

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL META

Auto interlocutorio No. 041

Villavicencio, veintitrés (23) de enero de dos mil veinte (2020)

MEDIO DE CONTROL: NULIDAD
DEMANDANTE: PEDRO ENRIQUE OSPINA MUNEVAR
DEMANDADO: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO
EXPEDIENTE: 50001-33-33-004-2017-00363-01
TEMA: RECHAZA POR CADUCIDAD.

Resuelve la Sala el recurso de apelación presentado por la parte demandante, contra la providencia proferida por el Juzgado Cuarto Administrativo Oral del Circuito de Villavicencio el 22 de marzo de 2018, mediante la cual adecuó el medio de control de nulidad al de nulidad y restablecimiento del derecho y rechazó la demanda por caducidad del medio de control. (Fl.236-237, C1).

I. Antecedentes:

1. La demanda¹

Pedro Enrique Ospina Munevar por intermedio de apoderada judicial presenta demanda de nulidad contra el Municipio de Villavicencio con el objeto que se declare la nulidad del Registro No. 285 de 22 de junio de 2011, folio 232 del libro de Registro de Propiedad Horizontal de la entidad territorial, que reposa en la Dirección de Inspecciones de la Secretaría de Gobierno del Municipio de Villavicencio.

2. Auto apelado²

El Juzgado Cuarto Administrativo Oral del Circuito de Villavicencio mediante auto de 22 de marzo de 2018, adecuó el medio de control de nulidad al de nulidad y restablecimiento del derecho y rechazó la demanda por haber operado la caducidad del medio de control.

¹ F.2-8, C1

² F. 236-237, C1

Lo anterior, por cuanto considera que al modificar la situación jurídica del Condominio Villa Gloria, el contenido del acto demandado es particular, dado que generó una serie de obligaciones a cargo del demandante como el cobro de administración, límites al ejercicio de los derechos de dominio de los predios que el actor tiene dentro de dicha propiedad horizontal y de restricciones a la destinación que pretenda otorgarle a los predios.

Por tanto, aduce que ante la eventual nulidad del acto demandado se generaría automáticamente un restablecimiento del derecho, siendo entonces procedente atacar la legalidad del acto de registro No. 285 de 22 de junio de 2011 a través del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho.

Adecuado el medio de control y realizado el estudio de admisibilidad encontró que había operado el fenómeno jurídico de la caducidad, pues los actos de registro se entienden notificados el día en que se efectúe la anotación – Art. 70 y, como ello ocurrió el 22 de junio de 2011, los cuatro (04) meses que prevé el artículo 164 numeral 2 literal d del *idem* vencían el 23 de octubre de ese mismo año, habiéndose presentado la demanda el 24 de octubre del año 2017 (f. 234), se hizo por fuera del término legalmente establecido, sin que a esa fecha existiera solicitud de conciliación que suspendiere el plazo.

Destaca que pese a que el demandante presentó solicitud de revocatoria del acto demandado el 22 de junio de 2012, resuelta desfavorablemente el 09 de febrero de 2015, para la fecha de la petición ya se encontraba caducado el medio de control y de todas maneras, la revocatoria de los actos administrativos no cuenta como recurso administrativo, por lo que no reanuda, ni suspende los términos de caducidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 del C.P.A.C.A.

3. Recurso de apelación³

La apoderada de la parte actora a través de memorial radicado el 04 de abril de 2018, recurrió la anterior decisión solicitando su revocatoria y en su lugar, se admitiera el medio de control de nulidad.

Sustenta su postura en que hubo una indebida valoración de las pruebas por parte del Juzgado, por cuanto no tuvo en cuenta que el estudio de legalidad del Registro No. 285 de 22 de junio de 2011, se pide porque al momento del registro de propiedad horizontal el bien no se encontraba afectado con tal

³ F. 238-242, C1

calidad sino que ello ocurrió con posterioridad, según la anotación No. 8 del certificado de tradición y libertad.

Así como, porque no valoró la Resolución No. 6.792 de 30 de junio de 2017, por la cual la Superintendencia de Notariado y Registro dejó sin valor y efectos las correcciones realizadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, suprimiendo la corrección agregada de "Y CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL", al considerar que la escritura No. 1.742 de 1985 no contiene declaración de la voluntad de crear la persona jurídica de copropiedad.

Indica que no es cierto que con la declaratoria de nulidad se modifique la situación jurídica del "Condominio Villa Gloria", ya que la Ley 675 de 2001 señala que, el régimen de propiedad horizontal nace cuando se registra el reglamento de propiedad horizontal protocolizado, con el fin de constituir dicho régimen en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos; Además, tampoco cambia la situación jurídica del condominio en la medida que los predios que pertenecen a ese predio de mayor extensión, no se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal, razón por la cual no es cierto que se restablezca automáticamente los derechos a su prohijado.

Esgrime que las obligaciones a cargo del demandante que supuestamente se originaron con la denominación de propiedad horizontal, como el cobro de administración, límite al ejercicio del derecho de dominio de los predios que el actor tiene dentro de dicha propiedad horizontal y de restricciones a la destinación que pretenda otorgarle a los predios, no existen al no estar sometidos los predios a la limitación de dominio del Régimen de Propiedad Horizontal.

Refiere que el artículo 137 del CPACA prevé la facultad de demandar a través del medio de control de nulidad los actos de registro, por lo que se trata de una regla de derecho objetivo que no puede ser desconocida por el Juzgador en razón de lo dispuesto en el artículo 230 de la Constitución Política.

Concluye que de acuerdo a la doctrina de los móviles y finalidades, el medio de control idóneo para controvertir un acto de certificación y registro, de acuerdo al fin perseguido y no la naturaleza del acto acusado es el de nulidad y en ese entendido, la demanda no estaría caducada. En su criterio, la decisión recurrida desconoce el debido proceso por negar el acceso a la administración de justicia.

II. Consideraciones de la Sala

1. Competencia

Según el numeral 3 del artículo 243 del C.P.A.C.A., el Tribunal es competente para conocer en segunda instancia de la apelación del auto adiado de 22 de marzo de 2018, por el cual la Jueza Cuarta Administrativa Oral del Circuito de Villavicencio adecuó el medio de control de nulidad al de nulidad y restablecimiento del derecho y rechazó de plano la demanda, por haber operado el fenómeno jurídico de la caducidad del medio de control.

2. Problema jurídico

La controversia en el presente asunto se contrae a dilucidar si dados los efectos particulares que pueden generarse de la anulación de los actos de registro, el medio de control procedente para cuestionar su legalidad es el de nulidad y restablecimiento del derecho.

3. Resolución del Problema Jurídico

Para resolver, el Tribunal hará un estudio sobre el medio de control procedente para cuestionar los actos de registro, para concluir en el caso concreto si el acto demandado es susceptible de ser demandado a través del medio de control de nulidad y por ende no había lugar a adecuar la demanda, como tampoco al rechazo de la misma.

◊ Medio de control procedente para cuestionar los actos de registro

Expresamente el artículo 137 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo dispone que a través del medio de control de nulidad puede pedirse que se declare la nulidad de las circulares de servicio y de los actos de certificación y registro.

El Consejo de Estado en providencia de 31 de mayo de 2018⁴, consideró que en los casos de nulidad de los actos de registro, acudiendo al criterio de regulación legal como quiera el entonces artículo 84 del CCA, hoy 137 del CPACA, contempla que pueden ser controvertidos a través de la acción de nulidad, éste es el medio de control procedente. Señaló, que en ejercicio de

⁴ Consejo de Estado; Sala de lo Contencioso Administrativo; Sección Quinta; Consejera Ponente: Lucy Jeannette Bermúdez de 31 de mayo de 2018; radicado No. 25000-23-24-000-2008-00408-01; Actor: Jose Orlando Henao Ortiz; Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro.

su potestad normativa, el legislador ha contemplado diversas situaciones en las que se considera que ciertos actos de carácter particular pueden afectar gravemente el orden jurídico y la vida social, razones por las cuales incluyó la posibilidad de impugnarlos por la vía de acción de nulidad.

Para el caso de los actos de registro, expresamente sostuvo:

“Aún a pesar de lo anterior y con independencia de los efectos particulares que pueda acarrear un acto de tal naturaleza, el legislador quiso contemplar de manera expresa la posibilidad de controvertir la legalidad de ese tipo de actos particulares a través de la acción de simple nulidad, teniendo en cuenta la enorme trascendencia que se reconoce al derecho de propiedad en nuestro sistema jurídico, político, económico y social, en el caso del certificado de tradición de los inmuebles o en aquellos derechos ínsitos en la dignidad humana y propios de los atributos de la personalidad, que se instrumentan en el registro civil de las personas e incluso en eventos como la labor registral de la cámara de comercio en materia societaria; o en el derecho agrario y en asuntos de baldíos y bienes de uso público.

Así las cosas, independientemente de que la declaratoria de nulidad de un acto de registro produzca efectos de carácter particular y concreto, la acción a incoar es viable que sea la de nulidad.”

En providencia de 23 de septiembre de 2019⁵, reiteró que los actos de registro aun cuando pueden tener efectos particulares relacionados con el derecho de dominio que, en principio, son susceptibles del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, revisten un interés que desborda el subjetivo, representado en la importancia del Registro Público Inmobiliario como instrumento de información de acceso público que permite conocer la verdadera situación legal de los bienes raíces, contribuyendo con ello a la seguridad de los negocios jurídicos, asunto este que se proyecta hacia la esfera del interés general.

Recientemente, en el mismo sentido indicó:

“Por su parte, frente a la anotación de registro efectuada dentro del folio de matrícula inmobiliaria número 242-00008-915, es del caso indicar que conforme a lo previsto en el inciso tercero del artículo 84 del Código Contencioso Administrativo – CCA y reiterada

⁵ CONSEJO DE ESTADO: SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO; SECCIÓN PRIMERA; Consejera ponente: NUBIA MARGOTH PEÑA GARZÓN; Bogotá, D.C., veintitrés (23) de septiembre de dos mil diecinueve (2019); Radicación número: 11001-03-24-000-2018-00452-00; Actor: JOSÉ MIGUEL MALDONADO Y OTROS; Demandado: OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL

jurisprudencia de esta Corporación, el mecanismo procesal idóneo para cuestionar su legalidad es la acción de nulidad simple.”⁶

En consecuencia, el medio de control idóneo para demandar los actos de registro independientemente de los efectos particulares y concretos que se produzcan por la declaratoria de su nulidad, es el de la simple nulidad.

No obstante, cabe precisar que si lo pretendido es la reparación de los perjuicios causados con la expedición de los actos de registro el medio de control procedente es el de reparación directa, tal y como se infiere del proveído de 22 de febrero de 2017, en el que el Consejo de Estado define que el término de caducidad en esos casos inicia a partir de la anotación de su registro⁷.

◊ Caso concreto

Conforme el escrito de demanda, se tiene que la parte actora pretende la declaratoria de nulidad del Acto de Registro No. 285 de 22 de junio de 2011 en el cual la Dirección de Justicia del Municipio de Villavicencio inscribió el “Condominio Villa Gloria”.

Según el artículo 8 de la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.”, le corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del bien inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas.

En ese sentir, teniendo en cuenta que el acto demandado corresponde a un acto de registro, según el inciso tercero del artículo 137 del CPACA y el criterio jurisprudencial adoptado por el Consejo de Estado, expuesto en el acápite anterior, no hay duda que el medio de control procedente para estudiar su legalidad es el de nulidad y no el de nulidad y restablecimiento del derecho como lo consideró el Juzgado de Primera Instancia, pues a pesar de los efectos de carácter particular que se puedan originar con la declaratoria de nulidad, revisten un interés que desborda el subjetivo y legitima el uso del aludido medio de control.

En gracia de discusión tampoco sería viable el medio de control de reparación

⁶ CONSEJO DE ESTADO; SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO; SECCIÓN PRIMERA; Consejera ponente: NUBIA MARGOTH PEÑA GARZÓN; Bogotá, D.C., veinticinco (25) de octubre de dos mil diecinueve (2019); Radicación número: 52001-23-31-000-2005-00150-02; Actor: TERESA MOREANO PADILLA; Demandado: MUNICIPIO DE RICAURTE

⁷ Consejo de Estado; Sala de lo Contencioso Administrativo; Sección Tercera; Subsección A; Consejero Ponente: Hernán Andrade Rincón; 22 de febrero de 2017; radicado número 68001-23-33-000-2015-00182-01 (57234) de Carlos Julio Mejía Mantilla y otro contra el Municipio de Sabana de Torres.

directa puesto que la parte actora no pretende la reparación de perjuicios causados con la expedición del acto de registro.

Ahora, como quiera que el artículo 164 *idem* contempla que la demanda puede ser presentada en cualquier tiempo cuando se pretenda la nulidad en los términos del artículo 137, en el presente asunto no ha operado el fenómeno de la caducidad del medio de control.

Por lo expuesto, la Sala revocará el auto recurrido y en su lugar, ordenará al *a quo* que resuelva sobre la admisibilidad del medio de control de nulidad.

En mérito de lo expuesto se,

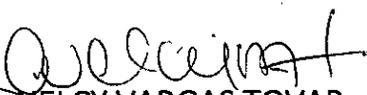
RESUELVE:

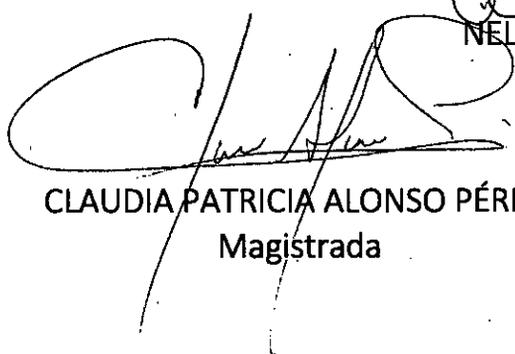
PRIMERO: REVOCAR el auto proferido por el Juzgado Cuarto Administrativo Oral del Circuito de Villavicencio el 22 de marzo de 2018 y en su lugar, se ordena al Juzgado de Instancia que resuelva sobre la admisibilidad del medio de control de nulidad, conforme los argumentos expuestos en la parte motiva de la providencia.

SEGUNDO: En firme esta providencia, remítase el expediente al juzgado de origen para lo de su cargo, previas anotaciones del sistema siglo XXI.

Notifíquese y Cúmplase,

Estudiada y aprobada por la Sala de Decisión No. 5 el 23 de enero de 2020, según acta No. 003.


NELCY VARGAS TOVAR
Magistrada


CLAUDIA PATRICIA ALONSO PÉREZ
Magistrada

(Impedido)⁸
CARLOS ENRIQUE ARDILA OBANDO
Magistrado

⁸ Se aceptó impedimento al Magistrado Carlos Enrique Ardila Obando, mediante auto del 26 de julio de 2018, visible a folios 6 y 7 del cuaderno de segunda instancia.