



**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SUCRE
SALA TERCERA**

Magistrado Ponente: César Enrique Gómez Cárdenas

Sincelejo, veintiséis (26) de octubre de dos mil diecisiete (2017)

RADICADO: 70001-33-33-009-2013-00228-01
ACCIÓN: REPARACIÓN DIRECTA
DEMANDANTE: EDGAR CAICEDO GARCÍA Y OTROS.
**DEMANDADO: NACIÓN – SUPERINTENDENCIA DE
NOTARIADO Y REGISTRO – RAMA
JUDICIAL.**

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por las partes, contra la sentencia proferida el 22 de noviembre de 2016 por el Juzgado Noveno Administrativo Oral del Circuito de Sincelejo.

1. ANTECEDENTES.

1.1. LA DEMANDA¹

El señor EDGAR CAICEDO GARCIA y la señora KATIA ELENA ARROYO JULIO, en nombre propio y representación de la menor LUCIANA CAICEDO ARROYO, por conducto de apoderado judicial, formularon demanda en ejercicio del medio de control de Reparación Directa, solicitando que se declare a la **NACIÓN – SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y A LA RAMA JUDICIAL**, solidaria y administrativamente responsables por sus actuaciones y omisiones, de los perjuicios morales y materiales con ocasión a la venta que hizo el 22 de mayo de 2012 el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, del inmueble ubicado en la carrera 18 con calle 22 del Municipio de Sincelejo- Sucre, distinguidos con los números 17 y 18-02.

1 Folio 1-33 C Ppal.

Como consecuencia de la anterior declaración, solicita condena por perjuicios morales en suma equivalente a cien (100) S.M.L.M.V., a favor de cada uno de los accionantes y por concepto de perjuicios materiales cancelar al señor EDGAR CAICEDO GARCÍA la suma de \$520.607.223, además de otros gastos que se reclaman como daño emergente.

Solicita que se los valores a cancelar sean actualizados conforme el Índice de Precios al Consumidor, además del pago de los intereses que se llegaran a causar.

Como **fundamentos fácticos relevantes**, en la demanda se afirmó que:

La parte accionante manifiesta que ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo curso proceso ejecutivo singular de mayor cuantía, interpuesto por la señora EMILSE JULIO SALGADO contra ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE.

En dicho proceso se dispuso el embargo del inmueble que corresponde a la Oficina No. 301, ubicada en la carrera 18 con calle 22 del Municipio de Sincelejo- Sucre, distinguido con los números 17 y 18-02, compuesta (internamente) por nueve (9) oficinas, medida cautelar debidamente inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 340-10805 de la Orip de Sincelejo, el día 11 de noviembre de 1999.

El inmueble fue objeto de remate judicial por el Despacho en mención, mediante diligencia que se llevó a cabo el 14 de mayo de 2012, a la cual se presentó el señor Edgar Caicedo García, previa consignación del valor correspondiente al 70% del precio base de dicho predio por orden del citado juzgado, por la suma de \$25.399.500.

El Juzgado mediante auto de mayo 22 de 2012, aprobó el remate, ordenó la entrega del inmueble y dispuso la inscripción ante la ORIP de Sincelejo – Sucre del remate y la cancelación del gravamen.

Mediante Oficio No. 801 del 19 de junio de 2012, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, le comunicó a la ORIP de Sincelejo, el levantamiento del embargo y secuestro del inmueble rematado, por lo que el señor Caicedo García asumió los gastos de los derechos de anotación y registro.

El señor Edgar Caicedo García solicitó a la Superintendencia de Notariado y Registro –ORIP de Sincelejo, la inscripción en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-10805 de la cancelación del gravamen del embargo y la inscripción del remate, adjuntando el respectivo auto aprobatorio.

La entidad de registro público se negó, argumentando que se dio inicio a una actuación administrativa con el propósito de determinar la verdadera y real situación jurídica del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-10805. Lo anterior debido a que las señoras Ana María Romero Márquez y Marta Patricia Romero Márquez presentaron petición el 22 de julio de 2012, solicitando información acerca si en los archivos de inscripción en el registro inmobiliario, subsiste la matrícula inmobiliaria No. 340-10805 a nombre del señor Antonio Romero Bustamante.

La actuación administrativa mencionada tuvo por finalidad convocar a todos los interesados para que hagan parte de ese trámite con miras de calificar la real situación jurídica, ordenándose la suspensión de inscripción de documentos y la expedición de certificados de tradición y libertad, hasta tanto se decida dicha actuación.

La adquisición del inmueble atrás señalado en diligencia judicial de remate, la cancelación del gravamen de embargo y secuestro, no ha sido inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, por existir un derecho de petición elevado por quienes se anuncian ser las propietarias de algunas de las oficinas del tercero piso del inmueble rematado y adjudicado.

El señor EDGAR CAICEDO GARCÍA ha sufrido un detrimento en su patrimonio, pues, se ha encontrado con el impedimento de efectuar el registro de cancelación de gravamen de embargo e inscripción del remate y adjudicación del mismo a su favor, dando lugar al acaecimiento de la falla del servicio y omisión registral.

Resalta que si la ORIP de Sincelejo hubiere informado al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo sobre la situación que se está presentando a la fecha que afecta los intereses patrimoniales y extra patrimoniales de los demandantes, eventualmente el despacho conecedor del proceso ejecutivo

de donde emanó la medida cautelar hubiese adoptado las medidas al respecto.

1.2. ACTUACIÓN PROCESAL.

- Presentación de la demanda: 30 de septiembre de 2013 (folio 33).
- Admite demanda: 25 de octubre de 2013 (folio 90).
- Contestación de la demanda: Rama Judicial 13 de diciembre de 2013 (folios 101-110) – Superintendencia de Notariado y Registro 6 de febrero de 2014 (folios 117-124).
- Audiencia inicial: 15 de mayo de 2014 (folios 154-153);
- Recurso de apelación contra auto: decisión del Tribunal Administrativo de Sucre (folios 3-8 Cuaderno de apelación)
- Continuación audiencia inicial: 10 de junio de 2014 (folios 402-403); 1 de octubre de 2014 (folios 417 – 419).
- Audiencias de pruebas: 12 de febrero de 2015 (folio 503); 9 de abril de 2015 (folios 513-515); 1º de junio de 2015 (folios 791-792).
- Sentencia de primera instancia: 22 de noviembre de 2016 (folios 823-840).
- Recurso de apelación parte demandante: 28 de noviembre de 2016 (folios 834-862).
- Recurso de apelación parte demandada: 7 de diciembre de 2016 (folios 863-867)
- Audiencia de conciliación y concesión de recurso: 3 de febrero de 2017 (folios 873-874).

1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA²

La **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones formuladas.

Para el efecto, argumentó que el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo y el señor EDGAR CAICEDO GARCÍA no fueron diligentes al comprobar en qué estado se encontraba el inmueble que iba ser rematado y no se avizoraba que falla del servicio se dio, porque la ORIP de Sincelejo no le comunicó al juzgado que sobre ese inmueble estaba abierta una actuación administrativa, en la medida que estas dependencias no tienen

² Folio 94-99 C. Ppal.

por atribución comunicar a los diferentes despachos judiciales sobre cada una de las actuaciones o limitaciones que recaen sobre cada bien inmueble, sino que es deber y carga del interesado corroborar si sobre el inmueble reposa alguna de estas limitaciones, y así darlo a saber al juez de conocimiento.

Indicó que en la medida que no se observa irregularidad en la prestación del servicio de registro, tampoco se advierte perjuicio moral y/o material alguno producto del supuesto error de la ORIP al no comunicarle al Juzgado en comento la real situación jurídica del inmueble, pues dicha actuación no tiene la envergadura de dañar moralmente ni producir efectos de tal magnitud al accionante, por el contrario, las eventuales aflicciones devienen del detrimento del patrimonio.

Así entonces, refiere que no existe nexo causal entre la prestación del servicio y el presunto perjuicio causado, si hubo daño, éste no tiene origen en actos de la administración, la causa eficiente y determinante de los presuntos daños reclamados provienen del mismo demandante o por actuaciones distintas a los mandatos que regulan el servicio público de registro.

A su turno, la **RAMA JUDICIAL** contestó alegando que conforme los hechos narrados y las pruebas que se aportaron con la demanda, no se configura la responsabilidad de ésta por error judicial, pues las actuaciones procesales surtidas por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo dentro del proceso ejecutivo que dio origen a la medida de embargo y secuestro y el posterior remate y adjudicación del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-10805 de la ORIP de Sincelejo, a la parte demandante estuvo acorde con las reglas procesales que gobiernan el proceso y el decreto de medidas cautelares.

Expuso además, que los hechos de la demanda apuntan a que la responsabilidad radica en la Superintendencia de Notariado y Registro, y no en la Rama Judicial, puesto que se acusa como hecho generador de los perjuicio la omisión de aquella entidad, representada por la ORIP, en comunicar al juzgado la real situación jurídica del inmueble embargado. De manera que sobre esa base, no se desprende responsabilidad alguna frente a la administración de justicia.

1.4. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA APELADA³.

El Juzgado Noveno Administrativo Oral del Circuito de Sincelejo, en sentencia del 11 de agosto de 2016, declaró la responsabilidad administrativa y patrimonialmente de la NACIÓN – SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO por el daño generado a la parte actora como consecuencia de la falla del servicio de la ORIP de Sincelejo frente al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 340-10805.

Consecuencia de lo anterior, dispuso indemnización por concepto de perjuicios morales a favor de EDGAR CAICEDO GARCÍA y KATIA ELENA ARROYO la suma equivalente a veinte (20) S.M.L.M.V. Asimismo, por concepto de perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente y lucro cesante la suma de TREINTA Y TRÉS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS (\$33.855.981) a favor del señor EDGAR CAICEDO GARCÍA.

Para el efecto, el *A quo* hizo análisis jurídico – probatorio de los elementos que componen la responsabilidad extracontractual.

En relación al daño, mencionó que se acreditó en la medida que el demandante sufragó unos costos para acceder a la propiedad del bien inmueble rematado por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, otros también por concepto de impuesto del respectivo remate, por cancelación del embargo e inscripción del remate ante la ORIP. Asimismo, el señor Caicedo García pagó dineros por concepto de impuesto predial unificado del inmueble en comento, y de servicio público de agua potable y alcantarillado.

En cuanto a la falla del servicio, concluyó que se demostró la omisión por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Sincelejo, al errar en el registro de la escritura pública No. 124 de 5 de febrero de 1988 e inmediatamente cerrar el folio de matrícula matriz No. 340-10805, lo cual, conllevó a la expedición de un certificado de tradición y libertad desactualizado, ocasionando que el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo practicara un embargo y secuestro, y posterior remate y adjudicación sobre un inmueble inexistente

3 Folios 149- 178 C.Ppal.

jurídicamente al señor EDGAR CAICEDO GARCÍA, quien para acceder al mismo, presentó oferta de remate y pago de los derechos.

Señala que para el 29 de noviembre de 1999, fecha en la cual el Registrador Principal de la Orip de Sincelejo entregó el oficio No. 1912 al Juzgado mencionado, donde se informa la inscripción del embargo del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 340-10805, remitiendo también constancia de calificación donde se observa como propietario del bien al señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE, el inmueble atrás referido no existía en virtud de la reforma a la propiedad llevada a cabo a través de la Escritura Pública No. 124 de 5 de febrero de 1988 de la Notaría Segunda de Sincelejo, la cual no fue objeto de registro en aquel folio, en su momento.

Por tal motivo, concluye que siendo el señor EDGAR CAICEDO GARCÍA beneficiario de la adjudicación inmobiliaria realizada en remate conforme la Ley adquiriendo con ello un derecho, el cual no pudo ser inscrito en la ORIP de Sincelejo, se le causó un daño al haber cancelado los valores pertinentes y no poder disfrutar del mismo, debido a la omisión de la Orip de Sincelejo en no subsanar y cerrar en debido tiempo el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-10805 que corresponde al bien embargado, rematado y posteriormente adjudicado al demandante.

Frente a la actuación del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, el A quo expuso que no se observaba que se haya apartado de la normatividad legal que regulaba el proceso ejecutivo, como tampoco se apreciaba error alguno cometido por dicha judicatura, que conllevara a la responsabilidad patrimonial de la Rama Judicial por error judicial.

Afirma en consecuencia que el juzgado actuó conforme al principio de Buena fe regulado en el artículo 83 de la C. P., derivado de las actuaciones desplegadas por el Orip al momento de ejecutar la medida cautelar de embargo sobre el bien raíz en mención, específicamente, en lo atinente a la información suministrada sobre la situación jurídica del inmueble durante el proceso ejecutivo.

1.5. EL RECURSO DE APELACIÓN.

Tanto la parte demandante como la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO presentaron oportunamente recurso de apelación, contra la

sentencia de 22 de noviembre de 2016, proferida por el Juzgado Noveno Administrativo del Circuito de Sincelejo.

1.5.1. Parte demandante.

Solicita la revocatoria de los numerales 2, 3 y 5 de la parte resolutive de la sentencia en alzada, y como consecuencia de ello, se modifiquen las condenas impuestas como reparación del daño causado en los siguientes valores: **i)** por concepto de perjuicios morales la suma equivalente a cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes a favor del señor EDGAR CAICEDO GARCÍA, la señora KATIA ELENA ARROYO JULIO, y la menor e hijas de estos LUCIANA CAICEDO ARROYO; **ii)** por perjuicios materiales se modifique la suma impuesta y en su lugar se condene al pago de los valores solicitados en la demanda, esto es, \$520.607.223, en la medida que la suma tasada en la sentencia no corresponde objetivamente a la indemnización de esta tipología de daño. Asimismo, como consecuencia de la revocatoria del numeral 3º de la parte resolutive del fallo apelado, pide que se concedan las restantes suplicas de la demanda al considerar que están debidamente sustentados y probados en el plenario. Y por último, solicita que la parte demandada sea condenada en costas.

En cuanto a la tasación de los perjuicios morales en la suma de veinte (20) S.M.L.M.V., fijados por el A quo, sostuvo que esa afectación en cada uno de los demandantes, no se supera con esa cantidad de dinero por ser irrisoria, por el contrario, las pruebas testimoniales dan cuenta que el perjuicio fue de gran impacto al punto que hubo consecuencias psicológicas y económicas que llevaron incluso a la pérdida del empleo por parte de la señora KATIA ELENA ARROYO JULIO. Infiriéndose que el daño acaecido no fue superfluo o vago, sino de significativa importancia puesto que con esa inversión, los esposos Edgar Caicedo y Katia Arroyo pretendían ahorrar dinero para la compra del inmueble rematado y adjudicado, para ser destinado exclusivamente a financiar los estudios y gastos de alimentación de su hija LUCIANA CAICEDO ARROYO, viéndose truncada tal finalidad dada la actuación irregular de la Superintendencia de Notariado y Registro. De esto modo, la suma de 20 S.M.L.M.V., esa afectación superlativa, por lo que es necesario considerar la suma de 100 S.M.L.M.V., como justa para cercenar ese perjuicio padecido.

Anuncia que la decisión de no incluir a la menor LUCIANA CAICEDO ARROYO en la tasación de los perjuicios morales por parte del A quo, es un acto discriminatorio contra aquella por el solo hecho de considerarse la edad de 4 años, cuando probado está que ella también sufrió este perjuicio, pues, se le privó de la posibilidad de obtener recursos para su manutención a través de sus padres. Además que con la apreciación de la edad, se le está vulnerando el derecho a la igualdad con respecto de los demás demandantes, en la medida que el A quo le acredita el interés en la causa por activa, y posteriormente, no le reconoce este perjuicio por ser menor de edad.

En relación a los perjuicios materiales, considera que no es jurídicamente procedente que la reparación material (daño emergente – lucro cesante) recaiga sobre el precio del remate (venta), cuando debe estar sobre la valoración comercial que ese inmueble tiene a la fecha, la cual está plenamente sustentada por el perito evaluador, que corresponde a la suma de \$520.607.223, cifra que debe actualizarse al valor presente.

Refiere que se acredita el perjuicio material en la modalidad de lucro cesante a favor de la menor LUCIANA CAICEDO ARROYO, puesto que la actuación de la demandada ha privado que la infante disfrutara de la suma equivalente a Dos Millones Setecientos (\$2.700.000) mensuales, en la medida que según el dictamen pericial practicado en el proceso con intervención del perito en audiencia pública de pruebas, el inmueble produce mensualmente una rentabilidad de \$300.000, por el arrendamiento de las 9 oficinas que compone el inmueble.

Por último, pide la parte demandante que no excluya a la Rama Judicial de la responsabilidad patrimonial demostrada en el proceso.

1.5.2. Parte de demandada.

Se extraen del escrito de apelación presentado por **la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**, los siguientes apartes relevantes.

Se aduce que esta entidad no debe ser condenada al pago de los perjuicios morales, a favor de los demandantes, como quiera que no se demostró dentro del trámite procesal aflicción o congoja, máxime que la acreditación de ese supuesto se extrae de los testimonios rendidas por personas que no

tienen experiencia en el campo especializado para determinar esa congoja o daño psicológico.

De igual manera, sostiene que *"... en este caso estaríamos aquellas entidades demandadas en este tipo de medio de control, sin protección jurídica, en cuanto a determinar unas condenas a perjuicios morales por simplemente creer que porque un testigo dice en su interrogatorio que vio llorando al demandante o simplemente le comentó que había perdido un trabajo o quedó sin dinero para la educación de su hija infante, no es óbice para sentenciar a una entidad estatal sin las pruebas que demuestren que efectivamente con el error causado, se causó un daño a la salud y el diario vivir de un demandante."*

1.6. TRAMITE PROCESAL EN SEGUNDA INSTANCIA. Alegatos de conclusión y concepto del ministerio público.

El 14 de marzo de 2017 se informa del recurso al Despacho del H. Magistrado RUFO ARTURO CARVAJAL ARGOTY, quien remitió el proceso al Despacho Sustanciador mediante proveído de 23 de marzo de 2017. Seguidamente, se admitió el recurso de apelación en auto del 2 de mayo de 2017. Una vez en firme, se dispuso correr traslado a las partes para presentar alegatos de segunda instancia, al Ministerio Público para que rindiera concepto⁴⁴, sin embargo cada uno de éstos guardaron silencio en esta etapa procesal.

2. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

2.1. COMPETENCIA.

El Tribunal es competente para conocer de la apelación interpuesta en el presente medio de control de Reparación Directa, según lo establecido en el artículo 153 de la Ley 1437 de 2011

2.2. PROBLEMA JURÍDICO.

A efectos de desatar el recurso de apelación interpuesto por las partes, el Tribunal debe establecer sí, ¿la Nación - Superintendencia de Notariado y Registro - Rama Judicial son administrativa y solidariamente responsables de los perjuicios materiales y morales presuntamente causados a la parte

⁴⁴ Ver folio 15 del cuaderno de segunda instancia.

demandante, con ocasión a la eventual irregularidad del servicio público registral de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo al omitir cerrar oportunamente el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-10805, que correspondía al inmueble objeto de embargo, remate y adjudicación por parte del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo?

2.3. ANÁLISIS DE LA SALA Y RESPUESTA AL PROBLEMA JURIDICO.

I. REGIMÉN DE RESPONSABILIDAD DEL ESTADO. Cláusula General de responsabilidad.

La responsabilidad⁵ extracontractual del Estado, es entendida en términos generales como aquél deber que se encuentra en cabeza de la Administración, de resarcir los daños que cause a una persona en su esfera patrimonial y/o extrapatrimonial, o al decir de Parada, al referirse a la responsabilidad de la Administración, que es la posición del sujeto a cargo del cual la Ley pone la consecuencia de un hecho lesivo a un interés protegido⁶.

En este escenario, al lado del principio de legalidad, la consagración de la responsabilidad del Estado, constituye una limitación o regulación al ejercicio de los poderes públicos dentro del Estado de Derecho, conceptualización que ha encontrado eco en la doctrina nacional, señalándose por CORTES EDGAR, que *"el derecho es uno de los mecanismos de los que se vale la sociedad para tratar de fijar límites, y en este sentido, el derecho de la responsabilidad civil adquiere una relevancia especial, pues una de las formas como los nuevos intereses que emergen dentro de un grupo social buscan acogida es por medio de la instancia jurisdiccional, en un juicio de responsabilidad que determine si el interés reclamado merece en verdad, protección por parte del ordenamiento"*⁷.

El artículo 90 de la Constitución Política de 1991 en su inciso primero establece la que se ha denominado, clausula general de responsabilidad

5 Barros Bure, citando a Kelsen, señala que "desde el punto de vista lógico, la responsabilidad civil es un juicio normativo que consiste en imputar a una persona una obligación reparatoria en razón del daño que ha causado a otra persona". BARROS BOURE, Enrique. Tratado de Responsabilidad Extracontractual. Editorial Jurídica de Chile. Santiago de Chile, abril de 2010, página 15.

6 PARADA, Ramón, Derecho Administrativo I Parte General. Decima octava edición. La Responsabilidad de a Administración, Editorial Marcial Pons 2012. Madrid. Pagina 559.

7 CORTES EDGAR, Responsabilidad Civil y daños a la persona. Universidad Externado de Colombia. Primera Reimpresión, 2012. Bogotá. Página 15.

patrimonial del Estado y de sus entidades públicas como principio constitucional que opera siempre que se verifique (I) la producción de un daño antijurídico (II) que le sea imputado a causa de la acción u omisión de sus autoridades públicas.

El daño antijurídico⁸, siguiendo la línea de pensamiento expuesta por la Sección Tercera – Subsección C del Consejo de Estado, "*consistirá siempre en la lesión patrimonial o extra-patrimonial que la víctima no está en el deber jurídico de soportar*"⁹; en donde, la antijuridicidad del daño no estriba en que la conducta sea contraria a derecho, sino, siguiendo la orientación española, en que quien lo sufre no tiene el deber de soportarla¹⁰. Por ello, el precedente jurisprudencial constitucional señala que la: "*(...) antijuridicidad del no depende de la licitud o ilicitud de la conducta desplegada por la Administración sino de la no soportabilidad del daño por parte de la víctima*"¹¹.

La Sección Tercera del Consejo de Estado ha expuesto que sólo habrá daño antijurídico cuando se verifique una modificación o alteración negativa fáctica

8 Daño injusto de la doctrina italiana.

9 Consejo de Estado; Sección Tercera; Sentencia del 13 de agosto de 2008; Exp. 17042; C.P. Enrique Gil Botero.

10 La Corte Constitucional en sentencia C – 336 de 1996, sobre la conceptualización del daño antijurídico expuso: "*El perjuicio que es provocado a una persona que no tiene el deber jurídico de soportarlo. La Corte considera que esta acepción del daño antijurídico como fundamento del deber de reparación del Estado armoniza plenamente con los principios y valores propios del Estado Social de Derecho, pues al propio Estado corresponde la salvaguarda de los derechos y libertades de los particulares frente a la actividad de la administración. Así, la responsabilidad patrimonial del Estado se presenta entonces como un mecanismo de protección de los administrados frente al aumento de la actividad del poder público, el cual puede ocasionar daños, que son resultado normal y legítimo de la propia actividad pública, al margen de cualquier conducta culpable o ilícita de las autoridades, por lo cual se requiere una mayor garantía jurídica a la órbita patrimonial de los particulares. Por ello el actual régimen constitucional establece entonces la obligación jurídica a cargo del Estado de responder por los perjuicios antijurídicos que hayan sido cometidos por la acción u omisión de las autoridades públicas, lo cual implica que una vez causado el perjuicio antijurídico y éste sea imputable al Estado, se origina un traslado patrimonial del Estado al patrimonio de la víctima por medio del deber de indemnización. Igualmente no basta que el daño sea antijurídico sino que éste debe ser además imputable al Estado, es decir, debe existir un título que permita su atribución a una actuación u omisión de una autoridad pública*".

11 Corte Constitucional, sentencia C-254 de 2003. Así mismo, se considera: "*El artículo 90 de la Carta, atendiendo las (sic) construcciones jurisprudenciales, le dio un nuevo enfoque normativo a la responsabilidad patrimonial del Estado desplazando su fundamento desde la falla del servicio hasta el daño antijurídico. Ello implica la ampliación del espacio en el que puede declararse la responsabilidad patrimonial del Estado pues el punto de partida para la determinación de esa responsabilidad ya no está determinado por la irregular actuación estatal – bien sea por la no prestación del servicio, por la prestación irregular o por la prestación tardía- sino por la producción de un daño antijurídico que la víctima no está en el deber de soportar, independientemente de la regularidad o irregularidad de esa actuación*". Corte Constitucional, sentencia C-285 de 2002. Debe advertirse que revisada la doctrina de la responsabilidad civil extracontractual puede encontrarse posturas según las cuales "*debe rechazarse que el supuesto de hecho de las normas sobre responsabilidad civil extracontractual requiera un elemento de antijuridicidad (sic)*".

o material respecto de un derecho, bien o interés legítimo que es personal y cierto frente a la persona que lo reclama, y que desde el punto de vista formal es antijurídico, es decir, no está en la obligación de soportar porque la normativa no le impone esa carga¹², a lo que podemos agregar que aun imponiéndola no exceda de las cargas que razones de solidaridad, igualdad imponen la vida en comunidad, violando los principios de igualdad antes las cargas públicas y de confianza legítima.

García Enterría, enseña que, *"la antijuridicidad susceptible de convertir el perjuicio económico en lesión indemnizable se predica, pues, del efecto de la acción administrativa (no de la actuación del agente de la administración causante material del daño), a partir de un principio objetivo de garantía del patrimonio de los ciudadanos que despliega su operatividad postulando la cobertura de daño causado en tanto en cuanto no existan causas de justificación que legitimen como tal perjuicio de que se trate"*¹³.

Se puede apreciar que el daño constituye la directriz del sistema de responsabilidad patrimonial, pues sólo a partir de su existencia surge el derecho de reclamar la reparación de perjuicios y la obligación de quien lo haya causado de repararlo o indemnizarlo; ahora bien, el daño como primer elemento de la responsabilidad, exige para su configuración unos presupuestos, a saber, tiene que ser cierto, personal, legítimo, lícito y directo, señalándose que la certidumbre del daño hacer referencia a la materialidad del daño, a su realidad, lo cual sólo puede resultar de su prueba¹⁴.

Por su parte, la imputación del daño en su doble connotación fáctica y jurídica permite la atribución de la lesión, *en donde la imputación jurídica supone establecer el fundamento o razón de la obligación de reparar o indemnizar determinado perjuicio derivado de la materialización de un daño antijurídico, siendo allí donde intervienen los títulos de imputación que corresponden a*

12 Consejo de Estado, Sección Tercera Subsección C, Sentencia del 26 de marzo de 2014. Expediente No, 28741.

13 García Enterría, Eduardo, Tomás Ramón Fernández, Curso de derecho administrativo, novena edición 2004, edit. Thomson Civitas. Página 378-379.

14 BARROS, Bourrie Enrique. Tratado de responsabilidad extracontractual. Página 237. Editorial Jurídica Chile 2006.

*los diferentes sistemas de responsabilidad que tienen cabida en el artículo 90 de la Constitución Política*¹⁵⁻¹⁶.

En el análisis fáctico de la imputación deberá establecerse la atribuibilidad material del daño, no solo en punto de identificar el autor del hecho dañoso, sino comprobando el actuar o no actuar (omisión) que permite fenomenológicamente o en el plano material conectar la conducta activa o pasiva que se dice genera el daño con quien se reclama debe repararlo; razón por la cual, para que la determinación sea favorable a los intereses de la parte demandante no es suficiente con verificar que la víctima o sus beneficiarios no estaban en el deber jurídico de soportar el daño padecido, sino que se requiere que el mismo sea imputable a la Administración, y sólo lo será cuando su intervención hubiera sido la causa del mismo, siendo necesario descartar la existencia o no de causas excluyentes de responsabilidad¹⁷, ello, porque la consagración del daño antijurídico, per se, no implica que se deba obviar el juicio de imputación como elemento necesario para que surja el derecho a la reparación de perjuicios.

II. HECHOS RELEVANTES PROBADOS:

Los hechos que se narran a continuación, se encuentran acreditados:

- La señora EMILSE JULIO SALGADO interpuso demanda ejecutiva contra el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE y el señor RODOLFO DE LEÓN MORENO, la cual se tramitó ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, con el radicado 1999-0464-00¹⁸.
- Dentro del proceso ejecutivo singular de mayor cuantía referencia, se solicitó el decreto de medidas cautelares relacionadas con el embargo y secuestro de un inmueble que obraba a nombre del señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE, distinguido con matrícula inmobiliaria No.

15 Consejo de Estado. Sección Tercera. Sentencia del 19 de agosto de 1994. Exp. 9276. C.P. Daniel Suarez Hernández

16 Sentencia del 25 de mayo de 2011, expediente No. 52001-23-31-000-1997-08789-01(15838, 18075, 25212 acumulados). Igualmente, sentencia del 26 de marzo de 2009, expediente No. 17794.

17 Tomas Ramón Fernández, refiriéndose al tópico de la Responsabilidad de La Administración, ha señalado que, "el centro de gravedad del sistema no está ya, ciertamente, en la culpa, sino, en la lesión que la persona afectada por actividad de la Administración experimenta en su patrimonio sin justa causa alguna que los justifique. Es esto, la falta de justificación del perjuicio, lo que convierte a éste en una lesión resarcible. Ver Responsabilidad del Estado, pagina 15. Departamento de Publicaciones de la Facultad de derecho de la universidad de Buenos Aires. Edit. Rubinzal-Culzoni. 1ª reimpresión 2011.

¹⁸ Copias auténticas de todo el expediente del proceso visible a Folios 520 – 790 C. Ppal.

340-10805 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo - Orip¹⁹. Esta petición cautelariva fue decretada por el juzgado en mención mediante auto de 9 de noviembre de 1999²⁰, ordenando al Registrador Público la inscripción en aquel folio de matrícula, la medida de embargo, y expedir el certificado correspondiente.

- El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, a través de la Secretaria, libró Oficio No. 1556 de noviembre 11 de 1999, en el cual se comunica al Registrador de Instrumentos Públicos del Circulo de Sincelejo, el embargo y secuestro del bien inmueble ubicado en la ciudad de Sincelejo, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 340-10805, propiedad de ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE²¹.
- En cumplimiento de la orden emanada por el Despacho Civil, la Orip de Sincelejo remitió al proceso radicado 1999-0464-00, cuaderno de medidas cautelares, el Oficio No. 1912 de noviembre 24 de 1999, según el cual se envía el Oficio No. 1556 de noviembre 11 de 1999 debidamente diligenciado con la inscripción del embargo contra ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE y OTRO, y el certificado No. 23.662.²²
- Obra en el expediente copia de formulario de calificación – constancia de inscripción de la matrícula inmobiliaria No. 340-10805, en el cual se hace anotación No. 7 relacionada con especificación “401 embargo acción personal”, De: Modesto Ojeada a Rodolfo de León Moreno y Antonio Romero Bustamante.²³
- El día 30 de noviembre de 2011, el Inspector Central de Policía de Sincelejo, en virtud de la comisión ordenada por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo²⁴, realizó diligencia de embargo y secuestro del bien inmueble identificado con la matrícula No. 340-10805, actuación que se efectuó en compañía y presencia del secuestre ADIN ENRIQUE MONTAÑO OSPINA, donde se examinó las características físicas de ese inmueble, así como su ubicación y linderos. Cabe mencionar que del acta se desprende que para la fecha

¹⁹ Folio 679 C. Ppal.

²⁰ Folio 681 C.Ppal.

²¹ Folio 701 C. Ppal.

²² Folios 699-700 C. Ppal.

²³ Folios 702-705 C. Ppal

²⁴ Folio 734 C. Ppal.

- y hora aquella diligencia, no se había presencia de personas en ese bien²⁵.
- Mediante auto de 15 de febrero de 2012, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, aprobó en todas sus partes el avalúo catastral presentado por la parte demandante, y fijó fecha y hora para llevar a cabo diligencia de remate del bien inmueble con matrícula No. 340-10805 de propiedad del señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE²⁶. Señaló que era admisible la postura que cubra el 70% del avalúo, previa consignación del mismo a nombre del juzgado y por intermedio del Banco Agrario de la ciudad de Sincelejo.
 - En virtud de lo anterior, la Secretaria del despacho civil libró los avisos de remate, fijándolo en la cartelera de la secretaría por el término de diez (10) días hábiles, en virtud del artículo 525 del C. de P. C., y también se dé su publicación en medio de amplia circulación en la ciudad y en radiodifusoras, la cual se cumplió aquella difusión debidamente²⁷.
 - El 23 de marzo de 2013, la señora EMILSE JULIO SALGADO en calidad de demandante, presentó escrito ante el Juzgado en comento adjuntando copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-10805 – Certificado de Tradición Vigente, que da cuenta que para la fecha se encontraba en estado activo, y a nombre del señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE.²⁸
 - En auto de abril 17 de 2012, se señala nuevamente fecha para diligencia de remate del inmueble con matrícula No. 340-10805. Para tal fin nuevamente se libraron y publicaron los avisos de ley.²⁹
 - El señor EDGAR CAICEDO GARCÍA, mediante escrito dirigido al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, realizó oferta formal en la suma de \$25.399.500 en el remate de la Oficina ubicada en la calle 22 No. 22-17, edificio Bancoquia, con número 301, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-10805 y la referencia catastral No. 01.02.0233.0030.902, el cual era objeto de remate en el proceso ejecutivo singular de mayor cuantía No. 1999-0464-00. Para lo cual aportó el comprobante de consignación de depósitos judiciales del

25 Folio 733 C. Ppal.

26 Folio 741 C. Ppal.

27 Reverso folio 742 y 743 C. Ppal.

28 Folios 745-747 C. Ppal.

29 Folios 753-756 C. Ppal.

Banco Agrario, y el título de depósito No. A 0280409 a nombre del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo. Al igual que aporta certificado de tradición de la matrícula mencionada con fecha de impresión 7 de mayo de 2012, donde aparece como propietario el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE.³⁰

- El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo llevó a cabo diligencia de remate el 14 de mayo de 2012, en la cual una vez desarrollada, se resuelve adjudicar al señor EDGAR CAICEDO GARCÍA, identificado con cédula 79.382.194, el bien inmueble, ubicado en la carrera 18 calle 22 edificio Bancoquia, distinguida con los números 17 y 18-2 compuesta por 9 oficinas. Con matrícula No. 340-10805 y referencia catastral No. 01.02.0233.0030.902. Dicha adjudicación fue aceptada por el señor EDGAR CAICEDO GARCÍA a entera satisfacción sin manifestar reparo alguno. Asimismo, se ordenó el pago del 30% faltante del total del remate, como quiera que la oferta que hizo fue del 70% de aquel valor, además del pago del impuesto de que habla la Ley 11 de 1987, artículo 70³¹, siendo cumplida la cancelación de éstos así como también el pago de dinero por concepto de servicios públicos domiciliarios e impuesto predial unificado³².
- Por auto de 22 de mayo de 2012 se aprobó el remate efectuado a favor del señor EDGAR CAICEDO GARCÍA. Se ordenó en la misma providencia, que el Registrador efectuara la cancelación del gravamen de embargo que afectaba el inmueble de matrícula inmobiliaria No. 340-10805. Asimismo, se dispuso copias del acta de diligencia de remate y del auto de aprobación para que fuese inscritas en aquella matrícula, las cuales tenían la calidad de título de propiedad³³. Para los fines del caso se libraron los oficios secretariales³⁴.
- Existe oficio suscrito por el señor ADIN ENRIQUE MONTAÑO OSPINO, dirigido al Juzgado de conocimiento, con fecha de recibido 7 de junio de 2012, en el cual manifiesta, en calidad de secuestre, que el inmueble rematado distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 340-10805, fue entregado a la señora EMILCE JULIO SALGADO, para lo

30 Folios 757-761 C. Ppal.

31 Folios 762-763 C.Ppal.

32 Folios 764-771 C. Ppal.

33 Folios 771-772 C. Ppal.

34 Folios 775 – 778 C.Ppal.

cual anexa la respectiva acta de entrega, donde se observa que aquella actuó en representación del señor EDGAR CAICEDO GARCÍA.³⁵

Evidentemente, los hechos narrados y que tienen suficiente respaldo probatorio, indican que el señor EDGAR CAICEDO GARCÍA, se hizo a la propiedad o derecho real de dominio, en virtud de la diligencia de remate (ventas forzosas), del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 340-10805 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, que para la fecha de embargo y secuestro, y posterior remate y adjudicación, aparentemente existía jurídica y materialmente.

Sin embargo, a continuación se relatan los siguientes hechos probados, que se sustraen de la actuación administrativa de verificación de situación real del inmueble mencionado, iniciada por la Superintendencia de Notariado y Registro – Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, a saber³⁶:

- El señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE, como lo demuestra el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-10805 de la ORIP de Sincelejo, anotación No. 5³⁷, adquirió a título de venta el derecho real de dominio, por escritura pública No. 2197 del 12 de diciembre de 1986 de la Notaría Primera de Sincelejo, de un inmueble tipo oficina, No. 301, ubicada en la carrera 18 con calle 22 del Municipio de Sincelejo, distinguiéndose con los números 17 y 18-2, compuesta de 9 oficinas³⁸.
- Por escritura pública No. 124 de 5 de febrero de 1988 de la Notaría Segunda del Circulo de Sincelejo, el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE aclaró el inmueble atrás referenciado, conforme la cláusula segunda de este documento, según el cual la Oficina 301 no está conformada por 9 oficinas como reza la escritura pública de venta (título), sino que constaba de 8 oficinas. Además de eso, en este instrumento público se procedió a la individualización de cada una de esas oficinas, constituyéndose régimen de propiedad horizontal, identificándose cada oficina de la siguiente manera: 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 y 308. Para tal propósito se detalla la locación,

35 Folios 781-782 C. Ppal.

36 Ver folios 172-299 C. Ppal.

37 Folios 187-189 C. Ppal.

38 Folios 220-227 C. Ppal.

características físicas, y colindancias de cada una de esas oficinas, y se designa la cuota de proporcionalidad a cada una de las propiedades (oficinas).³⁹

- Con la individualización de cada una de las oficinas (predios sometidos a régimen de propiedad horizontal), se procedió a la apertura de matrículas inmobiliarias ante la ORIP de Sincelejo, respecto de cada uno de los inmuebles, teniendo como título la aclaración e individualización efectuada por el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE en escritura pública No. 124 de 5 de febrero de 1988 de la Notaría Segunda del Circulo de Sincelejo, quedando distinguidas cada oficina así:
 - (i) **Oficina 301:** Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-29532. Fecha de apertura 16 de febrero de 1988. Con escritura de 5 de febrero de 1988. Conforme la anotación No. 10, el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE transfiere a título de venta, por escritura pública No. 769 de junio 30 de 1988 de la Notaría Segunda de Sincelejo, la propiedad de este inmueble a los señores ROMERO MÁRQUEZ ANA MARÍA; ROMERO MÁRQUEZ JUAN JOSÉ; ROMERO MÁRQUEZ MARTHA PATRICIA Y ROMERO MÁRQUEZ MÓNICA BEATRÍZ. Dicho folio a la fecha se encuentra activo.⁴⁰
 - (ii) **Oficina 302.** Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-29533. Fecha de apertura 16 de febrero de 1988. Con escritura de 5 de febrero de 1988. Conforme la anotación No. 11, el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE transfiere a título de venta, por escritura pública No. 1561 de septiembre 28 de 1988 de la Notaría Segunda de Sincelejo, la propiedad de este inmueble a la señora FELICIA ISABEL CAUSIL DE ACOSTA. Dicho folio a la fecha se encuentra activo.⁴¹
 - (iii) **Oficina 303.** Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-29534. Fecha de apertura 16 de febrero de 1988. Con escritura de 5 de febrero de 1988. Conforme la anotación No. 11, el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE transfiere a título de venta,

39 Folios 178-185 y 235-240 C. Ppal.

40 Folios 190-192 C. Ppal.

41 Folios 193-194 C. Ppal.

por escritura pública No. 1564 de octubre 11 de 1988 de la Notaría Segunda de Sincelejo, la propiedad de este inmueble al señor JAIRO RESTOM GUZMAN. Dicho folio a la fecha se encuentra activo.⁴²

- (iv) **Oficina 304.** Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-29535. Fecha de apertura 17 de febrero de 1988. Con escritura de 5 de febrero de 1988. Conforme la anotación No. 11, el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE transfiere a título de venta, por escritura pública No. 1565 de septiembre 28 de 1988 de la Notaría Primera de Sincelejo, la propiedad de este inmueble al señor CARLOS HUMBERTO BARRERO QUINTERO. Dicho folio a la fecha se encuentra activo.⁴³
- (v) **Oficina 305.** Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-29536. Fecha de apertura 17 de febrero de 1988. Con escritura de 5 de febrero de 1988. Conforme la anotación No. 11, el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE transfiere a título de venta, por escritura pública No. 1458 de septiembre 9 de 1988 de la Notaría Primera de Sincelejo, la propiedad de este inmueble al señor GUSTAVO ADOLFO HERNANDEZ FONSECA. Dicho folio a la fecha se encuentra activo.⁴⁴
- (vi) **Oficina 306.** Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-29537. Fecha de apertura 16 de febrero de 1988. Con escritura de 5 de febrero de 1988. Conforme la anotación No. 11, el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE transfiere a título de venta, por escritura pública No. 1076 de septiembre 14 de 1988 de la Notaría Segunda de Sincelejo, la propiedad de este inmueble a los señores ARMANDO DÍAZ VILLACOB y MIRIAM ALICIA RESTREPO DE DÍAZ. Dicho folio a la fecha se encuentra activo.⁴⁵
- (vii) **Oficina 307.** Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-29538. Fecha de apertura 16 de febrero de 1988. Con escritura de 5 de febrero de 1988. Conforme la anotación No. 11, el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE transfiere a título de venta, por escritura pública No. 1455 de septiembre 9 de 1988 de la Notaría Primera de Sincelejo, la propiedad de este inmueble al

42 Folios 196-199 C. Ppal.

43 Folios 200-203 C. Ppal.

44 Folios 204-207 C. Ppal.

45 Folios 208-211 C. Ppal.

señor FRANCISCO TOMAS TEJADA BARRETO. Dicho folio a la fecha se encuentra activo.⁴⁶

(viii) **Oficina 308.** Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-29539. Fecha de apertura 16 de febrero de 1988. Con escritura de 5 de febrero de 1988. Conforme la anotación No. 11, el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE transfiere a título de venta, por escritura pública No. 1300 de agosto 16 de 1988 de la Notaría Primera de Sincelejo, la propiedad de este inmueble al señor RAMIRO VERGARA ALVIZ. Dicho folio a la fecha se encuentra activo.⁴⁷

- Las señoras ANA MARÍA ROMERO MÁRQUEZ y MARTHA PATRICIA ROMERO MÁRQUEZ, copropietarias del inmueble oficina 301, edificio Bancoquia, con matrícula No. 340-29532, de la Orip de Sincelejo, elevaron derecho de petición el 22 de junio de 2012, con radicado de recibido No. 3402012ER01445, exponiendo lo siguiente:

"si en los archivos de inscripción en el registro inmobiliario subsiste la matrícula inmobiliaria No. 340-10805 a nombre del señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE, pues hay constancia que todas las matriculas que se desprendieron de la misma se cancelaron. Se no hace sospechoso que el Juzgado Tercero Civil del Circuito hubiere rematado un bien, tipo oficina identificado con esa matrícula arriba anotada, pero que en la realidad física y jurídica no existe..."

(...)

Le regamos se sirva certificar (...) si la matrícula 340-10805 fue cancelada y cuantas se desprendieron de la misma, y a quien o quienes pertenecen.

Por ello le rogamos abstenerse de hacer alguna inscripción del remate (...) llevado a efecto en el juzgado de marras."

- El Registrador Principal de la Orip de Sincelejo, mediante oficio No. ORIPSINC-CJ-106 de 16 de julio de 2012, en respuesta al derecho de petición de 22 de junio de 2012, comunicó a las señoras ANA MARÍA ROMERO MÁRQUEZ y MARTHA PATRICIA ROMERO MÁRQUEZ⁴⁸:

46 Folios 212-215 C. Ppal.

47 Folios 216-219 C. Ppal.

48 Folio 186 C. Ppal.

"(...) revisado los folios de matrículas inmobiliarias No. 340-10805 y 340-29532, esta oficina considera pertinente efectuar un estudio más profundo con relación a la solicitud (...)

Lo anterior debido a que actualmente en esta oficina se encuentra en trámite, para estudio y calificación dos turnos 2012-340-6-4997 y 2012-340-6-4998 de fecha 21 de junio de 2012, correspondiente a la cancelación de embargo y adjudicación de remate, sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-10805.

(...)"

- La Orip de Sincelejo profiere auto de 31 de julio de 2012, por el cual se da inicio a una actuación administrativa⁴⁹, considerando:

"De conformidad con la apertura de las matrículas inmediatamente descritas debió el calificador de la época registrar la Escritura No. 124 de fecha 5 de febrero de 1988 e inmediatamente cerrar el Folio Matriz N° 340-10805, el cual correspondía a todas y cada una de las oficinas en común, sin individualización alguna; es decir, que la Oficina 301, era todo el tercer piso del Edificio BANCOQUIA y no una oficina individualmente considerada como se acaba de especificar con la apertura de los folios indicados." (...)

(...)

"Con fecha 12 de noviembre de 1999, esta oficina recibió el oficio N° 1556 de fecha 11 de noviembre de 1999, proferido por el Juzgado Tercero Civil de Sincelejo, en el cual ordenaban el embargo del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 340-10805, proceso que cursaba contra el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE, quien figura como propietario del inmueble.

(...)

Para esta fecha, la Oficina de Registro tampoco se percató de que esa matrícula debió cerrarse por cuanto se había hecho de ese folio matriz la reforma de la propiedad horizontal, con las ocho oficina (sic) identificadas con sus medidas y linderos y con sus respectivas

49 Folios 258-261 C. Ppal.

matriculas inmobiliarias, de tal manera que si no hubiese existido tal omisión, no era procedente el embargo.” (...)
(...)

*“Como quiera, que esta situación nos obligó a profundizar en el estudio de los antecedentes de los folios involucrados y **teniendo certeza de los errores inicialmente de esta oficina, al no cerrar como era su obligación el Folio Matriz N° 340-10805, lo cual ha provocado, sin lugar a dudas, se hayan seguido cometiendo errores, hasta el punto que se llegase a rematar un inmueble sin existencia física.**” (...)*

En consecuencia, dispuso la comunicación de tal actuación a cada uno de los interesados en la situación, entre ellas las peticionarias ANA MARÍA ROMERO MÁRQUEZ y MARTHA PATRICIA ROMERO MÁRQUEZ copropietarias de la Oficina 301 del edificio bancoquia, el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE y el señor EDGAR CAICEDO GARCÍA adjudicatario del remate dentro del proceso ejecutivo singular reseñado en líneas anteriores. Además se ordenó el bloqueo del sistema del folio de matrícula inmobiliaria No. 340-10805 con el objeto de suspender la inscripción de documentos y la expedición de certificados de tradición y libertad, hasta tanto se encuentre en firme la providencia que decida la actuación administrativa.

- Luego de lo anterior, la Orip de Sincelejo expidió Resolución No. 068 de 31 de julio de 2013, por la cual se concluyó la actuación administrativa iniciada conforme el auto atrás dicho. En dicho acto se motivó⁵⁰:

“(…)

*Como quiera, que esta situación nos obligó a profundizar en el estudio de los antecedentes de los folios involucrados y **teniendo certeza de los errores inicialmente de esta oficina, al no cerrar como era su obligación el Folio Matriz N° 340-10805, lo cual ha provocado, sin lugar a dudas, se hayan seguido cometiendo errores, hasta el punto que se llegase a rematar un inmueble sin existencia física.***

(...)

50 Folios 282-287 C. Ppal.

Con base en lo antes expuesto, y como quiera que existió omisión de cerrar el folio matriz al inscribir la reforma a la propiedad horizontal, esta oficina procedió a iniciar actuación administrativa, tendiente a que el folio de matrícula No. 340-10805 refleje en todo momento la realidad jurídica del bien inmueble y de esta forma evitar que dicho inmueble, no siga teniendo movimientos que puedan afectar a terceros de buena fe, esto es con la inscripción de la cancelación del embargo y adjudicación de remate, correspondientes a los turnos 2012-340-6-4997 y 2012-340-6-4498.

Por lo antes expuesto, se hace necesario que los turnos (...) le sean proferidas notas devolutivas correspondientes, ya que el folio citado debe cerrarse, por encontrarse agotado materialmente, al momento de abrirse las matrículas inmobiliarias 340-29532, 340-29533, 340-29534, 340-29535, 340-29536, 340-29537, 340-29538, correspondiéndole actualmente a la Oficina 301 la matrícula 340-29532 de propiedad de los señores ROMERO MÁRQUEZ.”

Además de acreditarse la imposibilidad de inscribir la cancelación del embargo e inscripción de la adjudicación por remate judicial del inmueble con matrícula 340-10805 a favor del señor EDGAR CAICEDO GARCÍA, dada su inexistencia tal como se concluyó en la actuación administrativa de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos, se evidencia que el actor elevó derecho de petición ante la Superintendencia de Notariado y Registro – Delegado para Registro, el 25 de septiembre de 2012 con radicado de recibido SNR2012ER049119, solicitando la inscripción de la adjudicación del remate en el mencionado folio de matrícula inmobiliaria⁵¹.

En respuesta a la solicitud, el Superintendente Delegado para Registro emitió Oficio SNR2012EE024365 de septiembre 28 de 2012, aduciendo que carecía de competencia para realizar las actuaciones pedidas, correspondiéndoles las mismas a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.⁵²

51 Folios 49 -54 C. Ppal.

52 Folios 55-56 C. Ppal.

III. ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS DE LA RESPONSABILIDAD EN EL CASO CONCRETO.

Partiendo de los supuestos facticos confirmados procesalmente, procede el Tribunal a verificar si se cumplen los supuestos que conforman la responsabilidad extracontractual y que permiten que surja el deber de reparar, estos son, el daño, el juicio de imputación, realizada en este caso, desde la óptica de la falla del servicio en el sistema de registro de inmuebles por parte de la ORIP.

EI DAÑO:

En cuanto al **daño** el Tribunal destaca del recuento probatorio, que se encuentra probado en el hecho que el señor EDGAR CAICEDO GARCÍA, nunca tuvo acceso al derecho real de dominio del inmueble tipo oficina, No. 301, ubicada en la carrera 18 con calle 22 del Municipio de Sincelejo, distinguiéndose con los números 17 y 18-2, compuesta de 9 oficinas, distinguida con la matrícula inmobiliaria No. 340-10805 de la Orip de Sincelejo, pese a ser reconocido como adjudicatario en diligencia de remate por parte del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, dentro del proceso ejecutivo singular promovido por la señora EMILSE JULIO SALGADO contra los señores ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE y RODOLFO DE LEÓN MORENO, radicado 1999-0464-00.

La no inscripción en el registro, deriva de las conclusiones arrojadas por la actuación administrativa de verificación de situación real del inmueble rematado y adjudicado, adelantada por la OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, en donde determinó no realizar las respectivas inscripciones de adjudicación a favor del señor EDGAR CAICEDO en el folio de matrícula 340-10805, por no existir materialmente ese inmueble, ordenándose con ello el cierre de ese folio.

Es decir, el daño que no está en la obligación de soportar la parte demandante devienen no de la privación de adquirir los derechos que emanarían de la propiedad del inmueble que vía judicial le fue adjudicado, puesto que el inmueble para la fecha de inicio del proceso ejecutivo no pertenecía al ejecutado, sino pagar por un bien que no podía ser objeto de remate y adjudicación en virtud del error cometido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Afectación que se evidencia en el valor del remate pagado en su momento al Juzgado Tercero Civil de Circuito de Sincelejo, tanto en la oferta para participar en el remate (70% del avalúo del inmueble) como el saldo restante (30%) al momento de la adjudicación, la cual fue aprobada mediante auto de 22 de mayo de 2012 erigiéndose como título constitutivo del dominio. Daño que también se materializa en el hecho de sufragar los costos que devienen del remate (precio de remate, impuestos, servicios públicos, entre otros).

Lo dicho previamente, como quiera que señor EDGAR CAICEDO GARCÍA no consolidó el derecho real de dominio, proveniente de venta forzosa, del inmueble mencionado, tras advertirse que en su momento la Orip de Sincelejo no cerró el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-10805 cuando el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE mediante escritura pública, individualizó cada una de las oficinas internas que tenía el bien raíz en cuestión y reformó el régimen de propiedad horizontal, creyéndose de esta manera que aun permanecer abierto la mencionada matrícula, existía jurídica y materialmente dicho bien.

Debiéndose precisar que del expediente del proceso ejecutivo que fue debidamente incorporado al presente medio de control, no se advierte alguna irregularidad en la comparecencia del señor Caicedo García tanto en la oferta hecha para participar en el remate, como en la misma diligencia, como tampoco existe evidencia que haya tratado de inducir en error al juzgado civil, pues, su intervención en el proceso ejecutivo, por lo menos así está probado, se da con posterioridad al embargo y secuestro del mismo y amparado, en las piezas que reposaba en el proceso ejecutivo y en la información jurídica del inmueble proveniente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que reposaba en el mismo.

Con base en esa confianza, el demandante en virtud de la autonomía de la voluntad privada, optó por hacer oferta dentro del juicio ejecutivo para participar en el remate y posterior adjudicación la oficina 301, teniendo eventualmente la certeza que la cosa objeto de remate pertenecía al dominio de parta ejecutada en el proceso (Antonio Romero Bustamante), cuando la realidad indicaba según la ORIP, que el inmueble no existía materialmente ya que el señor Romero Bustamante individualizó las oficinas internas

mediante escritura pública que no se registró en la matrícula 340-10805, dándose apertura de otros folios respecto de cada individualización, y dejándose abierto el folio matriz como si existiese el inmueble rematado.

Visto está que previo a la diligencia de remate, la ORIP de Sincelejo expidió certificado de tradición y libertad respecto de la matrícula inmobiliaria No. 340-10805, el cual fue debidamente aportado por la señora EMILSE JULIO SALGADO⁵³, del cual se denota que para la fecha, el titular del dominio del bien era el señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE, lo cual hizo que el señor EDGAR CAICEDO depositara su confianza en la información dada por la Orip, quien por disposición legal es la competente para certificar quienes poseen la titularidad jurídica de los inmuebles sometidos a registro público, inscritos valga decir en virtud de la institución del modo (tradición) como forma de adquirir el dominio de los mismos.

De lo discurrido, en el sub examine se avista la certeza del daño a partir de la información errónea proporcionada tanto al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo a través del certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 340-10805 de la ORIP de Sincelejo, transgrediendo los de intereses jurídicamente tutelados del demandante.

II. EL JUICIO DE IMPUTACIÓN

Por otro lado, en la relación a la **falla del servicio**, esta Corporación estima que la misma se encauza en la irregularidad e ineficiencia de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo en omitir cerrar el folio de matrícula inmobiliaria No. 340-10805, cuando de este inmueble de mayor extensión que se identifica con aquella matrícula (Oficina 301 Edificio Bancoquia) se segregaron 8 inmuebles (oficinas 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, y 308) individualizada jurídica y materialmente con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria como se dejó por probado en líneas anteriores, dejando por existente un inmueble que materialmente no existía, circunstancia que da lugar a la configuración de la falla del servicio registral, como se expondrá a continuación.

53 Con memorial suscrito por la señora EMILSE SALGADO JULIO (parte ejecutante) aporta el folio en comento, con fecha de recibido 23 de marzo de 2012 en el Juzgo Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, certificado que tiene fecha de impresión el 14 de marzo de 2012, y la diligencia de remate fue realizada el 14 de mayo de 2012, es decir, dos meses después a la expedición de aquel folio, lo cual forzoso es concluir que antes del remate y adjudicación del predio, el inmueble objeto de transferencia de dominio por venta forzosa, estaba en cabeza del señor ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE.

Destacando el contenido obligacional y la importancia de la función registral, así como de la información suministrada en los certificados expedidos por la Oficina de Registros, el Tribunal Supremo de lo contencioso administrativo ha manifestado:

"Como es bien sabido la tradición de dominio de bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, conforme lo dispuesto por el artículo 756 del Código Civil. Así lo tiene establecido de vieja data la Corte Suprema de justicia: La tradición del dominio de un inmueble no puede verificarse sino a favor de la persona que como adquirente figura en el título y en el registro del mismo. En consonancia con este precepto el decreto 1250 de 1970, por el cual se expide el estatuto del registro de instrumentos públicos, en su artículo 2º numeral primero, prevé que títulos, actos y documentos están sujetos a registro, a su vez el artículo 44 eiusdem prescribe que por regla general ningún título sujeto a registro surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de aquel. En tal virtud, el folio real, que se distingue con un código o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando, según lo establece el artículo 50 del decreto 1250 de 1970, se gobierna por el principio de legalidad o calificación registral, conforme al cual el registrador tiene la función de confrontar los títulos con el ordenamiento jurídico y si advierte violación, no puede autorizar su otorgamiento e inscripción (arts. 24 y 37 del decreto 1250 de 1970). Es por ello que en el certificado del registrador el único medio de que disponen los usuarios del servicio para conocer la situación jurídica de un inmueble; y, confían en que el certificado que les expide la oficina de registro corresponde a la realidad. El registro tiene, pues, una función esencialmente publicitaria, como que produce efectos respecto de terceros (art. 44 decreto 1250 de 1970), de ahí que las inscripciones deben adelantarse en forma cuidadosa respetando el viejo principio de los derechos reales conforme al cual el primero en el tiempo, ha de prevalecer en el derecho (prius in tempore, potior iure). Por manera que la existencia de una deficiente anotación en cuanto atañe a la descripción del predio, como su cabida y linderos, así como la concurrencia con otro folio simultáneo sobre el mismo predio (doble foliatura), como en general cualquier anomalía que se presente en este punto y que lleve a generar confusiones en terceros de buena fe, configura evidentemente una actuación irregular, que puede ser constitutiva de una falla del servicio"⁵⁴

El Alto Tribunal, en materia de responsabilidad estatal por actividades de registro de bienes inmuebles ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, ha dicho que existe falla en el servicio, entre otras situaciones, cuando se expide un certificado que no corresponde a la real situación jurídica del bien. Al efecto, se dijo⁵⁵:

54 CONSEJO DE ESTADO, SECCIÓN TERCERA Radicación número: 52001-23-31-000-1997-08579-01(16055). Sentencia del 8 de marzo de 2007. C. P. RUTH STELLA CORREA PALACIO.

55 Sentencia del 26 de febrero de 1996, radicación No. 11246, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, C. P. Dr. DANIEL SUAREZ HERNÁNDEZ.

"De los hechos así establecidos infiere la Sala, tal como lo concluyó el Tribunal, la falla de la administración en cumplimiento de la función registral que en relación con los bienes inmuebles le corresponde, por ser evidente, no admite discusión. Es la misma entidad la que a través de un acto administrativo reconoce que dejó de registrar algunas anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al predio Santa Cecilia; anotaciones de gran importancia, dado que con ellas se sacaba el bien del comercio porque se trataba precisamente de embargos.

Incumplió la oficina de registro además con su obligación principal de expedir certificaciones que presenten continuidad y fidelidad. El certificado del registrador es el único medio de que disponen los usuarios del servicio para conocer la situación jurídica de un inmueble; y, confían en que el certificado que les expide la oficina de registro corresponde a la realidad. Fernando Aristizábal celebró la negociación con Abraham Mayor, porque confiaba en que ese bien le pertenecía al vendedor y estaba libre de embargos, de acuerdo a lo que había certificado la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Fernando Aristizábal sufrió un perjuicio de carácter económico como consecuencia de la falla en la prestación del servicio por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dependencia que forma parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, falla que se dio en dos momentos; en primer lugar, en el incumplimiento de la función registral que le corresponde, al no haber realizado oportunamente todas las anotaciones registrales; y en segundo lugar, con la expedición de un certificado que no correspondía a la real situación jurídica del bien. " (Resaltos fuera de texto).

Siguiendo la misma línea argumentativa, la máxima Corporación Contenciosa Administrativa ha dicho⁵⁶:

"En efecto, se trata de responsabilidad por omisión, concretamente por la inactividad formal de la administración, que, en este caso consistió en el incumplimiento del deber de inscribir, en el folio de matrícula inmobiliaria, el gravamen hipotecario de la escritura 2223 de 26 de junio de 1986, el tres de julio del mismo año, una vez cumplidos los requisitos para hacerlo; el error consistió en que inscribió el traspaso de la propiedad del inmueble a Benjamín Hernández, pero no el gravamen hipotecario a favor de Irlena Valderrama Mapora, contenido en la misma escritura. La omisión continuó hasta el 28 de enero de 1987, fecha en la cual se corrigió el error cometido mediante la resolución 04, que después fue revocada por la resolución 4338 del 15 de septiembre de 1988, por errores cometidos en el procedimiento administrativo previsto para este tipo de situaciones; mediante resolución 035 del 13 de marzo de 1989, se confirmó la orden de inscribir la hipoteca con fecha de julio de 1986. En ejercicio del deber de corrección, previsto en los artículos 25 y 26 de la resolución 4174 de 13 de septiembre de 1984, de la Superintendencia de Notariado y Registro, y el artículo 35 del decreto 1250 de 1970, la oficina de instrumentos públicos procedió enmendar la omisión.

56 Sentencia del 4 de septiembre de 2003, radicación No. 12943, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, C. P. Dr. ALIER HERNÁNDEZ ENRÍQUEZ.

Dicha omisión en la inscripción no hubiera tenido ninguna consecuencia, de no haberse presentado medidas que afectaban el inmueble, en este caso un embargo decretado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio, en un proceso ejecutivo singular iniciado por Antonio José Meléndez Valero contra Benjamín Hernández, proceso que concluyó con remate a favor de Rudecindo Moreno Vigoya, cuyo auto aprobatorio se profirió del 28 de enero de 1987.

Luego, es claro que el actor adquirió un inmueble con un gravamen hipotecario que no conocía, del que finalmente fue despojado por haberse iniciado el respectivo proceso ejecutivo, ante los juzgados tercero y después el primero civil del circuito, que finalizó en remate del bien y adjudicación del mismo a Irlena Valderrama Mapora, acreedora hipotecaria.

Debe anotarse que al señor Rudecindo Moreno Vigoya no se le desconoció, por la oficina de registro de instrumentos públicos, la propiedad adquirida en el proceso ejecutivo singular ya citado; en efecto el auto aprobatorio del remate fue inscrito el primero de abril de 1987, como consta en la anotación 09 del respectivo folio de matrícula inmobiliaria (folio 3, cuaderno 6). El asunto consiste en que se le despojó del bien cuando se hizo efectivo un gravamen hipotecario que desconocía al momento de adquirirlo.

(...)

*Se concluye, entonces, que el daño cuya reparación se solicita, **en este caso el despojo del inmueble del actor, tuvo como causa directa la omisión cometida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, dado que adquirió el bien confiado en que no estaba sometido a ningún gravamen, de acuerdo con la información suministrada por la propia oficina.** Y una vez subsanado el error, debió someterse a las consecuencias de hacer efectivo dicho gravamen, es decir el remate del bien.” (Resaltos fuera de texto).*

La postura de falla del servicio registral como consecuencia de la errónea certificación por parte del organismo encargado de la buena fe registral, fue ratificada por el Consejo de Estado en los siguientes términos⁵⁷:

*“De manera que, la existencia de una deficiente anotación en cuanto atañe a la descripción del predio, como su cabida y linderos, así como la concurrencia con otro folio simultáneo sobre el mismo predio (doble foliatura) o, **en general, cualquier anomalía que se presente en este punto y que lleve a generar confusiones en terceros de buena fe, configura evidentemente una actuación irregular, que puede ser constitutiva de una falla del servicio.**”*

(...)

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

57 Sentencia del 14 de abril de 2010, radicación No. 16744, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, C. P. Dr. MAURICIO FAJARDO GÓMEZ.

jurídico⁵⁸ 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.

(...)

*Lo anterior, por cuanto atendiendo a la naturaleza propia del servicio registral, no basta con la materialización de la irregularidad, **sino que además se requiere que la misma trascienda a los usuarios y la forma para que ello ocurra no es otra que mediante la expedición y consulta del respectivo certificado en donde conste dicha falencia.***
(Resaltos fuera de texto).

En ese orden de ideas, resalta que los certificados de tradición y libertad que expiden las ORIP se establecen como fuente de conocimiento de la situación jurídica del inmueble para el interesado, al momento de adquirir por venta (consensual o forzosa) el bien raíz, o someterlo a algún gravamen, pues, le indica con certeza sobre la realidad del mismo, en cuanto a su cadena traslativa de dominio, naturaleza del bien y titularidad actual, hechos que brindan seguridad a los interesados con base en la buena fe registral, generando confianza legítima en la información contenida en el mismo.

Luego entonces, cualquier disyuntiva entre lo certificado y la verdadera situación jurídica del inmueble, que afecte sustancialmente intereses jurídicamente tutelados, conlleva a una falla del servicio registral constitutiva en este caso particular, de responsabilidad patrimonial.

En efecto, en el sub examine, se evidencia una prestación irregular del servicio público registral por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, en la medida que se estableció una disparidad entre lo certificado por esa frente a la situación jurídica del inmueble "Oficina 301" ubicada en la Carrera 18 Calle 22, Edificio Bancoquia, de la ciudad de Sincelejo⁵⁹, a través del certificado de tradición y libertad respecto de la matrícula inmobiliaria No. 340-10805 de la Orip de Sincelejo, y la situación actual y real de aquel, hecho que es atribuible única y exclusivamente a la entidad demandada, pues, está misma reconoció ese error en el auto de

58 Consejo de Estado, S.C.A., Sección Tercera, sentencia de 3 de agosto de 2006, Exp. 15704, C.P. Ramiro Saavedra Becerra.

59 El cual fue objeto de remate judicial por parte del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, siendo adjudicatario el señor Edgar Caicedo García, quien al proferirse auto de aprobación de adjudicación del 22 de mayo de 2012, se constituyó en título para ejercer el derecho real de dominio de ese bien, derecho al que se le desconoció producto del error de la Orip en dejar por abierta la matrícula inmobiliaria de ese bien, cuando materialmente ya no existía.

inicio de actuación administrativa de corrección del FMI No. 340-10805 y la Resolución No. 068 de 31 de julio de 2013⁶⁰, atrás enunciados.

De suerte que la irregularidad traducida en dejar abierto el folio de matrícula inmobiliaria de un bien inmueble (340-10805) que se tenía por existente a la fecha de su embargo, remate y posterior adjudicación, pero que a la postre ni jurídica como tampoco materialmente existía por cuanto en el año 1988 se efectuó el desglose o segregación de otras oficinas sobre este predio de mayor extensión, correspondiéndole a cada uno matrícula individual y diferente, sin que la Orip en aquella época tuviera la precaución o prevención de cerrar el folio una vez se hicieron las individualizaciones prediales, constituye sin lugar a ambages una defectuosa prestación del servicio público encomendado.

Lo anterior por cuanto todo el procedimiento de imposición de gravamen (embargo), y posterior remate y adjudicación, se produjo sobre una cosa inexistente, que no hacía parte de la esfera patrimonial del ejecutado ANTONIO ROMERO BUSTAMANTE, inclusive, para la misma fecha en que se decretaron las medidas cautelares al interior del proceso ejecutivo, se encontraba segregado perteneciendo al patrimonio de otros sujetos, pero que no fue informado por la ORIP en el certificado expedido.

Este hecho indujo en error al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo y al mismo demandante al someter e interesarse, respectivamente, en el remate del inmueble que le fue adjudicado, circunstancia que conecta desde el plano material la falla del servicio con el daño cuya reparación se deprecia y permite la imputación del mismo.

Huelga decir que desde la esfera del derecho civil, la venta forzosa (remate judicial) realizada por el Juzgado Tercero Civil de Sincelejo es inexistente, es decir, no nació a la vida jurídica, no tiene eficacia entre las partes por no ser generadora de obligaciones, dada la ausencia absoluta de la cosa (bien inmueble) objeto de venta. Así pues, en virtud del artículo 1857 del C. C., la venta – tanto consensual como forzosa –, queda perfeccionada cuando existe

60 Al respecto, el acto que concluye la actuación administrativa de corrección y verificación: **"Como quiera, que esta situación nos obligó a profundizar en el estudio de los antecedentes de los folios involucrados y teniendo certeza de los errores inicialmente de esta oficina, al no cerrar como era su obligación el Folio Matriz N° 340-10805, lo cual ha provocado, sin lugar a dudas, se hayan seguido cometiendo errores, hasta el punto que se llegase a rematar un inmueble sin existencia física"**.

acuerdo entre la cosa⁶¹ y precio, de manera que ante la ausencia de uno de estos componentes, el contrato se reputa inexistente o se degenera en otro atendiendo la intención de las partes, pero como se trata en el presente asunto de venta forzada, no puede acudirse a la interpretación de las partes, pues, por providencia judicial se deja claro el propósito y finalidad del bien objeto de embargo, que es, su remate a cambio del pago de una suma de dinero, para que con el producido de éste se pague el acrecido debido por el deudor ejecutado. Atendiendo esta breve consideración, en vista que el remate se dio sobre una cosa que no existía física y jurídicamente, esto es, el inmueble distinguido con la matrícula 340-10805, al momento de celebrarse el remate, no se reputa perfecta la compraventa forzada hecha por el señor EDGAR CAICEDO GARCÍA, y esto debido al error que provocó la Orip de Sincelejo en certificar la existencia de ese bien raíz, cuando en realidad no existía.

El Alto Tribunal Contencioso Administrativo ha manifestado que *"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**"⁶² 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"⁶³.*

En consecuencia, se tiene que el error de la ORIP de Sincelejo en certificar la existencia jurídica y material de un inmueble que desde 1988 dejó de existir cuando fue desagregado, generó el daño probado en el acápite anterior.

61 Los requisitos de la cosa objeto de venta son: que exista o se espera que exista, que sea determinable y que pueda ser vendida. En el caso concreto, no se tiene certeza de la existencia de la cosa.

62 Consejo de Estado, S.C.A., Sección Tercera, sentencia de octubre 2 de 1997, Exp. 11720, C.P. Carlos Betancur Jaramillo; sentencia de noviembre 30 de 2000, Exp. 11895, C.P. Alier Hernández; sentencia de abril 18 de 2002, Exp. 13932, C.P. Ricardo Hoyos Duque; sentencia de diciembre 7 de 2005, Exp. 14518, C.P. Ramiro Saavedra Becerra y sentencia de agosto 3 de 2006, Exp. 14435.
63 *Ibidem*.

Ahora bien, del plenario no se advierte directamente e indirectamente, que el demandante conocía de esa anomalía desde que intervino en el proceso ejecutivo 1999-0464-00 como proponente de oferta para participar en la diligencia de remate, que avizore una posible exculpación a la demandada, o en su defecto, que el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, o la misma parte ejecutante EMILSE SALGADO JULIO, sabían de tal situación que quisieron sacar provecho o ventaja al respecto.

Por tal motivo, se colige sin entrar a dar más razones, que la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO a través de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO, incurrió en falla del servicio público registral al dar información de un inmueble inexistente, con lo cual se basó para efectuar la venta en pública subasta el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo y el señor EDGAR CAICEDO GARCÍA, sumado a la omisión de cerrar la matrícula inmobiliaria de ese predio inexistente en la época que debió hacerlo.

Lo razonado permite avizorar sin lugar a ambages la imputación fáctica y jurídica del daño antijurídico padecido por el demandante, entendida esta como, la falla del servicio de la actividad registral de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO a través de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO, puesto que la lesión al interés jurídico del accionante provino directamente de la actuación irregular de la demandada.

El Tribunal concuerda con el razonamiento del A quo sobre la ausencia de responsabilidad de la administración de justicia, a través del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, en la generación del daño antijurídico producido en la parte demandante, en la medida que no se avizora providencia alguna contraria al orden jurídico que implique la causación de un error judicial, sumado a eso, no se avizora actuación procesal diferente que atentara contra los derechos del señor EDGAR CAICEDO GARCÍA que involucre la configuración de un defectuoso funcionamiento de esa administración de justicia, como tampoco existe prueba que el juzgado señalado haya propiciado ese error de la Orip, por el contrario, puede observarse que ese Despacho obró conforme lo certificado por la Orip de Sincelejo, en virtud de la buena fe registral y la seguridad jurídica de los derechos reales sujetos a inscripción, entre ellos la supuesta propiedad del

señor ANTONIO ROMERO BUSTAMENTE sobre el inmueble distinguido con la matrícula 340-10805, de modo que no se advierte participación alguna en la producción del daño, pues, se confió en la seguridad de la información suministrada por la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Siendo así, dando respuesta al planteamiento jurídico se tiene que la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, es responsable administrativamente del daño causado al señor EDGAR CAICEDO GARCÍA, con ocasión a la privación de la propiedad y posesión de un bien inmueble denominado Oficina 301, por omisión en el procedimiento registral, surgiendo en consecuencia el deber de reparar los perjuicios generados por el daño en atención a lo probado.

III. LIQUIDACIÓN DE LOS PERJUICIOS.

Determinada la responsabilidad y el deber de reparación en cabeza de la entidad demandada, se procede a revisar la tasación de los perjuicios causados.

- PERJUICIOS MATERIALES.

En el libelo demandatorio, se solicita que como consecuencia de la responsabilidad patrimonial de la demandada, se liquiden a título de reparación, los perjuicios materiales ocasionados en virtud de tal hecho, en la modalidad de daño emergente y lucro cesante, a lo cual accedió el A quo en la suma de TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS (\$33.855.981)

Para el caso, se pide como perjuicio material, que se condene a la demandada a pagar el valor del precio cancelado por el señor EDGAR CAICEDO, por el inmueble "Oficina 301" ubicado en el Edificio Bancoquia, carrera 18 Calle 22, Sincelejo, conforme al avalúo comercial del predio a la fecha, el cual fue debidamente realizado por perito y practicado en audiencia pública con intervención de las partes. Asimismo, se pide el pago de todos los costos que trajo la adquisición del inmueble, por concepto de impuestos y servicios públicos domiciliarios. En tal sentido, se solicita en la demanda y en el recurso de apelación, que por tal concepto se condene a la suma de \$520.607.223.

En ese orden, en el sub judice, el escenario de los perjuicios materiales solicitados se circunscribe en la modalidad de daño emergente, entendido este como lo que sustrae del patrimonio del afectado el bien o parte de él debido a su desaparición, deterioro o imposibilidad de uso, por tanto, bajo esa arista se realizará la liquidación de esta tipología del perjuicio.

Pues bien, debe precisar la Sala que no le asiste razón a la parte demandante cuando afirma que la tasación y cuantificación de este perjuicio debe hacerse con base en el avalúo comercial que tiene la "Oficina 301" a la fecha, pues, la reparación del daño en estos asuntos, no se mira desde el punto de vista civil donde se predica que la rescisión o resolución del contrato trae consigo la devolución del precio pagado conforme a la valoración actual de la cosa objeto de venta, por el contrario se debe mirar a título de compensación del daño sufrido, vista como la forma de reintegrar al afectado lo perdido con ocasión a la lesión antijurídica, pero actualizado al valor de la moneda de la fecha (indexación) en virtud precisamente de proteger al afectado de la depreciación de la moneda que trae consigo el fenómeno de la inflación.⁶⁴

Sumado a lo anterior, debe señalarse que no hay lugar a reconocer el valor comercial del inmueble adjudicado al demandante en el remate, comoquiera que precisamente la adquisición del mismo no se produjo en condiciones normales de mercado, sino como resultado de una venta forzada de orden judicial y, por tanto, sujeta a las reglas previstas en el Código de Procedimiento Civil⁶⁵, de conformidad con las cuales el precio del inmueble depende de la mejor oferta económica obtenida en el transcurso de la diligencia de remate, teniendo como base de la licitación o subasta "el 70% del avalúo de los bienes, no comulgando esta Sala con los argumentos expresados por el recurrente demandante⁶⁶, siendo en consecuencia improcedente su petición.

64 Sobre este tipo de reparación compensatoria en materia de daños por ausencia o privación del derecho de propiedad, causados por la falla del servicio registral, donde el afectado realizó los pagos oportunos para acceder al dominio del inmueble, pero que dicho hecho no se produjo dada la irregularidad administrativa de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, este Tribunal se pronunció en igual sentido en sentencia de 21 de septiembre de 2017, radicado 70001-33-33-005-2014-00109-01, Sala Tercera de Decisión Oral, M. P. Dr. CESAR ENRIQUE GÓMEZ CÁRDENAS.

65 Vigente para la época y conforme el cual fue tramitado el proceso ejecutivo.
66 CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA Consejero ponente: MAURICIO FAJARDO GOMEZ. Sentencia del 11 de 2009. Radicación número: 76001-23-31-000-1996-02035-01(17119) Actor: JAIME MARTINEZ OROZCO Demandado: NACION-MINISTERIO DE JUSTICIA-DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES Referencia: ACCION DE REPARACION DIRECTA.

En ese sentido, debe tomarse, para liquidar el perjuicio material – modalidad daño emergente reclamado, el precio pagado por el actor para participar en la diligencia de remate y posterior adjudicación, esto es, la suma de \$25.399.500, a título de compensación del daño, valor que debe ser actualizado e indexado conforme al IPC de la fecha.

Para tal propósito se toma la siguiente formula:

$$V_p = \frac{\text{IPC FINAL (SEPTIEMBRE 2017 = 138.04)}}{\text{IPC INICIAL (MAYO 2012 = 111.25)}}$$

$$V_p = \mathbf{\$31.515.927,91}$$

Así las cosas, por concepto de daño emergente derivado del pago del precio dado por el demandante por el inmueble inexistente "Oficina 301", se tiene que la entidad demandada debe cancelar la suma **TREINTA UN MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE CON NOVENTA UN CENTAVOS. (\$31.515.924,91).**

De otro lado, en cuanto a los costos y erogaciones relacionados como gastos propios del predio ante la ORIP de Sincelejo, Instituto Agustín Codazzi, facturas de impuesto predial, valoración, se encuentran debidamente acreditados, tal como se detalla a continuación:

- Impuesto del remate: \$761.985;
- Derechos notariales, registrales y fiscales:
 - I) Cancelación de embargo: \$15.300;
 - II) Inscripción del remate: \$56.800;
 - III) Impuesto Predial Unificado: \$822.818;
- Servicio público de acueducto y alcantarillado: \$11.120;

Cada uno de estos valores deben ser reintegrados al demandante, sin embargo la liquidación de cada uno debe efectuarse conforme al IPC vigente para la fecha de pago, ya que está probado que cada uno fue pagado en épocas distintas, por lo que es necesario que la actualización de esos valores conforme al IPC actual debe hacerse de forma individual.

Por lo tanto, se tiene:

IMPUESTO DEL REMATE

CAPITAL	761.985
IPC FINAL (SEPTIEMBRE 2017)	138,04

IPC INICIAL (MAYO DE 2012)	111,25
INDEXACIÓN	945.477,83

CANCELACIÓN DE EMBARGO

CAPITAL	15.300
IPC FINAL (SEPTIEMBRE 2017)	138,04
IPC INICIAL (JUNIO DE 2012)	111,35
INDEXACIÓN	18.967,35

INSCRIPCIÓN DEL REMATE

CAPITAL	56.800
IPC FINAL (SEPTIEMBRE 2017)	138,04
IPC INICIAL (JUNIO DE 2012)	111,35
INDEXACIÓN	\$70.414,65

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

CAPITAL	822.818
IPC FINAL (SEPTIEMBRE 2017)	138,04
IPC INICIAL (MAYO DE 2012)	111,25
INDEXACIÓN	\$1.020.959,97

SERVICIO PÚBLICO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

CAPITAL	11.120
IPC FINAL (SEPTIEMBRE 2017)	138,04
IPC INICIAL (JUNIO DE 2012)	111,35
INDEXACIÓN	\$13.785,40

En ese orden, la sumatoria de todos los valores actualizados que corresponden al daño emergente de la parte actora, asciende a la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS, CON ONCE CENTAVOS (\$33.584.533,11).**

Por otra lado, se reclama que en el recurso de apelación interpuesto por la parte accionante, que debe cancelarse a título de perjuicio material la suma de \$2.700.000 anuales por concepto del pago de los cánones de arriendos que se deben percibir por concepto de arriendo de las 9 oficinas que hacen parte de la inmueble Oficina 301.

Sobre el particular, este Tribunal descarta tal reclamación, en primer lugar porque esta pretensión no fue formulada en el líbello demandatario, es decir, que el proceso comenzó sin que se propusiera tal solicitud, de suerte que en el recurso de alzada no puede convertirse en el escenario procesal novedoso

para incorporar hechos y pretensiones no debatidas en la primera instancia, pues ello llevaría entre otras a la incongruencia de la sentencia y se violentarían principios mínimos a la contraparte como la defensa, contradicción y doble instancia, en la medida que se le cercena la oportunidad de controvertir esa reclamación en todas las instancias procesales.

Asimismo y sin perjuicio de lo anterior, se trata de un perjuicio eventual o hipotético, pues no hay elementos de juicios que lleven a la convicción a este Operador Judicial, que el propósito de adquisición del inmueble rematado tuviese como destinación específica la reventa conforme el avalúo comercial que tuviese al momento de los hechos, recordando que tanto el daño como el perjuicio deben revestir el carácter de cierto, amen que el daño reparado estriba en el fondo en la imposibilidad de concretar el negocio jurídico efectuado en públicas subasta, no sus efectos posteriores, sobre lo cual existe absoluta incertidumbre.

En efecto, no existe en el acervo prueba directa que avizore que la destinación del inmueble (Oficina 301 FMI 340-10805) por parte del señor Caicedo García era en colocarlo en arriendo, en otras palabras, se desconoce la destinación en cuanto a la explotación económica y comercial que se tenía presupuestado una vez se consolidara la propiedad del mismo o en su defecto posibilidad de poner en venta posteriormente ese inmueble, reflejando se itera, un eventual perjuicio material – lucro cesante, por la sumas de dinero que dejó de ganar al no poder enajenar el bien.

- PERJUICIO MORALES.

La parte demandante solicita el reconocimiento y pago por concepto de perjuicios morales, la suma de cien (100) S.M.L.M.V., dada la angustia, desasosiego y tristeza que produjo la no materialización de la oficina rematada y adjudicada en juicio, privándose con ello de tener activo dentro del patrimonio que sirviera para la educación, manutención y sostenimiento de la menor LUCIANA CAICEDO ARROYO.

El A quo condenó a la Superintendencia de Notariado y Registro al pago de la suma correspondiente a veinte (20) S.M.L.M.V., de manera individual para el señor EDGAR CAICEDO GARCÍA y KATIA ARROYO JULIO. En cuanto a la menor LUCIANA CAICEDO ARROYO, se negó tal pretensión por ausencia de prueba que evidenciara las afectaciones morales en la vida de la menor, que

para la época de los hechos contaba con cuatro años de edad, afirmando además que el operador no puede suponer que ésta haya padecido las mismas aflicciones que sus padres.

Sobre el particular, este Tribunal considera que una vez escuchadas las declaraciones de los señores MARÍA VÍCTORIA MONTIEL ÁLVAREZ⁶⁷ e ISABEL MARÍA PALENCIA CARPINTERO, se tiene que - sin que exista prueba que demuestre lo contrario -, en efecto, hubo manifestaciones afectivas de tristeza y congoja por no haber recibido el bien rematado, mencionándose de esas afectaciones con claridad a los señores EDGAR CAICEDO y KATIA ARROYO; esta última se vio reflejada esa situación en la medida que constantemente debía viajar a la ciudad de Sincelejo a personarse de la situación, generando la pérdida del empleo que tenía en la ciudad de Bogotá, donde reside.

En ese contexto, no hay aseveraciones de las declarantes que indiquen de forma asertiva y concreta que ese mismo padecimiento lo sufrió la menor LUCIANA CAICEDO ARROYO, por tanto, comparte esta Colegiatura la apreciación del A quo frente a la imposibilidad de presumir ese perjuicio en la vida de esa menor, puesto que a diferencia del daño que proviene de la muerte, lesiones, privación injusta de la libertad de una persona donde jurisprudencialmente se ha dicho que frente a los hijos de la víctima directa se presumen, el daño probado en este proceso deviene de una situación fáctica distinta donde además de probar la legitimación del hijo, debe acreditarse el padecimiento directo, cierto y determinante de ese perjuicio, asunto que no sucede en el *sub lite*.

Se advierte a la parte demandante que la razón que llevó al A quo y a este Tribunal para denegar esa pretensión, no estriba en la edad de la menor LUCIANA CAICEDO ARROYO sino en la ausencia de prueba que avizore que ella, al igual que sus padres, tuvo un desmedro moral y psicológico producto del daño generado con la falla del servicio que en esta providencia se enrostra a la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo⁶⁸

67 Cd de pruebas min 3:50 en adelante.

68 En estos eventos, el perjuicio moral no se presume, por tanto debe ser real y quedar plenamente acreditado y justificado dentro del proceso.

En ese orden de ideas, la Sala estima que la tasación de los perjuicios morales establecidos por el Juez de Primera Instancia es proporcional y razonable a la envergadura de la afectación, señalando que no se está frente a la pérdida material del bien mismo, pues este nunca entró a su patrimonio, sino en la frustración de que siendo aparentemente adquirido en pública subasta no pudo entrar en su patrimonio⁶⁹.

En consecuencia, el Tribunal si bien encontró acreditada la responsabilidad patrimonial de la SUPERINTENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO a través de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO, y en tal sentido debe confirmarse la sentencia en alzada, también se tiene que la liquidación arrojada en sede de apelación modifica la efectuada en primera instancia, luego entonces, frente a ese supuesto será modificada, sin que implique con ello la afectación a la *reformatio in pejus* dado que ambas partes son apelantes.

IV. COSTAS EN SEGUNDA INSTANCIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 188 de la Ley 1437 de 2011 en concordancia con los artículos 365 y 366 del C.G.P., la condena en costas, en la actualidad atiende elementos objetivos, sin tener en consideración análisis de carácter subjetivo con ocasión de la actuación de las partes. Al no haber prosperado el recurso de apelación de ninguna de las partes, se abstiene de condenar en costas en esta instancia.

3. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, **LA SALA TERCERA DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SUCRE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

FALLA:

PRIMERO: MODIFICAR el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia de 22 de noviembre de 2016, proferida por el Juzgado Noveno

69 La Sala indica esto, porque si la Oficina de Instrumentos Públicos realiza la actuación de forma correcta, el bien no hubiese servido de prenda de garantía, pues era otro el propietario y la venta forzada a través de remate no hubiese sido posible.

Administrativo del Circuito de Sincelejo, únicamente en lo que respecta al pago de los perjuicios materiales – en la modalidad de daño emergente, así:

*"PAGO DE PERJUICIOS MATERIALES a favor del señor EDGAR CAICEDO GARCÍA, la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE (\$33.540.449,3)**, a título de daño emergente."*

SEGUNDO: **CONFIRMAR** en lo demás, la sentencia apelada, por lo argumentado en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Sin costas en esta instancia.

CUARTO: En firme esta decisión, DEVUÉLVASE al demandante el excedente, si lo hubiere, de las sumas consignadas para gastos del proceso, CANCELÉSE su radicación y ARCHÍVESE el expediente, previa anotación en el Sistema Informático de Administración Judicial Siglo XXI.

Discutido y aprobado en sesión de la fecha, según Acta No. 183.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

CÉSAR ENRIQUE GÓMEZ CÁRDENAS.

RUFO ARTURO CARVAJAL ARGOTY

SILVIA ROSA ESCUDERO BARBOZA

Con impedimento.