por Débora Penagos Hermida en contra de Carlos Eduardo Guevara Prieto.

Que a raíz de lo expuesto por el accionante en la presente acción de tutela, dicha oficina dio inicio a la actuación administrativa No.3702020AA-56, mediante auto No. 45 de 10/09/2020, con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble, actuación administrativa que se adelantará con base en las etapas procesales establecidas en los artículos 66 y s.s. de la Ley 1437 de 2011 y será resuelta mediante una resolución que en su momento se notificará a las partes intervinientes.

Alega que es la misma Ley 1579 de 2012 en su artículo 59 que faculta al Registrador de Instrumentos Públicos a corregir a través de una actuación administrativa los errores en que se haya incurrido al momento de efectuar un registro, la cual será decidida mediante una resolución que debe 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.

Por lo anterior, alega que la acción de tutela es improcedente para pretender la corrección en un folio de matrícula inmobiliaria, por lo que el accionante debió antes de ejercer la acción constitucional, agotar el trámite pertinente ante dicha entidad, y que por tanto no considera haber vulnerado ningún derecho fundamental al accionante, al considerar que ha actuado conforme a la ley.

Los demás vinculado a pesar de haber sido oportuna y debidamente notificados guardaron silencio.

CONSIDERACIONES

Para todas las personas debe existir un recurso efectivo a través del cual se amparen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución o la Ley (Art. 8° de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, Arts. 2° y 8° Convención Americana de los Derechos Humanos).

La acción de tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política y reglamentada en los Decretos 2591 de 1991 y 306 de 1992, fue concebida como un mecanismo de defensa y protección de los derechos fundamentales de toda persona, que permitir acudir ante los Jueces para solicitar protección inmediata de los derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública, o de los particulares en los casos previstos en el artículo 42 del Decreto 2591.

Previó además el constituyente, la posibilidad excepcional de impetrar esta acción contra particulares en las circunstancias especiales que se regularan en la Ley; de modo que se permite invocarla tratándose de particulares encargados de la prestación de un servicio público, como también en aquellos eventos en que el accionante se encuentre en situación manifiesta de indefensión o dependencia; así como cuando el particular afecte grave y directamente el interés colectivo.

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico puesto a consideración del Despacho, consiste en determinar si en el presente caso se cumple el requisito de subsidiariedad en la interposición de la acción, o si existe otro mecanismo legal que derive en improcedente el amparo rogado.

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

La Jurisprudencia de la Corte Constitucional frecuentemente ha establecido que la acción de tutela sólo procederá cuando el afectado no disponga

de otro medio de defensa judicial, a menos que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable; dicha acción busca ante todo brindar a cualquier persona sin mayores requisitos de orden formal, la protección inmediata y específica de sus derechos fundamentales; es un mecanismo inmediato o directo para la debida protección del derecho constitucional violado o amenazado; está concebida como una acción residual y subsidiaria, la cual no está llamada a proceder como mecanismo alterno o sustituto de las vías legales de protección de derechos.

Respecto a la subsidiaridad para la procedencia de la tutela, la H. Corte Constitucional en sentencia SU-077 de 2018, dijo lo siguiente:

"El inciso 4º del artículo 86 de la Constitución consagra el principio de subsidiariedad como requisito de procedencia de la acción de tutela y determina que "[e]sta acción sólo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable".

Del texto de la norma se evidencia que, si existen otros mecanismos de defensa judicial que resulten idóneos y eficaces para solicitar la protección de los derechos que se consideran amenazados o vulnerados, se debe recurrir a ellos y no a la tutela. Sobre el particular, la Corte Constitucional ha determinado que cuando una persona acude a la administración de justicia con el fin de que le sean protegidos sus derechos, no puede desconocer las acciones judiciales contempladas en el ordenamiento jurídico, ***ni pretender que el juez de tutela adopte decisiones paralelas a las del funcionario que debe conocer dentro del marco estructural de la administración de justicia, de un determinado asunto radicado bajo su competencia.***

No obstante lo anterior, en virtud de lo dispuesto en los artículos 86 Superior y 6º del Decreto 2591 de 1991, aunque exista un mecanismo ordinario que permita la protección de los derechos que se consideran vulnerados, la tutela es procedente si se acredita (i) que el mecanismo no es idóneo ni eficaz, o (ii) que "siendo apto para conseguir la protección, en razón a la inminencia de un perjuicio irremediable, pierde su idoneidad para garantizar la eficacia de los postulados constitucionales, caso en el cual la Carta prevé la procedencia excepcional de la tutela."

10. Con respecto al primer supuesto, la aptitud del medio de defensa ordinario debe ser analizada en cada caso concreto, en consideración a las características procesales del mecanismo y al derecho fundamental involucrado. Entonces, un medio judicial excluye la procedencia de la acción de tutela, cuando salvaguarda de manera eficaz el derecho fundamental invocado. (Negrilla de este juzgado).

Atendiendo los parámetros de los órganos de cierre constitucional, el Despacho entrará a resolver si en el caso sometido a estudio, se cumplen las condiciones necesarias para que sea viable la protección solicitada.

CASO CONCRETO

En el evento que se estudia, la sociedad accionante pretende que por esta vía de tutela se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali anular o dejar sin efecto y validez la anotación No.30 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-93828, en la cual aparece inscrito el oficio No.1699 del 28 de noviembre de 2019 emitido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Armenia, decretado dentro de un proceso verbal, ya que dicho inmueble no pertenece a los demandados en dicho proceso.

Para resolver es necesario considerar que la Ley 1579 de 2012[1] en su artículo 1º establece que *"El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes",* (subraya el Juzgado), por su parte el artículo 59 de la misma ley faculta al Registrador de Instrumentos Públicos para corregir errores y actuaciones administrativas en el registro inmobiliaria, a través de un procedimiento administrativo, decisión que se toma mediante una resolución, que debe ser notificada a los interesados, quienes están facultados para interponer los recurso de ley si a bien lo tienen, conforme lo establece el art. 60 de la misma ley[2].

Con la contestación de la presente acción de tutela por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se allegó constancia de haberse iniciado por parte del Registrador de Instrumentos Públicos de esta Ciudad, la actuación administrativa por auto No.45 del 10 de septiembre de 2020, con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con la M.I. No.370-93828, conforme a la normatividad precedentemente indicada, que es donde el

---

[1] *"Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones."*

[2] "***ARTÍCULO 60. RECURSOS.*** *Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.*
Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."

accionante deberá hacer valer sus derechos, y por ser el trámite que la ley a dispuesto para corregir los errores que se llegaren a presentar en el registro inmobiliario.

Estima el Despacho que la solicitud que efectúa el accionante no puede ser resuelta por vía de una acción de tutela, en tanto la misma no puede convertirse en un medio alterno o supletorio de los mecanismos ordinarios que contempla el ordenamiento legal, como así lo ha dejado claro la H. Corte Constitucional, máxime que en el presente asunto no se observa la comisión de un perjuicio inminente, urgente, grave e impostergable, tampoco podría decirse que por el hecho de haberse efectuado erradamente o no la inscripción de la demanda verbal en el folio de matrícula inmobiliaria antes referida el titular del derecho se vea en la imposibilidad de vender el inmueble, pues como es sabido, la inscripción de la demanda no saca del comercio el bien inmueble, como sí sucedería con el embargo.

No puede soslayarse que existiendo la posibilidad de corrección de los actos registrales a través del procedimiento administrativo, la tutela no tiene por qué ser empleada como mecanismo paralelo en ausencia de un perjuicio irremediable, pues en todo caso, para debatir la legalidad de lo que se decida en dicha actuación administrativa si el tutelante llegare a considerar que aún persiste la vulneración de sus derechos fundamentales, puede acudir ante la jurisdicción contencioso administrativa, en la que además cuenta con la posibilidad de solicitar medidas cautelares que bien pueden ser preventivas, conservativas, anticipativas o de suspensión, según los cánones 229 y siguientes de la ley 1437/11.

Corolario de lo expuesto, es que en este caso no se cumplen los presupuestos de residualidad y subsidiariedad en la interposición, por lo que no puede arribarse a decisión diferente a la denegación del amparo por improcedente.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI,** administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR por improcedente la tutela incoada por el señor JOSÉ RAÚL ROSAS POLINDARIA en su calidad de representante legal de la Soc. VILLA ROSAS S. EN C.C. contra LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTUMENTOS PÚBLICOS DE CALI.

SEGUNDO: Desvincular de la presente acción de tutela al JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUINDIO), y a los señores DÉBORA PENAGOS HERMIDA, CARLOS EDUARDO GUEVARA PRIETO y ROSENDA MOLANO DE GUEVARA.

TERCERO: De conformidad con el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991, notifíquese esta providencia a las partes por el medio más expedito y eficaz.

CUARTO: En caso de no ser impugnada la presente decisión, ENVÍESE a la Corte Constitucional para su eventual revisión. (Artículo 31 Decreto 2591 de 1991).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firma electrónica[3]

RAD: 76001-310-03-003-2020-00120-00

[3] Se puede constatar en: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento

Firmado Por:

CARLOS EDUARDO ARIAS CORREA

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO CALI

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
8472ef44652f0eabf4889ae475538c30eab3941a06b71ca218fac53e551c5a57

Documento generado en 17/09/2020 11:50:42 a.m.