

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO VEINTE ADMINISTRATIVO MIXTO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CALI

SENTENCIA

Santiago de Cali, diez (10) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Radicación: 76-001-33-31-025-2011-00058-00
Acción: NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
Demandante: CENTRO COMERCIAL SUPER RAPIDO DEL SUR
Demandado: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

En ejercicio de la acción de nulidad y restablecimiento el derecho de que trata el artículo 85 del C.C.A., el Centro Comercial Superrápido del Sur, actuando a través de apoderado judicial; instaura demanda contra la Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin que se hagan las siguientes declaraciones:

1. Las pretensiones.

- Que se declare la nulidad de la Nota Devolutiva No. 2010-97892 del 04 de noviembre de 2010 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro - Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali a través de la cual se rechazó sin registrar el auto No. 3302 del 17 de agosto de 2010 proferido por el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali, mediante el cual se aprobó la diligencia de remate No. 016 del 5 de agosto de 2010 del mismo despacho judicial.
- Que se declare la nulidad de la Resolución No 45 del 07 de febrero de 2011 por medio de la cual la entidad demandada no repuso el acto administrativo contenido en la Nota Devolutiva No. 2010-97892.
- Que se declare la nulidad de la Resolución No. 1799 del 08 de marzo de 2011 expedida por la Directora de Registro, mediante la cual se ordenó al Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali, iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con la matrícula No. 370-412260 "a partir de la anotación No. 14", contentiva del oficio 2695 del 02 de septiembre de 2010, proferido por el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali, por el cual se cancela la medida cautelar contenida en la anotación No. 12, de conformidad con la parte motiva de esta providencia".
- Que como consecuencia de la anterior declaración y a título de restablecimiento solicita se ordene a la demandada la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-412260 de la diligencia de Remate No. 16 del 25 de agosto de 2010 proferida por el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Cali,

del auto No. 3302 del 17 de agosto de 2010 *"por medio del cual el juzgado Veintidós Civil Municipal de Cali aprobó en todas sus partes el remate efectuado el día 05 de agosto de 2010 dentro del proceso Ejecutivo Singular con Medidas Previas instaurado por el centro Comercial Súper Rápido del Sur Propiedad Horizontal (...) y su adición contenida en el Auto Interlocutorio No. 4134 del 21 de octubre de 2010. Remate en que se adjudicó al Centro Comercial Súper Rápido del Sur Propiedad Horizontal (...)*

➡ Igualmente, solicita se ordene a la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali a cancelar las anotaciones No. 14 del 24 de septiembre de 2010 y la No. 15 del 26 de octubre de 2010 del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 370- 412260.

➡ Por otro lado pide que se condene a la Superintendencia de Notariado y Registrado - Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali a pagar al Centro Comercial Súper Rápido del Sur Propiedad Horizontal o a quien represente sus derechos al momento del fallo el valor iindexado de los perjuicios materiales que resulten probados en el proceso.

➡ Que como consecuencia de las nulidades solicitadas en los puntos anteriores y a título del restablecimiento del Derecho, solicita el pago por concepto de daño emergente conforme al valor pagado por el centro Comercial Súper Rápido del Sur Propiedad Horizontal por el bien rematado en cuantía de \$16.752.797, actualizando dicha suma a la fecha en que se realice el pago efectivo por parte de la entidad demandada; y por concepto de lucro cesante solicita el pago de las cantidades correspondientes al valor de los intereses comerciales, desde la fecha en que se realizó el pago por parte del demandante hasta que se verifique el pago efectivo por parte de la entidad demandada, además de las sumas de dinero que por dicho concepto resulten probadas dentro del proceso.

➡ Finalmente pide que se dé cumplimiento a la sentencia en los términos de los artículos 176, 177 y 178 del C.C.A.

2. Los Hechos que fundamentan la presente acción se sintetizan en la siguiente forma:

2.1. Señala que por el incumplimiento del pago de las cuotas de administración el Centro Comercial Súper Rápido del Sur Propiedad Horizontal, inició ante el Juzgado Veintidós Civil Municipal proceso Ejecutivo Singular con Medidas Cautelares en contra de la señora Mariela García Velásquez y el señor Juan Carlos Pedroza.

2.2. Manifiesta que por petición del demandante el Juzgado Veintidós Civil Municipal decretó embargo y secuestro del bien inmueble de propiedad de la señora Mariela García Velásquez, correspondiente al local 55 bloque ABC piso 1º del Centro Comercial Súper Rápido el Sur Propiedad Horizontal, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-412260 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

2.3. Señala que el embargo decretado por el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Cali, se inscribió en la oficina de Registro de instrumentos Públicos el día 29 de noviembre de 2006, según folio de matrícula inmobiliaria No. 370-412260, según anotación No. 12 del 29 de noviembre de 2006 en el certificado de tradición No. 370-412260.

2.4. Afirma que el día 05 de agosto de 2010 se llevó a cabo la diligencia de remate del local antes mencionado, por el Juzgado veintidós Civil Municipal de Cali, el cual fue adjudicado al Centro Comercial Súper Rápido del Sur Propiedad Horizontal por la suma de \$14.634.000.

2.5. Sostiene que dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha del remate el Centro Comercial Súper Rápido del Sur Propiedad Horizontal consignó a órdenes del Juzgado Veintidós Civil Municipal de Cali, las erogaciones correspondientes a impuestos y contribuciones del inmueble en cuestión.

2.6. Aduce que por auto No. 3302 del 17 de agosto de 2010 proferido por el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Cali, aprobó en todas sus partes el remate efectuado el día 05 de agosto de 2010, sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-412260, y en la misma providencia ordenó la cancelación del embargo y secuestro que pesaba sobre el bien rematado.

2.7. Arguye que en cumplimiento de la providencia en mención el secretario del Juzgado Veintidós Municipal de Cali, libró el *"oficio No. 2695 2004.861 calendado el 02 de septiembre de 2010, y en su primer apartado notifica al señor Registrador, para todos los efectos legales, que mediante Auto Interlocutorio No. 3302 de agosto 17 de 2010 dictado en el asunto de la referencia se ADJUDICÓ AL CENTRO COMERCIAL SÚPER RÁPIDO DEL SUR P.H el bien inmueble M.I. 370-412260 (...) la cancelación de la medida decretada sobre el mismo bien inmueble (...)"*.

2.8. Refiere que una vez cumplidas las ritualidades ante el Juzgado Civil Veintidós Municipal de Cali, *"el Centro Comercial Súper Rápido del Sur. P.H. presentó al mismo tiempo en la precitada Oficina el día 24 de septiembre de 2010, copia auténtica del Acta de la Diligencia de Remate No. 16 del 05 de agosto de 2010, del auto No. 3302 del 17 de agosto de 2010, y el oficio No. 2695 2004-861 del 02 de septiembre de 2010, para que, en un solo acto, la Oficina de Registro de instrumentos Públicos del Circulo de Cali acate y ejecute la decisión judicial en virtud de la cual se adjudicó al rematante Centro comercial Súper Rápido del Sur P.H. el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 412260"*.

2.9. Expresa que *"el levantamiento del respectivo embargo está condicionado y supeditado a la efectiva inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 412260 del acto de adjudicación del referido bien inmueble al centro Comercial Súper Rápido del Sur P.H. en la subasta pública realizada por el Juzgado veintidós Civil Municipal de Cali el día 05 de agosto de 2010 dentro del proceso Ejecutivo Singular con Medidas Previas."*

2.10. Afirma que la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, a través de acto administrativo denominado Nota Devolutiva No. 2010-460528 del 07 de octubre de 2010, devolvió sin registrar el auto No. 3302 del 17 de agosto de 2010, aduciendo que los linderos no coincidían con los citados en el folio de matrícula, puesto que se indicó que eran los correspondientes a la matrícula 370-637029 Escritura # 1992 de 27-10-2004 Notaría de Yumbo.

2.11. Manifiesta que el 04 de noviembre de 2010, el Centro Comercial Súper Rápido del Sur P H radicó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali la providencia No. 4134 del 21 de octubre de 2010 a través de la cual el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Cali, adicionó el auto No. 3302 del 17 de agosto de 2010, en lo que refiere a la aprobación del remate efectuado el 05 de agosto de 2010, consistente en bien inmueble ubicado en la Calle 6 No. 52 A - 45 Local 55 Bloque A-B-C Piso 1° del Centro Comercial Súper Rápido del Sur P.H. de Cali, identificado con la M.I. No. 370-412260. LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES: Se encuentran determinados en la Escritura Pública No. 8.452 del 21 de septiembre de 1993 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-412260 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

2.12. Refiere que pese a lo anterior la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, mediante Nota Devolutiva No. 2010-97892 del 04 de noviembre de 2010, rechazó sin registrar el auto No. 3302 del 17 de agosto de 2010, bajo el argumento de que *"1. El inmueble objeto de remate no es de propiedad de Mariela García Velásquez, según escritura 4969 de 20-11-2006 Notaría 10 de Cali, registrada el 26-10-2010"*.

2.13. Luego asevera que, contra dicho acto administrativo contentivo de la Nota Devolutiva No. 2010-97892 de 04 de noviembre de 2010, interpuso recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali y en subsidio el de apelación ante el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

2.14. Después asegura que, mediante la Resolución No. 45 del 07 de febrero de 2011 el Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, resolvió no reponer el acto administrativo contenido en la Nota Devolutiva No. 2010-97892.

2.15. Concluye diciendo que, a través de la Resolución No. 1799 del 08 de marzo de 2011, notificada el día 19 de abril de 2011, y suscrita por la Directora de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se desató el recurso de apelación contra la Nota Devolutiva No. 2010-97892 ordenó al Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali, iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con la matrícula No. 370-412260, a partir de la anotación No. 14 contentiva del oficio No. 2695 del 02 de septiembre.

3. Las normas invocadas y el concepto de violación.

Como normas violadas, citaron las siguientes disposiciones:

Código de Procedimiento Civil, Artículos 521, 525, 526, y 527.

Indica que los actos administrativos demandados infringen la ley por cuanto pese a ser apelada la Nota Devolutiva No. 2010-97892 del 04 de noviembre de 2010, el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali se escuda para no revocar el acto administrativo en el principio de rogación, para desconocer una orden judicial.

Manifiesta que si en gracia de discusión el interlocutorio No 3302 del 17 de agosto de 2010, proferido por el Juzgado Veintidós Municipal de Cali, a que se refiere la nota devolutiva No 2010-460528, contenía algún error que impidiera su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria número 370-412230, de todas maneras por ser este un solo acto indivisible, debió abstenerse el señor Registrador principal de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de levantar la medida cautelar de embargo del bien inmueble adjudicado al Centro Comercial Súper Rápidos del Sur en el remate efectuado el 5 de agosto de 2010, irrespetando una orden judicial cuando coloca el bien en cabeza de la señora Mariela García Velásquez, quien mediante escritura pública No 4926 del 20 de noviembre de 2006, registrada el 26 de octubre de 2010, lo tradita a título de compra venta a la señora María del Rosario Castro, siendo esta la causal que luego pretexta para rechazar en la nota devolutiva No 2010-97892 del 4 de noviembre de 2010.

Alega que pese a la concreta y sólida argumentación con la que contaba la Directora de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, "decide en contravía a su propio dicho, ordenar al Registrador de Instrumentos Públicos de Cali iniciar una nueva actuación administrativa tendiente a establecer la real situación del inmueble identificado con la matrícula No. 370-412260.¹

4. La contestación de la demanda.

4.1. La parte demandada **La Superintendencia de Notariado y Registro** guardo silencio en esta etapa procesal.

4.2. La señora **María del Rosario Castro Castro**, fue vinculada al proceso en calidad de litisconsorte necesario mediante Auto del 30 de enero de 2018², por intermedio de Auto del 15 de marzo de 2018³ se ordenó su emplazamiento y por Auto del 23 de julio de 2017⁴ se designó como Curadora Ad Litem al abogado Gilberto Gonzalo Acosta Acosta, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.447.101 y tarjeta profesional No. 21.239, quien finalmente contestó la demanda⁵ manifestando que se atiene a lo probado en el proceso.

5. Los alegatos de conclusión.

El mandatario judicial del Centro Comercial Súper Rápidos del Sur P-H, reitero los argumentos de la demanda y destaca que el señor Registrador debió acatar

¹ Fls 104 a 108.

² Fl. 352

³ Fl. 356

⁴ Fl. 366

⁵ Fls. 371-373

y ejecutar la decisión judicial que adjudico el bien inmueble al demandante, en consideración a que tal decisión es una sola, y el efecto era cancelar la medida cautelar que afectaba el bien rematado, pero que si por alguna razón no resultaba procedente la anotación del remate del día 5 de agosto de 2010, no podía tampoco cancelar el embargo y secuestro que pesaba sobre el bien inmueble, pues itera que dicho acto es indivisible.⁶

La Superintendencia de Notariado y Registro alego de conclusión indicando que en el presente caso la señora Mariela García Velásquez vendedora del citado inmueble y la señora María del Rosario Castro desconocieron la naturaleza del remate y esa conexión indisoluble entre embargo del bien y la adjudicación producto del remate, desatendiendo de mala fe la orden judicial contenida en el auto No 3302 de 17 de agosto de 2010, lo que implica que tal conducta implica actos delictivos que debieron ser puestos en conocimiento de las autoridades competentes por parte de las personas interesadas.

Manifiesta que la venta del bien inmueble es nula al haberse realizado sobre un objeto ilícito lo cual produce una nulidad absoluta, en tal sentido los interesados debían adelantar las acciones conducentes a que se decretara la nulidad absoluta de dicha escritura y con ello recuperar la posesión del inmueble, es decir que se debía demandar el acto administrativo que contiene la inscripción de la citada Escritura Pública por ser un acto contrario a la ley.⁷

6. El concepto del ministerio público.

El señor Agente del Ministerio Público no hizo uso del traslado especial, a efecto de rendir concepto dentro del presente proceso.

Cumplidas las distintas etapas procesales sin que se advierta causal de nulidad que invalide lo actuado, de conformidad con lo establecido en el Art. 170 del C.C.A. se formulan:

7. Las Consideraciones.

7.1. La Competencia.

De conformidad con lo establecido en los artículos 134B, 134D y 134E del Decreto 01 de 1984 – C.C.A.-, el Juzgado Veinte Administrativo Mixto del Circuito Judicial de Cali, es competente para conocer la presente acción.

7.2. El marco normativo.

El artículo 85 del C.C.A., dispone que toda persona que se crea lesionada en un derecho amparado en una norma jurídica podrá pedir que se declare la nulidad del acto administrativo y se le restablezca en su derecho; también podrá solicitar que se le repare el daño. La misma acción tendrá quien pretenda que le modifiquen una obligación fiscal, o de otra clase, o la devolución de lo que pagó indebidamente.

⁶ Fls. 250 a 261.

⁷ folio 262 a 271

Como presupuestos de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho, se tienen los siguientes: 1) La existencia de un derecho; 2) La expedición de un acto administrativo y 3) La violación del derecho a causa de la actuación administrativa.

Las causales de nulidad se encuentran descritas en el artículo 84 del C.C.A⁸ lo cual aplica tanto para los actos de carácter general como los de carácter particular.

7.3. Los actos administrativos demandados.

➤ Nota Devolutiva No. 2010-97892 del 04 de noviembre de 2010 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro - Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali a través de la cual se rechazó sin registrar el auto No. 3302 del 17 de agosto de 2010 proferido por el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali, mediante el cual se aprobó la diligencia de remate No. 016 del 5 de agosto de 2010 del mismo despacho judicial.

➤ Resolución No 45 del 07 de febrero de 2011⁹ por medio de la cual la entidad demandada no repuso el acto administrativo contenido en la Nota Devolutiva No. 2010-97892.

➤ Resolución No. 1799 del 08 de marzo de 2011¹⁰ expedida por la Directora de Registro, mediante la cual se ordenó al Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali, iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con la matrícula No. 370-412260 "a partir de la anotación No. 14", *contentiva del oficio 2695 del 02 de septiembre de 2010, proferido por el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali, por el cual se cancela la medida cautelar contenida en la anotación No. 12, de conformidad con la parte motiva de esta providencia*".

7.4. El problema jurídico.

En este punto de la controversia, corresponde a este Operador Judicial dilucidar el siguiente interrogante:

i) Determinar si hay lugar a declarar la nulidad de los actos administrativos contenidos en la Nota Devolutiva No. 2010-97892 del 04 de noviembre de 2010, la Resolución No 45 del 07 de febrero de 2011 y la Resolución No. 1799 del 08 de marzo de 2011.

⁸ **ARTÍCULO 84.** [Modificado por el art. 14, Decreto Nacional 2304 de 1989](#) Acción de nulidad. Toda persona podrá solicitar por sí, o por medio de representante, que se declare la nulidad de los actos administrativos. Procederá no sólo cuando los actos administrativos infrinjan las normas en que deberían fundarse, sino también cuando hayan sido expedidos por funcionarios u organismos incompetentes, o en forma irregular, o con desconocimiento del derecho de audiencias y defensa, o mediante falsa motivación, o con desviación de las atribuciones propias del funcionario o corporación que los profirió. También puede pedirse que se declare la nulidad de las circulares de servicio y de los actos de certificación y registro.

⁹ Folios 38 a 44

¹⁰ Folios 29 a 32

7.5. Estudio de las excepciones

En el presente caso no se presentaron excepciones pues no se contestó la demanda.

7.6. Los cargos endilgados.

Afirma el Centro Comercial Rápidos del Sur que el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, al expedir el acto administrativo denominado Nota Devolutiva No 2010-460528, impresa el 7 de octubre de 2010, no solo se sustrae al cumplimiento de una orden judicial, si no que procede al margen de la ley, a levantar el embargo que, justamente protegía los legítimos derechos adquiridos por el centro comercial.

Menciona que el Registrador de Instrumentos Públicos, transgredió el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, que garantiza los derechos adquiridos, los cuales fueron obtenidos legítimamente por Centro Comercial Rápidos del Sur contra la señora Mariela García Velásquez, pues si se hubieran acatado tales normas no hubiera procedido a levantar el embargo que pesaba sobre el bien inmueble.

Propone que al expedir la Resolución No 45 del 7 de febrero de 2011, el señor Registrador no cumple con los postulados establecidos en el artículo 2 en consonancia con el artículo 3 del Código Contencioso Administrativo, los cuales imponen el apego a la Constitución.

Afirma que si el señor Registrador hubiese aplicado en legal y debida forma, la decisión que ha debido tomar en la Resolución No 45 citada, no era otra que la revocatoria de la norma de la nota devolutiva No 2010-97892 para que tal adjudicación se inscribiera en el folio de matrícula.

Manifiesta que si en gracia de discusión el interlocutorio No 3302 del 17 de agosto de 2010, proferido por el Juzgado Veintidós Municipal de Cali, a que se refiere la nota devolutiva No 2010-460528, contenía algún error que impidiera su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria número 370-412230, de todas maneras por ser este un solo acto indivisible, debió abstenerse el señor Registrador principal de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de levantar la medida cautelar de embargo del bien inmueble adjudicado al Centro Comercial Súper Rápidos del Sur en el remate efectuado el 5 de agosto de 2010, irrespetando una orden judicial cuando coloca el bien en cabeza de la señora Mariela García Velásquez, quien mediante escritura pública No 4926 del 20 de noviembre de 2006, registrada el 26 de octubre de 2010, lo tradita a título de compra venta a la señora María del Rosario Castro, siendo esta la causal que luego pretexta para rechazar en la nota devolutiva No 2010-97892 del 4 de noviembre de 2010.

Alega que pese a la concreta y sólida argumentación con la que contaba la Directora de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, "decide en contravía a su propio dicho, ordenar al Registrador de Instrumentos Públicos de Cali iniciar una nueva actuación administrativa tendiente a

establecer la real situación del inmueble identificado con la matrícula No. 370-412260.

7.7. Relación y validez de los medios probatorios obrantes en el plenario.

Procede entonces el Despacho al examen de los medios de prueba Legalmente aportados decretados y practicados dentro del plenario.

- ✓ Acta de notificación de 22 de julio de 2011 y anexos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, del auto que decreta pruebas del 12 de julio de 2011.¹¹
- ✓ Auto No. 12 por medio del cual la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali inició actuación administrativa, tendiente a establecer la situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 412260.¹²
- ✓ Escrito de recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora en lo referente a la Nota Devolutiva con radicación No. 2010-97892 del 04 de noviembre de 2010, se destaca dentro de los argumentos:¹³

"Asegura que el CENTRO COMERCIAL SUPER RAPIDO DEL SUR, promovió proceso ejecutivo contra la señora MARIELA GARCIA VELASQUEZ, para el cobro de cuotas de administración.

La demandada era propietaria del local No 55, identificado con matrícula inmobiliaria 370-412260, el cual se embargó y fue adquirido en remate judicial el día 5 de agosto de 2010, como parte de pago de la obligación.

Señala que el 24 de septiembre de 2010, aportaron los documentos necesarios para en un solo acto, levantar medidas cautelares e inscribir remate mencionado, según oficio No 2965 del Juzgado 22 Civil Municipal de Cali.

Que mediante nota devolutiva de fecha 7 de octubre de 2010, la oficina de registro negó el registró del remate argumentando que el auto proferido por el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali, contenía un error en cuanto al número de título antecedente.

El 4 de noviembre de 2010 se radicó la solicitud de inscripción del remate junto con el respectivo auto aclaratorio del título antecedente.

Nuevamente fue devuelto mediante Nota Devolutiva de fecha 4 de noviembre de 2010, notificada el 16 de diciembre del mismo año, con el argumento de que ya alguien había registrado una compraventa el día 26 de octubre de 2010.

¹¹ Folio 2 a 13

¹² Folios 14 a 16

¹³ Folios 17 a 25

Alega el recurrente que, por error de la oficina de Registro, procedieron a levantar el embargo y en cambio se negaron a registrar el remate dejando el inmueble libre mientras se allegaba la corrección de auto de remate solicitada por la misma oficina de registro.

Aduce también que el oficio 2695 por el cual se ordenó el desembargo del inmueble nunca debió registrarse por cuanto adolece de un error en el apellido de la demandada y propietaria del inmueble, pues el nombre correcto es MARIELA GARCIA DE VELASQUEZ y no MARIELA GARCES VELASQUEZ en beneficio sospechoso de la persona que registró posteriormente la escritura de compraventa del local adjudicado en remate al CENTRO COMERCIAL SUPER RAPIDO.

Considera que la oficina de registro debió abstenerse de registrar la escritura de compraventa No 4969, por estar pendiente la corrección del Juzgado 22 Civil Municipal de Cali."

- ✓ Edicto del 31 de mayo de 2011, a través del cual la Oficina de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali se notifica el contenido de la Resolución No 1799 del 8 de marzo de 2011¹⁴.
- ✓ Acta de notificación de fecha abril 19 de 2011, mediante la cual se notificó el contenido de la Resolución No 1799 del 8 de marzo de 2011¹⁵.
- ✓ Resolución No. 1799 del 08 de marzo de 2011 a través de la cual la Directora de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual resolvió ordenar al registrador de Instrumentos Públicos de Cali iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble No. 370-412260, se destaca:.¹⁶

"(...) En el presente caso vemos que se trata de una providencia judicial, auto interlocutorio de fecha 17 de agosto de 2010, mediante el cual el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali, Valle, dispone entre otras cosas:

- 1. Aprobar el remate efectuado el día 5 de agosto de 2010 y.*
- 2. Cancelar el embargo y secuestro que pesa sobre el bien rematado, junto con los gravámenes hipotecarios.*

Las dos medidas decretadas en una misma providencia nos informan sin lugar a dudas, que se encuentran indefectiblemente ligadas y que la medida cautelar de embargo constituía hasta ese momento plena garantía de no insolvencia de la deudora MARIELA GARCIA VELASQUEZ por lo que una vez decretado el desembargo del inmueble era absolutamente necesario inscribir a renglón seguido el auto de aprobación del remate del inmueble de matrícula 370-412260, con el fin de no dejar el bien a merced de la deudora (...).

¹⁴ Folio 26

¹⁵ Folio 27

¹⁶ Folios 29 a 37

"(...) En el caso sub examine, la oficina de registro hizo precisamente lo contrario, es decir inscribió la cancelación de la medida cautelar de embargo, dejando el bien desprotegido para el ejecutante acreedor, y procedió a devolver el auto aprobatorio del remate, circunstancia que fue aprovechada en el interregno por la ejecutada, en ostensible acto de mala fe, pues conocía el proceso ejecutivo que se seguía en su contra, para que mediante escritura pública No 4969 del 20 de noviembre de 2006, enajenara el inmueble que ya había sido adjudicado en remate, que no es más que una venta forzosa legal, necesariamente del conocimiento de la deudora.

Ahora bien, no es de buen recibo por parte de esta dirección de Registro, el hecho puesto en conocimiento por la recurrente sobre la actitud asumida en la Oficina de Registro, que hace relación a la inscripción del oficio 2695 del 2 de septiembre de 2010, proferido por el Juzgado 22 Civil Municipal, pese a que el nombre de la ejecutada estaba escrito incorrectamente pues su primer apellido es GARCIA y no GARCES, como figura en el oficio de desembargo. Aun así, se procedido a su inscripción entre tanto que por circunstancia similar el auto de aprobación del remate fue devuelto sin registrar. Era obvio que si ambas providencias judiciales adolecían de inconsistencias, debieron ser objeto de devolución por parte del señor registrador de instrumentos públicos de Cali, Valle, en aras del principio de legalidad que obliga a funcionario a examinar los documentos radicados para inscripción en su integridad y con el mismo celo en todos los casos, sin distinciones ni prelación de ninguna naturaleza, toda vez que ha de estarse de lado del derecho y la justicia y no de alguna de las partes.

Vistas las anteriores consideraciones se tiene que, las anotaciones contenidas en el bien objeto del presente recurso no reflejan su verdadero estado, por lo que se hace necesario establecer la real situación jurídica del inmueble con matrícula No 370-412260, para cuyos efectos se ordenará la apertura de actuación administrativa.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO: Ordenase al Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali, Valle del Cauca, iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con la matrícula No 370-412260, a partir de la anotación No 14 contentiva del oficio 2695 del 2 de septiembre de 2010, proferido por el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali Valle, por el cual se cancela la medida cautelar contenida en la anotación No 12, de conformidad con la parte motiva de esta providencia."

- ✓ Resolución No. 45 del 07 de febrero de 2011 a través del cual el director de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Cali, en

el que resolvió no reponer el acto administrativo Nota Devolutiva No. 2010- 97892.¹⁷

- ✓ Oficio No 2695 2004-651 de septiembre 2 de 2010 en la cual el Juzgado 22 Civil Municipal, comunica que mediante auto interlocutorio No 3302 de agosto 17 de 2010, se adjudicó al Centro Comercial Súper Rápidos P.H, el bien inmueble No 370-412260 y solicita cancelar la medida previa decretada sobre el bien inmueble referido comunicada mediante oficio 2112 de noviembre 1 de 2006.¹⁸
- ✓ Nota devolutiva de 4 noviembre de 2010, en la cual se indica:
"EL INMUEBLE OBJETO DE REMTAE NO ES DE PROPIEDAD DE MARIELA GARCIA VELASQUEZ SEGÚN ESCRITURA 4959 DE 2011-2006 NOTARIA 10 DE CALI, REGISTRADA EL 26-10-2010 (ARTICULO 669 C.C. ARTICULO 52 DCTO 1250/70) FAVOR VERIFICAR".
- ✓ Auto interlocutorio No 302 del 17 de agosto de 2010¹⁹, en el proceso con radicación No 2004-651, del Juzgado 22 Civil Municipal de Cali, en el cual se resuelve:

"1. APROBAR en todas sus partes el remate efectuado el día 05 de agosto de 2010, sobre el inmueble distinguido con el folio de M.I No. 370-412260 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, consistente en:

Un bien inmueble ubicado en la calle 6 No 52^a-45 local 55 Bloque A-b-c Piso 1 del centro Comercial Súper Rápido del Sur. P.H de Cali, identificado con M.I No 370-412260 LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES: Se encuentran determinados en la Escritura Publica No.1. 992 del 27 de octubre de 2004 de la Notaria Única de Yumbo. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 370-412260 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali"

2. CANCELESE el embargo y secuestro que pesa sobre el bien rematado y Gravámenes Hipotecarios que presente. Líbrense los oficios respectivos."

- ✓ Diligencia de remate No 016 del 5 de agosto de 2010²⁰, proferido por el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali.
- ✓ Nota Devolutiva del 7 de octubre de 2010²¹, por no coincidir los linderos del predio.
- ✓ Auto interlocutorio No 4134 de 21 de octubre de 2010²², donde se resuelve adicionar el auto interlocutorio No 3602 de agosto 17 de 2010,

¹⁷ Folios 38 a 44

¹⁸ Folio 45

¹⁹ Folios 62-63

²⁰ Folios 71 a 74

²¹ Folio 59

²² Folio 75-76

referente al numeral 1 en el sentido de, APROBAR en todas sus partes el remate efectuado el día 5 de agosto de 2010.

- ✓ Dictamen pericial de la Contadora Luz América Ayala Mantilla²³, donde se determina el daño emergente y lucro cesante, cuyos hechos objeto de la indemnización corresponden a:

"(...) Corresponde al hecho de no haberse perfeccionado la compraventa realizada por el Juzgado 22 Civil Municipal en subasta pública el 5 de agosto de 2010, consistente en el inmueble distinguido con el predial No G056600560901, ubicado en la Calle 6 No 52ª-45 local comercial No 55, del Centro Comercial Rápido del Sur, Propiedad Horizontal.

DAÑO EMERGENTE

Para establecer el valor correspondiente al DAÑO EMERGENTE configurado en el perjuicio profesional se consideran las sumas que debieron salir patrimonio de los señores CENTRO COMERCIAL RAPIDO DEL SUR.

Para atender el proceso de acción de nulidad y restablecimiento del derecho.

Vr pagada en subasta pública-Juzgado 22 C Municipal \$16.752.797

Vr HONORARIOS DE PERITO- OCTUBRE 2013 \$500.000

DAÑO EMERGENTE ACTUALIZADO

FECHA	VALOR	IPC	FACTOR	VALOR ACTUAL
05-08-10	\$16.752.797	104.59	1.09	\$18.296.893
24-10-13	\$500.000	114.04	1.01	\$500.001
30-11-13		114.23		\$18.796.893

CONCLUSION No 1

El valor del daño emergente corresponde a la suma de \$18.796.893

LUCRO CESANTE CONSOLIDADO

5.1 Por la rentabilidad del inmueble dejada de percibir por el limbo jurídico en que se encuentra el inmueble, en la suma de 1% DEL AVALUO COMERCIAL.

5.2 SE ADJUNTA AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE QUE FORMA PARTE DE ESTE DICTAMEN PERICIAL, EL CUAL DETERMINA EL VALOR COMERCIAL A LA FECHA DEL CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$55.000.000).

5.3 CONCLUIMOS QUE EL VALOR DE LA RENTA MENSUAL A LA FECHA SERIA DE \$550.000 Y EL VALOR ACTUAL DE CUOTA DE ADMINISTRACION \$200.000

²³ Folios 223 al 241

PROCEDEMOS

FECHA INICIAL: agosto 05 de 2010 (Fecha de la compra del remate)

FECHA FINAL: diciembre 30 de 2013.

TIEMPO EN NUMERO DE MESES: 41.43 meses

Suma mensual: \$750.000

SE ESTABLECE EL INGRESO ANUAL DE ACUERDO CON EL INCREMENTO DEL IPC

Los dineros dejados de percibir desde el 05 de agosto de 2010 hasta diciembre de 2013, los traemos a valor presente a un costo de oportunidad teniendo en cuenta el promedio de la inflación del mismo lapso (2010-2013)

1. LA INFLACION PROMEDIO DEL 3.11 Y
2. UNA RENTABILIDAD REAL DEL 12% TASA DE INTERES REAL DEL CREDITO OBJETO DE LA PRESENTE LITIS

Para el fin anunciado anunciaremos la fórmula matemática de cálculo de interés efectivo anual, para los eventos en los cuales la tasa de interés es múltiple, es decir, integrada por distintos factores (en este caso corrección monetaria del 3.11% más la tasa real del 12%: formulada que aplicada al caso nos indicaría

$$i = ((1 + CM) (1 + IA) / 100) - 1$$

Donde i es el interés efectivo anual, CM es corrección monetaria, IA es el interés adicional pactado sobre el factor anterior y la cifra 1 representa el capital cualquiera que sea su monto.

PARA UN TOTAL DE COSTO DE OPORTUNIDAD DEL 15.48%

EL TOTAL DE LOS DINEROS DEJADOS DE PERCIBIR A Dic. De 2013, DETERMINADOS EN LA SUMA DE \$750.000, MENSUALES: TRAIAS A VALOR PRESENTE. DESDE AGOSTO DE 2010.

CONCLUSION No 2

Vr. TOTAL, LUCRO CESANTE CONSOLIDADO \$38.502.756

- ✓ Nota Devolutiva 2010-82265 del 07 octubre de 2010, en la que la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, manifestó "Los linderos del predio no coinciden con los citados en el folio de matrícula (...)"²⁴.

Auto No. 4134 del 21 de octubre de 2010 proferido por el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Cali, en el cual se resolvió "ADICIONAR al auto interlocutorio No. 3302 del 17 de agosto de 2010", en lo referente al bien inmueble adjudicado al Centro Comercial Súper Rápido del Sur P.H. cuyos linderos generales y especiales se encuentran determinados en la Escritura

7.8. Análisis del caso concreto.

Para iniciar con el estudio de los argumentos esbozados en el escrito de demanda, considera este Operador Judicial indispensable revisar de forma precisa los actos demandados.

Puestos en esta tarea se verifica que el demandante solicita que se declare la nulidad de la Nota Devolutiva No. 2010-97892 del 04 de noviembre de 2010 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro - Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali a través de la cual se rechazó sin registrar el auto No. 3302 del 17 de agosto de 2010 proferido por el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali y se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-412260 de la diligencia de remate No. 16 del 5 de agosto de 2010 del Juzgado Veintidós Civil Municipal de Cali.

Entre los actos demandados se encuentran entre otros la Resolución No 45 del 07 de febrero de 2011 por medio de la cual la entidad demandada no repuso el acto administrativo contenido en la Nota Devolutiva No. 2010-97892 del 04 de noviembre de 2010, donde se destaca lo dicho por el recurrente:

"Por error de su oficina, se dio cumplimiento parcial a lo solicitado por el Juzgado Civil Municipal, pues levantaron el embargo (que no debió registrarse) y en cambio se negaron a registrar el remate, dejando el inmueble libre mientras allegábamos la corrección del auto de remate solicitada por ustedes mismos".

También se cuestiona la legalidad de la Resolución No. 1799 del 08 de marzo de 2011 expedida por la Directora de Registro, mediante la cual se ordenó al Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali, iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con la matrícula No. 370-412260 "a partir de la anotación No. 14", contentiva del oficio 2695 del 02 de septiembre de 2010, proferido por el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali, por el cual se cancela la medida cautelar contenida en la anotación No. 12, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

Bajo este panorama, estima el Despacho que los actos administrativos acusados no incurren en causal de nulidad alguna por lo siguiente:

- La Nota Devolutiva No. 2010-97892 del 04 de noviembre de 2010 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro - Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali a través de la cual se rechazó sin registrar el auto No. 3302 del 17 de agosto de 2010 proferido por el Juzgado 22 Civil Municipal de Cali se fundamentó en lo siguiente:

"El inmueble objeto de remate no es de propiedad de Mariela García Velásquez, según Escritura pública 4969 de 20-11-2006 Notaria 10 de Cali, registrada el 26-10-2010. (Art. 52 Dcto 1250/70)..."

Para el Despacho dicha negativa de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali se compadece con la realidad probatoria ya que para esa fecha

el bien inmueble objeto del presente proceso no era propiedad de la señora Mariela García Velásquez sino de la señor María del Rosario Castro Castro, a partir del 26 de octubre de 2010 de acuerdo con la anotación No. 15 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-412260 (Folio 78 Cdno ppal).

De este modo, mal haría la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en registrar la adjudicación de un bien inmueble por remate cuando la acreedora no corresponde con la propietaria actual del bien inmueble objeto de registro.

- Ahora bien, el Despacho entiende el planteamiento realizado en la demanda en el sentido de que se cuestione la actuación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali al registrar la cancelación de la medida cautelar de embargo que pesaba sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-412260, sin antes haber registrado la adjudicación derivada del remate. Sin embargo los actos administrativos que contienen estas decisiones no fueron objeto de debate en el presente proceso ya que la demanda no se dirigió contra ellos.

- Nótese que la nota devolutiva del siete (07) de octubre de 2010 producto del radicado 2010-82265 que rechazó sin registrar la adjudicación por remate al Centro Comercial Rápidos del Sur debido a inconsistencias en los linderos de bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-412260, fue notificada el 12 de octubre del mismo año (Folio 59 y 60 Cdno Ppal).

- Así mismo, a folio 46 se encuentra la constancia de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-412260 de la cancelación del embargo que pesaba sobre dicho bien de fecha 24 de septiembre de 2010, de la cual si bien no existe constancia de notificación, la jurisprudencia del Consejo de Estado²⁵ ha aceptado que frente a los actos de registro el término de caducidad empieza a contarse una vez el interesado tiene conocimiento del mismo. Al respecto la alta corporación indicó:

"No obstante lo anterior, debe advertirse que si por cualquier circunstancia las autoridades encargadas de ejercer la función registral omiten citar a quienes puedan resultar afectados con el acto de inscripción, siendo estas personas determinadas, la anotación en el registro público no puede ser considerada como notificación del acto, y los términos de caducidad de los recursos que procedan no pueden empezar a contarse sino a partir del momento en que dichas personas conocieron efectivamente el acto de registro". En una providencia anterior, la Sala ya se había pronunciado sobre el mismo punto mediante auto calendado el 16 de noviembre de 2000, Expediente núm. 6515, Consejera ponente doctora Olga Inés Navarrete Barrero, en los siguientes términos: "Que si bien es cierto que el acto demandado no ameritaba de parte de la Administración notificación al demandante y que el artículo 44 del C.C.A. consagra, en relación con los actos de inscripción y registro, que éstos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación, no lo es menos que, para efectos de contabilizar el término de caducidad para demandar acto de registro, debe tenerse como punto de partida de dicho cómputo el momento en que el interesado conoció de dicho acto; lo contrario

²⁵ Consejo de Estado – Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primera. Sentencia del siete (07) de octubre de 2010. M.P. Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta. Radicación: 11001-03-24-000-2004-00300-01.

sería exigir a cada interesado una visita diaria a las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos para verificar si, en relación con los inmuebles de su propiedad, se han efectuado anotaciones que atenten contra sus derechos. Por lo anterior, no resulta acertado que el cómputo para el ejercicio de la acción contra el acto demandado se haya verificado teniendo en cuenta solamente la fecha de anotación sin importar el día en que se tuvo conocimiento de la misma, circunstancia que se puede comprobar, por ejemplo, con la prueba de reclamación ante la Administración en relación con la inscripción; con la constancia de que con anterioridad se solicitó copia del certificado de libertad y tradición del inmueble; en fin, mediante cualquier medio del que se infiera que el interesado conocía del acto de registro”.

Conforme a lo expuesto para el caso bajo estudio la fecha de inicio del cómputo del término de caducidad sería el 16 de diciembre de 2010²⁶, fecha en la cual la demandante interpuso el recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Nota Devolutiva No. 2010-97892 del 04 de noviembre de 2010, en la medida en que en dicho escrito manifestó:

*“8. Por error su oficina, se dio cumplimiento parcial a lo solicitado por el juzgado 22 civil municipal, pues levantaron el embargo (que no debió registrarse) y en cambio se negaron a registrar el remate, **dejando el inmueble libre mientras allegábamos la corrección del Auto de remate solicitada por ustedes mismos.**”*

- Teniendo en cuenta lo anterior, si en gracia de discusión se aceptara que dichos actos pueden integrarse al presente proceso, lo cierto es que frente a los mismos operó la caducidad de la acción ya que al haberse presentado la demanda el tres (03) de noviembre de 2011²⁷, se superó con creces el término de los cuatro (04) meses de que trata el numeral 2 del artículo 136 del C.C.A. por cuanto frente a la nota devolutiva del siete (07) de octubre de 2010 producto del radicado 2010-82265 el término venció el 13 de febrero de 2011 y frente a la decisión de cancelación de embargo el término feneció el 17 de abril de 2011.

Si bien la parte demandante radicó solicitud de conciliación prejudicial, la misma se efectuó solo hasta el doce (12) de agosto de 2011 y en consecuencia el término no pudo ser interrumpido.

7.9. La conclusión.

Corolario del análisis de los cargos de nulidad planteados, aunado al estudio de las normas y jurisprudencia aplicables al presente asunto, encuentra este operador judicial, que en el *sub lite* no resulta posible desvirtuar la presunción de legalidad que ampara los actos administrativos impugnados.

En virtud de los argumentos esbozados, este Despacho negará las pretensiones de la demanda.

²⁶ Fl. 49 a 52 Cdo Ppal.

²⁷ Fl. 114.

8. Costas

No se condenará en costas a la parte vencida en este proceso, al no advertirse actuación temeraria o de mala fe de su parte que justifique su imposición. (Art. 171 del C.C.A.).

En razón a las anteriores consideraciones, el Juzgado Veinte Administrativo Mixto del Circuito Judicial de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO.- NEGAR las pretensiones de la demanda, por los motivos precedentemente expuestos.

SEGUNDO.- ABSTENERSE de condenar en costas a la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


JAIRO GUAGUA CASTILLO
Juez