



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá

Bogotá, julio ocho (8) de dos mil veinte (2020).

Fallo tutela. 110014003004-2020-00263-00.

1. José Gesmoer Chocontá Galindo con cédula 79.245.081, presentó acción de tutela contra la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, para que se le protejan sus derechos fundamentales.

* Indicó que el 3 febrero de 2017, realizó una negociación sobre tres inmuebles, con Edith Ávila Guzmán y Omar Gracia Vargas, mediante contrato de promesa de compra venta, donde se pactó el valor, la forma de pago, arras y demás, razón por la cual recurrió a la financiera Asodatos S.A., para gestionar un crédito hipotecario, el cual sería desembolsado una vez firmada y registrada la escritura de venta e hipoteca.

* Manifestó que se constituyó escritura de venta e hipoteca, otorgada por la Notaría 21 del Círculo de Bogotá, no obstante, pasado el tiempo sin ser registrada por parte de la accionada -requisito indispensable para el desembolso del dinero por parte de Asodatos S.A.-, los vendedores lo requirieron para que se hiciera efectivo el pago total de la obligación, a lo cual accedió y realizó el pago total con recursos de su patrimonio propio, por lo que no fue necesario el mencionado crédito.

* Señaló que el 22 de octubre de 2019, la entidad Asodatos S.A., radicó solicitud ante la Notaría 21 del Círculo de Bogotá, para no registrar el acto de hipoteca por cuanto la operación nunca se realizó y a la fecha no había saldo por cancelar, motivo por el cual el 27 de febrero de 2020, a solicitud de la notaria como requisito para la elaboración de la escritura de cancelación, evidenció con sorpresa que en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, las matrículas inmobiliarias se encontraban bloqueadas.

* Expresó que por error de la accionada se llevó a cabo la inscripción de la hipoteca, teniendo en cuenta que la fecha de registro ya se había cumplido y que nunca sufragó el pago del impuesto de registro, motivo por el cual no era posible realizar la anotación de la hipoteca, sin embargo el 11 de marzo del presente año, recibió comunicación por parte de la accionada informando que por auto 0018 del 17 de febrero de 2020, se inició actuación administrativa con el fin de estudiar la situación jurídica de los inmuebles.

* Refirió que el 18 de mayo de 2020, sus apoderados hacen solicitud de levantamiento del bloqueo de las matrículas ante la accionada, dado que es inadecuado que por su error le causen un perjuicio económico, ético y profesional, sin embargo, el 26 de mayo siguiente contestaron que ya se inició la actuación administrativa y que había que esperar, reconociendo su error.

* En tal sentido, solicitó que ordene a la accionada que (i) deje sin efecto la actuación administrativa y los actos a través de los cuales bloquearon los folios de matrícula inmobiliaria, (ii) eliminen la anotación de la hipoteca y (iii) el cierre del expediente mediante el cual se inició la actuación administrativa.

2. En auto del 26 de junio de 2020, se dispuso la admisión de la presente acción.

* El Juzgado 16 Civil Municipal de Bogotá D.C. informó que el 17 de junio de 2020, le correspondió por reparto la tutela en cuestión, sin embargo, la misma fue rechazada el 18 de junio siguiente, por cuanto no subsanó la tutela.

* La Superintendencia de Notariado y Registro, manifestó que se opone a la prosperidad de la acción por falta de legitimación en la causa por pasiva, dado que la petición que alude en el escrito de tutela, fue presentada a la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte y son los que tienen que pronunciarse frente a la acción, en atención a las potestades, funciones y el principio de autonomía en el ejercicio de la función registral.

* La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, la Notaria 21 del Círculo de Bogotá, Asodatos S.A., y los señores Edith Ávila Guzmán y Omar Gracia Vargas, notificados mediante correo

electrónico, dentro del término concedido guardaron silencio.

3. Consideraciones.

* Es competente este Despacho Judicial para dirimir la presente acción de tutela según lo dispuesto en el artículo 86 de la Constitución Política, los Decretos 2591 de 1991 artículo 37 y el 1382 del año 2000.

Según lo dispuesto en el artículo 86 de la Constitución Política y la jurisprudencia, la acción de tutela es un mecanismo de protección de los derechos fundamentales de las personas, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública y no procede cuando exista otro medio de defensa judicial, salvo que resulte ineficaz y se configure un perjuicio irremediable caso en el cual, el amparo es viable como mecanismo transitorio hasta tanto la autoridad correspondiente decida de fondo sobre el asunto.

* Por su parte, el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia prescribe que: *"El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio"*.

Bajo este postulado es claro que, para que el debido proceso pueda entenderse desconocido y vulnerado, y en consecuencia se abra paso al presente instrumento tutelar respecto de las actuaciones judiciales o administrativas, es necesario que se demuestre un verdadero y grave quebrantamiento de las garantías constitucionales merced a indiscutible violación de la normatividad aplicable al juicio o trámite materia de examen.

El respeto al debido proceso implica, de conformidad con el artículo 29 de la Carta, que se actúe y falle por la autoridad competente, conforme a las leyes preexistentes al acto materia de decisión y con observancia de las formas propias de cada juicio; que se acate de manera preferente en materia penal la ley permisiva o favorable; que se parta de la presunción, que se garantice el derecho a la defensa, que se adelante un trámite público sin dilaciones injustificadas, y, en fin que las disposiciones legales sean atendidas bajo la más

absoluta imparcialidad de quien tiene a cargo la resolución.

Ahora bien, este derecho únicamente resulta lesionado si se demuestra una actuación que implique desconocimiento o merma de las correspondientes garantías, de modo tal que, por razón de esa violación, se afecten derechos sustanciales de cualquiera de las partes. Es decir, la vulneración del debido proceso no consiste en la aplicación errónea o incompleta de una norma, sino en que ella repercuta de manera probada y clara en menoscabo de cualquiera de las enunciadas garantías procesales, con implicación en el derecho sustancial.

Aunado a lo anterior, la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha sido enfática en sostener que la acción de tutela es un instrumento excepcional de protección de los derechos fundamentales de las personas cuando estos son amenazados o vulnerados por la acción u omisión de una autoridad pública o de un particular, lo cual no avala ni significa que ella pueda ser solicitada como recurso adicional, sustitutivo o alternativo de las acciones o recursos ordinarios consagrados por la Constitución y la ley.

* De otro lado, no debe perderse de vista que este mecanismo, como bien lo ha señalado la H. Corte Constitucional: *"...No fue consagrado en la Constitución de 1991 como un medio para reemplazar o sustituir los procedimientos ordinarios existentes en nuestro ordenamiento jurídico, ni tampoco como un instrumento al cual es posible acudir como mecanismo optativo o alternativo de esos procesos. Para ello, cabe recordar que en el ordenamiento jurídico colombiano se contemplan diversas jurisdicciones especializadas, que tiene como misión fundamental la de dirimir los conflictos judiciales que se someten a su consideración, según la materia de su competencia. Esa especialidad tiene relación con el deber del Estado de proteger en su vida, honra, bienes, derechos y libertades a todos los ciudadanos (Art. 2° C. P.), pues, en efecto, la debida administración de justicia, es una de las más valiosas garantías para la protección de los intereses legítimos de toda la comunidad¹".*

* En punto de la configuración de un perjuicio irremediable, la Honorable Corte Constitucional ha considerado que se deben tener en cuenta los siguientes aspectos: "A). El perjuicio ha de ser inminente: que

1. Sentencia T-253/94 M.P. Vladimiro Naranjo M. G.C.C. Tomo 5 1994.

*amenaza o está por suceder prontamente, esto es, tiende a dar un resultado cierto derivado de una causa que está produciendo la inminencia; B). Las medidas que se requieren para conjurar el perjuicio irremediable han de ser **urgentes**, es decir, se debe precisar una medida o remedio de forma rápida que evite la configuración de la lesión; C). Se requiere que éste sea grave, lo que equivale a la gran intensidad del daño o menoscabo material o moral en el haber jurídico de la persona; D). La urgencia y la gravedad determinan que la acción de tutela sea **impostergable**, ya que tiene que ser adecuada para restablecer el orden social justo con toda su integridad. Si hay postergabilidad de la acción, ésta corre el riesgo de ser ineficaz por inoportuna²".*

4. Caso concreto.

En atención al marco jurisprudencial de referencia y a partir de la documental que reposa en el plenario, se advierte que la presente acción se torna improcedente, especialmente por la subsidiariedad del instrumento tutelar.

Es cierto que la existencia de un medio judicial para la defensa del derecho, por sí, no es obstáculo para instaurar la acción, pero si lo es tenerlo a disposición y omitir su utilización, para luego acudir a este instrumento, como sucede en el caso bajo estudio, obsérvese que no se ha efectuado por parte de quien acciona alguna petición al ente accionado para efectos de controvertir la apertura de la actuación administrativa.

Al efecto, encuentra el Despacho que la parte accionante cuenta con la posibilidad de acudir a la oficina accionada interponiendo los recursos que tiene a su alcance para controvertir las decisiones que se tomen en relación a la actuación administrativa que se viene adelantando por parte esa oficina y que refiere al bloqueo de los folios de matrícula y la eliminación de la anotación de la hipoteca que por este medio tan especialísimo pretende.

De igual manera, debe advertirse que, del material probatorio aportado al presente asunto, así como de las conductas que reseña la parte actora, no se desprende vulneración o transgresión de derechos fundamentales que pongan en evidencia un perjuicio irreparable al accionante, siendo tal circunstancia necesaria para que

2. Sentencia T- 765 de 2010. M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

se abra paso al amparo excepcional que se reclama, tal como lo ha manifestado la Honorable Corte Constitucional.

Así las cosas, efectuado el análisis del caso y teniendo en cuenta los lineamientos jurisprudenciales traídos a este asunto, se concluye que la parte actora puede si así lo decide, acudir ante la autoridad administrativa correspondiente, y de ésta manera, agotar los mecanismos y procedimientos que tenga a su alcance, o ante jurisdicción de lo contencioso administrativo, previo a acudir a la presente acción, pues esto resulta ser, como se vio, requisito ineludible para alegar la transgresión del derecho fundamental al debido proceso en sede de tutela.

Ahora, si lo anterior pudiera soslayarse, debe resaltarse que la controversia que se alude en el escrito de tutela, en todo caso debe debatirse ya sea ante la autoridad administrativa competente o ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, pues se tiene que, para que en casos como los que ahora ocupan la atención de éste Despacho se abra paso al amparo deprecado, en virtud de la procedencia excepcional de éste mecanismo, se debe comprobar a partir de la actuación de la instancia, la configuración de un perjuicio irremediable que amenace los derechos constitucionales de la parte accionante, situación que tampoco se puede colegir de lo obrante en el sumario.

De este modo, se tiene que deben existir elementos de juicio que pongan en evidencia la certeza y gravedad del perjuicio que se alega, así como la demostración de circunstancias que ameriten la intervención del Juez Constitucional, con el fin que encuentre mérito para ordenar el cese inmediato de la vulneración a derechos fundamentales, situación que no encuentra asidero en los fundamentos de hecho y material probatorio que sustentan la presente acción.

Luego entonces, dado el carácter subsidiario de la presente acción y sin estar ante la vulneración de los derechos fundamentales del accionante, concluye el Despacho que la presente tutela no tiene vocación de prosperidad.

* Se ordenará la desvinculación de la Notaria 21 del Círculo de Bogotá, la entidad Asodatos S.A., la Superintendencia de Registro de Instrumentos Públicos, de los señores Edith Ávila Guzmán y Omar Gracia Vargas y

del Juzgado 16 Civil Municipal de Bogotá D.C., en la medida que no le son atribuibles las situaciones de hecho que componen el escrito tutelar.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá D.C, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve.

Primero. Negar el amparo constitucional invocado por José Gesmoer Chocontá Galindo en contra de la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia

Segundo. Desvincular del presente asunto a la Notaria 21 del Círculo de Bogotá, a la entidad Asodatos S.A., a la Superintendencia de Registro de Instrumentos Públicos, a los señores Edith Ávila Guzmán y Omar Gracia Vargas y al Juzgado 16 Civil Municipal de Bogotá D.C., conforme con lo expuesto en la parte considerativa del presente fallo.

Tercero. Comunicar esta decisión a todas las partes por el medio más expedito y eficaz.

Cuarto. Remitir el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, de no ser impugnado el fallo.

Notifíquese y Cúmplase.

La Jueza,



María Fernanda Escobar Orozco