

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO ONCE MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE BOGOTÁ D.C.

Carrera 10 No. 19-65 Piso 7º Edificio Camacol – Teléfono: 601 3532666 Ext 70511

WhatsApp: 322 2890129

Correo Electrónico: j11pcbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Estados Electrónicos: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-11-de-pequenas-causas-laborales-de-bogota/68>

Atención al Usuario: <https://n9.cl/x6lyr>

ACCIÓN DE TUTELA

RADICADO: 11001 41 05 011 2023 00774 00

ACCIONANTE: FRANK HERRERA AVELLA.

DEMANDADO: NOTARIA 29 DE BOGOTA.

SENTENCIA

En Bogotá D.C. a los seis (6) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023) procede este Despacho Judicial a decidir la Acción de Tutela instaurada **FRANK HERRERA AVELLA** quien actúa en nombre propio en contra de la **NOTARIA 29 DE BOGOTA** en los términos y para los fines concebidos en el escrito de solicitud de amparo constitucional obrante en el archivo No. 02 del expediente.

ANTECEDENTES

FRANK HERRERA AVELLA, quien actúa en nombre propio, promovió acción de tutela en contra de la **NOTARIA 29 DE BOGOTA**, para la protección a su derecho fundamental del debido proceso. En consecuencia, solicita lo siguiente,

PRIMERO: Ordene **NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C.** que de manera inmediata realice la escrituración de la propiedad descrita en el acápite de pruebas en mi nombre.

Como fundamento de sus pretensiones relató en los siguientes hechos,

PRIMERO: Compré al señor **JHON FREDDY GARCÍA VALENCIA**, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No.16.849.781 el crédito de leasing No. 6000451701763551, mediante el cual, a su vez se adelantó la compra del inmueble ubicado en la CARRERA 6 No. 4 – 42 sur. Casa 18 Conjunto residencial "CAMPOS DE CAJICÁ" PROP HORIZ. Con área de 162.81 m2 (DE TERRENO); 120.32 M2 (área construida) con coeficiente de 4.02% (art. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). Matricula inmobiliaria No. 176-107028 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cajicá y Código catastral No. 25126010000000040801800000065.

SEGUNDO: En el mes de octubre del año 2022 presenté el poder frente a Davivienda y realicé el pago total de la obligación. Otorgando dicha entidad paz y salvo a mi nombre.

TERCERO: Con el crédito cancelado en su totalidad y paz y salvo a la fecha, me dirigí a las oficinas del Banco Davivienda con el fin de que se adelantara la escrituración de la propiedad a mi favor, donde me refirieron, que debido a que se estaba realizando a través de poder, se debía solicitar por las líneas de atención al cliente.

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

CUARTO: Acatando la directriz anterior, me comuniqué con las líneas de atención al cliente Davivienda, por medio de las cuales tampoco se me otorga ninguna información ni colaboración al respecto.

QUINTO: Por intermediación de la Dra. Linda Marcela Castro Castañeda, se radicaron en la ciudad de Buga los documentos el día 28 de diciembre del año 2022, siendo atendida por la persona que ostenta el cargo de Sub Gerente de dicha sucursal (sucursal metro Guadalajara de Buga), sin embargo, a la fecha aun no se recibe

comunicación por parte de Davivienda con la finalidad de adelantar la escrituración en mi nombre.

SEXTO: Se presentó acción anterior, pero fue negada por la no existencia de requerimiento previo a la entidad, por lo que se radicó el 16 de enero del presente año, a través del correo electrónico noreply@davivienda.com, mediante el cual se me nombró a la Dra. FANNY GÓMEZ, con dirección electrónica para notificación **leasingfannygomez@gmail.com**, informando que mi proceso de perfeccionamiento del leasing se encontraba con documentación aprobada y en curso, por lo que debía realizar el pago de honorarios y continuar con el trámite de escrituración.

SÉPTIMO: El día 20 de enero se realizó consignación por valor de \$105.700 pesos en favor de la Dra. FANNY JEANETT GÓMEZ a la Cuenta de Ahorros No. 009200192012, quien hasta la fecha la única gestión que ha realizado es, hacer un requerimiento de antecedentes judiciales de los locatarios, a pesar de que, cuando se realizó la presentación de la documentación de compraventa, se solicitó de manera especial que en ese momento se llenara toda la documentación pertinente, debido a que, los vendedores realizarían un viaje al exterior y perdería comunicación con los mismos.

OCTAVO: Pese a eso, el único documento que se solicitó fue un poder, el cual se aporta como prueba en presente documento y, hoy que ya no cuento con comunicación directa ni indirecta con los locatarios, realizar requerimientos adicionales con los que no puedo cumplir, aun cuando se tuvo el momento para ello y no los solicitaron.

NOVENA: Consiguiente a estos sucesos el banco Davivienda decide continuar con el trámite, realizando la autorización de entrega del documento de paz y salvo a mí persona de esta manera recociéndome como dueño del inmueble en cuestión.

DÉCIMO: Decido comenzar el proceso de escrituración en la **NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C.**, que de igual manera me solicita el **PODERES ESPECIALES** firmado y autenticado por los locatarios, debido a estos documentos ya había tenido retrasos en el proceso con el banco Davivienda.

DÉCIMO PRIMERO: Después de informarle a la **NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C.** que no cuento con comunicación directa ni indirecta con los locatarios, en razón a que ellos firmaron los documentos solicitados por el banco Davivienda, así otorgándome la capacidad de realizar el proceso de escrituración a nombre propio o de un tercero.

CONTESTACIÓN DE LA ACCIÓN DE TUTELA

Notificada en debida forma por el Despacho, la **NOTARIA 29 DE BOGOTA** mediante escrito presentado por correo electrónico contestó:

NOTARIA 29 DE BOGOTA (ARCHIVO 05): Que mediante correos electrónicos a la parte accionante se le han requerido unas documentales con el fin de continuar con el trámite de escrituración correspondiente.

BANCO DAVIVIENDA: esta entidad bancaria a pesar de haberse notificado en debida forma como vinculada a esta acción de tutela, guardo silencio.

PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

Conforme a lo expuesto por la petente en el escrito tutelar, el despacho ha de determinar si se han vulnerado el derecho fundamental del debido proceso, a la propiedad y petición de **FRANK HERRERA AVELLA** por parte de la **NOTARIA 29 DE BOGOTA**, y si en consecuencia es procedente se realice de manera inmediata la escrituración de la propiedad descrita en el acápite de pruebas.

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

La H. Corte Constitucional ha estudiado el debido proceso administrativo en la sentencia T – 585 DE 2019, en la cual se indicó:

81. El artículo 29 inciso 1 de la Constitución Política de Colombia establece que el debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. La Corte Constitucional ha indicado que el derecho al debido proceso es un elemento esencial del orden constitucional^[127], pues a través de él se imponen límites al poder público y se asegura que las decisiones de todas las autoridades se basen en la Constitución Política de Colombia y en las leyes^[128]. Este derecho, a su vez, tiene algunas características, que se mencionan a continuación.

82. El debido proceso es un derecho fundamental de aplicación inmediata, que rige toda clase de actuaciones –judiciales o administrativas– y que se concreta en el sometimiento de toda actuación estatal a un conjunto de procedimientos y requisitos legal y reglamentariamente establecidos, a fin de que las personas puedan tramitar sus asuntos sometidos a decisión, puedan ejercer derechos, tales como ser oídas, y puedan presentar y oponerse a las pruebas^[129].

83. Adicionalmente, el debido proceso es un derecho fundamental que comprende cautelas de orden sustantivo y de procedimiento, cuya omisión no permitiría la realización de un Estado social de derecho^[130].

84. Otra característica consiste en que, de acuerdo al artículo 29 inciso 1 de la Constitución Política de Colombia, el debido proceso rige tanto para las actuaciones judiciales como administrativas^[131]. En otras palabras, todo servidor público debe sujetarse a los procedimientos establecidos en la ley o en el reglamento^[132] y debe orientar sus actuaciones a la garantía efectiva de los derechos fundamentales. Al respecto, la Corte Constitucional ha sostenido que el debido proceso es un mandato inexcusable, que las autoridades públicas y las entidades públicas –en todas sus jerarquías, sectores y niveles– no pueden desatender, so pena de incurrir en una flagrante violación de la preceptiva constitucional y ostensible abuso de sus atribuciones en detrimento de los derechos fundamentales^[133].

a. Titularidad del derecho (ámbito personal de protección)

85. El debido proceso es un derecho universal. Ello significa que toda persona - natural y jurídica^[134]- tiene derecho a un proceso justo y adecuado^[135].

b. Contenido del derecho (ámbito material de protección)

86. El debido proceso administrativo se circunscribe a las relaciones jurídicas entre la autoridad administrativa y la persona^[136], y se define como el conjunto complejo de circunstancias impuestas por la ley a la administración, para que ésta cuente con un funcionamiento ordenado^[137], se garantice la seguridad jurídica de las personas y se revista de validez^[138] las actuaciones de la administración^[139].

87. En ese sentido, la Corte Constitucional ha sostenido que el debido proceso administrativo se caracteriza por^[140]: a) el conjunto complejo de condiciones que le impone previamente la ley a la administración^[141], que se traduce en una secuencia de actos por parte de la autoridad administrativa; b) la relación -directa o indirecta- necesaria entre cada uno de los pasos; c) la existencia de un fin constitucional o legal previamente establecido^[142], entre los cuales puede mencionarse el correcto funcionamiento de la administración, la garantía de la validez de los actos administrativos y la realización del principio de seguridad jurídica y del derecho a la defensa. Las características de este derecho se concretan en un conjunto de reglas. La Sala Novena de Revisión indicará algunas de ellas, que son relevantes para el presente caso.

88. La primera subregla consiste en que las actuaciones administrativas deben respetar los principios consagrados en el artículo 209 inciso 1 de la Constitución Política de Colombia^[143], a saber, igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

89. La segunda subregla sobre este derecho fundamental consiste en que ninguna actuación del servidor público puede ser resultado de la arbitrariedad, sino que debe sujetarse a unos procedimientos preestablecidos^[144] por la ley. La Corte Constitucional

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

ha sostenido al respecto que, en materia administrativa, el debido proceso es exigente en cuanto a la legalidad, ya que no solo se pretende que el servidor público cumpla con las funciones asignadas, sino que, además, lo cumpla en la forma determinada por el ordenamiento jurídico^[145].

90. La tercera regla hace referencia al deber que tiene toda autoridad administrativa de apreciar las pruebas conforme a los principios de legalidad y razonabilidad^[146]. Esta apreciación razonable implica la garantía de la primacía de lo sustancial sobre las formas y lograr la efectividad de los derechos^[147]. La Corte Constitucional ha indicado, en especial, que el derecho sustancial no puede ser desconocido so pretexto de la aplicación del derecho instrumental o, en otras palabras, la exigencia de formalidades no puede prevalecer sobre las razones de fondo^[148].

91. Asimismo, la jurisprudencia constitucional ha considerado que, si bien los procedimientos administrativos tienen como mandato preservar los intereses de la administración y cumplir los fines esenciales del Estado, en cada caso deben ponderarse estas prerrogativas con los derechos fundamentales^[149].

c. Procedimiento de registro

aa. Aspectos generales

92. El registro de la propiedad de un bien inmueble es, conforme al artículo 1 de la Ley 1579 de 2012, un servicio público prestado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos. El Consejo de Estado ha indicado que el registro es una actividad organizada prestada directamente por el Estado, que se dirige a satisfacer necesidades de interés general de forma regular y continua y que tiene como fin garantizar la seguridad jurídica y la legalidad en relación con los derechos reales que se constituyan, declaren, aclaren, adjudiquen, modifiquen, limiten, graven o extingan sobre con los bienes inmuebles^[150]. Este ejercicio, a su vez, se cumple a través del ejercicio de la función pública y de la función administrativa, que también está al servicio de los intereses generales^[151].

93. En ese sentido, la Corte Constitucional y el Consejo de Estado han sostenido que, en materia de registro de títulos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el procedimiento debe estar enmarcado, entre otros, por los conceptos de eficacia, economía y celeridad^[152], consagrados en el artículo 209 inciso 1 de la Constitución Política de Colombia.

94. Esto implica, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, que la autoridad pública debe ofrecer al interesado todos los medios necesarios para que su solicitud sea contestada de la forma más adecuada y que la respuesta se dé en un plazo razonable^[153]. Asimismo, el procedimiento de registro está sometido a unos principios, conforme al artículo 3 de la Ley 1579 de 2012 y a la jurisprudencia del Consejo de Estado^[154].

95. El primer principio es la rogación. Éste consiste en que el registrador no podrá hacer, salvo excepción legal, inscripciones de manera oficiosa^[155], sino que éstas se realizan a solicitud de la parte interesada, del notario, por orden judicial o administrativa, según el artículo 3 literal a) de la Ley 1579 de 2012.

96. El segundo principio es la especialidad. El artículo 3 literal b) de la Ley 1579 de 2012 consagra que a cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, que consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien. Al respecto indica el Consejo de Estado que, por una parte, solo se matricula en cada folio los bienes inmuebles por naturaleza y, por otra parte, sólo se inscriben la propiedad privada y los demás derechos reales inmobiliarios y las situaciones que los gravan o limitan^[156].

97. El tercer principio es la prioridad o rango. El artículo 3 literal c) de la Ley 1579 de 2012 establece que, salvo las excepciones establecidas por la ley, el acto registrable que primero se radique tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aun si éste haya sido expedido con fecha anterior; mientras que el Consejo de Estado sostiene que este principio impone la obligación al registrador de

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

hacer las inscripciones según el orden que le sean solicitadas, lo cual implica que los turnos son inalterables^[157].

98. El cuarto principio es la legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción, según el artículo 3 literal d) de la Ley 1579 de 2012. Este principio se concreta, según el Consejo de Estado, en la función calificadora, según la cual, el registrador debe examinar y calificar tanto el título como el folio registral y, si éstos se ajustan a la ley, proceder a la inscripción del título^[158].

99. Asimismo, este principio significa que el registrador debe cumplir sus competencias constitucionales y legales con seguimiento estricto -rigor- de los principios -constitucionales y legales- y de las normas legales vigentes^[159]. En ese sentido, el registrador deberá verificar el cumplimiento de los siguientes pasos para proceder a la inscripción del título^[160]: a) que se presente el título ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; b) que el registrador sea competente para realizar la inscripción; c) que la inscripción se haga conforme al principio de rogación; d) que la solicitud se haga dentro del término previsto para ello; e) que se indique la procedencia inmediata del derecho afectado con la inscripción y; f) que la inscripción en el folio de matrícula corresponda al inmueble objeto del título respectivo.

100. El quinto principio es el de legitimidad. El artículo 3 literal e) de la Ley 1579 de 2012 consagra que los asientos registrables gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario. Esto implica, según el Consejo de Estado, que se presume el derecho inscrito existe en favor de quien aparece en el registro y el derecho cancelado se encuentra extinguido^[161].

101. El sexto principio es el tracto sucesivo. Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble -salvo la falsa tradición-, según el artículo 3 literal f) de la Ley 1579 de 2012. El Consejo de Estado ha sostenido que el tracto sucesivo debe entenderse como el conjunto de inscripciones hechas en el folio real^[162]. Cada inscripción debe ser derivación de la anterior y así sucesivamente^[163].

En la sentencia antes señalada también se realiza el estudio de la propiedad de la siguiente manera:

Derecho a la propiedad privada

54. El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia consagra, de acuerdo a la jurisprudencia constitucional, seis principios, a saber: a) la garantía de la propiedad privada y los demás derechos adquiridos conforme a las leyes civiles; b) la protección y promoción de formas asociativas y solidarias de la propiedad; c) el reconocimiento del carácter limitables de la propiedad; d) las condiciones de prevalencia del interés público o social sobre el interés privado; e) el señalamiento de su función social y ecológica y; f) las modalidades y los requisitos de la expropiación. En el presente caso se estudiará la garantía de la propiedad privada.

55. El artículo 58 inciso 1 oración 1 de la Constitución Política de Colombia establece que se garantizarán la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. La Corte Constitucional ha definido el derecho a la propiedad como el derecho subjetivo^[85] que tiene toda persona sobre una cosa corporal o incorporal, que faculta al titular para usar, gozar, explotar y disponer del él^[86].

a. Titularidad del derecho (ámbito personal de protección)

56. El derecho a la propiedad privada es un derecho universal. Toda persona natural, sin distinción alguna, y toda persona jurídica^[87] pueden acceder a ella y ejercer las acciones que derivan de la posición jurídica reconocida por la constitución y las leyes.

b. Contenido del derecho (ámbito material de protección)

aa. Reglas generales

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

57. El artículo 58 inciso 1 oración 1 de la Constitución Política establece que la propiedad privada y los derechos adquiridos se garantizan conforme a las leyes civiles. Esto significa que la propiedad privada es un derecho fundamental^[88] de concreción legislativa, es decir, que sus contenidos y límites son establecidos por el Legislador.

58. Sin embargo, debe tenerse claro que su ámbito irreductible de protección se encuentra compuesto por los atributos de uso, goce y disposición^[89]. Esto implica que el legislador no puede definirlo todo y limitar a libre arbitrio las facultades que abarca el derecho subjetivo. En ese sentido, la jurisprudencia constitucional sostiene que el ejercicio del derecho a la propiedad privada no puede ser objeto de restricciones irrazonables o desproporcionadas, que impliquen el desconocimiento del interés legítimo que le asiste al propietario de contar con las condiciones mínimas de goce y disposición, así como de obtener una utilidad económica sobre sus bienes^[90].

59. El legislador podrá, en consecuencia, establecer criterios sobre el ejercicio del derecho a la propiedad, siempre y cuando no afecte elementos esenciales y no consagre situaciones prohibidas por la Constitución Política de Colombia. Por ejemplo, el legislador, por regla general, no podrá expedir leyes que desconozcan la propiedad adquirida según leyes preexistentes, según el artículo 58 inciso 1 oración 1 de la Constitución Política de Colombia, ni podrá autorizar apropiaciones oficiales indebidas^[91] (sin fundamento legal, ni procedimiento ni garantía de derechos).

60. Las leyes podrán regular la propiedad privada desde dos grandes perspectivas. La primera consiste en normar los atributos de la propiedad, a saber^[92]: a) la facultad que tiene la persona de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir (*ius utendi*); b) la posibilidad que tiene el titular del derecho subjetivo de recoger todos los productos que acceden o se derivan de su explotación (*ius fruendi o fructus*) y; c) el derecho de disposición, que consiste en el reconocimiento de todas aquellas facultades jurídicas que se pueden realizar por el propietario, tales como la enajenación. La segunda perspectiva consiste en regular los momentos del derecho subjetivo, tales como la adquisición de la propiedad, el ejercicio de facultades sobre ésta y sus formas de limitación.

61. La Sala Novena de Revisión procederá a revisar esta segunda dimensión, en especial en lo relacionado con la adquisición del bien. Para ello, se presentará sucintamente el concepto de propiedad en el derecho civil. Posteriormente las generalidades sobre el título y el modo, así como la prescripción como modo de adquisición. Luego se analizará el papel de certificado de libertad y tradición, y el proceso de registro.

bb. Desarrollo legislativo

62. Las normas relacionadas con el concepto básico de la propiedad y con sus atributos se encuentran en el Código Civil. Si bien este cuerpo normativo es anterior a la Constitución Política de Colombia, la Corte Constitucional ha armonizado los contenidos de aquel con las normas constitucionales^[93].

63. El artículo 669 inciso 1 del Código Civil define la propiedad como el derecho real sobre una cosa (corporal o incorporal), para gozar y disponer de ella, siempre y cuando no atente contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad, a su vez, se consolida, conforme al artículo 63 inciso 1 del Código Civil y a la jurisprudencia de la Corte Constitucional, a través de las figuras del título y modo^[94]. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia sostiene que, en virtud de estas dos figuras, los particulares pueden adquirir el derecho de dominio sobre las cosas y este derecho permanecerá en cabeza del titular, siempre y cuando no sobrevenga una causa extintiva del mismo^[95].

64. El título es entendido por la Corte Constitucional como aquello que faculta para adquirir de manera directa el derecho real^[96], a saber, el hecho del hombre generador de obligaciones –contrato de compraventa, donación, sucesión, etc.– o la ley^[97]. El título se encuentra regulado, entre otros, en los artículos 759 y 765, 766 y

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

767 del Código Civil, que consagran una clasificación entre los títulos justos y los títulos no justos^[98], así como las reglas de convalidación y registro de los títulos.

65. El modo es, de acuerdo a la jurisprudencia constitucional, el medio para alcanzar el derecho real^[99] o la forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título, cuando éste genera la constitución o transferencia de los derechos reales^[100]. Los modos son^[101], de acuerdo con el artículo 673 inciso 1 del Código Civil, la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

66. El Consejo de Estado, por su parte, ha indicado que, en materia de bienes inmuebles, debe entenderse que^[102]: a) para la transmisión del derecho real del dominio, se requiere de la existencia de un justo título traslativo o una causa remota o mediata, y un modo que haga efectiva esa transferencia del derecho real; b) la dualidad -título y modo- es inescindible; c) el modo para transferir el dominio de un bien inmueble se realiza necesariamente a través de la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

67. La Sala Novena de Revisión procederá entonces a exponer sucintamente la prescripción adquisitiva de dominio, así como el procedimiento de inscripción de la sentencia, conforme a las reglas del debido proceso administrativo.

cc. La Prescripción adquisitiva de dominio

a. Aspectos materiales

68. La prescripción es un modo de extinguir obligaciones y de adquirir derechos. El artículo 2512 inciso 1 del Código Civil consagra que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales. La Corte Constitucional ha sostenido que la prescripción –entre ellas la extraordinaria– es la consecuencia lógica de la negligencia o inactividad de quien debe hacer valer su derecho oportunamente^[103]. Esta consecuencia consiste, por un lado, en recoger mediante el derecho objetivo el efecto psicológico y social que determina el paso del tiempo^[104] y, por otra parte, en crear un derecho subjetivo, con todas las consecuencias que ello implica^[105].

69. Una de las finalidades de la prescripción es garantizar la seguridad jurídica y el orden público, pues el interés general y la sociedad exigen que haya certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas^[106].

70. Por otra parte, la prescripción adquisitiva se clasifica en ordinaria y extraordinaria^[107]. La primera requiere de la posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren, conforme al artículo 2528 del Código Civil. La posesión regular consiste en que ésta cuenta con un justo título y ha sido adquirido de buena fe, conforme al artículo 764 de inciso 2 del Código Civil^[108]; el tiempo ininterrumpido es definido por el Legislador^[109]. Actualmente, el artículo 2529 inciso 1 del Código Civil, modificado por el artículo 4 de la Ley 791 de 2003, establece que el tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes inmuebles.

71. La segunda –prescripción extraordinaria– no requiere un justo título, pero sí buena fe y un lapso ininterrumpido de diez (10) años^[110], conforme al artículo 2531 numerales 1 y 2 en concordancia con el artículo 2532 del Código Civil.

β. Aspectos procedimentales

72. La prescripción adquisitiva debe declararse por vía judicial^[111], conforme a las reglas establecidas en las leyes procedimentales vigentes. En este proceso, el ciudadano tiene la obligación tanto en el proceso legal de prescripción adquisitiva^[112] como en el trámite de registro de la sentencia de actuar de manera diligente y adecuada^[113]. Esto significa, que la parte interesada en iniciar el proceso de pertenencia debe suministrar toda la información que esté a su alcance y se requiera para lograr la verdadera identificación del inmueble objeto de litigio, así como de los titulares de éste^[114]. Esta obligación, a su vez, se satisface,

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

principalmente, mediante la presentación del respectivo folio de matrícula del bien^[115].

73. La Sala Novena de Revisión de la Corte Constitucional no ahondará en las particularidades del procedimiento de declaración de pertenencia, sino que indicará dos de sus aspectos esenciales.

74. El primero de ellos consiste en que la declaración de pertenencia debe respetar los derechos fundamentales, en especial la igualdad y el debido proceso, conforme a los artículos 4, 11 y 14 del Código General del Proceso. En especial, debe garantizarse que las personas puedan ejercer su derecho de acción, así como de defensa. Por ello, la Corte Constitucional ha sostenido que la declaración de pertenencia requiere de la presentación del certificado del registrador de instrumentos públicos^[116], regla que se concreta en el artículo 407 numeral 5 del Código de Procedimiento civil y el artículo 375 inciso 1 numeral 5 del Código General del Proceso.

75. El segundo aspecto consiste en que la prescripción adquisitiva se compone de dos momentos. El primero de ellos es el procedimiento judicial, el cual se rige por las normas procedimentales vigentes; mientras que el segundo es el trámite de registro, el cual se rige por las normas de notaria y registro.

76. El procedimiento judicial finaliza con la orden de registrar de la decisión judicial. El artículo 2534 del Código Civil consagra que la sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos, pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción. El registro, a su vez, se constituyó en un paso del procedimiento de declaración de pertenencia. El artículo 407 numeral 11 oración 2 del Código de Procedimiento Civil consagraba que el juez debía ordenar la inscripción de la sentencia en el competente registro; mientras que el artículo 375 inciso 1 numeral 10 del Código General del Proceso establece que la sentencia que declara la pertenencia producirá efecto erga omnes y se inscribirá en el registro respectivo. Una vez inscrita, nadie podrá demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia.

77. El registro de la sentencia se fundamenta, según la Corte Suprema de Justicia, en el hecho de que la decisión judicial no es el acto constitutivo del justo título, sino que es el acto mediante el cual se declara la posesión ininterrumpida, acompañada del justo título y la buena fe –si se está ante una posesión regular– o solo de la buena fe^[117] –si se está ante una posesión irregular–; por otra parte, la sentencia tampoco se considera un modo, pues ella constituye el documento equivalente a la escritura pública para proceder al acto de registro, conforme al artículo 2534 del Código Civil.

78. Asimismo, debe tenerse en cuenta que el certificado de tradición y libertad expedido por el registrador cumple unas funciones esenciales. Desde la perspectiva procesal, la Corte Constitucional ha identificado algunas. La primera consiste en que este instrumento permite establecer la competencia funcional y territorial en los casos en que exista un pleito sobre un bien inmueble^[118]. La segunda hace referencia a que, a través de este certificado, es posible identificar el sujeto pasivo del proceso, para que éste sea notificado y pueda ejercer la defensa legítima de sus derechos^[119]. La tercera, y quizá la más importante, consiste en otorgar primacía a los principios de seguridad jurídica y de eficiencia, economía y celeridad procesales, ya que el certificado de libertad y tradición permite claridad frente a la situación de titularidad de derechos reales^[120], así como la identificación adecuada del bien.

79. Desde una perspectiva probatoria, la Corte Suprema de Justicia ha indicado que el certificado de tradición y libertad nace de una actuación oficial de un servidor público en ejercicio de sus funciones^[121] y, por tanto, es un instrumento público que hace fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en él hace el servidor público^[122]. Este instrumento público cumple, a su vez, con unas funciones concretas^[123]: a) dar cuenta de la existencia del predio -especie singular de

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

existencia jurídica-; b) servir a propósito de determinar quién es el propietario actual del inmueble, así como dar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales; c) constituir un medio para garantizar la publicidad del proceso y; d) prestar su concurso como medio para identificar el inmueble, pues los datos consignados en el certificado de tradición y libertad sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, así como para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción.

80. Desde una perspectiva material, el certificado de tradición y libertad permite el ejercicio efectivo de las facultades derivadas del derecho a la propiedad. El artículo 2534 oración 2 del Código Civil en concordancia con el artículo 47 de la Ley 1579 de 2012 establece que la decisión judicial -u otro título sometido a registro- no será oponible a terceros, sino desde la fecha de registro de aquella. Esto significa, de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que el acto es válido para las partes, pero ineficaz respecto a terceros^[124] o, en otras palabras, que la sentencia no puede afectar a terceros^[125]. Asimismo, debe tenerse en cuenta que, sin el registro y el certificado de tradición y libertad, la persona no podrá ejercer adecuadamente los derechos de propiedad sobre el bien inmueble, pues no podrá demostrar ante las demás personas que es el titular de éste. Ello se indica, especialmente, en los principios del procedimiento registral, entre ellos la legitimidad y el tracto sucesivo, los cuales indican que sólo se tendrá por titular del bien inmueble a quien se encuentre registrado en el folio de matrícula inmobiliaria y, por tanto, solo éste podrá ejercer los derechos derivado de la propiedad^[126] -enajenar, gravar, entre otros.

DEL DERECHO FUNDAMENTAL DE PETICIÓN

Ha sido abundante la Jurisprudencia respecto del derecho fundamental de Petición, mediante la cual se ha señalado que el art. 23 de la Constitución Política consagra el derecho de cualquier ciudadano a presentar peticiones respetuosas a las autoridades o a particulares. Así mismo, que su núcleo esencial se satisface cuando respecto de la petición presentada se da una respuesta oportuna, de fondo y congruente, como también que sea comunicada en debida forma.

Finalmente, se ha reiterado Jurisprudencialmente que la respuesta a la petición no necesariamente trae inmerso el compromiso de resolver favorablemente lo reclamado, sino que debe contestarse la solicitud de manera completa y oportuna.

*"...26. El artículo 23 de la Constitución consagra el derecho que tienen todos los ciudadanos de elevar peticiones a las autoridades por motivos de interés particular o general. **Esta Corporación ha reconocido que el núcleo esencial del derecho de petición se encuentra satisfecho una vez se suministra una respuesta oportuna, de fondo y congruente a la solicitud elevada y ésta sea debidamente comunicada. En este sentido, debe entenderse que la obligación de dar una respuesta no supone el compromiso de resolver en un determinado sentido la petición, es decir, a favor o en contra de la solicitud del peticionario, sino tan solo la exigencia de contestar la solicitud presentada por el ciudadano de manera completa y oportuna...**" (T-167/16).*

CASO CONCRETO

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

Revisadas las documentales allegadas al expediente digital por la parte accionante, encuentra el Despacho que lo solicitado es que se realicen de manera inmediata la escrituración de la propiedad.

Señala la parte actora que la NOTARIA 29 DE BOGOTA solicita poderes especiales firmados y autenticados por los locatarios, debido a que los aportados ya habían sido retrasados en el proceso con el banco Davivienda, aunado a lo anterior señala que no cuenta con comunicación directa con los locatarios, en razón a que ellos firmaron los documentos solicitados por el Banco Davivienda y le otorgaron poder para realizar el trámite de escrituración a nombre propio o de un tercero.

Ahora bien, del escrito de contestación dada por la NOTARIA 29 DE BOGOTA, se logra evidenciar lo siguiente:

1. Verificado en nuestro sistema notarial *SIGNO*, el trámite de elaboración de minuta para la TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR del tutelante, señor FRANK JONATHAN HERRERA AVELLA, fue radicado en la notaria 29 el día 27 de abril del año 2023 a las 13.11 pm, mediante correo electrónico "*leasingnotariafannygomez@gmail.com*", enviado por la abogada externa del BANCO DAVIVIENDA S.A., Doctora Fanny Gómez en donde actúan como interesados; los siguientes intervinientes:

* PARTE ENAJENANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A

* LOCATARIOS: JHON FREDDY GARCÍA VALENCIA, identificado con cedula de ciudadanía 16.849.781 y VANESSA JARAMILLO CHAVARRIA identificada Con

Cedula de ciudadanía 1.112.469.110, de conformidad con la orden de escrituración enviada mediante correo electrónico por la abogada externa del BANCO DAVIVIENDA S.A., el día 27 de abril del 2023, de LEASING HABITACIONAL No. 06000451701763551 a nombre de JHON FREDDY GARCÍA VALENCIA Y VANESSA JARAMILLO CHAVARRIA, es decir dos (02) locatarios y como

* PARTE ADQUIRENTE: FRANK JONATHAN HERRERA AVELLA

2. El mismo día 27 de abril del año 2023 a las 15.26 pm se indicó mediante correo electrónico dirigido a los intervinientes; lo siguiente: Que los poderes especiales aportados no cumplían los generales de ley, que no habían aportado el paz y salvo predial y valorización municipal del inmueble ubicado en el Municipio de Cajicá (documentos indispensables para el trámite de escrituración y para la preliquidación de gastos notariales, de beneficencia y registro ya que en este documento es donde se evidencia el valor catastral de los inmuebles), a su vez, también faltaba el paz y salvo de administración vigente a la fecha, y copias de cédulas de los interesados.

3. A continuación dentro de la revisión y control de legalidad que se hace a la documentación enviada por la abogada externa de BANCO DAVIVIENDA S.A., la Dra Fanny Gomez, y en revisión de la minuta proyectada se evidencio: Act
Ve a

Es claro que la Notaria 29 de Bogotá, trae el material probatorio para acreditar su dicho, teniendo en cuenta que esta información fue enviada por correo electrónica a la señora Fanny Gómez, tal como se evidencia a continuación:

De: Notaria 29 de Bogotá D.C. - Radicación <radicacion@notaria29.com.co>
Enviado: jueves, 27 de abril de 2023 15:26
Para: Fanny Gomez <leasingnotariafannygomez@gmail.com>; Notaria 29 de Bogotá D.C. - Asesor Jurídico <agalindo@notaria29.com.co>; Notaria 29 de Bogotá D.C. - Asesor Jurídico <jbahamon@notaria29.com.co>
Cc: castro.abogadose@gmail.com <castro.abogadose@gmail.com>
Asunto: RAD 202306578 RE: MINUTA DE PERFECCIONAMIENTO CONTRATO LEASING HABITACIONAL No. 06000451701763551 A NOMBRE DE JHON FREDDY GARCÍA VALENCIA Y VANESSA JARAMILLO CHAVARRIA

3

Buenos días sr Usuario favor tener en cuenta lo siguiente:

Nota: Se informa que los poderes no cumplen con las condiciones de ley, pronto el asesor de la notaria 29 le estará enviando un modelo de poder. Muchas gracias.

Ahora bien continua en su defensa la accionada indicando que;

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

- a) Que el señor JHON FREDDY GARCÍA VALENCIA otorgo un poder especial al señor FRANK JONATHAN HERRERA AVELLA para "que en su nombre y representación reciba a nombre propio o escritura en favor de terceros el derecho de propiedad del inmueble: CASA NUMERO DIECIOCHO (18), QUE PERTENECE AL CONJUNTO CAMPOS DE CAJICA PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADA EN LA CARRERA SEXTA (6ta) NUMERO CUATRO CUARENTA Y DOS SUR (4 - 42 SUR) DEL MUNICIPIO DE CAJICA - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA Identificado con matrícula inmobiliaria 176-107028".
- b) A su vez; el señor FRANK JONATHAN HERRERA AVELLA sustituyo el citado poder especial a la Dra Linda Marcela Castro Castañeda identificada con cédula 1.115.080.814 y Tp 334.521 CSJ.
- c) De igual forma no fue aportado poder especial de la señora VANESSA JARAMILLO CHAVARRIA, en donde manifestara que cedia la opción de compra en su 50%, ya que el contrato leasing suscrito indica que son dos (02) locatarios.

Frente a los poderes se envía correo electrónico el día 03 de mayo del año 2023 dirigido a la Abogada externa del BANCO DAVIVIENDA S.A., Dra Fanny Gomez "leasingnotariafannygomez@gmail.com" y al "correo castro.abogadose@gmail.com", que es el correo de contacto que aportan para brindar información a los interesados y al cual se indica que el poder debe ser corregido y se expresa lo siguiente:

"Buen día, revisado el poder especial otorgado por el locatario Jhon Freddy García y teniendo en cuenta que según orden enviada existe otra locataria (Vanessa Jaramillo), es necesario corregir poder debido a que el señor Jhon cede el 50% sobre el inmueble, a su vez falta incluir la cedula catastral individual del inmueble que se debe encontrar en el Paz y salvo predial y municipal del inmueble que no ha sido adjunto, los estados civiles siempre deben ir completos.

Adjunto poder especial corregido, por favor completar la información pendiente, revisar que los datos estén bien, hacer la presentación personal y enviar por este medio, de igual forma el poder Sustituido del señor Frank debe ser ajustado conforme a la información.

De esto se da fe con los correos electrónicos enviados por la accionada a la abogada FANNY GOMEZ, así:

De: Notaria 29 de Bogotá D.C. - Asesor Jurídico <jbahamon@notaria29.com.co>
Enviado: miércoles, 3 de mayo de 2023 11:53
Para: Fanny Gomez <leasingnotariafannygomez@gmail.com>; castro.abogadose@gmail.com <castro.abogadose@gmail.com>
Cc: Notaria 29 de Bogotá D.C. - Radicación <radicacion@notaria29.com.co>; Notaria 29 de Bogotá D.C. - Asesor Jurídico <jbahamon@notaria29.com.co>
Asunto: RE: RAD 202306578 RE: MINUTA DE PERFECCIONAMIENTO CONTRATO LEASING HABITACIONAL No. 06000451701763551 A NOMBRE DE JHON FREDDY GARCÍA VALENCIA Y VANESSA JARAMILLO CHAVARRIA

Buen día, revisado el poder especial otorgado por el locatario Jhon Freddy García y teniendo en cuenta que según orden enviada existe otra locataria (Vanessa Jaramillo), es necesario corregir poder debido a que el señor Jhon cede el 50% sobre el inmueble, a su vez falta incluir la cedula catastral individual del inmueble que se debe encontrar en el Paz y salvo predial y municipal del inmueble que no ha sido adjunto, los estados civiles siempre deben ir completos.

adjunto poder especial corregido, por favor completar la información pendiente, revisar que los datos estén bien, hacer la presentación personal y enviar por este medio, de igual forma el poder Sustituido del señor Frank debe ser ajustado conforme a la información.

una vez tengan los poderes enviar por este medio para continuar tramite, los mismos deberán ser presentados corregidos en original el día de firma que les sea asignada posteriormente

El día 11 de septiembre del 2023 el accionante realiza una solicitud escrita a la NOTARIA 29 DE BOGOA en la que solicita información respecto del proceso de escrituración

Notaria 29 de Bogotá D.C. - Radicación <radicacion@notaria29.com.co>
para Notaria 29 de Bogotá D.C. - Radicación <radicacion@notaria29.com.co>
De: CASTRO ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS <castro.abogadose@gmail.com>
Enviado: lunes, 11 de septiembre de 2023 10:27
Para: Notaria 29 de Bogotá D.C. - Radicación <radicacion@notaria29.com.co>
Asunto: Solicitud

Cordial saludo,

Por medio de la presente me permito solicitar información respecto del trámite de escrituración del predio RAD 202306578 RE: MINUTA DE PERFECCIONAMIENTO CONTRATO LEASING HABITACIONAL No. 06000451701763551 A NOMBRE DE JHON FREDDY GARCÍA VALENCIA Y VANESSA JARAMILLO CHAVARRIA, por cuanto a la fecha no se ha recibido comunicación del mismo.

Atentamente,

FRANK HERRERA

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

La cual fue respondida por la accionada el 12 de septiembre de 2023 de la siguiente manera:

De: Notaria 29 de Bogotá D.C. - Asesor Jurídico <jbahamon@notaria29.com.co>
Enviado: martes, 12 de septiembre de 2023 13:08
Para: castro.abogadose@gmail.com <castro.abogadose@gmail.com>; Fanny Gomez <leasingnotariafannygomez@gmail.com>
Cc: Notaria 29 de Bogotá D.C. - Radicación <radicacion@notaria29.com.co>; Notaria 29 de Bogotá D.C. - Secretario General <ericardo@notaria29.com.co>; Notaria 29 de Bogotá D.C. - Director Jurídico <rcastro@notaria29.com.co>; Notaria 29 de Bogotá D.C. - Asesor Jurídico <jbahamon@notaria29.com.co>
Asunto: RE: RAD 202306578 RE: MINUTA DE PERFECCIONAMIENTO CONTRATO LEASING HABITACIONAL No. 06000451701763551 A NOMBRE DE JHON FREDDY GARCÍA VALENCIA Y VANESSA JARAMILLO CHAVARRIA

Buenas tardes, informamos que este trámite estaba en espera debido a que los poderes especiales debían ser corregidos, esta información se brindó mediante correo electrónico a la abogada externa y al correo castro.abogadose el pasado mes de mayo, a su vez se había enviado modelo de poder para hacer la respectiva presentación personal, también se indicó que faltaba que enviaran los comprobantes fiscales del inmueble del municipio de Cajicá para poder complementar información, y para poder hacer las respectivas preliquidaciones, aun no se ha recibido la documentación.

Recordamos la documentación pendiente para poder continuar trámite:

- PODERES ESPECIALES CORREGIDOS DEBIDAMENTE AUTENTICADOS, inicialmente se pueden enviar escaneados para complementar minuta, el día de la firma de la escritura deberán aportarlos en físico original.
- PAZ Y SALVO PREDIAL Y PAZ Y SALVO DE VALORIZACION DEL BIEN INMUEBLE, esto con el fin de poder obtener el valor catastral del mismo para enviar preliquidaciones. Inicialmente se pueden enviar escaneados para complementar minuta, el día de la firma de la escritura deberán aportarlos en físico original.
- CERTIFICADO DE TRADICION RECIENTE CON EXPEDICION MENOR A 30 DIAS
- PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION VIGENTE AL MES EN CURSO
- FOTOCOPIAS DE CEDULAS DE LAS PARTES LEGIBLES EN TAMAÑO NORMAL
- EL DIA DE LA FIRMA DEBE APORTAR LA CARTA DE SOLICITUD AL BANCO FIRMADA EN ORIGINAL.

Quedamos atentos a cualquier inquietud una vez envíen la documentación estaremos asignado firma de manera oportuna.

Del material probatorio anterior se logra establecer que al accionante se le han brindado las garantías legales para proteger sus derechos fundamentales al debido proceso y de petición y mal haría este estrado judicial en desconocer las actuaciones realizadas por la Notaria 29 de Bogotá, en tratar de resolver las solicitudes realizadas por el peticionario.

Aunado a lo anterior, es claro que en los procesos de escrituración se deben cumplir una serie de requisitos formales que se encuentran establecidos en la Ley con el fin de garantizar los derechos de las partes que inician el trámite legal como lo indica el Decreto 960 de 1970 y la Ley 18 de 1983.

De conformidad con los anteriores argumentos no encuentra el Despacho sustento factico ni jurídico para acceder a las pretensiones de la acción de tutela presentada por el señor **FRANK HERRERA AVELLA**, así las cosas, no tiene más este estrado judicial que NEGAR la presente acción de tutela.

Finalmente, respecto de los vinculados **BANCO DAVIVIENDA**, al no corroborarse responsabilidad alguna se ordenará su desvinculación de la acción de tutela de la referencia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la acción de tutela interpuesta por **FRANK HERRERA AVELLA**, respecto al derecho al debido proceso contra de la **NOTARIA 29 DE BOGOTA**, de conformidad con la parte motiva de este proveído.

Acción de Tutela No. 11001 41 05 011 2023 00774 00

De: Frank Herrera Avella

Vs: Notaria 29 de Bogotá

SEGUNDO: DESVINCULAR de la presente acción de tutela **BANCO DAVIVIENDA.**

TERCERO: NOTIFICAR por el medio más eficaz tanto a la parte accionante como a la accionada del resultado de la presente providencia.

CUARTO: Si no fuere impugnado el presente fallo oportunamente, esto es, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, se remitirá a la H. Corte Constitucional en los términos del artículo 31 del Decreto 2591 de 1991. En caso contrario se enviará a la Oficina Judicial - Reparto de los Juzgados Laborales del Circuito de esta ciudad, en los términos del artículo 32 ibídem.

CÚMPLASE.

Firmado Por:

Viviana Licet Quiroga Gutierrez

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Laborales 11

Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **6bdea326b94b8aa5aa8e011672097339940a1ed75084f262d2a9628e757862a1**

Documento generado en 06/10/2023 10:31:11 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>