

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TREINTA Y CINCO (35) ADMINISTRATIVO
DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.
SECCIÓN TERCERA

Bogotá D.C., veinticinco (25) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	110013336035201500451 00
Medio de control	Reparación directa
Demandante	Jairo Lucinio Mora Vargas y Martha Ana Francisca Ramos Ruiz
Demandada:	Superintendencia de Notariado y Registro

SENTENCIA

Agotadas las etapas procesales, y sin que se observe vicio procesal alguno que pudiera invalidar lo actuado, procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 187 del CPACA.

I. ANTECEDENTES

1.1. LA DEMANDA

Mediante libelo introductorio¹, los señores Jairo Lucinio Mora Vargas y Martha Ana Francisca Ramos Ruiz, por conducto de apoderado judicial, presentaron demanda de Reparación Directa en contra de la Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de que se declare su responsabilidad por los perjuicios ocasionados por levantar de manera equivocada la inscripción de una hipoteca sobre el bien inmueble de matrícula inmobiliaria 50N-20558103.

1.2. PRETENSIONES

Solicitó la parte demandante que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

- 1. Mediante sentencia judicial, declarar que hubo falla probada en el servicio de registro y anotación por parte de la entidad demandada SUPERINTENDENCIA NOTARIADO Y REGISTRO a través de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte, al levantar de manera equivocada la hipoteca a favor Mario Augusto Monroy Bautista, tal y como consta en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria número 50 N-20558103 de la oficina de registro de instrumentos públicos zona norte tal y como aparece en la notación número 8 del folio de matrícula inmobiliaria.*
- 2. Cómo consecuencia de lo anterior, condenar a la entidad demandada a pagar a favor de los demandantes la suma de 100 millones de pesos M/cte., por concepto del perjuicio material*

¹ Folios 2-8 c1

derivado del daño emergente causado.

3. También como consecuencia de lo anterior, condenar a la entidad demandada a pagar, a favor de los demandantes, la suma de 300 millones de pesos M/cte., por concepto de perjuicio material derivado del lucro cesante.

4. De igual manera, condenar a la entidad demandada a pagar a favor de los señores Jairo Lucinio Mora Vargas y Martha Ana Francisca Ramos Ruiz el equivalente a 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes para cada uno, por concepto de perjuicios morales.

5. Ordenar la indexación monetaria de la sumas de dinero indicadas en las pretensiones números 2 y 3 de la presente demanda, de acuerdo al índice de devaluación de nuestra moneda nacional para el momento del fallo y que sea certificada por el banco de la República.

1.3. HECHOS

El fundamento fáctico relevante de las pretensiones es el siguiente:

- Los señores Jairo Lucinio Mora Vargas y Martha Ana Francisca Ramos Ruiz, mediante escritura pública número 888 del 10 de noviembre de 2012, le compraron al ingeniero Mario Monroy Bautista, el derecho de dominio o propiedad, posesión, usos, costumbres, servidumbres, servicios públicos y áreas comunes sobre el lote de terreno y la casa 27, ubicada en la urbanización Villas de Marbella, ubicada en la vereda la Balsa jurisdicción del municipio de Chía Cundinamarca, distinguido dicho inmueble con la matrícula inmobiliaria número 50N-20558103 de la oficina de registro instrumentos públicos de Bogotá, zona norte.
- En la cláusula cuarta de la mencionada escritura pública, el vendedor Monroy Bautista se obligó a cancelar la hipoteca constituida sobre ese inmueble, mediante escritura pública número 4791 del 06 de octubre de 2010.
- El 15 de marzo de 2013, mediante la notación número 8 del folio de matrícula inmobiliaria ya mencionado, la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte, canceló la inscripción de dicha hipoteca.
- Con lo anterior y valiéndose del certificado de tradición, el vendedor Mario Monroy Bautista, hizo creer a los compradores del inmueble y hoy demandantes, que dicha hipoteca efectivamente había sido cancelada.
- Al estar cancelada la hipoteca, según la notación anterior, los propietarios del inmueble prometieron en venta el inmueble.
- Posteriormente, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte, anuló o dejó sin efecto la cancelación de la hipoteca, según la anotación en el acápite de salvedades hecha el 17 de enero de 2014.
- Revivida la hipoteca, el acreedor hipotecario del vendedor Monroy Bautista señor José Raimundo Fernández Contreras, presentó demanda ejecutiva hipotecaria en contra de los actuales propietarios del inmueble, es decir los aquí demandantes. En tal virtud, solicitó el embargo y secuestro del inmueble sobre el cual equivocadamente la Oficina de Registros Públicos de Bogotá, zona norte, había cancelado la hipoteca.
- La Superintendencia de Notariado y Registro, Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte, incurrir en falta probada en el servicio al cancelar la hipoteca sin soporte contractual y luego anular dicha cancelación, sin notificar a los nuevos propietarios del inmueble.

- La Superintendencia de Notariado y Registro, Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte, no inició trámite o proceso administrativo para anular la inscripción de la cancelación de la hipoteca.
- Con la falla probada en el servicio de anotación y registro, la referida Superintendencia les causó a los demandantes daño emergente por valor de 100 millones de pesos que es lo que han pagado por cláusula penal, honorarios de abogados, trámites y gestiones para salvar su vivienda. Igualmente, los demandantes sufrieron daño material en la modalidad de lucro cesante que era la utilidad que iban a obtener con motivo de la venta del inmueble, la cual no podrán cumplir por haber aparecido embargado.

1.4. ARGUMENTOS DE LA PARTE DEMANDANTE

La parte demandante como argumentos de sus pretensiones expone únicamente los artículos que consideran son el fundamento de derecho del presente asunto.

1.5. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Superintendencia de Notariado y Registro

Tal como se señaló en audiencia inicial del 27 de junio de 2019, la contestación de la demanda de la entidad demandada fue extemporánea.

1.6. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

1.6.1. Parte demandante

Presentó escrito de alegatos el día 19 de febrero de 2020 ratificando los argumentos expuestos en la demanda. Señaló que con el material probatorio obrante en el proceso se muestra la existencia de la falla del servicio, por cuanto de manera irregular se procedió a cancelar la hipoteca constituida sobre el inmueble de los demandantes.

Concluye que la falla del servicio se presentó cuando el funcionario calificador no cumplió con el precepto legal de revisar minuciosamente la escritura pública número 652 del 27 de febrero de 2013 otorgada en la notaría 32 del círculo de Bogotá que en su cláusula cuarta decía *"vigencia de la hipoteca: se deja claridad que la hipoteca contenida en la escritura pública número 4791 de fecha 6 de octubre de 2010 continúa vigente respecto a los otros dos inmuebles grabados que corresponden a las casas de habitación número 24 identificada con FMI No. 50N-20558103 y casa número 27."*

1.6.2. Parte demandada – Superintendencia de Notariado y Registro

No presentó escrito de alegatos de conclusión.

1.6.3. Ministerio Público

No emitió concepto.

II. CONSIDERACIONES

2.1. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

El artículo 104 del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo, en adelante CPACA, consagra un criterio mixto para establecer los litigios que debe conocer la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

De un lado, fijó el criterio material, disponiendo que son de conocimiento de esta jurisdicción las controversias originadas en actos, contratos, hechos, omisiones u operaciones sujetos al derecho administrativo y las actuaciones de los particulares cuando ejerzan funciones administrativas, es decir, aquellos que se causen por el ejercicio de dicha función; y de otro lado, un criterio orgánico, según el cual basta la presencia de una entidad sujeta al derecho administrativo para que el proceso sea tramitado ante esta jurisdicción.

Igualmente, conforme al numeral 1º del artículo 104 ibídem, la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo conoce de aquellos procesos en que se debate la responsabilidad extracontractual del Estado, asunto sobre el que versa el *sub judice*. Así las cosas, basta que se controvierta aquella respecto de una entidad pública para que se tramite la controversia ante esta jurisdicción, por estar sometido al derecho público.

Este Juzgado es competente para conocer el presente asunto de acuerdo con el artículo 155 del CPACA², que dispone que los juzgados administrativos son competentes en los casos de reparación directa, inclusive aquellos provenientes de la acción u omisión de los agentes judiciales, cuando la cuantía no exceda de 500 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.

2.2. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico está encaminado a determinar si la entidad demandada es administrativa y extracontractualmente responsable por los perjuicios causados a los demandantes por la falla en el servicio debido al error en que incurrió en la notación número ocho del 15 de marzo de 2013 al cancelar la hipoteca sin soporte contractual en la matrícula inmobiliaria No. 50N-20558103, anotación que luego fue dejado sin efectos, lo que conllevó a que los demandantes dejarán de recibir las utilidades que esperaban por la venta del referido inmueble.

2.3. TRÁMITE DEL PROCESO

- La demanda fue radicada ante la oficina de apoyo de los Juzgados Administrativos del Circuito Judicial de Bogotá, correspondiéndole por reparto a este Despacho. La demanda fue admitida mediante auto del 04 de noviembre de 2015 (fls. 43-44 c1) y debidamente notificada como consta a folios 46-70 c1.
- La parte demandada contestó extemporáneamente la demanda.
- En audiencia inicial celebrada el 27 de junio de 2019, se resolvieron las excepciones previas, y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, fijando fecha para su práctica. (fls. 140-143 c1).

² "Artículo 155. Competencia de los jueces administrativos en única instancia 6. De los de reparación directa, inclusive aquellos provenientes de la acción u omisión de los agentes judiciales, cuando la cuantía no exceda de quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes..."

- En audiencia de pruebas, celebrada el 06 de febrero de 2020 (fls 171-172 c1), se recibieron los testimonios decretados, se incorporaron las pruebas documentales allegadas al expediente; finalmente se cerró el debate probatorio y se corrió traslado a las partes para alegar por escrito.
- La parte demandante presentó su escrito de alegatos de conclusión el 19 de febrero de 2020, como consta a folios 175-176 c.1. La parte demandada permaneció en silencio.
- Según constancia secretarial, el proceso ingresó al Despacho para sentencia el 08 de junio de 2020 (fl. 177 c1).

2.4. DE LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL DEL ESTADO

El artículo 90³ de la C.P, constituye la cláusula general de responsabilidad extracontractual del Estado colombiano, de acuerdo con el cual se acogió la teoría del daño antijurídico, entendiéndolo no como *"aquel que es producto de una actividad ilícita del Estado, sino como el perjuicio que es provocado a una persona que no tiene el deber jurídico de soportarlo"*⁴; siempre y cuando exista título de imputación, por acción u omisión a una autoridad pública⁵.

Así, entonces, para declarar la responsabilidad extracontractual del Estado se deben cumplir varios presupuestos, a saber que el daño exista, sea antijurídico e imputable por acción u omisión al Estado. En consecuencia, se procederá a realizar el estudio de todos los elementos dentro del presente caso, a fin de fundamentar la decisión a adoptar.

2.4.1. Del daño y sus elementos

El daño se entiende como *"la lesión del derecho ajeno, consistente en el quebranto económico recibido, en la merma patrimonial sufrido por la víctima, a la vez que en el padecimiento moral que lo acongoja"*⁶.

Ahora bien, respecto del daño como elemento estructural de la responsabilidad, Juan Carlos Henao⁷ señala:

*... "El daño, es entonces, el primer elemento de la responsabilidad, y de no estar presente torna inoficioso el estudio de la misma, por más que exista una falla del servicio. La razón de ser de esta lógica es simple: si una persona no ha sido dañada no tiene porqué ser favorecida con una condena que no corresponda, sino que iría a enriquecerse sin justa causa. El daño es la causa de la reparación y la reparación es la finalidad última de la responsabilidad civil."*⁸

Sobre los elementos del daño, el Consejo de Estado⁹ ha indicado que este existe en la medida que cumpla varias características, una de ellas es que sea cierto; es decir, que no puede ser hipotético o eventual; así mismo debe ser personal, en atención a que lo haya

³ El artículo 90: El Estado responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que les sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas. En el evento de ser condenado el Estado a la reparación patrimonial de uno de tales años, que haya sido consecuencia de la conducta dolosa o gravemente culposa de un agente suyo, aquel deberá repetir contra éste"

⁴ Corte Constitucional. Sentencia C-333/96. Magistrado Ponente. Alejandro Martínez Caballero.

⁵ Ibidem: "Son dos las condiciones indispensables para la procedencia de la declaración de la responsabilidad patrimonial con cargo del Estado y demás personas jurídicas de derecho público, a saber: el daño antijurídico y la imputabilidad del año a alguna de ellas:"

⁶ Derecho Civil obligaciones. Pág. 538

⁷ Jurista Colombiano, Magistrado de la Corte Constitucional y Rector de la Universidad Externado de Colombia.

⁸ El Daño. Análisis Comparativo de la Responsabilidad Extracontractual del Estado en Derecho Colombiano y Francés. Universidad Externado de Colombia. Págs. 36-37.

⁹ Entre otras: Sentencia 14 de marzo del 2012. Rad. 21859 C.P. Enrique Gil Botero. Sentencia 1 de julio del 2015. Rad. 30385 C.P Jaime Orlando Santofimio Gamboa.

sufrido quien manifieste el interés sobre su reparación; subsistente, en razón a que no haya sido reparado, y antijurídico, en cuanto no exista el deber jurídico de soportarlo.

2.4.2. De la imputación fáctica y jurídica

La imputación fáctica o material del daño se predica cuando se encuentra demostrado el nexo de causalidad entre el actuar de la entidad demandada, bien sea por acción u omisión, y el daño sufrido por la víctima.

En el juicio de responsabilidad estatal debe analizarse la imputación desde el ámbito fáctico y la imputación jurídica. En esta última se debe determinar la atribución conforme a un deber jurídico que opera conforme a los distintos títulos de imputación consolidados por la Sección Tercera del Consejo de Estado: la falla o falta en la prestación del servicio —simple, presunta y probada—; daño especial —desequilibrio de las cargas públicas, daño anormal; riesgo excepcional. Adicionalmente, resulta relevante tener en cuenta los aspectos de la teoría de la imputación objetiva de la responsabilidad patrimonial del Estado.

Sobre los criterios a tener en cuenta para identificar la causa del daño, el Consejo de Estado¹⁰ ha señalado:

"en la actualidad todo régimen de responsabilidad patrimonial del Estado exige la afirmación del principio de imputabilidad, según el cual, la indemnización del daño antijurídico cabe achacarla al Estado cuando haya el sustento fáctico y la atribución jurídica.

6.5. En cuanto a esto, cabe precisar que la tendencia de la responsabilidad del Estado en la actualidad está marcada por la imputación objetiva que "parte de los límites de lo previsible por una persona prudente a la hora de adoptar las decisiones" (66) . Siendo esto así, la imputación objetiva implica la "atribución", lo que denota en lenguaje filosófico-jurídico una prescripción, más que una descripción. Luego, la contribución que nos ofrece la imputación objetiva, cuando hay lugar a su aplicación, es la de rechazar la simple averiguación descriptiva, instrumental y empírica de "cuando un resultado lesivo es verdaderamente obra del autor de una determinada conducta" (67) .

6.6. Sin duda, es un aporte que se representa en lo considerado por Larenz según el cual había necesidad de "excluir del concepto de acción sus efectos imprevisibles, por entender que éstos no pueden considerarse obra del autor de la acción, sino obra del azar" (68) . Con lo anterior, se logra superar, definitivamente, en el juicio de responsabilidad, la aplicación tanto de la teoría de la equivalencia de condiciones, como de la causalidad adecuada, ofreciéndose como un correctivo de la causalidad, donde será determinante la magnitud del riesgo y su carácter permisible o no (69) . Es más, se sostiene doctrinalmente "que la responsabilidad objetiva puede llegar a tener, en algunos casos, mayor eficacia preventiva que la responsabilidad por culpa. ¿Por qué? Porque la responsabilidad objetiva, aunque no altere la diligencia adoptada en el ejercicio de la actividad (no afecte a la calidad de la actividad), sí incide en el nivel de la actividad (incide en la cantidad de actividad) del sujeto productor de daños, estimulando un menor volumen de actividad (el nivel óptimo) y, con ello, la causación de un número menor de daños" (70) .

6.7. Dicha tendencia es la que marcó la jurisprudencia constitucional, pero ampliando la consideración de la imputación (desde la perspectiva de la imputación objetiva) a la posición de garante donde la exigencia del principio de proporcionalidad (71) es necesario para considerar si cabía la adopción de medidas razonables para prevenir la producción del daño antijurídico, y así se motivara el juicio de imputación. Dicho juicio, en este marco, obedece sin lugar a dudas a un ejercicio de la ponderación (72) que el juez está llamado a aplicar, de tal manera que se aplique como máxima que: "Cuanto mayor sea el grado de la no satisfacción o del detrimento de un principio, mayor debe ser la importancia de satisfacción del otro" (73) .

6.8. En ese sentido, la jurisprudencia constitucional indica que "el núcleo de la imputación no gira en torno a la pregunta acerca de si el hecho era evitable o cognoscible. Primero hay que determinar si el sujeto era competente para desplegar los deberes de seguridad o de protección (74) frente a determinados bienes jurídicos con respecto a ciertos riesgos, para luego contestar si el suceso era evitable y cognoscible (75) . Ejemplo: un desprevenido transeúnte encuentra súbitamente en la calle un herido en grave peligro (situación de peligro generante del deber) y no le presta ayuda (no

¹⁰ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Sentencia del 14 de marzo de 2016. Rad.: 50001-23-31-000-2002-00094-01 (40744) CP: Jaime Orlando Santofimio Gamboa.

realización de la acción esperada); posteriormente fallece por falta de una oportuna intervención médica que el peatón tenía posibilidad de facilitarle trasladándolo a un hospital cercano (capacidad individual de acción). La muerte no le es imputable a pesar de la evitabilidad y el conocimiento. En efecto, si no tiene una posición de garante porque él no ha creado el riesgo para los bienes jurídicos, ni tampoco tiene una obligación institucional de donde surja un deber concreto de evitar el resultado mediante una acción de salvamento, el resultado no le es atribuible. Responde sólo por la omisión de socorro y el fundamento de esa responsabilidad es quebrantar el deber de solidaridad que tiene todo ciudadano” (76) .

6.9. En una teoría de la imputación objetiva construida sobre las posiciones de garante, predicable tanto de los delitos de acción como de omisión, la forma de realización externa de la conducta, es decir, determinar si un comportamiento fue realizado mediante un curso causal dañoso o mediante la abstención de una acción salvadora, pierde toda relevancia porque lo importante no es la configuración fáctica del hecho, sino la demostración de si una persona ha cumplido con los deberes que surgen de su posición de garante” (77) .

6.10. Dicha formulación no debe suponer, lo que debe remarcar por la Sala, una aplicación absoluta o ilimitada de la teoría de la imputación objetiva que lleve a un desbordamiento de los supuestos que pueden ser objeto de la acción de reparación directa, ni a convertir a la responsabilidad extracontractual del Estado como herramienta de aseguramiento universal (78) , teniendo en cuenta que el riesgo, o su creación, no debe llevar a “una responsabilidad objetiva global de la administración, puesto que no puede considerarse (...) que su actuación [de la administración pública] sea siempre fuente de riesgos especiales” (79) , y que además debe obedecer a la cláusula del Estado social de derecho (80) .

Ahora bien, el criterio jurídico de la imputación es sin lugar a dudas indispensable para la determinación de la responsabilidad, dado que no basta con establecer la relación fáctica entre el daño y la acción u omisión del demandado, sino que además es necesario identificar el régimen jurídico aplicable.

2.5. CASO CONCRETO

2.5.1. Hechos relevantes probados

Del material probatorio que reposa en el plenario, se encuentran acreditados los siguientes hechos relevantes:

- El 10 de noviembre de 2012, en la Notaría Primera del Círculo de Chía, mediante escritura pública No. 888 se formalizó la compraventa sobre el inmueble Casa número 24 segunda etapa, que hace parte del conjunto residencial “Villas de Marbella”, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20558103 y cédula catastral No. 00-00-00007-3751-904, en donde intervinieron como compradores Jairo Lucinio Mora Vargas y Martha Ana Francisca Ramos Ruiz y como vendedor el señor Mario Augusto Monroy Bautista. En la cláusula cuarta de dicha escritura se dijo (“**Saneamiento: ... Sin embargo, sobre este inmueble pesa una hipoteca constituida a favor de JOSÉ RAIMUNDO FERNÁNDEZ CONTRERAS, mediante escritura pública No. 4791 de fecha 6 de octubre de 2010, otorgada en la Notaría 32 de Bogotá, que el VENDEDOR, se compromete a cancelar. En todo caso, EL VENDEDOR saldrá al saneamiento por evicción de los vendido en todos los casos y términos de la Ley**” (Fol.9-14 c.1).
- Escritura pública No. 4791 de constitución de hipoteca del 06 de octubre de 2010 sobre los bienes inmuebles con matrículas inmobiliarias No. 50N-20558103. 50N-20558104, 50N-20558105 y 50N-20558106, las cuales se determinan en las casas de habitación determinadas en el conjunto residencial villas de Marbella con los números 24, 25, 26 y 27. (Fol. 16-24 c.1)
- Escritura pública No. 652 del 27 de febrero de 2013, mediante la cual en el numeral tercero se hace el levantamiento parcial de la hipoteca únicamente y exclusivamente sobre los bienes inmuebles casa habitación número 25 con matrícula inmobiliaria No. 50N-20558104 y la casa habitación número 26 con matrícula inmobiliaria No. 50N-20558105. (Fol. 395-398 C.2)

- Certificado de tradición del bien inmueble con numero de matricula 50N-20558103 y su respectivo expediente. (Fol. 26-28 y 151-169 c.1)
- Demanda ejecutiva con titulo hipotecario impetrada en contra del señor Jairo Lucinio Mora Vargas, la señora Martha Ana Francisca Ramos Ruiz y Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, buscando recaudar el importe de las sumas de dinero contenidas en los títulos valores base del recaudo, garantizados mediante garantía hipotecaria, y por lo cual se decretó el embargo y secuestro del bien hipotecado (Fol. 29-38 c.1 y 65-74 C.2).
- Copia de las sentencias de primera y segunda instancia del proceso ejecutivo hipotecario No. 25899-3103-001-2013-429, del cual se resalta lo siguiente:
 - Se libro mandamiento de pago en contra del señor Jairo Lucinio Mora Vargas, la señora Martha Ana Francisca Ramos Ruiz y Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento mediante auto del 2 de diciembre de 2013. (Fol. 78-79 C.2)
 - El señor Jairo Lucinio Mora Vargas y la señora Martha Ana Francisca Ramos Ruiz contestaron la demanda ejecutiva proponiendo excepciones contra el mandamiento de pago. (Fol. 411-420 C.2)
 - El 27 de octubre de 2015 el Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Zipaquirá profirió sentencia en la cual negó las pretensiones de la demanda ejecutiva. (Fol. 476-487 C.2)
 - Ante la anterior decisión se interpuso recurso de apelación y el 29 de julio de 2016 el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca – Sala Civil – Familia profirió sentencia de segunda instancia mediante la cual declaró no probadas las excepciones propuestas y ordenó seguir adelante con la ejecución. (Fol. 91-106 C.7).

2.5.2. Del daño alegado en la demanda

Según las pruebas obrantes en el expediente, se encuentra acreditado que el señor José Raimundo Fernández Contreras adelantó en contra de los señores Jairo Lucinio Mora Vargas y Martha Ana Francisca Ramos Ruiz demanda ejecutiva hipotecaria que cursó ante el Juzgado Civil del Circuito de Zipaquirá de Descongestión para hacer efectivo el importe de los pagarés suscritos por Mario Monroy Bautista a favor del mencionado José Raimundo Fernández Contreras. La medida cautelar hipotecaria de embargo y secuestro recayó sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N- 20558103, cuya propiedad es de los demandantes. Igualmente, se encuentra acreditado que hubo un error en el folio de matrícula inmobiliaria 50N- 20558103, que canceló y luego dejó sin efectos dicha anotación, dejando vivo el gravamen que pesaba sobre dicho inmueble.

De lo anterior, se evidencia que el daño consiste en las penurias que tuvieron que sufrir los demandantes por cuenta del proceso ejecutivo hipotecario iniciado en su contra, mediante el cual se buscaba hacer efectiva la garantía hipotecaria que pesaba sobre inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N- 20558103, ubicado en Chía- Cundinamarca. En esa medida, se tiene certeza de la existencia del daño alegado en la demanda.

No obstante, el hecho de hallar demostrado el daño no es suficiente para declarar la responsabilidad de la entidad demandada, pues hace falta verificar el nexo de causalidad, esto es, que el daño identificado hubiese sido causado por el demandado y, que este sea antijurídico, conforme lo establecido por el artículo 90 de la Constitución Política.

2.6.3 De la imputación del daño

La imputación fáctica del daño se predica cuando se encuentra demostrado el nexo de causalidad entre el actuar de la entidad demandada, bien sea por acción u omisión y el daño sufrido por la víctima; lo cual, llevará a formar la atribución jurídica del mismo, esto es, establecer el fundamento de la responsabilidad, bien sea bajo el régimen subjetivo u objetivo.

En el caso sub judice, con las pruebas allegadas al proceso y relacionadas precedentemente, no existe duda de la relación fáctica causal entre los demandantes y la Superintendencia de Notariado y Registro en virtud de las actuaciones administrativas adelantadas en el folio de matrícula inmobiliaria 50N- 20558103, y que a la postre sirvieron de base para iniciar el proceso ejecutivo hipotecario. Ahora, es pertinente analizar si efectivamente el daño alegado en la demanda es atribuible jurídicamente a la entidad demandada por falla en el servicio registral.

Efectivamente, se evidencia en el certificado de tradición y libertad del referido inmueble que en la anotación No. 5 se registra: *"Fecha: 7/10/20210, Radicación 2021-85942. DOC. ESCRITURA 4791 DEL 6/10/2010, NOTARIA 32 DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO \$0, ESPECIIFICACIÓN: 0205 HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: DE: MONROY BAUTISTA MARIO AUGUSTO CC#80400902, A: FERNANDEZ CONTRERAS JOSÉ RAIMUNDO CC#4144854"*.

Luego, más adelante en dicho documento aparece: ***** ESTA ANOTACIÓN NO TIENE VALIDEZ **** ANOTACIÓN No. 8. Fecha 13/03/2013 Radicación 2013-19198 DOC. ESCRITURA 652 DEL 27/2/2013 NOTARIA 32 DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$10.000.000, ESPECIFICACIÓN: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES – HIPOTECA 4791 ESTE Y OTROS. PERSONAS QUE INTERVIENE EN EL ACTO: DE: MONROY BAUTISTA MARIO AUGUSTO CC#80400902, A: FERNANDEZ CONTRERAS JOSÉ RAIMUNDO CC#4144854"*.

Y en la parte final del referido documento se indica: *"SALVEDADES (...) Anotación No. 8 No. Corrección:1, Radicación: C2013-11583 Fecha: 1/11/2013. SE DEJA SIN EFECTO JURÍDICO POR NO PROCEDER SEGÚN TEXTO DEL TÍTULO. VALE (ART. 59 LEY 1579/2012). Anotación No. 9, No. Corrección: 1: Radicación: C2014-348 Fecha 17/1/2014. SECCIÓN PERSONAS, NOMBRE DE LA OTRA DEMANDADA, SEGÚN OFICIO 1820/2013, VALE (ART. 59 LEY 1579/2012).*

De otra parte, en la escritura pública 888 de la Notaría Primera de Chía mediante la cual se formalizó la compraventa del inmueble Casa 24 con matrícula inmobiliaria 50N- 20558103, en la que intervinieron los hoy demandantes, en la cláusula cuarta, se indicó: **"CUARTA: SANEAMIENTO: (...).** Sin embargo, sobre este inmueble pesa una hipoteca constituida a favor de **JOSÉ RAIMUNDO FERNÁNDEZ CONTRERAS**, mediante escritura pública No. 4791 de fecha 6 de octubre de 2010, otorgada en la Notaría 32 de Bogotá que **EL VENDEDOR**, se compromete a cancelar. En todo caso EL VENDEDOR saldrá al saneamiento por evicción de lo vendido en todos los casos y términos de la Ley. (resaltado del Despacho).

Y en la escritura pública No. 652 del 27 de febrero de 2013 de la Notaría 32 de Bogotá, se indicó: **"CLAUSULA TERCERA: Liberación parcial de hipoteca:** Que en virtud del anterior pago el compareciente **JOSÉ RAIMUNDO FERNÁNDEZ CONTRERAS** por medio de este instrumento público CANCELA PARCIALMENTE LA HIPOTECA constituida en su favor por parte del señor **MARIO AUGUSTO MONROY BAUTISTA** por la precitada escritura pública número cuatro mil setecientos noventa y uno (4791) del seis (06) de octubre de dos mil diez (2010) otorgada en la Notaría 32 de Bogotá, única y exclusivamente respecto a dos (02) inmuebles gravados que hacen o forman parte del **"CONJUNTO VILLAS DE MARBELLA PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUNDA ETAPA"** (...) y se determinan así: a) Casa de habitación número veinticinco (25) junto con el lote de terreno donde se encuentra construida, a la que corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N- 20558104 y, b) Casa de habitación número veintiséis (26) junto con el lote de terreno donde se encuentra construida, a la que corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N- 20558105 (...) **CUARTA: Vigencia de la hipoteca:** Se deja claridad que la hipoteca contenida en la mencionada escritura pública número cuatro mil setecientos noventa y uno (4791) del seis (06) de octubre de dos mil diez (2010) otorgada en

la Notaría 32 de Bogotá continúa vigente respecto a los otros dos (02) inmuebles gravados que corresponden a las Casas de habitación numero veinticuatro (24) y veintisiete (27) junto con los lotes de terreno donde se encuentran construidas, a las que les corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50N- 20558103 y 50N- 20558106 ...”

Igualmente, aparece acreditado que el señor José Raimundo Fernández Contreras adelantó proceso ejecutivo hipotecario por el no pago de los importes crediticios contenidos en los pagarés suscritos por el señor Mario Augusto Monroy Bautista, los cuales estaban garantizados mediante hipoteca constituida, entre otros, sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria 50N- 20558103 de propiedad de Jairo Lucinio Mora Vargas y Martha Ana Francisca Ramos

Según lo anterior, se evidencian los siguientes hechos puntuales: 1) Los señores Jairo Lucinio Mora Vargas y Martha Ana Francisca Ramos (hoy demandantes) cuando compraron el inmueble de matrícula inmobiliaria 50N- 20558103 tenían pleno conocimiento que sobre dicho inmueble estaba constituida una hipoteca, que el vendedor Mario Augusto Monroy Bautista se comprometió a levantar. 2) Que mediante escritura pública No. 652 del 27 de febrero de 2013 de la Notaría 32 de Bogotá, pese a que se levantó parcialmente la hipoteca, quedó vigente expresamente, entre otra, para la casa 24 de matrícula inmobiliaria 50N-20558103. 3) Que la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte, incurrió en un error al registrar en la anotación número 8 del certificado de tradición y libertad que se había levantado la hipoteca sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria 50N- 20558103. Error que luego corrigió la mencionada Oficina de Registro. 4) Como aún seguía garantizada la deuda mediante hipoteca, Fernández Contreras adelantó el proceso ejecutivo persiguiendo el bien en manos de quien lo tuviera, acorde con las normas legales que rigen la materia. Proceso ejecutivo que salió avante para el señor Fernández Contreras, según lo decidido por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca – Sala Civil Familia.

De tal situación fáctica se infiere que el proceso ejecutivo que adelantó el señor Fernández Contreras, dentro del cual se embargó y secuestró el inmueble casa 24 con matrícula inmobiliaria 50N- 20558103, no se debe al error que cometió la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. Téngase en cuenta que, si bien inicialmente fue cancelada la hipoteca, en realidad, según la escritura pública No. 652 del 27 de febrero de 2013 de la Notaría 32 de Bogotá, no había fundamento jurídico para haber realizado tal anotación, pues expresamente en la mencionada escritura se indicó que respecto del inmueble casa 24 la hipoteca seguía vigente. Esto indica que el vendedor Mario Augusto Monroy Bautista jamás tuvo la intención de cumplir la obligación que estaba a su cargo, tal como fue acordado en la escritura 888 de la Notaría Primera de Chía, mediante la cual se formalizó la compraventa del inmueble Casa 24 con matrícula inmobiliaria 50N- 20558103. Pues para que ello fuera así, debía previamente pagar la deuda pendiente que tenía con el señor Fernández Contreras. Pero como nunca lo hizo, por eso inició el proceso ejecutivo persiguiendo el bien garantizado con la hipoteca en manos de quien lo tuviera, lo cual es perfectamente posible, acorde con las normas jurídicas que regulan la materia.

En igual sentido, no aparece acreditado en el proceso que el señor Monroy Bautista – vendedor del referido inmueble- con la anotación número ocho (8) registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, le haya hecho creer a los vendedores que efectivamente la hipoteca había sido levantada. En todo caso, estaba en cabeza de los señores Jairo Lucinio Mora Vargas y Martha Ana Francisca Ramos Ruiz desplegar toda su diligencia para verificar que con la escritura pública No. 652 del 27 de febrero de 2013 de la Notaría 32 de Bogotá efectivamente se levantaba la hipoteca del inmueble casa 24, tal como había sido acordado en la escritura de compraventa. Lo cierto es que como ello no fue así y como el señor Monroy Bautista no pagó el crédito, garantizado con el inmueble hipotecado, el señor Fernández Contreras procedió a ejecutar judicialmente la obligación, persiguiendo el inmueble hipotecado, independientemente en manos de quien estuviera, pues tal hecho no le era oponible al acreedor hipotecario.

Así, se observa que hubo un lamentable descuido y exceso de confianza por parte de los aquí demandantes al no vigilar y exigir que el señor Mario Augusto Monroy Bautista, vendedor del inmueble casa 24, cumpliera su obligación asumida en la escritura 888 de la Notaría Primera de Chía, consistente en levantar la hipoteca constituida sobre dicho inmueble.

De otra parte, no se entiende por qué razón los aquí demandantes al ver perseguido ejecutivamente el bien inmueble de su propiedad (casa 24), no pusieron en conocimiento del vendedor señor Monroy Bautista tal situación y haberlo demandado para que saliera al saneamiento del bien, como quedó señalado en la cláusula cuarta de la escritura 888. En efecto, allí expresamente se estableció que se comprometía a cancelar la hipoteca, pero "En todo caso **EL VENDEDOR** saldrá al saneamiento por evicción de lo vendido en todos los casos y términos de la Ley.

Ahora, en cuanto al error en que incurrió la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de levantar el gravamen respecto de todos los inmuebles afectados originalmente, pese a lo establecido en la escritura pública No. 4791 de fecha 6 de octubre de 2010, se tiene que éste fue corregido prontamente al amparo de lo previsto en el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), lo cual era procedente legalmente. En efecto, si bien el referido Estatuto prevé que *"Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"* (art. 59 *Ibidem*), esto es revocándolo directamente, previo consentimiento de la persona sobre la que se creó o modificó una situación jurídica (art. 97 de la Ley 1437 de 2011), el referido artículo 60 señala que tal autorización o consentimiento no es necesario para corregir el error *"cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifestamente ilegal"*, por cuanto el error cometido en el registro no crea derecho. En esa medida, no le era exigible a la Oficina de Registro obtener el consentimiento de los demandantes para proceder a corregir el error cometido en el folio de matrícula del plurimencionado inmueble.

Así, entonces, se observa que si bien hubo el error por parte de la entidad demandada por la anotación número ocho (8) en el folio de matrícula inmobiliaria 50N- 20558103, tal error no fue la causa eficiente del daño. Por el contrario, éste se debió a la conducta del señor Monroy Bautista de no honrar su palabra de proceder a levantar la hipoteca que gravaba el referido inmueble; e igualmente, a la incuria o falta de diligencia de los aquí demandantes para exigir el cumplimiento de lo pactado en el contrato de compraventa, documentado en la escritura pública 888 de la Notaría Primera de Chía. Si hubieran exigido que el señor Monroy Bautista les diera una copia de la escritura que levantaba parcialmente la hipoteca, se habrían dado cuenta que respecto de su casa 24 el gravamen seguía vigente, tal como quedó señalado en dicho instrumento público. Y en esa medida habrían podido evitar o por lo menos tomar las medidas necesarias para salir adelante de las dificultades que tuvieron que pasar por cuenta del proceso ejecutivo que, en todo caso, no le era oponible al acreedor (Fernández Contreras), como bien lo señaló el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil – Familia.

Por consiguiente, el daño alegado en la demanda, desde la óptica del artículo 90 constitucional no le es imputable jurídicamente a la entidad demandada y, en esa medida no está obligada a responder administrativa y patrimonialmente. En consecuencia, como la parte demandante no cumplió con la carga prevista en el artículo 167 del CGP, que señala que *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*, se liberará de responsabilidad a la entidad demandada y se denegarán las pretensiones de la demanda.

3. COSTAS

En cuanto a la condena en costas, en aplicación del criterio objetivo valorativo señalado por el artículo 188 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 365 del Código General del Proceso, debe verificarse si hay lugar a condena en costas a la parte vencida.

Se habla de un criterio «*objetivo*» porque en toda sentencia se «dispondrá» sobre costas, es decir, se decidirá, bien sea para condenar total o parcialmente, o bien para abstenerse. Y es «*valorativo*» porque se requiere que en el expediente el juez revise si las mismas se causaron y en la medida de su comprobación, tal y como lo ordena el CGP.

En consideración a lo anterior, dado que no aparece acreditado que la entidad enjuiciada haya incurrido en erogación alguna para atender este proceso, el Despacho se abstendrá de condenar en costas a la parte vencida.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Treinta y Cinco (35) Administrativo del Circuito de Bogotá - Sección Tercera-**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SIN CONDENAR en costas por lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: Por Secretaría del Juzgado, procédase a la notificación de la sentencia en la forma dispuesta en el artículo 203 de la ley 1437 de 2011.

CUARTO: De no ser apelada la presente providencia y ejecutoriada la misma, por Secretaría procédase a expedir copia auténtica del fallo en mención una vez cancelada la suma pertinente para dicho trámite y realícese el archivo del expediente, haciéndose las anotaciones del caso.

QUINTO: En firme esta sentencia, liquídense los gastos por la Oficina de Apoyo para los Juzgados Administrativos de Bogotá y en caso de existir remanentes entréguese a la parte interesada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSÉ IGNACIO MANRIQUE NIÑO
JUEZ

Firmado Por:

JOSE IGNACIO MANRIQUE NIÑO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 035 ADMINISTRATIVO DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

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

Código de verificación:

d367000514a8e3d4af18db976cb8b9a68c0d5aff694b54db29afe54c08d355a3

Documento generado en 25/06/2021 07:20:52 p. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>