



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL TOLIMA

Mag. Ponente: JOSÉ ALETH RUIZ CASTRO

Ibagué, treinta (30) de mayo de dos mil diecisiete (2017)

Radicación N°:	73001-33-31-009-2010-00400-01 (3010-2015)
Medio de Control:	REPARACIÓN DE LOS PERJUICIOS CAUSADOS A UN GRUPO
Demandante:	CARLOS HUMBERTO RODRIGUEZ Y OTROS
Demandado:	MINISTERIO DEL INTERIOR Y DE JUSTICIA – SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO – OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
Tema:	FALLA EN EL SERVICIO DE REGISTRO PÚBLICO.

I- ASUNTO

De conformidad con lo establecido en los artículos 67 de la ley 472 de 1998 y 247 del C.P.A.C.A., procede esta Sala Oral de decisión a resolver el recurso de apelación interpuesto por los apoderados de ambos extremos judiciales en contra de sentencia proferida el 30 de octubre de 2015 por el Juzgado Noveno Administrativo del Circuito de Ibagué, mediante la cual accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda.

II- ANTECEDENTES

1.- Identificación del grupo.

ADRIANA GARCIA DIAZ, ABEL MORENO, MARIA JUDITH REYES, ABIGAIL HERNANDEZ, CARLOS HUMBERTO RODRIGUEZ, ADELA VILLAMIL DE GUZMAN, ALFONSO GUSTAVO ACOSTA VELASQUEZ, AURA EMILIA VALENCIA, YAQUELINE AGUIRRE CUBIDES, CARLOS ALBERTO MORENO ARIZA, MERCEDES CALDERON RAMIREZ, DAGOBERTO CARDENAS, DEISY QUESADA GUTIERREZ, DIEGO ALEJANDRO GARCIA GUAYARA, MARGARITA ROMERO, DIOSELINA BLANCO RINCON, EDGAR MEDINA, EUGENIA LOPEZ VILLEGAS, EDILBERTO SORIANO WILVHES, EDITH MARIN MOLINA, EDUARDO SANCHEZ PRIETO, FANNY REYES, EDWIN FERNELL PEÑUELA MARROQUIN, ELIAS CAMPOS RUBIO, MELBA LILIANA RAMIREZ ARBELAEZ, ELMER ANTONIO ÚTIMA VALENCIA, FABIO CESAR QUINTERO RODRIGUEZ, FELIZ AUGUSTO CALLE YEPES, FLORESMIRO MARTINEZ RUIZ, FRANCISCO HERNANDEZ PEÑA, HARRISON ALEXANDER MEDOZA GARCIA, HOVER MIRANDA, ISABEL ESLAVA QUINTERO, ISABELINA BARRAGAN ESPINOSA, ISAURO MOLINA, JAIR VILLALOBOS OBANDO, MARIA ABENIS CAMPOS RUBIO, CONSUELO DEL SOCORRO SALAZAR, JORGE ELIECER RIOS CUBIDES, JORGE ENRIQUE MORALES, MARIELA ARANA MAZUERA, JOSE IGNACIO SIERRA BONILLA, JOSE NAZARIO COMBITA CARRERO, JUAN VARGAS CARRILLO, NORMA CONSTANZA LENIS RUIZ, JULIO ALEXANDRE LEONEL LEONEL, LUIS ALBERTO GARCIA, LUDIBIA GOMEZ GARCIA, LINA MARIA VILLA VILLAMIL, MARIA ANTONIA VILLAMIL, LIBARDO VILLANUEVA SANCHEZ, LUIS ANTONIO HERNANDEZ CORTES, LUIS HUMBERTO VARGAS CASTAÑO, LUIS ALFONSO CARVAJAL VILLALOBOS, MARISOL CASTRO GONZALEZ, LUIS ALBA NIETO DE OLARTE, LUZ EDITH RUBIO LASSO, ALEXANDER VILLARREAL LOPEZ, LUZ MERY PINEDA COLORADO, LUZ JAQUELINE QUINTERO ALVARADO, MARIA

ABIGAIL BARRAGAN VIEDA, JUAN ALBERTO JIMENEZ GONZALEZ, MARIA CLEMENCIA CANASTERO GOMEZ, MARIA DEL CARMEN CUTA PEDROZA, MARIA HILDA CEDANO GAMBOA, MARIELA SOTO DE MURILLO, MARTHA LUCIA ARANGO CARDONA, WILLIAM PARRALES BENJUMEA, MARTHA MABEL HERRERA IBAÑES, MAURICIO GUZMAN GUTIERREZ, ALBA NURY GUTIERREZ RIVEROS, MIRIAN CRISTINA CUBILLOS, JOSE DRIGELIO CARDENAS BARRIOS, NATALIA MUÑOZ ALZATE, NATALY POLANCO SOTO, OSCAR MOJICA BLANCO, NORMA CONSTANZA TORRES CASTRO, OSCAR ENRIQUE OSPINA GIRON, OVIDIO VARGAS VILLAREAL, JAZMIN QUIROIGA VARRAGAN, PEDRO ROSAS HOMEZ, RAFAEL OROZCO CARIBELLO, ALICIA GARZÓN RODRIGUEZ, ROSARIO BATA DIAZ, RUBEN DARIO CALDERON SAQLCEDO, MARÍA DERLY RENGIFO AVILA, YEFER ANGEL HERNANDEZ PEÑA, URBANIZACIÓN PALMA DEL RIO representada legalmente por MAURICIO GUTIERREZ.

2. Declaraciones y condenas. (fols. 99 a 102 c. ppal. 3):

“PRIMERO: Que se declare que los aquí demandados **MINISTERIO DEL INTERIOR Y DE JUSTICIA**, representado legalmente por el Dr. FABIO VALENCIA COSSIO o quien haga sus veces en el futuro; **LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** representada legalmente por el DR. ORLANDO GARCIA-HERREROS SALCEDO o quien haga sus veces en el futuro; y **LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ TOLIMA** representada legalmente por la DRA. LOLA DEL RIO DE VAN-LEENDEN o quien haga sus veces en el futuro, son administrativamente responsables del daño antijurídico; producido por una falla en el **SERVICIO PUBLICO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS** que le ocasionó perjuicios materiales e inmateriales, al grupo que el suscrito representa y que se individualizarán más adelante.

SEGUNDO: Que en virtud de la anterior declaración, se condene a los demandados **MINISTERIO DEL INTERIOR Y DE JUSTICIA**, representado legalmente por el Dr. FABIO VALENCIA COSSIO o quien haga sus veces en el futuro; **LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** representada legalmente por el DR. ORLANDO GARCIA-HERREROS SALCEDO o quien haga sus veces en el futuro; y **LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ TOLIMA** representada legalmente por la DRA. LOLA DEL RIO DE VAN-LEENDEN o quien haga sus veces en el futuro al pago en concreto de los siguientes perjuicios:

ESTIMACIÓN RAZONADA DE LOS PERJUICIOS

1 PERJUICIOS DE ORDEN MATERIAL:

1.1 DAÑO EMERGENTE:

1.1.1 GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO EN LOS QUE SE INCURRIO POR PARTE DE LOS INTEGRANTES DEL GRUPO: Este concepto contiene los gastos en lo que incurrieron los integrantes del grupo para escriturar y registrar el acto de la compra – venta que les otorgó la propiedad de sus bienes inmuebles y que en virtud de la falla en el servicio presentada, quedo sin ningún efecto ni valor jurídico, puesto que se cerraron las matriculas inmobiliarias sobre las que se hicieron estas anotaciones, generando con ello un detrimento económico, que debe ser sufragado por los demandados, para liquidar estos valores, debemos tener en cuenta:

- Los gastos notariales
- Los gastos de registro

Para tasar estos perjuicios, se solicitará a su despacho que se oficie a las diferentes notarias donde se suscribieron los instrumentos públicos de adquisición de la propiedad de los aquí demandantes; para que certifiquen qué valores se cancelaron en virtud de los derechos notariales, de igual forma, se solicitará que

oficie a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que informe que valores se cancelaron por el registro de las escrituras de propiedad.

1.1.2: En este concepto agrupamos valores en los que van a incurrir los integrantes del grupo para poder liquidar la comunidad que existe en este momento y la división material del bien para poder volver a gozar de su derecho de propiedad plena. Para liquidar estos valores debemos tener en cuenta:

- Los Honorarios profesionales del Abogado
- Los Gastos del Proceso Judicial de División
- Los Gastos de Inscripción de la respectiva sentencia de división

Para probar estos perjuicios, se anexará constancia de los Honorarios profesionales que se causaron en virtud de la tramitación del proceso judicial de división de Grandes Comunidades, por otro lado, se solicitará que se oficie al despacho donde se tramita dicha acción de División para que certifique los gastos y el valor de los predios a registrar.

1.2 LUCRO CESANTE:

1.2.1 DINEROS DEJADOS DE PERCIBIR POR EL CONGELAMIENTO Y POSTERIOR CANCELACIÓN DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS: Como se estipuló en el aparte de los hechos de la presente acción, con el Auto de Apertura de la Actuación Administrativa, la aquí demandada, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, **bloqueó** las matriculas inmobiliarias de los bienes de los integrantes del grupo, acción que generó que no se pudiesen efectuar ningún tipo de actos de disposición sobre estos inmuebles, cercenando el derecho que como señor y dueño tenían los propietarios de hacer actos dispositivos. Este hecho de bloqueo se extendió hasta el momento que se generó y adquirió firmeza la Resolución de Cancelación de las matriculas inmobiliarias, valga decir, 3 de Junio de 2009, pero esta situación aún se extiende en el tiempo, puesto que con la **cancelación** de las matriculas inmobiliarias, como ya se dijo, los aquí accionantes, pasaron a ser comuneros, razón por la cual, los bienes inmuebles solamente se podrán vender o usufructuar hasta que se divida la comunidad.

Así las cosas, este concepto debe ser tasado teniendo en cuenta los parámetros establecidos por el H. Consejo de Estado en estos casos, tal precedente lo observamos en la Sentencia de la Sección Tercera, de fecha 27 de Julio de 1990, Referencia: Expediente N° 4119 (154) Actor: Margoth Moanack de Akl y O, Consejero Ponente, Dr. Carlos Gustavo Arrieta Padilla, en el que se tasaron esta clase de perjuicios en un caso semejante.

Dice tal precedente, que se le debe reconocer al perjudicado, los intereses corrientes que generaría el valor comercial del inmueble por el tiempo en que no se ha podido hacer disposición del mismo, para tasarlo se debe tener en cuenta:

- El valor comercial del inmueble
- Los intereses corrientes vigentes
- El tiempo en que no se pudo ejercer disposición del bien

Para tal efecto le solicitaré a su señoría que se sirva a designar a un perito idóneo para que avalúe los bienes inmuebles y se establezcan los valores a indemnizar por este concepto.

1.2.2 PERDIDA DEL VALOR COMERCIAL DE LOS INMUEBLES: Al momento de adquirir los derechos de propiedad, los integrantes del grupo demandante, compraron la "plena propiedad" de los inmuebles, amparados en lo que certificaba la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pero, en razón a la Falla en el Servicio, los accionantes desmejoraron ostensiblemente el derecho adquirido, puesto que pasaron a ser "Comuneros", es decir condueños de una cuota parte del bien global, situación que desvaloriza de manera evidente los inmuebles comprados y genera detrimento patrimonial al grupo que represento.

Para liquidar estos valores se debe tener en cuenta:

- El valor de los bienes adquiridos en propiedad plena.
- EL valor de los mismos bienes pero en cuota común y proindiviso de una comunidad ilíquida.

Para tasar estos perjuicios se solicitará su señoría que se designe a un perito experto que avalúe los valores y establezca la diferencia existente.

2. PERJUICIOS DE ORDEN INMATERIAL:

2.1 DAÑOS MORALES: La situación presentada desde el momento mismo en que se inició la actuación administrativa, que desembocó en la pérdida de la plena propiedad de los inmuebles de los integrantes del grupo, ha generado en ellos una gran angustia, dolor, congoja, desesperación, desesperanza, etc., por tratarse de personas de escasos recursos que invirtieron el dinero que ahorraron a lo largo de sus vidas, para conseguir una vivienda digna, un techo para sus familias, al ver en riesgo esta propiedad, lógicamente genera tales sentimientos que no se hubiesen originado si las entidades estatales demandadas hubieran prestado eficientemente el Servicio Público que estaba a su cargo.

Para reparar integralmente este perjuicio, le solicito muy respetuosamente al Despacho, que se sirva reconocer la suma equivalente a **Cien Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (100 smlmv)** para cada uno de los integrantes del grupo, al momento de la sentencia que le ponga fin a la presente acción.

Para probar este perjuicio, solicitaré que se practiquen testimonios.

La indemnización colectiva se determinará por la sumatoria de las indemnizaciones individuales de todos los integrantes del grupo actor.

3. PERJUICIOS ESPECIALES DE ALGUNAS PERSONAS

3.1 ADELA VILLAMIL DE GUZMÁN: Demuestra la existencia del pago de una Clausula Penal de Incumplimiento de un Contrato de Promesa de compra-venta, que no pudo perfeccionar por la falla en el servicio de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, toda vez, que la matricula inmobiliaria del inmueble que pretendía vender se encontraba bloqueada.

Se anexa una declaración juramentada ante la Notaria Séptima del Círculo de Ibagué del día 22 de Septiembre de 2009, por el señor ALEXANDER CESPEDES GONZALEZ donde da fe del recibo de la suma de \$2'000.000

3.1 JOSE IGNACIO SIERRA BONILLA: Demuestra la existencia del pago de una Clausula Penal de Incumplimiento de un Contrato de Promesa de compra-venta, que no pudo perfeccionar por la falla en el servicio de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, toda vez, que la matricula inmobiliaria del inmueble que pretendía vender se encontraba bloqueada.

Se anexa copia simple del contrato de promesa de compraventa del 15 de Julio de 2008 donde figura la cláusula pactada con la señora MERCEDES SANCHEZ OTALVARO por valor de \$2'000.000.

TERCERA: La condena respectiva será actualizada de conformidad con lo previsto en el artículo 178 del C.C.A, aplicando en la liquidación la variación promedio mensual del índice de precios al consumidor (IPC), desde la fecha de ocurrencia de los hechos, hasta la de ejecutoria del correspondiente fallo definitivo.

CUARTO: Condenar a las demandadas al pago de las cosas, para ello se tendrá en cuenta lo dispuesto en los numerales 5° y 6° del artículo 65 de la ley 472 de 1998

QUINTA: Que se ordene a la parte demandada dar cumplimiento a la sentencia, en los términos de los artículos 176 y 177 de C.C.A."

393
263

SEXTA: Las demás declaraciones que su señoría estime convenientes.

3. Fundamentos Fácticos (fols. 90 a 99 c. ppal. 3)

Como fundamento de sus pretensiones, el apoderado de la parte accionante expuso los hechos relevantes que a continuación se sintetizan:

1.- En la ciudad de Ibagué existía un predio denominado "La esperanza" ubicado en el Barrio "El Salado" perteneciente a la comuna 7, predio que fue matriculado en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Ibagué, y le fue asignada la matrícula inmobiliaria número 350-68923. Cuenta con una extensión de 26.524.34 metros cuadrados, espacio dedicado a la construcción de viviendas para la habitación de personas.

El inmueble fue vendido por HERMELINDA PINZON DE BUITRAGO al señor ABELINO PINZON MORENO, conforme lo establece la escritura pública 2247 del 16 de octubre de 1954 de la Notaría Segunda de Ibagué.

2.- Mediante escritura Pública No 1505 de 2000 corrida en la Notaría Segunda del Círculo de Ibagué, se realizó el loteo del predio denominado "La Esperanza", el cual fue registrado sin observación alguna y como consecuencia de ello se abrieron 140 folios nuevos de matrículas inmobiliarias (350-141452 a 350-141591).

3.- Una vez en firme la inscripción del loteo en la Oficina de Instrumentos Públicos, la Constructora GUTIERREZ LOZANO CONSTRUVENTAS LTDA, procedió a efectuar todos los trámites tendientes a la construcción de la urbanización PALMA DEL RIO, igualmente inició los trámites para la venta de las viviendas construidas, es así como la Alcaldía Municipal de Ibagué, en específico el Departamento Administrativo de Planeación - Grupo de Trámites y Aplicación de Normas, mediante el oficio GTAN 1800 del 10 de noviembre de 2000, autorizó la venta de 100 viviendas de la urbanización PALMA DEL RIO.

4.- Una vez creados los 140 folios nuevos de matrícula en legal forma como lo certificaba la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, los aquí demandantes procedieron a adquirir mediante compra la propiedad de los inmuebles ubicados en la urbanización PALMA DEL RIO, bienes que se encontraban debidamente delimitados y alinderados en las escrituras públicas radicadas en la Oficina de Registro y que por dicha razón se adquirieron con plena confianza por los accionantes.

5.- Estos predios se adquirieron mediante el procedimiento de viviendas de interés social, es decir, mediante el otorgamiento de subsidios gubernamentales y créditos bancarios, razón por la cual, con la enajenación se constituyeron patrimonios de familia, afectaciones a vivienda familiar, hipotecas y otras limitaciones al dominio.

6.- El día 30 de enero de 2006, es decir, más de 5 años después de entregada y registrada la urbanización PALMA DEL RIO, el señor JORGE ELI BUITRAGO, presentó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos solicitud de corrección de matrícula inmobiliaria, radicada con el número C2006-103; el solicitante argumentaba la comunidad existente entre HERMELINDA PINZON DE BUITRAGO y LA SOCIEDAD GUTIERREZ Y LOZANO CONSTRUVENTAS LTDA., al momento de efectuar el loteo, que por tal razón no se podía llevar a cabo, pues la señora HERMELINDA PINZON DE BUITRAGO, no había autorizado mediante escritura pública tal acto.

7.- Mediante acto N° 022 de junio 07 de 2007, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, inició actuación administrativa sobre los folios de matrícula inmobiliaria números 350-68923 y del 350-141452 al 350-141591, en dicho auto se dispuso bloquear los folios de matrícula involucrados en la actuación y la publicación de dicho acto administrativo.

8.- A través de la Resolución No. 303 de 17 de diciembre de 2007, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, resolvió unificar los folios de matrícula inmobiliaria números 350-141452 al 350-141591 en el folio de matrícula inmobiliaria N° 350-68923 el cual seguirá identificando el predio comunero; igualmente ordenó excluir de los folios 350-141452 al 350-141591 todas las anotaciones que ellos contenían, y dispuso trasladarlos al folio de matrícula inmobiliaria N° 350-68923 clasificando los actos como derechos de cuota.

9.- Contra la resolución 307 de 2007 gran parte de los comuneros interpusieron recurso de reposición y en subsidio de apelación, recursos estos que fueron despachados desfavorablemente, a través de las resoluciones números 117 de 30 de mayo de 2008 y 1429 de 27 de febrero de 2009, expedidas en su orden, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y la Superintendencia de Notariado y Registro.

4.- Contestación de la demanda.

4.1 Superintendencia de Notariado y Registro (Fols. 157 a 163)

Luego de señalar la función, objetivos y principios básicos que orientan el registro de propiedad inmobiliaria, manifestó que el Registrador de Instrumentos Públicos adelantó la actuación administrativa para adecuar el folio de matrícula inmobiliaria, conforme los lineamientos establecidos en el Código Contencioso Administrativo y en el artículo 35 del Decreto 1250 de 1970, en concordancia con el artículo 14 del Decreto 01 de 1984.

Citó los tipos de errores que pueden comentarse dentro del trámite del registro inmobiliario y las formas de corregirlos, indicando que cuando se cometen errores de fondo y que ya han sido publicados, se debe tener en cuenta la autonomía jurídica de que goza el registrador, quien adoptará las medidas pertinentes de acuerdo a la naturaleza del error, profiriendo los actos administrativos tendientes a lograr la corrección de los yerros.

Expresó que la Sociedad Gutiérrez y Lozano Construventas era concedora que ostentaba derechos de cuota en común y proindiviso y pese a ello solicitó la licencia para lotear el predio, la cual no debió haber sido otorgada por la Curaduría No 01 de Ibagué; igualmente indicó que con posterioridad a la autorización del loteo, la referida sociedad procedió a otorgar la escritura pública, donde el notario omite tener en cuenta que dicho documento no podía ser autorizado, toda vez que los actos de disposición del dominio requieren de la plena titularidad de los propietarios del inmueble.

Asevero que la Curaduría, la Notaría y la Registradora, fueron víctimas de la conducta reprochable de la Sociedad Gutiérrez y Lozano Construventas LTDA, pues dicha sociedad no pensó en las consecuencias jurídicas de su actuar y por el contrario prosiguió con la ejecución de actos oscuros, comenzando a enajenar viviendas que no estaban identificadas registralmente en derecho.

Afirmó que la actuación administrativa efectuada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, no lesionó derechos de dominio y propiedad, pues los derechos de usar, gozar y disponer del bien inmueble sigue estando en cabeza de las mismas personas, pues lo único que cambia es la forma como se lleva la tradición, que corresponde a un predio en común y proindiviso.

Propuso los siguientes medios exceptivos:

- *No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.*

Indicó que de acuerdo a lo expuesto en los presupuestos facticos de la demanda, el origen de la controversia en cuestión, se originó por las actuaciones realizadas por la SOCIEDAD GUTIERREZ Y LOZANO CONSTRUVENTAS LTDA quien sabía y tenía

394
264

pleno conocimiento que era propietario de derechos de cuota en común y proindiviso de un bien inmueble denominado "La esperanza, fracción El Salado", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-68923 y pese a ello, procedió a realizar actos sobre el bien como si ostentara la titularidad de pleno dominio, desconociendo la comunidad existente con la señora Hermelinda Pinzón de Buitrago.

Adujo que se infería la mala fe de la SOCIEDAD GUTIERREZ Y LOZANO CONSTRUVENTAS LTDA., al realizar actos sin la comparecencia de todos los titulares del bien, razón por la cual señaló que quien era verdaderamente responsable era la citada sociedad, por lo que solicitó que ésta fuese vinculada a la presente actuación procesal, con fundamento en lo establecido en el art. 97 numeral 9 del C de P.C. y artículo 51 de la ley 472 de 1998.

▪ *Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva*

Manifestó que los hechos generadores del daño no provienen del actuar de la entidad demandada, sino que los mismos son imputables al hecho de un tercero, que no es otro que la SOCIEDAD GUTIERREZ Y LOZANO CONSTRUVENTAS LTDA, toda vez que la misma realizó actos como propietario de pleno dominio, desconociendo los derechos que le asistían a la comunera HERMELINDA PINZÓN DE BUITRAGO, reiterando así, que los hechos que originaron la controversia que se suscita, no tienen origen en el actuar de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sino en la citada sociedad, pues ésta realizó actos que no estaban permitidos en la Ley, tales como solicitar una licencia de loteo sobre un inmueble donde solo era titular de derechos de cuota en común y proindiviso, realizar escritura pública del respectivo loteo y como si fuera poco, enajenar dichos bienes ya segregados.

▪ *Indebida Acción.*

Adujo que la acción de grupo estaba encaminada a obtener el reconocimiento y pago de indemnización de perjuicios que derivan de la vulneración de derechos colectivos; así mismo señaló que ordinariamente la responsabilidad del Estado se compromete por actos administrativos que expide la Administración, o por sus hechos, omisiones u operaciones administrativas.

Expresó que en el primer evento planteado, esa responsabilidad, se hace efectiva a través de la acción de restablecimiento del derecho prevista en el art. 85 del Código Contencioso Administrativo y en el segundo evento, por la acción de Reparación Directa contemplada en el artículo 86 de mismo Estatuto.

Aseveró que de existir algún tipo de responsabilidad por parte de dicha entidad, se debió atacar las resoluciones que profirió tanto la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué como la Superintendencia de Notariado y Registro, pues lo que en realidad pretende los actores es la anulación de dichos actos administrativos, la cual solo puede ser provocada a través de la acción de nulidad.

4.2 Ministerio del Interior y de Justicia (fls. 218 – 221)

Propuso la excepción de *falta de legitimación en la causa por pasiva*, argumentando que la Superintendencia de Notariado y Registro es una entidad pública con personería jurídica propia, autonomía administrativa y presupuestal y su representante legal es el Superintendente, quien para todos los efectos legales es el llamado a comparecer al proceso, toda vez que los hechos que dieron lugar al medio de control que se analiza, tienen como sustento la actuación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, al registrar, sin reparo alguno, la escritura pública No 1505 de 14 de junio de 2002, corrida en la Notaria 2 de la misma ciudad.

Adujo que si bien la Superintendencia de Notariado y Registro estaba adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho, era claro que dicha Superintendencia goza de

personería jurídica, y que por ende el Ministerio sólo ejerce un control de tutela sobre dicha entidad, sin que por ello deba extenderse a la Nación la responsabilidad patrimonial y administrativa

4.3. Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué- Tolima.

No dio contestación a la demanda, según constancia secretarial vista a folio 173 vto. Cdo. 3

5.- La Sentencia Apelada. (Fls. 186 -210 c.4)

Lo es la proferida el 14 de octubre de 2015 por el Juzgado Noveno Administrativo del Circuito de Ibagué, mediante la cual accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda.

Luego de realizar el análisis del cumplimiento de los requisitos para la procedencia de la acción de grupo, manifestó que la excepción de "indebida acción" propuesta por la Superintendencia de Notariado y Registro era infundada, toda vez que lo que pretenden los accionantes es la indemnización de los perjuicios originados por la actuación realizada por las entidades demandadas, al registrar la escritura pública 1505 de 14 de junio de 2000 y con base en ello haber ordenado la apertura de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles adquiridos por los demandante. Así mismo manifestó que las pretensiones de la demanda no estaban encaminadas a solicitar la nulidad de los actos administrativos expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y por la Superintendencia de Notariado y Registro, como erróneamente lo pretende hacer ver el vocero judicial de esta última entidad.

Citó las normas jurídicas y precedentes jurisprudenciales relacionados con la responsabilidad administrativa del Estado por la falla servicio, así como las normas que regulan el servicio público de registro de instrumentos públicos, concluyendo del análisis de estas últimas, que es en la etapa de calificación en la cual se debe verificar el lleno de requisitos del título cuya inscripción se pretende, teniendo en cuenta para ello las normas sustantivas para los diferentes actos, documentos y títulos presentados para su registro, el cual no se puede efectuar de comprobarse que existe violación al ordenamiento jurídico.

Sostuvo luego del análisis de las normas reguladoras del registro de instrumentos públicos, que no se exige al registrador una labor minuciosa y exhaustiva para determinar la validez de los títulos sometidos a registro, pues indicó que se trataba más bien de una labor de verificación de requisitos formales.

Aseveró que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, incurrió en falla del servicio, al proceder con la inscripción de la escritura pública 1505 de 14 junio de 2000, por cuanto dicho documento contenía un acto jurídico que no se ajustaba a los requisitos de ley para producir efectos, y de conformidad con las funciones legales de dicha entidad, le correspondía examinar y calificar el documento objeto de registro, a fin de determinar si procedía o no el mismo, igualmente manifestó que el Registrador de Instrumentos Públicos de Ibagué contaba con los medios y el personal calificado para advertir la irregularidad plasmada en el acto escriturario y por ende debió abstenerse de ordenar el registro.

Advirtió que nos encontrábamos en presencia de un error de aquellos que era posible prever o evitar si la Oficina de Registro en cuestión hubiese actuado con diligencia y cuidado en el cumplimiento de sus obligaciones legales; así mismo señaló que con dicho yerro se generaron una serie de actuaciones irregulares como fue la creación de 140 folios de matrícula inmobiliaria con fundamento en la cuestionada escritura pública de loteo No 1505 de 14 de junio de 2000.

395
265

Expresó que con la creación de los nuevos folios de matrícula inmobiliaria aludidos, se permitió la venta y transferencia a los demandantes de una serie de viviendas que conformaba la Urbanización Palma del Río, y que, por ende, al hacerse la inscripción en el registro de cada una de las compraventas se incurrió en otra falla del servicio, ya que se estaba dando una información que no correspondía a la verdadera situación jurídica del bien, haciendo incurrir en error a todas aquellas personas que adquirieron un inmueble en la citada urbanización.

Afirmó que los demandantes sufrieron un daño como consecuencia de la actuación administrativa efectuada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, ya que conforme a lo certificado por dicha entidad, adquirieron unas viviendas como propietarios exclusivos, pasando a ser titulares de un derecho en común y proindiviso en un predio de mayor extensión.

Al realizar el análisis de los perjuicios materiales y morales incoados por los demandantes llegó a las siguientes conclusiones:

▪ **Perjuicios materiales:**

a) Respecto del **daño emergente** alegado por los demandantes y relacionado con los gastos de escrituración y de registro de la compraventa en que incurrieron los integrantes del grupo, manifestó que la Superintendencia de Notariado y Registro debía ser condenada a reconocer y pagar dichos gastos, por cuando los demandantes creyeron haber adquirido la propiedad plena de sus viviendas conforme a la información suministrada por la Oficina de Registro, sin embargo posteriormente encontraron que tan solo tenía un derecho de cuota en común y proindiviso sobre un área determinada en un lote de terreno

Afirmó que en las escrituras públicas aportadas al proceso se aprecia que los integrantes del grupo afectado se les transfirió el derecho de dominio pleno sobre un bien inmueble y al disponer la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que figurarían como propietarios de un derecho en común y proindiviso, estos perdieron la propiedad exclusiva de sus viviendas, pues enfatizó que si bien tenían un derecho de cuota este no es representable materialmente mientras exista la indivisión, indicando así que los afectados no podían oponer ante terceros la titularidad del derecho de dominio con relación a la vivienda.

Por lo anterior, ordenó el reconocimiento de dichos perjuicios con base en las escrituras públicas aportadas al plenario, lo consignado en el auto No 022 de 07 de junio de 2007 y el certificado de libertad y tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria 350-68923, y de acuerdo al contenido de cada una de las escrituras ordenó reconocer la mitad de los gastos notariales, por cuanto estos se asumieron por partes iguales, salvo en los eventos en donde se acordó el pago exclusivamente por el vendedor o en los que se guardó silencio sobre el tema. En relación a los gastos de registro ordenó el reconocimiento en su totalidad siempre y cuando se hubiese acreditado con la respectiva documentación.

b). En relación con los perjuicios a título de daño emergente, relacionados con los gastos en que debieron incurrir los accionantes para lograr la división de la comunidad, indicó que si bien obraba certificación expedida por un profesional del derecho en donde señala los honorarios del proceso, no obraba en el plenario factura o recibo de pago por parte de los accionantes por dicho concepto; igualmente señaló que tampoco reposaba en el expediente, probanza de que un profesional del derecho hubiese ejercido representación judicial en favor de los actores; así mismo indicó que tampoco milita prueba en donde se demuestre que los aquí actores incurrieron en gastos al interior del proceso divisorio. Finalmente señaló que no existía probanza que demostrara que hubiese recaído sobre los actores la carga de sufragar los gastos de registro de sentencia.

c). Respecto de los perjuicios a título de **lucro cesante**, relacionados por los dineros dejados de percibir por el congelamiento y posterior cancelación de las matrículas inmobiliarias, en donde solicitan el reconocimiento de intereses corrientes, tomando

como base el avalúo comercial de cada bien por el tiempo en que no fue posible su disposición, aseveró el juez de instancia, que no se encontraba acreditaba la generación de dicho perjuicio, pues no era un hecho cierto y deducible que la totalidad de los propietarios hubiesen ejercido algún tipo de actividad de explotación económica con relación a su propiedad, o que la situación generada por el error hubiese impedido tener algún beneficio económico derivado del ejercicio de la propiedad.

d) En lo ateniende al reconocimiento de perjuicios a título de lucro cesante como consecuencia de la presunta desvalorización de los inmuebles, afirmó el *a quo* que la prueba obrante en el expediente para la demostración de dicho perjuicios, esto es el experticia rendido por el auxiliar de justicia, no cuenta con la firmeza, calidad y precisión necesarios para identificar que efectivamente se generó dicho perjuicio.

▪ **Perjuicios morales:**

El Juez de la causa se abstuvo de reconocer a favor de los demandantes los perjuicios de índole moral reclamados, por considerar que no se encontraron debidamente acreditados dentro del expediente y respecto de cada uno de los integrantes del grupo afectado.

▪ **Perjuicios Especiales**

Respecto de los perjuicios especiales para algunas personas, expresó, que no se encontraban en el plenario debidamente acreditados, por cuanto no se vislumbraba documentación alguna o medio probatorio idóneo, tendiente a demostrar la ocurrencia del daño generado por el presunto pago de cláusulas penales provenientes de incumplimiento de promesa de compraventa.

Finalmente el operador jurídico primario declaró probada la excepción de *falta de legitimación en la causa por pasiva* postulada por el vocero judicial del Ministerio de Justicia y del Derecho, y desestimó las excepciones de *falta de legitimación e indebida acción* propuesta por la Superintendencia de Notariado y Registro, condenando a esta última por concepto de perjuicios materiales, tal como quedó expuesto en párrafos precedentes.

6.-- El Recurso de Apelación (fls. 1433-1434 c.4).

6.1 La entidad accionada. – Superintendencia de Notariado y Registro.

Interpuesto oportunamente por el vocero judicial de la entidad accionada, mediante el cual solicita se revoque la sentencia de primera instancia pero sólo respecto de los ítems que le fueron desfavorables a dicha entidad, argumentando que no se configuraba falla de la función por parte de la Superintendencia, dado que se presentó una irregularidad en la formulación de la identificación catastral del inmueble adquirido por el convocante, por lo que concluyó que nunca estuvo comprometida en el referido asunto.

Manifestó que el Juez de instancia había desconocido que la acción de grupo no era el medio idóneo para hacer reclamaciones frente a los actos administrativos de registro cuando existe inconformidad en su expedición, afirmando que el medio idóneo para el efecto no era otro que la acción de simple nulidad.

Precisó que todas las anotaciones realizadas por las Oficinas de Registro de Instrumentos públicos a los folios de matrículas inmobiliarias, inciden en los intereses particulares y concretos de las personas naturales o jurídicas, al crear, modificar o extinguir situaciones jurídicas relacionadas con el derecho de dominio, sin embargo indico que pese a ello, el legislador contempló de manera expresa la posibilidad de controvertir la legalidad de este tipo de actos a través de la acción de simple nulidad.

396
266

6.2. Los accionantes (fls. 220 – 227 c.4)

Interpuesto oportunamente por el apoderado del grupo actor, mediante el cual solicita se revoque la providencia, pero en relación con los perjuicios que no fueron objeto de reconocimiento.

Respecto de los perjuicios materiales a título de daño emergente que no fueron reconocidos, relacionados con *los gastos en que incurrieron los actores para dar trámite al proceso divisorio*, señaló que obraba en el plenario prueba de que efectivamente existe un proceso civil ordinario de dicha naturaleza adelantado ante el Juzgado 5 Civil del Circuito de Ibagué, razón por la cual sostuvo que no era razonable que el *a quo* hubiera desechado la certificación expedida por el profesional del derecho en donde constataba el valor de los honorarios profesionales. Igualmente señaló que por el hecho de haberse tramitado un proceso divisorio, era lógico que el mismo hubiese generado gastos, los cuales fueron sufragados por los interesados.

Adujo que si el Juez de primera instancia tenía alguna duda sobre los documentos allegados como pruebas, debió disipar dichas dudas, decretando pruebas de oficio, que permitieran arribar a la verdad real.

En relación con los perjuicios materiales a título de lucro cesante – *dineros dejados de percibir por la congelación y posterior cancelación de matrículas inmobiliaria*, indicó que estaba plenamente probado que hubo una afectación al derecho de disposición y de pleno dominio, por lo cual surgía la consecuencia lógica de indemnizar dicho perjuicio, argumentando que con el escrito de demanda había anexado un precedente jurisprudencial de un caso similar y que el Juez de instancia, de manera injustificada, y sin sustento legal, había desechado dicho criterio, citando para el efecto de manera desacertada un pronunciamiento que no guarda ningún tipo de identidad jurídica con el caso bajo estudio.

Reiteró que se sus representados se encontraban frente a la imposibilidad jurídica de disponer de los bienes, lo cual representó una merma en el patrimonio de los propietarios; así mismo trajo a colación nuevamente algunos apartes jurisprudenciales proferidos por el H. Consejo de Estado, los cuales ya habían sido invocados en el libelo introductorio, y que en su sentir se ajustan a los presupuestos facticos en cuestión, en donde la falla del registro público generó a los demandantes perjuicios que afectaron la disposición jurídica de los inmuebles, sin que se mencione explotación económica alguna.

Por último y en relación con los perjuicios morales, indicó que durante el proceso se habían recopilado elementos de juicio que al ser interpretados de manera conjunta generaron pruebas indiciarias, las cuales son aplicables en el *sub judice*; igualmente indicó que estaba plenamente probado que los bienes que fueron objeto de falla del servicio registral, eran de interés social y que estaban ubicados en sector popular de la ciudad, lo que hacía inferir que las personas integrantes del grupo eran de escasos recursos y adquirieron sus vivienda con el esfuerzo de su vida laboral y con subsidios gubernamentales, razón por la cual era lógico que dichas personas se vieran moral, mental y psíquicamente perjudicados.

Aseveró que los indicios aludidos fueron convalidados con el testimonio rendido en el escenario procesal por el Presidente de la Junta de Acción Comunal de la Urbanización Palma del Rio, el cual no fue objeto de tacha y que además dicho sujeto ejercía un liderazgo y conocía la totalidad de los integrantes del grupo, elementos estos que no fueron tenidos en cuenta al momento de valorar el testimonio.

Mediante proveído de fecha 19 de noviembre de 2015¹, el Despacho conductor admitió el recurso de alzada incoado por ambos extremos procesales; y por auto calendarado el 09 de diciembre del mismo año², se corrió traslado a las partes y al Ministerio Público, para que en el término de cinco (5) días presentaran sus respectivos alegatos de conclusión, oportunidad en la que concurrió únicamente el vocero judicial de los integrantes del grupo, reiterando algunas de las consideraciones esbozadas en escrito de sustentación del recurso de apelación.³

Encontrándose el proceso al despacho para proferir fallo de fondo, a ello se procede, previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

IV.1 Sobre la competencia

Es competente esta colegiatura para desatar la impugnación contra la sentencia proferida el pasado 14 de octubre de 2015 por el Juzgado Noveno Administrativo del Circuito de Ibagué, según voces de los artículos 16 e inciso segundo del artículo 67 de la ley 472 de 1998, así como el artículo 243 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, al definir que son apelables las sentencias de primera instancia proferidas por los jueces administrativos.

IV.2 Problema jurídico.

En los términos de la apelación, corresponde a la Sala determinar si la entidad accionada – Superintendencia de Notariado y Registro es extracontractualmente responsable, por el presunto daño sufrido por los miembros del grupo actor, con ocasión de la inscripción de la escritura pública de loteo No 1505 del 14 de Junio de 2000 en el folio de matrícula inmobiliaria 350-68923, la cual dio lugar a la creación de 140 folios de matrícula inmobiliaria, y a la posterior enajenación de los inmuebles identificados con los referidos folios.

Igualmente habrá de determinarse si el medio de control incoado por los accionantes es procedente para la reclamación de perjuicios por parte del grupo, o si, por el contrario, y tal como lo afirma la entidad accionada, en el *sub judice* debió incoarse el medio de control de simple nulidad.

IV.3 Limitación al estudio del recurso

De conformidad con lo previsto en el artículo 328 del C.G.P., no se realizará estudio de las excepciones propuestas por las entidades demandadas, por cuanto las mismas ya fueron resueltas en la primera instancia, y además no fueron objeto de apelación, salvo la excepción de indebida acción propuesta por la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual fue debidamente sustentada en el recurso de alzada.

Precisado lo anterior, procederá esta Corporación a resolver la insatisfacción elevada en el recurso de apelación por el apoderado judicial de la entidad demandada, relacionada con la indebida escogencia de la acción, pues en sentir del apelante, en el *sub judice* no era procedente la interposición de la acción de grupo, sino que el medio de control ha impetrar debió haber sido la acción de simple nulidad.

IV.4 De la acción procedente en el caso concreto.

Nuestro Órgano de Cierre jurisdiccional, en sendos pronunciamientos ha señalado que, en tratándose del cuestionamiento sobre la legalidad de actos de registro, la

¹ Ver fls. 385-386 c. ppal. 4.

² Ver fl. 388 c. ppal. 4.

³ Ver fls. 389-390 c. ppal. 4

acción contenciosa administrativa procedente, no es otra que la acción de simple nulidad, sin perjuicio de los efectos particulares que puedan derivarse de su anulación; sobre el particular la Alta Corporación ha señalado:

"Para poder realizar un pronunciamiento de fondo frente a los argumentos expuestos en la apelación, es preciso tener en cuenta que por expresa disposición del inciso tercero del artículo 84 del Código Contencioso Administrativo, la acción adecuada para controvertir la legalidad de los actos de registro, es la acción de nulidad. La norma en cita establece ad pedem literae lo siguiente:

Artículo 84°. Acción de nulidad. Toda persona podrá solicitar por sí, o por medio de representante, que se declare la nulidad de los actos administrativos.

Procederá no sólo cuando los actos administrativos infrinjan las normas en que deberían fundarse, sino también cuando hayan sido expedidos por funcionarios u organismos incompetentes, o en forma irregular, o con desconocimiento del derecho de audiencias y defensa, o mediante falsa motivación, o con desviación de las atribuciones propias del funcionario o corporación que los profirió.

También puede pedirse que se declare la nulidad de las circulares de servicio y de los actos de certificación y registro

*A propósito del tema, es pertinente poner de relieve que todas las anotaciones que las Oficinas de Registro realizan en los folios de matrícula inmobiliaria, impactan necesariamente los intereses particulares, individuales y concretos de las personas naturales o jurídicas, al crear, modificar o extinguir situaciones jurídicas directamente relacionadas con el derecho de dominio. Aún a pesar de lo anterior y con independencia de los efectos particulares que pueda acarrear un acto de tal acción de reparación directa ejercida en el presente asunto para obtener la indemnización por el aludido hecho dañoso demandado resulta procedente."*⁴

Ahora bien tal como se extrae de la pretensiones incoadas en el libelo introductorio, la parte demandante, a través de la acción de grupo, pretende la declaratoria de responsabilidad de las entidades demandadas por los perjuicios materiales y morales causados con ocasión de la inscripción de la escritura pública de loteo No 1505 del 14 de junio del 2000 y su consecuente creación de 140 folios de matrículas inmobiliarias, que permitieron la enajenación de los predios identificados con dichas matrículas.

Ciertamente en el escrito de demanda se aduce que la entidad accionada - *Superintendencia de Notariado y Registro*- incurrió en un falla del servicio, en tanto no advirtió la irregularidad que se presentaba en la escritura pública aludida y que impedía su inscripción, y dicha conducta omisiva fue la que precisamente, en sentir de los demandantes, generó el daño y conduce a declarar la responsabilidad administrativa del Estado.

Igualmente, resulta preciso señalar que en las pretensiones de la demanda no se evidencia solicitud alguna encaminada a obtener la nulidad de la inscripción de la escritura pública en cuestión, ni de ningún otro acto de registro generado con ocasión de la misma actividad registral, de tal suerte, que en el *sub judice* de ninguna manera se está cuestionando la legalidad de un acto administrativo de registro, y por ende no nos encontramos en el escenario procesal donde resulte procedente la aplicación o la interposición del medio de control de simple nulidad, en tanto, se itera, los integrantes del grupo persiguen la indemnización por los presuntos perjuicios ocasionados por la falla del servicio del registro de instrumentos públicos, lo que hace concluir indiscutiblemente, que la acción de grupo ejercida en el presente asunto para obtener la indemnización por el presunto hecho dañoso demandado resulta totalmente procedente; en tal virtud los argumentos expuestos en la alzada por el apoderado judicial de la entidad accionada - *Superintendencia de Notariado y*

⁴ Consejo de Estado - Sección Primera, 3 de noviembre del 2011, Exp. 200500641.

Registro -, no están llamados a prosperar.

IV.5 Marco Normativo y Jurisprudencial.

IV.5.1 Generalidades y finalidad de la acción de grupo

De conformidad con el inciso segundo del artículo 88 de la Constitución Política, la acción de grupo es un mecanismo instituido para posibilitar la indemnización de perjuicios causados a un número plural de personas, sin perjuicio de la procedencia de las acciones particulares. La Ley 472 de 1998 que desarrolla el citado artículo 88, en relación con el ejercicio de las acciones populares y de grupo, define a éstas últimas como "*aquellas acciones interpuestas por un número plural o un conjunto de personas que reúnen condiciones uniformes respecto de una misma causa que originó perjuicios individuales para dichas personas. (...)*".

La misma normativa formula los elementos necesarios para la procedencia de la acción de grupo, así: (artículos 46, 47 y 48 de la Ley 472 de 1998): 1) Que el grupo de afectados esté conformado, al menos por veinte personas. 2) Que cada una de esas personas sea natural o jurídica, pertenezca a un grupo y haya sufrido un perjuicio individual. 3) Que esas personas reúnan condiciones uniformes, respecto de una misma causa que originó los perjuicios, como también en relación con todos los elementos que configuran la responsabilidad. 4) Que la acción se ejerza únicamente con la finalidad de obtener el reconocimiento y pago de los perjuicios. 5) Que la acción se presente dentro del término legal. 6) Que la acción sea ejercida por intermedio de abogado. 7) Que en la demanda se identifiquen al demandado y a todos los individuos perjudicados. Si la identificación de todos los afectados no es posible, se deben expresar los criterios objetivos para identificarlos y así definir el grupo.

En relación con las características de la acción, la jurisprudencia tanto de la Corte Constitucional como del Consejo de Estado, han decantado las siguientes:

a) Su carácter de indemnizatoria, señalando que tiene por objeto la reparación de los perjuicios de "*contenido subjetivo o individual de carácter económico*", que provienen de un "*daño ya consumado o que está produciéndose*". Esta, para diferenciarla de la acción popular que tiene un objetivo fundamentalmente preventivo y persigue la salvaguarda de derechos colectivos-. Es una acción que se tramita por un procedimiento especial y preferente. La Ley 472 de 1998 señala términos muy breves para el trámite del proceso.

b) Es una acción de carácter principal, procede a pesar de la existencia de otros medios de defensa judicial para pretender la reparación de los perjuicios sufridos, pues precisamente el artículo 88 de la Constitución y la Ley 472 de 1998 señalan que la misma puede instaurarse "*sin perjuicio de la acción individual que corresponda por la indemnización de perjuicios*" (art. 47). En otros términos, queda al arbitrio del demandante ejercer en los casos en que ésta procede o bien la acción de grupo o la correspondiente acción ordinaria. Sólo están legitimados para interponerla quienes conforman un grupo o clase. De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 472 de 1998, la acción deberá interponerse al menos por 20 personas⁵.

c) Efectos especiales del fallo. La sentencia que se profiera en una acción de grupo tiene efectos de cosa juzgada respecto de todos los afectados con la causa que dio origen a la acción, a cuyo nombre actúe el demandante o los demandantes que hayan sido identificados gracias a los criterios suministrados por éste y no hayan solicitado su exclusión y frente a quienes hayan solicitado su inclusión en las oportunidades procesales señaladas en la ley.

⁵ Sobre el particular, la Corte Constitucional mediante sentencia C-116 del 13 de febrero de 2008, declaró condicionalmente exequible el inciso tercero de la presente norma, en el entendido de que la legitimación activa en las acciones de grupo no se requiere conformar un número de veinte personas que instauren la demanda, pues basta que un miembro del grupo que actúe a su nombre establezca en la demanda los criterios que permitan establecer la identificación del grupo afectado.

398
268

Como no es posible definir la naturaleza de las acciones de grupo sin referir su finalidad, es preciso decir que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 88 de la Constitución Política y la Ley 472 de 1998, la acción de grupo tiene por finalidad exclusiva la reparación de perjuicios causados por un daño común a un número plural de personas. Finalidad que deviene de la redacción literal de los artículos 3° y 46 de la citada ley. En efecto, ellos prescriben en forma repetida:

"Artículo 3° Son aquellas acciones interpuestas por un número plural o un conjunto de personas que reúnen condiciones uniformes respecto de una misma causa que originó perjuicios individuales para dichas personas. (...) "La acción de grupo se ejercerá exclusivamente para obtener el reconocimiento y pago de indemnización de los perjuicios."

Artículo 46: (...) Son aquellas acciones interpuestas por un número plural o un conjunto de personas que reúnen condiciones uniformes respecto de una misma causa que originó perjuicios individuales para dichas personas. (...). "La acción de grupo se ejercerá exclusivamente para obtener el reconocimiento y pago de indemnización de los perjuicios." (Resalta la Sala).

En conclusión, la acción de grupo, por su naturaleza indemnizatoria, tiene como finalidad exclusiva el reconocimiento y pago de la indemnización de los perjuicios originados.

IV.5.2 Cumplimiento de los requisitos de procedibilidad de la acción.

- *La demanda fue interpuesta oportunamente.*

El término para presentar la acción de grupo, conforme a lo preceptuado en el artículo 47 de la Ley 472 de 1985, es de dos años, los cuales deberán comenzar a contabilizarse desde "la fecha en que se causó el daño o cesó la acción vulnerante causante del mismo". En el caso concreto el término de caducidad se contabilizará desde la fecha en que se causó el daño, vale decir que el mismo tuvo su origen a partir de la expedición de la resolución 303 de 17 de diciembre de 2007⁶, a través de la cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, ordenó excluir los folios de matrícula inmobiliaria números 350-141452 al 350-141591 y unificarlos en el folio de matrícula No 350-68923, contra dicha determinación se interpuso el recurso de apelación, el cual fue resuelto a través de la resolución 1429 de 2009⁷ expedida por el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, y modificada esta última a través de la Resolución No 4181 de 03 de junio de 2009⁸. En este orden de ideas se tiene que la demanda fue impetrada el 19 de julio de 2009⁹, es decir, dentro de los dos años siguientes al acaecimiento de los hechos que ocasionaron el daño, pues como quedó expuesto, la decisión que ordenó la exclusión y posterior unificación de folios de matrículas inmobiliarias aludidos, cobró firmeza el 03 de junio de 2009.

- *El número de integrantes del grupo afectado está conformado por más de 20 personas.*

El número de integrantes del grupo afectado efectivamente está conformado por más de 20 personas, tal como se advierte en la resolución No 303 de 17 de diciembre de 2012, por medio de la cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué ordenó la exclusión de los folios de matrícula inmobiliaria números 350-141452 al 350-141591, folios estos que obedecían a cada uno de los predios adquiridos por los integrantes del grupo afectado y los cuales fueron unificados en folio de matrícula inmobiliaria No 350-68923, como consecuencia de la indebida inscripción el registro de la escritura pública de loteo No 1505 de 2000.

⁶ Ver fls 63-76 C. Pbas Dte.

⁷ Ver fls 24-36 C. Ppal. No 1

⁸ Ver fls 37-40 C. Ppal. No 1

⁹ Ver El 2, C. No 1

- *Quienes ejercieron la acción acreditaron pertenecer al grupo de personas afectadas.*

Adicionalmente, quienes ejercieron la acción demostraron ser sus titulares, como quiera que acreditaron pertenecer al grupo de personas afectados con las decisiones administrativas adoptadas por la entidad demandada, pues en virtud ellas pasaron de ser titulares del derecho pleno de dominio a ser titulares de un de derecho de cuota en común y proindiviso, sufriendo por ende cada uno de ellos un perjuicio individual como consecuencia de la referida actuación administrativa.

- *Los perjuicios individuales se hacen derivar de una causa común.*

Los perjuicios que se imputan a la entidad demandada por la presunta falla en la prestación de registro, al ordenar el registro de la escritura pública de loteo No 1505 de 2000 otorgada a favor de la Sociedad Gutiérrez Lozano Contraventas, sin el lleno de requisitos legales para ello, permitiendo así la apertura de 140 folios de matrícula inmobiliaria que posteriormente tuvieron que ser excluidos y unificados en un solo folio.

- *Las pretensiones son netamente reparatorias.*

Toda vez que están orientadas a obtener la indemnización de los perjuicios individuales que sufrieron los integrantes del grupo, como consecuencia del daño originado por la entidad demandada al ordenar el bloqueo y posterior exclusión y unificación de los folios de matrícula inmobiliaria números 350-141452 al 350-141591.

- *Los demandantes actúan a través de abogado.*

Por último los demandantes actúan a través de abogado, dando así cumplimiento a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 472 de 1998.

IV.6 La Responsabilidad del Estado.

La Constitución Política de 1991 introdujo modificaciones en lo que tiene que ver con la responsabilidad estatal y en esa nueva concepción el elemento fundamental es el daño antijurídico, desplazando el soporte de la responsabilidad administrativa del concepto subjetivo de la antijuridicidad de la acción del Estado, al concepto objetivo de la antijuridicidad del daño producido por la Administración. No obstante lo anterior, el Consejo de Estado¹⁰, jurisprudencialmente ha modulado tal aseveración y es así como ha sostenido:

“...Es cierto que la interpretación inicial que la jurisprudencia hizo del artículo 90 de la Constitución se fundamentó en la teoría de la lesión originalmente sostenida por el profesor Eduardo García de Enterría con ocasión del análisis del artículo 106 de la Constitución Española, según la cual siempre que exista una lesión o menoscabo de los derechos de una persona que no está obligado jurídicamente a asumir, el Estado debe indemnizar los perjuicios causados. Por tal razón, inicialmente, la Sección Tercera del Consejo de Estado consideró que la responsabilidad del Estado, una vez expedida la Constitución Política de 1991, pasó a ser puramente objetiva y, en consecuencia, la víctima del daño antijurídico ya no tenía a su cargo la carga procesal de demostrar la existencia de la falla en el servicio¹¹.

Sin embargo, con posterioridad, la misma Sección reformuló su interpretación del artículo 90 superior y concluyó que la responsabilidad del Estado se origina, de un

¹⁰ Consejo De Estado Sala De Lo Contencioso Administrativo Sección Tercera C. P. Dr. Alíer Eduardo Hernández Enríquez, proferida el primero (1º) de marzo de dos mil seis (2006)

¹¹ Entre muchas otras, pueden consultarse las sentencias del 31 de octubre de 1991, expediente 6515, del 27 de junio de 1991, expediente 6454 y 24 de octubre de 1991, expediente 6472.

lado, cuando existe una lesión causada a la víctima que no tiene el deber jurídico de soportar y, de otro, cuando esa lesión es imputable fáctica y jurídicamente a una autoridad pública. De hecho, esa tesis fue avalada por la Corte Constitucional en sentencia C-333 de 1993, en la cual expresó que "es menester, que además de constatar la antijuricidad del daño, el juzgador elabore un juicio de imputabilidad que le permita encontrar un título jurídico distinto de la simple causalidad material que legitime la decisión; vale decir, la imputatio juris además de la imputatio facti"¹²...."

El artículo 90 de la Constitución Política establece que el Estado debe responder patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas y se requiere de la concurrencia de varios elementos a saber: (i) el daño antijurídico, (ii) la imputabilidad jurídica y fáctica del daño a un órgano del Estado y, (iii) el nexo causal entre el daño y la actuación u omisión de la administración.

El Daño Antijurídico es entendido jurisprudencialmente como el detrimento, perjuicio, menoscabo, dolor o molestia causado a alguien, en su persona, bienes, libertad, honor, afectos, creencias, etc., suponiendo la destrucción o disminución de ventajas o beneficios patrimoniales o extrapatrimoniales de que goza un individuo, sin que el ordenamiento jurídico le haya impuesto a la víctima el deber de soportarlo, es decir, que el daño carezca de causales de justificación (Consejo de Estado – Sección Tercera, sentencia del 27 de enero del 2000, M.P: Alier E. Hernández Enríquez).

De acuerdo a una debida interpretación del artículo 90 Constitucional, el Honorable Consejo de Estado (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, C.P. Dr. Alier Eduardo Hernández Enríquez, de fecha 01 de marzo de 2006) ha enseñado que, la responsabilidad del Estado se origina, de un lado, cuando existe una lesión causada a la víctima que no tiene el deber jurídico de soportar y, de otro, cuando esa lesión es imputable fáctica y jurídicamente a una autoridad pública. Dicha Tesis fue avalada por la Corte Constitucional en Sentencia C-333 de 1993, en donde expresó, que además de constatar la antijuricidad del daño, el juzgador elabore un juicio de imputabilidad que le permita encontrar un título jurídico distinto de la simple causalidad material que legitime la decisión.

Al referirnos a la **imputación jurídica y fáctica**, debemos remitirnos a lo explicado por la Sección Tercera del H. Consejo de Estado que considera, "*imputar, para nuestro caso, es atribuir el daño que padeció la víctima al Estado, circunstancia que se constituye en condición sine qua non para declarar la responsabilidad patrimonial de este último (...) la imputación del daño al Estado depende, en este caso, de que su causación obedezca a la acción o a la omisión de las autoridades públicas en desarrollo del servicio público o en nexo con él, excluyendo la conducta personal del servidor público que, sin conexión con el servicio, causa un daño*" (sentencia del 21 de octubre de 1999, expediente 10948, M.P: Alier Eduardo Hernández Enríquez).

De otro lado, en cuanto al **nexo de causalidad**, nuestro Órgano de Cierre¹³, trayendo a colación apartes de la Doctrina Francesa ha considerado que éste, es el elemento principal en la construcción de la responsabilidad, esto es la determinación de que un hecho es la causa de un daño, pues desde el punto de vista teórico resulta fácil, en criterio de los autores, diferenciar el tratamiento del nexo de causalidad dentro de los títulos objetivo y de falla.

Ahora bien, el título de imputación incoado por el apoderado judicial de los integrantes del grupo, no es otro que el de la falla del servicio del registro de instrumentos públicos, entendiéndose por este, como el retardo, la irregularidad, la ineficiencia, y la omisión por parte de la entidad encargada de la ejecución de dicha función; "*El retardo se da cuando la Administración actúa tardíamente ante la ciudadanía en prestar el servicio; la irregularidad, por su parte, se configura cuando*

¹² Sentencia del 8 de mayo de 1995, expediente 8118

¹³ (Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, C.P. María Elena Giraldo Gómez, Sentencia del 10 de agosto de 2005, Rad. 73001-23-31-000-1997-04725-01(15127)

se presta el servicio en forma diferente a como debe hacerse en condiciones normales, contrariando las normas, reglamentos u órdenes que lo regulan y la ineficiencia se da cuando la Administración presta el servicio pero no con diligencia y eficacia, como es su deber legal. Y obviamente se da la omisión o ausencia del mismo cuando la Administración, teniendo el deber legal de prestar el servicio, no actúa, no lo presta y queda desamparada la ciudadanía”¹⁴

En estén orden de ideas, resulta procedente traer a colación las disposiciones de orden legal, que regulan el registro públicos de los inmuebles, a efectos de determinar con exactitud, cuáles son las funciones endilgadas a la entidades encargadas de regular dicha función, y así determinar si efectivamente en el sub judice se configura algún tipo de irregularidad que permita endilgar la falla del servicio.

El Decreto-ley 960 de 1970, contentivo del Estatuto Notarial, establece en sus artículos 3 y 9 las funciones y responsabilidades de los Notarios, en el siguiente tenor literal:

- “ARTICULO 3o. <FUNCIONES DE LOS NOTARIOS>.** *Compete a los Notarios:*
- 1. Recibir, extender y autorizar las declaraciones que conforme a las Leyes requieran escritura pública y aquellas a las cuales los interesados quieran revestir de esta solemnidad.*
 - 2. Autorizar el reconocimiento espontáneo de documentos privados.*
 - 3. Dar testimonio de la autenticidad de firmas de funcionarios o particulares y de otros Notarios que las tengan registradas ante ellos.*
 - 4. Dar fe de la correspondencia o identidad que exista entre un documento que tenga a la vista y su copia mecánica o literal.*
 - 5. Acreditar la existencia de las personas naturales y expedir la correspondiente fe de vida.*
 - 6. Recibir y guardar dentro del protocolo los documentos o actuaciones que la Ley o el Juez ordenen protocolizar o que los interesados quieran proteger de esta manera.*
 - 7. Expedir copias o certificaciones según el caso, de los documentos que reposen en sus archivos.*
 - 8. Dar testimonio escrito con fines jurídico - probatorio de los hechos percibidos por ellos dentro del ejercicio de sus funciones y de que no haya quedado dato formal en sus archivos.*
 - 9. Intervenir en el otorgamiento, extensión y autorización de los testamentos solemnes que conforme a la Ley civil deban otorgarse ante ellos.*
 - 10. Practicar apertura y publicación de los testamentos cerrados.*
 - 11. <Numeral derogado por el artículo 46 del Decreto 2163 de 1970.>*
 - 13. Llevar el registro del estado civil de las personas en los casos, por los sistemas y con las formalidades prescritas en la Ley.*
- “ARTICULO 9.** *Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo”*

¹⁴ Consejo de Estado, sentencia de 30 de septiembre de 2006, Exp: 14.880

400
270

Así mismo, el referido estatuto en sus artículos 12 a 55 regula todo el tema concerniente a las escrituras públicas, señalando así todo el proceso u trámite interno para el otorgamiento de las mismas, comprendiendo este la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización, siendo este último trámite, el acto por medio del cual quien cumple la función notarial da fe pública del mismo, en razón de haberse cumplido con el lleno de requisitos exigidos en la norma para la celebración del negocio jurídico que prenda protocolizarse.

De otra parte, el Decreto-ley 1250 de 1970, por el cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, regula los trámites que los funcionarios de Registro deben adelantar para proceder a efectuar tal registro y que comprenden la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado ésta. Al respecto, dicho estatuto establece lo siguiente:

“ARTICULO 22. El proceso de registro de un título o documento, se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado ésta, y deberá cumplirse dentro del término de tres días hábiles.

ARTICULO 23. Recibido el título o documento en la oficina de registro, se procederá a su radicación en el Libro Diario Radicador, con indicación de la fecha y hora de recibo, número de orden sucesivo anual, naturaleza del título, fecha, oficina y lugar de origen.

A quien lo presente para su registro se le dará constancia escrita del recibo, fecha, hora y número de orden; circunstancias que igualmente se anotarán tanto en el ejemplar que será devuelto al interesado, como en la copia destinada al archivo de la oficina.

ARTICULO 24. Hecha la radicación, el documento pasará a la sección jurídica de la oficina para su examen y calificación. En formulario especial y con la firma del funcionario correspondiente, se señalarán las inscripciones a que dé lugar, referidas a las respectivas secciones o columnas del folio.

ARTICULO 25. El formulario de calificación contendrá impresas las distintas clases de títulos que puedan ser objeto de registro, clasificados por su naturaleza jurídica y sección o columna a que corresponden, y un espacio para señalar la orden de inscripción y el número de la radicación.

Si el título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades que deban ser registrados, se ordenarán las distintas inscripciones en el lugar correspondiente. Así, tratándose de un contrato de compraventa cuyo precio e (sic) quedó a deber parcialmente y en el que para garantía del pago se constituyó hipoteca sobre el inmueble comprado, en el formulario de calificación se indicará que en la matrícula debe inscribirse la tradición a que da lugar la compraventa, en la primera columna (modos de adquisición); la hipoteca, en la segunda columna (gravámenes); y la condición resolutoria aparente, en la tercera columna (limitaciones del dominio).

ARTICULO 26. Hecha la calificación, el título pasará a la sección de inscripción para su registro, de conformidad con la orden dada por la sección jurídica.

ARTICULO 27. La inscripción se hará siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con anotación en el folio, en las correspondientes secciones o columnas, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Diario Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. En seguida se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título: escritura, sentencia, oficio, resolución, etc., su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.

ARTICULO 28. Cumplida la inscripción, de ella se dejará constancia tanto en el ejemplar del título que se devolverá al interesado, como en la copia destinada al archivo de la oficina, con expresión de su fecha, número de orden en el Libro Radicador, el código distintivo del folio de matrícula en que fue inscrito y la

columna o columnas de aquel donde se hizo la inscripción. Acto seguido se anotará en los índices, y se guardará la copia en el archivo.

ARTICULO 29. Luego de efectuada la inscripción y puesta la constancia de ella en el título o documento objeto del registro, aquél regresará a la sección de radicación, para que allí, en la columna sexta del Libro Diario Radicador, en seguida de la radicación, se escriba el folio y la fecha en que fue registrado, y se devuelva al interesado, bajo recibo.

ARTICULO 30. Con las anotaciones en la forma indicada en el presente capítulo se considera realizado para todos los efectos legales el registro de instrumentos”.

De las disposiciones transliteradas se infiere, sin lugar a equívocos, que corresponde en ejercicio de la función registral, entre otros, hacer el análisis jurídico y el estudio de los requisitos del título que se pretenda registrar, estudio este que comprende el cumplimiento de las normas que regulan cada negocio jurídico y el cual se debe realizar en la etapa de calificación, es decir que sólo se procederá a realizar el registro respectivo cuando en la etapa referenciada, se itera, se hubiese verificado el cabal cumplimiento de los requisitos legales; es decir, que si en dicha etapa de calificación se aprecia algún tipo de anomalía o vulneración al ordenamiento jurídico, indiscutiblemente no podrá darse el visto bueno para que proceda el respectivo registro.

Anotadas las disposiciones de orden legal y jurisprudencial que regulan la materia, procederá la Sala a realizar el estudio de las probanzas allegadas al cartulario, para así determinar si efectivamente hubo por parte de la administración falla alguna en la prestación del servicio público de registro de inmuebles, que permita imputar la responsabilidad patrimonial de la entidad accionada y que conduzca a la indemnización de los perjuicios reclamados.

IV.6.1 Hechos probados en el proceso

Obra en el expediente copia auténtica de los siguientes documentos:

- De la escritura pública No. 1505 suscrita el 14 de junio de 2000¹⁵, en la Notaría Segunda de Ibagué, por medio de la cual la Sociedad Gutiérrez y Lozano Construventas protocolizó la resolución No 034 de 24 de febrero de 2000, a través de la cual la Curaduría Urbana No 1 de Ibagué, autorizó el loteo del inmueble denominado la Esperanza, el cual se desprende de uno de mayor extensión, identificado éste con la matrícula inmobiliaria No 350-68923.
- Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de loteo, identificado con la matrícula inmobiliaria No 350-68923 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, expedido por dicha entidad el 11 de marzo de 2010.¹⁶
- Copia de las escrituras públicas de compraventa, en donde Sociedad Gutiérrez y Lozano Construventas, transfiere el derecho de cuota de dominio y posición de casas-lotes a favor de los integrantes que conforman el grupo de la presente acción¹⁷.
- Auto No 022 de 07 de junio de 2007, proferido por la Registradora de Instrumentos Públicos de Ibagué, por medio del cual se inicia actuación administrativa y corrección de los folios de matrícula inmobiliaria No 350-68923 y del 350-141452 al 350-141591, ordenándose el bloqueo de los folios de matrícula relacionados.¹⁸

¹⁵ Ver fls 4-38 C. Pbs. dda.

¹⁶ Ver fls 117-156 C. Pbas dte

¹⁷ Ver C. PPal No 1 y 2

¹⁸ Ver fls 84-115 C. Pbas dte

401
271

- Resolución No 303 de 17 de diciembre de 2007¹⁹, a través de la cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, ordenó unificar los folios de matrícula inmobiliaria 350-141450 al 350-141591, en el folio de matrícula inmobiliaria No 350-68923.
- Resolución 1429 de 2009²⁰, por medio de la cual el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, confirma la resolución No 303 de 17 de diciembre de 2007
- Dictamen pericial rendido pro el Auxiliar de Justicia Fabio Nel Acosta Gutiérrez.

Relacionadas las pruebas relevantes en el expediente, procederá este Colectivo a realizar el estudio de las mismas, para efectos de determinar si efectivamente la entidad recurrente incurrió en falla alguna derivada de la prestación del servicio propio de las funciones asignadas ésta.

En la parte considerativa de la resolución No 303 de 17 de diciembre de a 2007, por medio de la cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos finiquita la actuación administrativa y ordena la corrección de unos folios de matrícula inmobiliaria, se indicó:

“De lo anterior tenemos que concluir que la escritura de loteo no fue suscrita por la totalidad de los propietarios sino por uno de los comuneros, por lo tanto era improcedente su registro y por consiguiente la apertura de los 140 folios asignados para los predios allí descritos, habida consideración que el acto de loteo o división requiere de la concurrencia de la totalidad de los propietarios, pero llama la atención que según la resolución de la curaduría, para el predio de mayor extensión fue autorizada su división en un lote de 4.000 metros cuadrados para la comunera Hermelinda Pinzón de Buitrago y 140 unidades prediales para la otra comunera Sociedad Gutiérrez y Lozano Construventas Ltda., lo que nos lleva a señalar que el predio de mayor extensión se conforma del lote de 4.0000 metros cuadrados y los 140 lotes individuales y que falto para esa división el acto de liquidación de comunidad en la que voluntariamente los comuneros se repartieran el inmueble distribuyéndolo a su acomodo y adjudicando a cada comunero lo que bien quieran ellos.

De entrada tenemos que decir que el acto escriturario de liquidación de comunidad debió en su momento ser inadmitido su registro por falta de comparecencia de los demás comuneros tal y como se consagra en el artículo 2340 del código civil.”

A través de la resolución No 1429 de 11 de diciembre de 2009, el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, resolvió el recurso de apelación interpuesto contra la resolución que ordenó excluir los folios matrícula inmobiliaria 350-141450 al 350-141591 y unificarlos en el folio de matrícula inmobiliaria No 350-68923, confirmándola y haciendo algunas modificaciones relacionada con la especificación de las compraventas; en la citada resolución se indicó:

“La Registradora está facultada para corregir los errores en que se han incurrido en el momento de inscribir los actos sujetos a registro. Si el error es de tipo formal o de fondo si no se ha publicado se aplica el artículo 35 del Decreto Ley 1250 de 1970, respecto de los errores de fondo que ya se han publicado, el registrador toma medidas pertinentes de conformidad con la naturaleza del error, revisa los antecedentes jurídicos, los títulos antecedentes, realiza el respectivo análisis y procede a expedir los actos administrativos tendientes a que el folio de matrícula inmobiliaria refleje la real situación jurídica del inmueble, para lo cual puede hacer uso de la actuación administrativa de que trata el Código Contenciosos Administrativo.

¹⁹ Ver fls 63-76 C Pbas Dte.

²⁰ Ver fls 15-27 C. Pbas Dte.

(...).

Cuando se otorgó la escritura pública de loteo No 1505 de 14 de junio de 2000 de la Notaría 2 de Ibagué, a Sociedad Gutiérrez y Lozano Construventas, no compareció la otra comunera señora Hermelinda Pinzón de Buitrago, en el acto de disposición como es el de división material o loteo del predio.

También se observa que para perfeccionar la escritura se anexa a ella, resolución 054 de 29 de febrero de 2000, de la Curaduría Urbana No 1 de Ibagué, donde se concede la licencia de urbanismo, en dicha resolución se indica en su artículo primero: " ... aprobar el loteo presentado por la Sociedad y Lozano Construventas Ltda., ubicada en la calle 144 No 16-05 del Barrio el Salado de Ibagué, matrícula inmobiliaria 350-68923, área de 26.524.34 mts 2 el cual quedará así: el lote No 1 de 4.000 mtrs2 para la señora Hermelinda Pinzón de Buitrago, y el resto del área 22.524.34 mtrs2 para la Sociedad y Lozano Construventas Ltda., situación que obvió el señor Notario para otorgar la escritura del acto de disposición, pues como ya se mencionó quien efectuó el loteo no era el titular del pleno dominio tenía derechos en común y proindiviso"

Ahora bien, verificado el certificado de libertad y tradición del predio comunero identificado con la matrícula inmobiliaria No 350-68923, se advierte, tal y como lo indicaron las resoluciones antes citadas, que en la anotación No 12 de 27 de octubre de 2000, se ordenó el registro de la escritura pública de loteo 1505 del 14 de junio de 2000 suscrita en la Notaría Segunda del Círculo de Ibagué, por la Sociedad Gutiérrez y Lozano Construventas Ltda., anotación esta que dio vía libre para que se abrieran los folios de matrículas inmobiliarias 350-141452 al 350-141591, los cuales identificarían los 140 lotes de terreno determinados en la escritura de loteo, y que posteriormente permitieron la transmisión del derecho de dominio y posesión de cada uno de los inmuebles que conformaban la Urbanización Palma del Río.

Igualmente, ha de advertirse que tanto en el momento del otorgamiento de la escritura de loteo en cuestión por parte del Notario que la suscribió, así como en el momento del registro de la misma, se evidenciaba, sin dubitación alguna, de haberse realizada el debido estudio del título, que los propietarios del inmueble identificados con el folio de matrícula inmobiliaria 350-68923 eran la señora HERMELINDA PINZÓN DE BUITRAGO y la SOCIEDAD GUTIÉRREZ Y LOZANO LTDA., tal como se desprende de las anotaciones 7 a la 12 del correspondiente certificado de libertad y tradición.

En esta perspectiva y como se dijo, en líneas antecedentes, dentro de los trámites que deben realizar quienes prestan la función de registro público de inmuebles, se encuentra, entre otros, el proceso de calificación, etapa esta en donde se debe realizar el examen del instrumento público que se estudia, a fin de determinar si efectivamente cumple con la exigencias de orden legal.

Nótese que la irregularidad imputada a la entidad accionada, deviene del registro de un instrumento público de loteo, es decir, de la inscripción de la división material del bien inmueble habido en comunidad, por ende, en el trámite del mismo debió el funcionario encargo del registro, verificar el cumplimiento de las normas reguladoras de los bienes sujetos a comunidad, para de este modo proceder conforme a lo reglado por los estatutos que regulan la función de registro.

De otra parte, se tiene que el Código Civil Colombiano en el título XXXIII, Capítulo III, regula todo lo relacionado con el cuasicontrato de comunidad, normas estas que debieron ser analizadas para el correspondiente otorgamiento de la escritura pública 1505 de 2000 y su posterior registro.

En efecto del estudio del certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No 350-68923, se advertía, tal como se indicó en párrafos precedentes, que existía una comunidad sobre el bien objeto de división material, la cual no había sido liquidada y se encontraba conformada por la señora

402
272

Hermelinda Pinzón de Buitrago y la Sociedad Gutiérrez y Lozano Construentas Ltda., de donde fluye con claridad absoluta, que la obligación de verificación de los requisitos de orden legal, tanto para el otorgamiento de la escritura pública de loteo, como para el registro de la misma, fueron inobservados por ambas autoridades.

Nótese que las funciones asignadas a los registradores exigen una mínima labor de verificación de los títulos sometidos a su registro, por ende, de haberse ejercido esta atribución con diligencia e idoneidad debidas, seguramente el registro del acto escriturario de liquidación de comunidad contenido en la escritura 1505 de 2000 debió haberse rechazado, ante la falta de comparecencia de todos los comuneros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2340 del Código Civil.

Visto todo lo anterior, resulta palmario que tanto la Notaria que protocolizó la escritura pública de loteo 1505 de 2000, como la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, que autorizó el registro de la referida escritura, fallaron en la prestación de su servicio al omitir la verificación de los requisitos de orden legal, omisión esta que permitió, se repite, el otorgamiento y la inscripción en el registro del acto liquidatorio de comunidad, sin la concurrencia de todos los comuneros.

Dicha irregularidad, indiscutiblemente condujo a la apertura de 140 folios de matrícula inmobiliaria, para cada uno de los lotes de terreno que conformaban la Urbanización Palma del Rio, de tal suerte que se abrió jurídicamente la oportunidad de que dicho inmuebles fuese objeto de actos de trasmisión de propiedad, tal como aconteció, creándole a quienes adquirieron bajo la modalidad de compraventa las expectativas de adquirir el derecho pleno de dominio y posesión de los inmuebles, bajo la firme convicción de adquirir conforme a la Ley, sin limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias propias del derecho al dominio.

Las anteriores, falencias, yerros u omisiones conducen indiscutiblemente a concluir la falla en la prestación del servicio por parte de la entidad reguladora del registro de inmuebles, situación está que no fue desconocida por la aquí demandada, pues tal como obra en el expediente, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, procedió a tramitar la actuación administrativa tendientes a corregir la falencias aludidas en precedencia, la cual inició con la expedición del auto 022 de 2007, por medio del cual se dio apertura al trámite administrativo y ordenó el bloqueo de las matrículas inmobiliarias Nos 350-68923 y 350-141452 al 350141591; posteriormente expidió la Resolución 033 de 2009, mediante el cual se finiquitó dicha actuación administrativa, ordenándose la ya tantas veces enunciada exclusión de folios de matrícula inmobiliaria 350-141450 al 350-141591 y la unificación de estos al folio de matrícula inmobiliaria No 350-68923, decisión ésta que fue confirmada por el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Resolución No 1429 de 2009; así las cosas quienes adquirieron el derecho de dominio pleno sobre los inmuebles identificados con los folios excluidos, dejaron de ejercer dicho derecho y como consecuencia de ello pasaron a ejercer derechos de cuota de dominio sobre un bien común.

En este orden de ideas y una vez determinada la fallas en la prestación del servicio de registro por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, procederá esta Corporación, a determinar si efectivamente dichos yerros administrativos generaron en los integrantes grupo daño alguno, que conduzca a la indemnización de los perjuicios causados.

IV.7 De los perjuicios causados

IV.7.1. Perjuicios de orden material:

1- Daño emergente.

- **Gastos de escrituración y registro en los que se incurrió por parte de los integrantes del grupo.**

Señaló el procurador judicial de los accionantes, que estos debieron sufragar los gastos de escrituración y registro de los actos de compraventa que les otorgó la propiedad de cada uno de los inmuebles, los cuales quedaron sin ningún efecto en virtud de la falla del servicio deprecada a la entidad demandada.

Conforme a los certificados de libertad y tradición allegados al proceso, se observa que evidentemente quienes actúan aquí como demandantes adquirieron el derecho de dominio pleno sobre cada uno de los bienes adquiridos, es decir, que en virtud de la tradición plena del derecho de dominio, los mismos podrían ejercer y disponer libremente de los bienes adquiridos, situación esta que varió ostensiblemente con la adopción de las medidas administrativas acogidas tanto por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, como por la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, al ordenar la exclusión de los folios de matrícula inmobiliaria Nos 350-141450 al 350-141591, y la unificación de los mismos en el folio de matrícula inmobiliaria No 350-68923, pues dicha decisión ineludiblemente modificó el derecho que ostentaba cada propietario, pues en virtud de la misma pasaron de ejercer derechos plenos de dominio a ejercer derechos de cuota en común y proindiviso.

El juez de instancia ordenó el reconocimiento del perjuicio aludido al considerar que con las decisiones adoptadas por la entidad accionada, los demandantes habían perdido la propiedad exclusiva de sus viviendas convirtiéndose en copropietarios de un bien común, razón por la cual dispuso el reconocimiento de la mitad de los gastos notariales, aduciendo que los mismos habían sido sufragados por partes iguales y la totalidad de los gastos de registro.

No comparte esta Corporación a la decisión adoptada por el *A quo*, al ordenar el reconocimiento de los perjuicios materiales a título de daño emergente como consecuencia de los gastos de escrituración y registro en que incurrieron los demandantes, pues el sustento de tal determinación se funda en el hecho de que éstos adquirieron el dominio pleno de sus predios y no un derecho de cuota, sin más consideraciones.

Si bien la conclusión expuesta por el operador Jurídico primario, corresponde a la realidad, ello no conduce a entender, a juicio de esta Corporación, que los integrantes del grupo, con ocasión del yerro administrativo endilgado a la accionada, automáticamente queden exentos o relevados del pago de los gastos notariales y de registro que con ocasión del contrato de compraventa se generaron *ab initio*, o por lo menos no existe fundamento legal que así lo determine.

Conforme a la determinación administrativa adoptada por la demandada, los afectados ya no habían adquirido el pleno dominio, sino un derecho de cuota de dominio sobre un bien común y, que de acuerdo a lo expuesto en el artículo 1868 del Código Civil, los mismo pueden ser enajenados, razón por la cual están sometidos para su perfeccionamiento a las reglas que regulan el contrato de compraventa.

Lo anterior quiere decir que con la determinación del Juez de primera instancia, los gastos notariales y de registro para obtener la titularidad del derecho de cuota de dominio adquirida por los afectados, como consecuencia de una orden administrativa, fue gratuita, circunstancia esta que, se itera, no se encuentra exenta de dicha carga pecuniaria.

No desconoce este Colectivo que si bien los aludidos gastos de escrituración y registro, pueden tornarse más onerosos cuando se trata de la venta del derecho de dominio sobre un cuerpo cierto, que cuando se trata de la venta de un derecho en común y proindiviso, caso en el cual debería ordenarse a título indemnizatorio el pago del mayor valor cancelado, dicha diferencia económica empero no fue acreditada por ningún medio probatorio dentro del proceso, pues correspondía al vocero judicial del extremo activo allegar las correspondientes constancias notariales y registrales que determinarían de manera objetiva y cierta, la diferencia tarifaria para cada uno de los casos, es decir, la diferencia en costos y tarifas notariales y

400
273

registrales para el caso de venta sobre cuerpo cierto y venta sobre derechos de cuota.

De acuerdo a lo expuesto, considera esta Corporación que la decisión adoptada por el operador jurídico primario respecto de los perjuicios materiales relacionadas con los gastos de escrituración y de registro, deberá ser revocada.

- Gastos para la liquidación de la comunidad generada por la falla en el servicio.

Adujo el apoderado de los accionantes, que en relación con los perjuicios materiales relacionados con los gastos en que incurrieron los integrantes del grupo para dar trámite al proceso divisorio y que no fueron reconocidos por el *a quo*, que los mismos estaban llamados a ser reconocidos, argumentando que obraba en el plenario prueba suficiente de la existencia del respectivo proceso y certificación de honorables profesionales por dicho concepto.

Verificada las probanzas allegadas al cartulario se advierte que a folios 31-32 del Cuaderno No 1 del dictamen pericial obra certificación expedida por el abogado Ricardo Fabián Rodríguez Lozano, donde manifiesta que el valor de los honorarios profesionales por concepto del proceso divisorio de grandes comunidades respecto del predio denominado la Esperanza – Urbanización Palma del Río, equivale a la suma de \$ 3.000.000 para cada uno de los accionantes.

Igualmente, reposa en el expediente copia del auto del 19 de marzo de 2011²¹, proferido por el Juzgado 5º Civil del Circuito de Ibagué, dentro del proceso radicado: 2010-140, por medio del cual se aprueba la partición efectuada por el perito en el predio denominado la Esperanza y se ordena la protocolización y subsiguiente inscripción en el registro del trabajo de partición.

Conforme a lo expuesto, se encuentra acreditado que el grupo de personas afectados con la irregular actuación administrativa por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, debieron incurrir en gastos para la tramitación del proceso divisorio de grandes comunidades, sin que tuviesen la obligación legal de haber soportado dicha carga económica, de no haber sido por la inadecuada, errónea u omisiva prestación del servicio públicos de registro de inmuebles.

En tal sentido resulta claro que los gastos concernientes a los honorarios profesionales en que incurrieron los miembros del grupo, constituyen evidentemente un daño emergente que debe ser reparado, no sin antes advertir, que si bien es cierto obra una certificación de honorarios profesionales, también lo es, que dentro del mismo no obra prueba alguna que certifique que efectivamente los afectados hubieran cancelado las suma dineraria señalada por el citado profesional del derecho.

Igualmente resulta preciso señalar que la referida certificación establece unos honorarios, los cuales deberá estar sujetos a criterios de proporcionalidad, teniendo en cuenta el trabajo desplegado por el litigante, la complejidad del asunto, la cuantía del proceso, la capacidad económica del poderdante, entre otras; así las cosas, en sentir de esta Corporación, la tarifa estipulada por el abogado resulta un tanto desproporcionada, dado que no se advierten circunstancias que hayan generado un alto grado de dificultad del proceso divisorio, o que el mismo se hubiere dilatado injustificadamente, exigiendo un mayor esfuerzo por parte del profesional del derecho.

Así mismo encuentra la Sala, que de acuerdo con las tarifas fijadas por la Corporación Colegio Nacional de Abogados – CONALBOS-, para el año 2011, vigente para el momento en que culminó el proceso de división de grandes comunidades, las sumas que podían cobrar los abogados por estas controversias, eran las siguientes:

²¹ Ver fls71-72 C, Dictamen Pericial No 1

“7. Procesos divisorios.

7.1. División material o distribución de su producto en caso de venta. Tres salarios mínimos legales vigentes más el 2% sobre el valor respectivo.

7.2. División de grandes comunidades. Cinco salarios mínimos legales vigentes más el 2% sobre el valor comercial de la comunidad.

Ahora bien, reposa en el expediente dictamen pericial rendido por el auxiliar de injusticia Fabio Nel Acosta Gutiérrez, quien al emitir la correspondiente experticia tomó como referencia el peritaje rendido dentro del proceso divisorio adelantado ante el Juzgado 5º Civil del Circuito de Ibagué, el cual fue aclarado a petición del juez de instancia.

En el referido dictamen se relacionan uno a uno los predios objeto de división, determinándose el avalúo de cada uno de ellos, sin que obre dentro del mismo un avalúo comercial del globo de terreno del cual se pretende la división material, circunstancia esta que imposibilita establecer los honorarios del abogado conforme a las tarifas señalados por CONALBOS.

Pese a lo anterior, y ante la imposibilidad de fijar los honorarios profesionales conforme al régimen tarifario señalado líneas atrás, considera este Tribunal, que deberá reconocerse por concepto de gastos de honorarios de abogado, la suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente a cada uno de los afectados, tarifa esta que se determina teniendo cuenta criterios de proporcionalidad en relación con la gestión realizada, dificultad del proceso y, en especial, ponderando la capacidad económica de los poderdantes, quienes adquirieron viviendas de interés social, que hacen presumir su modesta condición económica.

De otra parte, no reconocerá la Sala indemnización alguna por los gastos del proceso divisorio, ni protocolización, ni registro del trabajo de partición, toda vez que no fueron acreditados en el plenario.

Conforme a todo lo expuesto, la decisión adoptada por el *a quo*, en relación con el reconocimiento de la indemnización de los perjuicios del daño emergente analizado, será revocada.

2. Lucros cesante.

- Dineros dejados de percibir por el congelamiento y posterior cancelación de las matriculas inmobiliarias

Respecto de los perjuicios dejados de percibir por los afectados como consecuencia de la congelación y posterior cancelación de las matriculas inmobiliarias, cercó su inconformidad el apelante de la parte activa, indicando que dichas circunstancias afectaron el derecho de disposición y de pleno dominio de los inmuebles, por lo cual solicitó el pago de interés corrientes del valor comercial de los bienes, durante el periodo que subsistió la afectación.

Es un hecho cierto; que dentro de la actuación administrativa desplegada por la entidad accionada como consecuencia del yerro u omisión en la prestación del servicio de registro, se ordenó el bloqueo de las matriculas inmobiliarias – 350-68923 y 350-141452 al 350141591 desde el 07 de junio de 2007²², situación esta que se extendió hasta el 17 diciembre de la misma anualidad, fecha en la cual, la Registradora de Instrumentos Públicos de Ibagué dispuso la exclusión las matriculas inmobiliarias Números 350-141452 al 350141591 y la unificación de las mismas en el folio de matrícula inmobiliaria No 350- 68923.

²² Auto 022 de 07 de junio de 2007.

404
274

Conforme a lo expuesto, resultan irrefutables las aseveraciones expuestas por el apoderado apelante al indicar que como consecuencia del bloqueo de las citadas matrículas inmobiliarias se había afectado el derecho pleno de disposición que sobre los bienes ejercían los propietarios de los inmuebles afectados, pues indiscutiblemente dicha medida hacía imposible que los afectados depusieran libremente de sus bienes, quedando por ende imposibilitados de gravar o enajenar los inmuebles en cuestión.

Si bien es cierto, se presentó una limitación en el ejercicio del derecho de disposición de dominio, como consecuencia de la decisión adoptada por la entidad accionada y que deviene de una evidente falla en la prestación de su servicio, también lo es, que dicha limitante solo podría generar un daño en el evento de que efectivamente se hubiese truncado la posibilidad de tradir o gravar los inmuebles, circunstancias estas que debieron acreditarse en el plenario respecto de cada uno de los afectados, de lo contrario, no es posible configurar daño o lesión patrimonial incierto, pues su acreditación positiva es elemento indispensable para determinar la responsabilidad del Estado.

En este aspecto puntual, resulta preciso traer en cita un aparte jurisprudencial proferido por nuestro Superior Jerárquico, en un caso similar al que hoy se analiza:

*"En cuanto al hecho relativo al "bloqueo" del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40139683, es decir, del asignado al inmueble propiedad del demandante, en razón de la investigación administrativa iniciada con el fin de establecer presuntas irregularidades relacionadas con el folio de matrícula inmobiliaria n°. 050-163.368, la Sala encuentra que si bien se demostró que en efecto ello ocurrió, pues no sólo así se manifestó en la contestación de la demanda, sino que además consta en la Resolución 281 proferida el 3 de marzo de 1998 por el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Santafé de Bogotá, Zona Sur, "por la cual se resuelve un recurso. Expd. 149-97"²³, documento en el que se indicó que el 3 de junio de 1997, mediante oficio n°. 1706, "la señora Coordinadora de Antiguo Sistema (sic)" solicitó a la División Jurídica de esa entidad como medida preventiva "[e]l bloqueo del folio 050163368 y de todas las matrículas segregadas" –se destaca–, **lo cierto es que en el expediente no obra ninguna prueba que permita afirmar que en virtud de tal situación, el señor Fernando Mayorga Díaz hubiera sufrido una lesión patrimonial, de suerte que no se demostró, por ejemplo, que por esa circunstancia le fue imposible realizar un negocio jurídico o registrar un gravamen para garantizar una obligación"**²⁴. (Resalta la Sala).*

Conforme a lo anterior, concluye este Colectivo que no se arrimaron al expediente pruebas tendientes a determinar la lesión o menoscabo generado como consecuencia del bloqueo de las ya citadas matrículas inmobiliarias, lo que impide acceder a la indemnización que por dicho concepto reclaman los integrantes del grupo.

- **De la pérdida del valor comercial de los inmuebles:**

Afirmó el vocero judicial de los accionantes, que estos habían adquirido el derecho pleno de propiedad de los inmuebles y que como consecuencia de falla en el prestación del servicio de registro, estos pasaron a ser comuneros, es decir propietarios de cuota parte de un bien común, situación que en sentir de estos, desvalorizó los inmuebles adquiridos, generándose por ende un detrimento patrimonial.

Para acreditar los perjuicios provenientes de la pérdida del valor comercial de los inmuebles afectados, como consecuencia de la decisión administrativa adoptada en

²³ Folios 20 a 38 del cuaderno 4.

²⁴ Consejo de Estado – Sección Tercera – Subsección A, C.P. Hernando Andrade Rincón, Rad: 25000-23-26-000-20000-00787-01 (26.434), 13 de noviembre de 2013.

las resoluciones No 303 de 17 de diciembre de 2007 y 1429 de 2009²⁵, proferidas en su orden, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y por el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, fue traído al plenario únicamente la prueba pericial rendida por el auxiliar de justicia Fabio Nel Acosta Gutiérrez, quien al momento de rendir su experticia se remitió al peritaje rendido dentro del proceso divisorio de grandes comunidades adelantado en el Juzgado 5º Civil del Circuito de Ibagué.

Revisado el dictamen pericial aludido, se advierte que al hacerse el estudio de los "perjuicios materiales -Lucro Cesante", el mismo hace énfasis al perjuicio derivado de la congelación de las peticiones matriculas inmobiliarias, sin que se ahonde mucho en el tema de la pérdida del valor comercial de los inmuebles afectados, sin embargo sobre este último punto anotó el perito:

"Así las cosas, el perjuicio real sufrido por la sociedad demandante no fue más que aquel resultante de la imposibilidad de vender, a partir del momento en que el inmueble estuvo listo para ser enajenado. Sin embargo ello no quiere decir que por virtud de tal imposibilidad en la venta, los demandantes hayan percibido la valoración comercial de sus predios, o que en el futuro no se generen utilidades, ya sea por la venta o por la explotación comercial. Pero es claro que si la venta se hubiese realizado oportunamente los demandante habrán seguramente un precio o valor y esta a su vez, habría generado una rentabilidad a su favor" (sic).

Conforme a lo anterior, resulta claro que no obra en el expediente prueba que demuestre la supuesta desvalorización comercial de los inmuebles afectados con la congelación de las matriculas inmobiliarias, pues el precitado dictamen se limitó a señalar los intereses que hubiesen podido devengar los inmuebles afectados como consecuencia del bloque en las matriculas inmobiliarias; sin embargo se infiere de lo expuesto por el perito, en relación a la presunta desvalorización de los inmuebles, que los sucesos que generaron temporalmente la limitación en la disposición de los mismos, no afectaron el incremento o valorización de los bienes en cuestión.

No desconoce este Colectivo que si bien hubo una limitación al dominio para poder disponer de los inmuebles afectados con las medidas adoptadas por la entidad demandada, dicha limitación fue superada luego de que se promoviera el proceso divisorio de grandes comunidades, permitiéndose con ello, que cada uno de los afectados volviera a tener el derecho pleno de dominio sobre los inmuebles adquiridos, sin que obre en el plenario prueba contundente alguna que demuestre la pérdida o desvalorización de los inmuebles.

Con fundamento en lo anterior, se concluye que la fallida actuación administrativa por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro no generó perjuicio alguno que afectara la valorización comercial de los inmuebles identificados con las matriculas inmobiliarias números 350-141450 al 350-141591, tal como lo consideró el Juez de instancia.

IV.7.2. Perjuicios de orden moral:

Aseveró el apoderado de los accionantes en su escrito apelación, que en el proceso estaba plenamente demostrado la falla del servicio, que los inmuebles eran de interés social y que estaban ubicados en un sector popular de la ciudad, lo que hacía inferir que los integrantes del grupo eran de escasos recursos y por ende era lógico que se vieron afectados moral y psicológicamente.

Prima facie, habrá de decirse que frente al reconocimiento de perjuicios de índole moral, relacionados con el daño o pérdida de las cosas, ha sido recurrente la

²⁵ A través de las cuales se ordena la exclusión de las matriculas inmobiliarias números 350-141450 al 350-141591, y la unificación de las mismas en el folio de matrícula inmobiliaria No 350-68923

jurisprudencia de nuestro Órgano de Cierre jurisdiccional, al determinar que **los mismos no se presumen**, por el contrario, obligatoriamente deben comprobarse dentro de las actuaciones procesales. Al respecto el H. Consejo de Estado ha señalado:

*"Es cierto que dentro de los perjuicios indemnizables se comprenden los morales, entendiéndolos por éstos el dolor y la tristeza que el hecho dañoso ocasiona a quien sufre el daño, pero también aquí tanto la jurisprudencia como la doctrina están acordes en que tratándose de daño a las cosas ese dolor o tristeza debe tener envergadura suficiente como para justificarse su reparación y que en todo caso debe ser demostrado, pues no se presume."*²⁶

De igual forma lo reiteró en fallo del 13 de abril de 2000 y posteriormente en sentencia del 7 de junio de 2006²⁷:

"El desarrollo del tema en la jurisprudencia nacional ha ido en evolución, al punto que hoy se admite inclusive la posibilidad de reclamar indemnización por los perjuicios morales causados por el daño o pérdida de las cosas, a condición de demostrar plenamente su existencia, pues tal perjuicio no se presume.
(Alzaprima la Sala)

Así mismo en proveído de 04 diciembre de 2006. Expediente 15.351, la misma Corporación Indicó

"(...) la especial naturaleza de este perjuicio implica su cabal demostración, sin que resulte suficiente para darlo por existente y en consecuencia, para considerarlo indemnizable, con probar la titularidad del derecho y la antijurídica lesión del mismo imputable a una autoridad pública."

De acuerdo a lo expuesto y conforme a los pruebas traídas al encuadernamiento, resulta procedente hacer el análisis de las mismas, a fin de determinar, si tal como lo aduce el recurrente, el daño ocasionado a los integrantes del grupo por la falla en la prestación del servicio de registro de instrumentos públicos, que desencadenó en el bloqueo y posterior exclusión y unificación de las ya tantas veces citadas matriculas inmobiliarias, verdaderamente generó en cada uno de los integrantes del grupo accionante, dolor, afectación y tristeza, que conduzca a la mentada indemnización de perjuicios morales.

Prima facie debe indicarse que la acreditación de los perjuicios morales en el asunto *sub examine* se circunscribe solamente al testimonio rendido por el señor Mauricio Guzmán Gutiérrez, diligencia recepcionada el pasado el 08 de julio de 2013²⁸, dentro de la cual se destaca:

" (...) nos engañaron no les interesaba si no (sic) el dinero y no el problema que teníamos en los lotes, ha (sic) sabiendas que el proyecto de vivienda palma del río eran 140 soluciones de vivienda y doy fe que esas 140 soluciones de vivienda tienen su escritura y su certificado de libertad y tradición y su registro de ficha catastral y ahorita no tenemos nada y ahorita a la fecha hemos tenido circunstancias de conflicto con los herederos de la esperanza porque ellos nos dicen que nosotros somos unos invasores y que los terrenos son de ellos. En nuestra urbanización hay dueños de casa ancianos pensionado (sic) y mas ellos están en la zozobra que de pronto llegan a expropiarlos, aclaro que nosotros cuando hicimos la compra fue con los requisitos legales certificados con buena fe de tener una vivienda digna, y ahorita no tenemos si no la posesión lo que llamamos mejoras, sintiéndonos afectados primero que todo moral, yo creo que psicológico, familiar, moral y social, porque uno trabaja y consigue sus cosas para

²⁶ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia del cinco de octubre de 1989, expediente: 5.320 Consejero Ponente Dr. Gustavo de Greiff Restrepo.

²⁷ Expediente AG- 001. Consejero Ponente Dr. Alicer E. Hernández Enriquez. Criterio reiterado en la Sentencia del 5 de junio de 2008, expediente No.14.526

²⁸ Ver fls 53-57 C. Pbas Dte.

sus hijos y cuando se llegase uno a fallecer (sic) solo le daría problemas y circunstancias adversas a nuestra prole, inclusive hay vecinos que han querido vender y no han podido porque para vender necesitan el certificado de libertad y tradición, porque no sale sino anulado y global, somos dueños pero no, a mí personalmente me afectó mucho porque siendo líder de una comunidad todas las presiones de los vecinos recaían sobre mí, y el compromiso como representante de la comunidad era tratar de ayudar y gestionar este problema y con ayuda de un profesional del derecho nos toco (sic) entablar unas demandas ante instrumentos públicos para ver si en derecho nos ayudan a solucionar este problema”.

Y más adelante agregó:

“(....) con la constructora observamos que nos hacía falta el espacio para integramos y solicitamos al constructor que nos pavimentara las calles porque de echo eso estaba dentro del proyecto calles pavimentadas como lo solicitamos en los permisos que dió la Curadora Urbana número 1, los permisos que dio planeación, hasta que vimos la necesidad de organizarnos y conformamos la junta de acción comunal, como el constructor no nos ponía cuidado entonces comenzamos a hablar con el Municipio para los respectivos recursos y con gestión logramos construir el polideportivo del barrio, estamos bien hasta que más o menos en el 2003 salió una resolución de instrumentos públicos que nos había globalizado que todos éramos comuneros porque se había presentado un error y nuestros folios de registro quedaron anulados, quedando todos globalizados en la parte que les vendió el terreno a la constructora es un solo folio de matrícula, muchos nosotros nos preocupamos, no sabíamos que hacer, nos hicimos notificar en instrumentos públicos sobre a la resolución no entendíamos que estaba sucediendo (....)

En nuestra urbanización hay dueños de casa ancianos pensionados y mas ellos están en la zozobra que de pronto llegan a expropiarnos, aclaro que nosotros cuando hicimos la compra fue con los requisitos legales certificados con buena fe de tener una vivienda digna, y ahora no tenemos sino la posesión lo que llamamos mejoras, sintiéndonos afectados primero que todo moral,, yo creo que psicológico, familiar, moral y social porque uno trabaja y consigue sus cosas para sus hijos y cuando llegase uno a fallecer sólo le daría problemas y circunstancias adversas a nuestra prole, (...)

Analizado en su conjunto el único medio de prueba petitionado por el abogado de los accionantes para acreditar los perjuicios morales reclamados, la Sala anticipa desde ya que se trata de un testimonio incierto, vago y especulativo, ya que si bien el declarante dice desempeñarse como presidente de la Junta de Acción Comunal de la Urbanización Palma del Rio, de su dicho no se percibe que merced a las falencias de la función registral materia de controversia, se hubieran generado posibles afectaciones de orden psicológico, o la angustia o profundo dolor que presuntamente padecieron cada uno de los afectados.

En efecto, afirma por ejemplo que los funcionarios de la Oficina de Registro los engañaron porque no tenían problemas legales con los predios que adquirieron, ya que a pesar de haberse corrido la correspondiente escritura de venta y de haberse registrado tales escrituras, se vieron de pronto “sin nada”, entraron en conflicto con los herederos de la esperanza porque les decían que eran unos invasores y que los terrenos eran de ellos.

En este sentido debe advertirse que los actores jamás fueron privados de la posesión sobre sus predios, y que el hecho de haberse alterado la función registral, pasando de propiedad plena a nuda propiedad, que dicho sea de paso fue fugaz (escasos siete meses), y ello jamás tuvo implicaciones sobre el pleno y absoluto ejercicio de su propiedad.

Advirtió igualmente el testigo que en esa urbanización hay dueños de casa ancianos pensionados y que los mismos se encontraban en estado de zozobra que de pronto llegan a expropiarlos, lo cual constituye mera especulación, pues la nuda propiedad en que se les colocó fugazmente no impedía bajo ninguna circunstancia el libre

496
276

ejercicio de la posesión sobre los inmuebles, sin que en ningún momento se les colocará en riesgo de ser desalojados como lo presume el declarante.

Afirmó igualmente que cuando hicieron la compra de los inmuebles cumplieron con los requisitos legales, y de pronto sintieron que solo tenían la posesión, las llamadas mejoras, y asume que se sintieron afectados psicológica, familiar, moral y socialmente. Tal manifestación no pasa de ser mero comentario, porque a los demandantes jamás se les puso en riesgo de ser desalojados, y menos, de que se hubiera controvertido su derecho a la propiedad sobre los predios adquiridos.

En suma, en el caso concreto considera la Sala, que no hay lugar a condenar a la entidad demandada por los perjuicios morales reclamados por los accionantes, pues si bien, estos soportaron algunas incomodidades, o posiblemente alguna inseguridad momentánea en el ejercicio de su derecho de dominio; sin embargo, dichas incomodidades, gestiones u tramites de orden legal, no alcanzaron a tener la connotación de daño moral, o por lo menos el mismo no pudo ser demostrado, se itera, dada la precariedad de las pruebas. Conforme a lo anterior, la decisión adoptada por el *a quo* sobre este aspecto en particular también será confirmada.

- Perjuicios a reconocer a título de daño emergente.

Los integrantes del grupo afectado que concurrieron como demandantes dentro de la presente actuación procesal está conformado por 87 personas, las cuales se encuentran debidamente relacionadas en capítulo de antecedentes, de la parte considerativa de la presente providencia.

En consecuencia, se condenará a la Nación – Superintendencia de Notariado y Registro, a cancelar a título indemnizatorio por el perjuicio material relacionado con los gastos en que incurrieron las 87 personas arriba señaladas, para el trámite del proceso de liquidación de grandes comunidades, la suma de ochenta y siete (87) salarios mínimos mensuales legales vigentes, un (1) salario mínimo mensual para cada una de ellas.

IV.8 Otros beneficiarios ausentes del proceso

Se advierte que de conformidad a lo establecido en el artículo 55 de la Ley 472 de 1998, con posterioridad a la publicación de la sentencia de primera instancia concurrieron cinco (5) integrantes más, los señores MARÍA YANET PINZÓN AVALOS, CLAUDIA ROCÍO GARCÍA MUÑOZ, OVER RODRÍGUEZ VILLAREAL, NANCY ESPERANZA SÁNCHEZ MONROY Y LUCÍA MARÍA MONROY DE GARCÍA, quienes deberán acreditar su condición de afectados.

Dada la naturaleza ponderada de la condena de la acción de grupo, esta Sala estima a más de la indemnización reconocida a los propietarios de los inmuebles afectados que concurrieron como demandantes, ochenta y siete (87) en total, el reconocimiento de los perjuicios ordenados en esta instancia judicial y que se pudieron causar a los demás integrantes del grupo (53), de quienes se presumen incurrieron en gastos procesales para adelantar el proceso divisorio de grandes comunidades, a quienes se les ordenará el reconocimiento de cincuenta y tres (53) salarios mínimos mensuales legales vigentes, esto es, un (1) salario mínimo para cada uno de los afectados, siempre y cuando acrediten durante la ejecución de la sentencia, su condición de propietarios afectados con la inscripción en el registro de la escritura pública de loteo 1505 de 2000 y su consecuente apertura de 140 folios de matrícula inmobiliaria, y posterior bloqueo, expulsión y unificación de dichas matriculas inmobiliarias en un solo folio, conforme a lo establecido dentro de la actuación administrativa adelantada por la entidad accionada.

Como consecuencia de los valores arrojados, el monto total de la indemnización, en razón a los 140 inmuebles afectados (87 cuyos propietarios ya están acreditados dentro del proceso, 5 que ya concurrieron dentro del término de ejecutoria de la

sentencia de primera instancia y 48 cuyos propietarios se estima se harán presentes en la ejecución de la sentencia) es de ciento cuarenta (140) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Administrativo del Tolima, Sala Oral de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO.- CONFIRMAR PARCIALMENTE la sentencia de fecha 30 de octubre de 2015, proferida por el Juzgado Noveno Administrativo del Circuito, a través de la cual accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: REVOQUESE los ordinales cuarto y quinto de la providencia impugnada y en su lugar ordenese:

“CONDÉNESE a la Superintendencia de Notariado y Registro, a pagar a título de indemnización de perjuicios materiales por concepto de gastos procesales para la división de grandes comunidades, la suma de CIENTO CUARENTA (140) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, para los ochenta y siete (87) integrantes del grupo que se constituyeron como parte del presente proceso, para los cinco (5) afectados que comparecieron con posterioridad a la ejecutoria de la sentencia de primera instancia, y para los cuarenta y ocho (48) propietarios de inmuebles restantes que concurren dentro de los 20 días siguientes a la publicación de la presente sentencia y decidan acogerse a lo aquí dispuesto, siempre y cuando los dos últimos grupos demuestren la calidad de afectados, en los términos establecidos en la parte considerativa de la presente providencia, debiéndose poner dicho dinero a disposición del Fondo para la Defensa de los Derechos e Intereses Colectivos, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia y que serán administrados por el Defensor del Pueblo, quien deberá proceder para su pago de conformidad con lo preceptuado el artículo 65, numeral 3 de la Ley 472 de 1998.

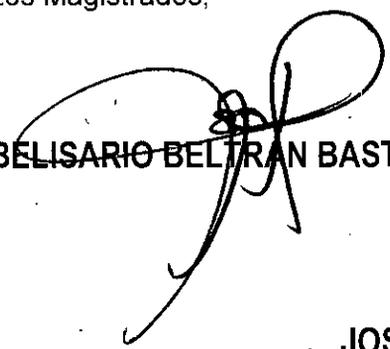
TERCERO.- Confírmese en todo lo demás la providencia impugnada.

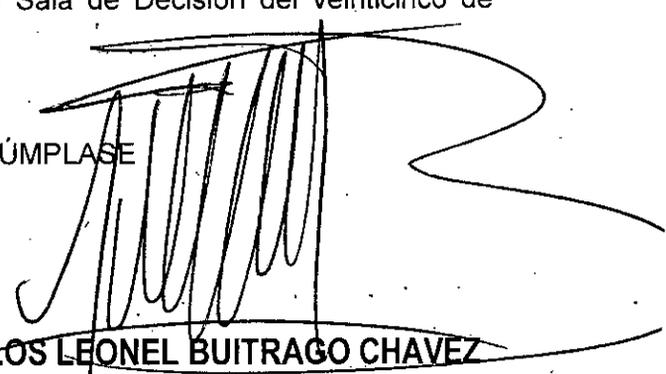
CUARTO.- En firme esta providencia, archívese el expediente previas constancias de rigor y anotaciones el sistema informático Siglo XXI.

Esta providencia fue discutida y aprobada en Sala de Decisión del veinticinco de mayo de los cursantes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,


BELISARIO BELTRÁN BASTIDAS


CARLOS LEONEL BUITRAGO CHAVEZ

Salva Voto


JOSÉ ALETH RUIZ CASTRO



TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL TOLIMA
MAGISTRADO PONENTE: CARLOS LEONEL BUITRAGO CHÁVEZ
Ibagué,

RADICACIÓN: 2010-00400
MEDIO DE CONTROL: ACCIÓN DE GRUPO
DEMANDANTE: CARLOS HUMBERTO RODRÍGUEZ Y OTROS
DEMANDADO: MININTERIOR Y OTROS.

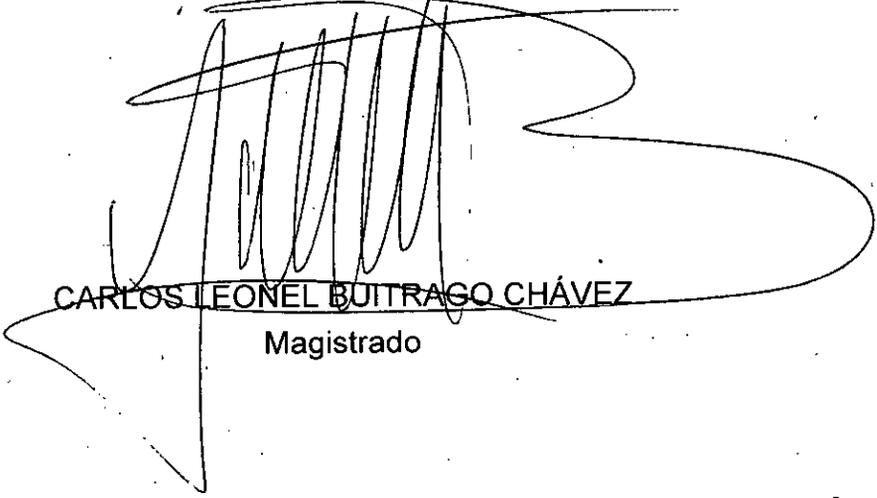
SALVAMENTO DE VOTO.

Con respeto me aparto de la decisión adoptada por la mayoría, por lo siguiente:

Es sabido que las acciones de grupo buscan la indemnización de perjuicios y que, por tanto, los actores tienen la carga de acreditar estos últimos.

Y en este caso no existe prueba de los perjuicios reclamados y, por tanto, no podía hacerse juicio de imputación alguna. Sin embargo, en la sentencia se adoptó el criterio contrario: se analizó primero el comportamiento de las entidades demandadas y se consideró que era irregular y con base en ello se estimó que debía ser condenada. Ello explica la condena que finalmente se impuso y que carece de soporte probatorio.

Fecha *ut supra*



CARLOS LEONEL BUITRAGO CHÁVEZ

Magistrado

407
277

