

TEMA: DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO – El debido proceso administrativo en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra afectado cuando las decisiones administrativas y el trámite oportuno afecta los derechos de propiedad privada. /

HECHOS: Se formula acción de tutela, con el fin que se ordene el registro de la Escritura Pública No 4839 del 2 de noviembre del 2022 de la Notaría Sexta de Medellín, con radicado 2022-340-6-160006 y proceder al registro en debida forma de los actos allí declarados, en virtud que los requisitos que exige la Oficina de Registro se constituyen en un imposible jurídico, ya que para la fecha de otorgamiento del título no resultaba plausible cumplir con ellos. El Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, profirió sentencia denegando el amparo deprecado. Inconforme con la decisión se impugnó por la accionante, por lo que el problema jurídico a establecer es si existió violación al debido proceso administrativo por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al no darle trámite oportuno afectando los derechos de propiedad privada de la accionante.

TESIS: Sobre la procedibilidad, la jurisprudencia constitucional ha reiterado que, por regla general, la acción de tutela no procede para controvertir la validez ni la legalidad de los actos administrativos, en razón a que la naturaleza residual y subsidiaria de este mecanismo constitucional impone al ciudadano la carga razonable de acudir previamente, a través de los respectivos medios de control, ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, con el fin de solucionar los conflictos con la Administración y proteger los derechos de las personas.(...) En este sentido, esta Corte ha determinado que, excepcionalmente, será posible reclamar mediante la acción de tutela la protección de los derechos fundamentales vulnerados por la expedición de un acto administrativo, no sólo cuando se acude a la tutela como medio transitorio de amparo, evento en el cual será necesario acreditar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, sino también cuando se constata que el medio de control preferente carece de idoneidad y/o eficacia para garantizar la protección oportuna e inmediata sobre los derechos fundamentales vulnerados. (...) Sobre la exigibilidad de requisitos que debe tener en cuenta la oficina de registro de instrumentos públicos al momento de calificar la inscripción de la Escritura Pública, la Corte Constitucional en Sentencia T-585 del 2019, explicó: “105. La calificación es el análisis jurídico que hace el funcionario competente, en el cual se examinan los títulos o documentos y se comprueba si éstos cumplen con los requisitos legales para ser registrados, según el artículo 16 inciso 1 de la Ley 1579 de 2019. Esta etapa debe revisarse desde dos elementos. El primero de ellos es el alcance de la calificación; mientras que el segundo se refiere a las facultades derivadas de la calificación. 106. Respecto al alcance de la calificación, el Consejo de Estado ha sostenido, que la revisión de los títulos o documentos es restringida. El artículo 16 parágrafo 1 oración 1 de la Ley 1579 de 2012 establece como requisitos del registro la identificación plena del inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el sistema métrico decimal y los intervinientes por su documento de identidad. Esto significa, según el Consejo de Estado, que la calificación de los títulos no puede ir más allá de verificar la naturaleza del acto y su registrabilidad y, por tanto, no se extiende al estudio de la legalidad y validez del acto mismo, pues este estudio es competencia del juez ordinario o contencioso administrativo. De lo contrario, se usurparían las competencias de los jueces. 107. Esto no implica, sin embargo, que la calificación sea un acto mecánico. Los registradores se encuentran facultados -y deben- realizar una valoración jurídica que les permita establecer, si la inscripción del título es legalmente admisible y cuál es la naturaleza jurídica del acto, a fin de ubicarlo en la clasificación y columnas pertinentes. Ello implica que el registrador debe realizar un examen y una comprobación integral de todos los requisitos establecidos por la ley, de tal forma que la respuesta que le brinde al ciudadano sea también integral. En otras palabras, si el registrador considera que el título o documento sometido al trámite de inscripción no cumple con varios requisitos, aquel deberá indicarle en un único momento al ciudadano cuáles son y cómo subsanarlos; lo contrario –un examen y una comprobación por cada requisito– significaría someter al ciudadano al castillo kafkiano y, por tanto, a cargas

desproporcionadas.(...) De otro lado, a pesar de la configuración del hecho parcialmente superado, ello no implica per se que el juez constitucional no pueda llamar la atención sobre la falta de conformidad de la situación que originó la tutela y adopte medidas para que los hechos vulneradores no se repitan, o en su defecto para hacer un llamado de atención a la accionada para que se abstenga de incurrir nuevamente en dicha conducta, postulados que resultan plenamente procedentes según la jurisprudencia Constitucional, que en esta oportunidad se cita la T-070 del 2022: Casos que ameritan un pronunciamiento de fondo, pese a la configuración de la carencia actual de objeto. La configuración de la carencia actual de objeto en los trámites de tutela no implica, per se, que el juez constitucional no pueda proferir un pronunciamiento de fondo. (...) en los eventos de carencia actual de objeto por hecho sobreviniente o hecho superado, no es perentorio que el juez de tutela haga un pronunciamiento de fondo. Sin embargo, podrá hacerlo cuando lo considere necesario para, entre otros: “a) llamar la atención sobre la falta de conformidad constitucional de la situación que originó la tutela y tomar medidas para que los hechos vulneradores no se repitan; b) advertir la inconveniencia de su repetición, so pena de las sanciones pertinentes; c) corregir las decisiones judiciales de instancia; o d) avanzar en la comprensión de un derecho fundamental”. (...)

M.P. JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

FECHA: 22/01/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA DE TUTELA

Sentencia Nro. T-007
Procedimiento: Acción de tutela. (2° Instancia)
Accionante: Gloria Beatriz Serna González
Accionadas: Superintendencia de Notariado y Registro
Radicado: 05001 31 03 009 2023 00371 01.
Asunto: Confirma Parcialmente Hecho Superado
Tema: El debido proceso administrativo en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra afectado cuando las decisiones administrativas y el trámite oportuno afecta los derechos de propiedad privada.

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN-**

Medellín, Veintidós (22) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Procede la Sala de Decisión a proveer de mérito en la impugnación formulada por Gloria Beatriz Serna González frente a la sentencia proferida por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín el diez (10) de noviembre del 2023, al interior de la acción de tutela instaurada por aquella en contra de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Trámite al que fueron vinculados como terceros interesados Bancolombia, Notaria Sexta del Circulo de Medellín, Constructora Punta Azul S.A.S., y la Superintendencia de Notariado y Registro.

I. ANTECEDENTES.

1. Del escrito de amparo. Para lo pertinente a la presente acción del memorial introductor, se extrae que la accionante como propietaria de los inmuebles distinguidos con M.I No 340-134642 y 340-134673 (apartamento 201 y parqueadero con útil 0104 de la Unidad Residencial Punta Azul P), formula el mecanismo de amparo, con el fin que se ordene el registro de la Escritura Pública No 4839 del 2 de noviembre del 2022 de la Notaría Sexta de Medellín, con radicado 2022-340-6-160006 y proceder al registro en debida forma de los actos allí declarados, en virtud que los requisitos que exige la Oficina de Registro se constituyen en un imposible jurídico, ya que para la fecha de otorgamiento del título no resultaba plausible cumplir con ellos.

Como razones que motivan la presente acción, informa que el día 15 de diciembre del 2022 el representante legal de la Sociedad Constructora Punta

Azul S.A. presentó petición de registro de la escritura pública con la que la accionante adquiriría los inmuebles previamente descritos, sin embargo, en nota devolutiva del 20 de diciembre del 2022 la oficina de registro inadmitió su registro porque requiere “*el paz y salvo del impuesto predial protocolizado en el documento presentado para registro, no corresponde al inmueble objeto de negocio jurídico*”, comunicación cuya notificación se surtió el 07 de marzo del 2023.

Aduce, que en contra de la anterior determinación se formularon los recursos de reposición y en subsidio de apelación, así como la solicitud de insistencia del registro, en el que se expuso claramente que el requisito exigido no podía cumplirse porque “... *para el año 2022 solo existía el paz y salvo del lote de mayor extensión con M.I No 340-100376, pues el IGAC procedió a emitir la resolución catastral dando cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal de la Unidad Residencial Punta Azul P.H, esto es, asignando códigos y avalúos catastrales a las unidades individuales mediante Resolución No 70-221-000519-2022 del 02 agosto del 2022 y con efectos a partir del 01 de enero del 2023, esto es, para el año 2022 no existía códigos catastrales individuales, ni avalúos, por ende menos facturas individuales de los predios, motivo por el cual el único paz y salvo que existía y podía aportarse en cualquier escritura de venta era el lote de mayor extensión*”; afirmación que fue validada por el Notario Público, en el que permitió el otorgamiento de la Escritura Pública con el paz y salvo del lote de mayor extensión, así como en otros registros previos donde la misma oficina permitió el Registro de otras escrituras solo con el paz y salvo del lote o inmueble sobre el cual se construyó el edificio sometido a Propiedad Horizontal. (Escritura 4773 del 31 de octubre del 2022 y la 5738 del 12 de diciembre del 2022)

Finalmente, manifiesta que las actuaciones diferenciadas para la calificación de las Escrituras Públicas de Venta con el mismo paz y salvo, consolida una violación al derecho a la igualdad y debido proceso, así como a la propiedad privada, pues es un inmueble que se compró desde hace 1 año y no se ha podido materializar su registro, hecho que se agrava si se tiene en cuenta que a la fecha han transcurrido más de 7 meses sin que la entidad accionada resuelva los recursos que se agotaron. En tal sentido, solicita la protección de sus derechos, con el fin de que se ordene a la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Sincelejo “*Dar trámite a la petición de insistencia en el registro*”

de la Escritura Pública 4839 del 02 de noviembre del 2022 de la Notaría Sexta de Medellín, con radicado 2022-340-6-16006 y proceder con el registro en debida forma de los actos allí consignados, pues el requisito exigido es un imposible jurídico para la fecha de otorgamiento de la escritura en mención, menos aun cuando el control exigido esta atribuido al Notario Público que otorga la Escritura Pública. 2. En defecto de lo anterior dar trámite perentorio a los recursos interpuestos en contra de la nota devolutiva y proceder al registro de la Escritura Pública 4839 del 02-11-2022 de la Notaria Sexta de Medellín”.

2. De la sentencia que se revisa. El conocimiento de la acción correspondió al Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, quien profirió sentencia el pasado diez (10) de noviembre del 2023, denegando el amparo deprecado, luego de revisar las pruebas en el plenario, para determinar que existe falta de legitimación por activa, porque el escrito contentivo de los recursos fue presentado por el representante legal de la constructora y no por la accionante, de allí que no le asista el interés para formular la acción constitucional. Asimismo, expuso que en el caso que se superara el requisito formal, tampoco se advierte vulneración alguna, por cuanto la entidad accionada expidió la Resolución 149 del 2 de noviembre del 2023 por medio del cual “*revoca la nota devolutiva del 20 de diciembre de 2022 vinculada al turno de radicación 2022-340-616006 del 15 de diciembre de 2022, ordenando examinar nuevamente las actuaciones respecto de la escritura pública 4839 de la Notaría*”, circunstancia que según el a quo tipifica el hecho superado.

3. De la alzada. La accionante impugnó la determinación, porque a su criterio la legitimación en la causa se satisface con ocasión de la figura de la coadyuvancia, porque si bien ella no formuló directamente los recursos ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, lo cierto es que sí tiene un interés legítimo en el resultado del proceso por ser la compradora, quien directamente está siendo afectada frente al capricho de la oficina de registro. Asimismo, advierte que no puede pregonarse la existencia de un hecho superado porque con la expedición de la Resolución se desconocen sus derechos al debido proceso, si se tiene en cuenta que al revocar la nota devolutiva y retrotraer y volver a calificar la escritura pública bajo nuevos requisitos, ella continúa a merced de los tiempos y decisiones que quiera tomar

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo que indudablemente afecta su derecho de propiedad.

4. Trámite de impugnación: En memorial del 22 de enero la accionante informa la existencia de nota devolutiva del 21 de noviembre del 2023 en donde la oficina resuelve nuevamente de fondo y vuelve a exigir el mismo requisito de paz y salvo que ya había revocado y otros requisitos más, que según la entidad demandada son: *“no se protocolizó el paz y salvo de impuesto predial anexado el cual corresponde al predio de mayor extensión y no al inmueble segregado, no se anexó y por ende no se protocolizó el paz y salvo de la administración, no se protocolizó el certificado de existencia y representación legal ni el poder especial conferido para cancelar hipotecas, entre otras, en la escritura pública No 760 del 3 de noviembre del 2021 ante la Notaría Treinta de Medellín, en la cláusula primera en la cancelación de hipoteca, se manifiesta que se otorga poder especial al señor Deyber Andrés Barajas Torres, según escritura pública No 409 de 11 de agosto de 2021 de la Notaría Treinta de Medellín, sin embargo la escritura anexada por la cual se otorga poder para cancelar la hipoteca es la No 780 del 3 de noviembre del 2021 de la notaría de Medellín”*

Expuestos de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la impugnación, procede la Sala a resolver el recurso, con fundamento en las siguientes,

III. CONSIDERACIONES.

1. En el marco de la acción de tutela como mecanismo preferente de protección de los derechos constitucionales consagrada en el artículo 86 Superior y especialmente regulada por el Decreto 2591 de 1991 y, al tenor de los aspectos fundamentales tocantes con el hecho superado, como fenómeno jurídico que opera en virtud de la solución efectiva de las circunstancias fácticas primigenias que propiciaron la interposición de la acción de tutela, como de manera precisa lo advierte la Corte Constitucional en providencia T-070/2023:

“20. La carencia actual de objeto es el fenómeno procesal que se presenta cuando la acción de tutela pierde su razón de ser, debido a la “alteración o el desaparecimiento de las circunstancias que dieron origen a la presunta vulneración de los derechos”¹⁴⁹¹. Ello implica que cualquier orden del juez caería en el vacío. Al respecto, esta Corporación ha señalado que el juez constitucional “no es un órgano consultivo que emite conceptos o decisiones inocuas una

vez ha dejado de existir el objeto jurídico, sobre escenarios hipotéticos, consumados o ya superados”^[50]. De ello se infiere que la intervención del juez de tutela solo procederá cuando sea necesario desde un punto de vista constitucional.

21. Bajo ese entendido, la doctrina constitucional ha desarrollado el concepto de la carencia actual de objeto para identificar este tipo de eventos y, así, denotar la imposibilidad material en la que se encuentra el juez para dictar alguna orden que permita salvaguardar los intereses jurídicos cuya garantía le ha sido reclamada. Así las cosas, ha establecido que dicha figura se puede materializarse a través de los siguientes fenómenos: (i) hecho superado; (ii) daño consumado o (iii) situación sobreviniente.

22. El hecho superado ocurre cuando “(i) efectivamente se ha satisfecho por completo lo que se pretendía mediante la acción de tutela; (iii) y que la entidad demandada haya actuado (o cesado en su accionar) a motu proprio, es decir, voluntariamente”^[51].

23. El daño consumado se configura cuando “se ha perfeccionado la afectación que con la tutela se pretendía evitar, de forma que ante la imposibilidad de hacer cesar la vulneración o impedir que se concrete el peligro, no es factible que el juez de tutela dé una orden para retrotraer la situación”^[52].

24. La situación sobreviniente se presenta en aquellos eventos en los cuales cualquier otra circunstancia implique que “la orden del juez de tutela relativa a lo solicitado en la demanda de amparo no surta ningún efecto y por lo tanto caiga al vacío”^[53]. Ello puede ocurrir cuando (i) el accionante es quien asume la carga que no le correspondía para superar la situación vulneradora; (ii) un tercero logró que la pretensión de la tutela se satisficiera en lo fundamental; (iii) resulta imposible proferir alguna orden por razones que no son atribuibles a la entidad demandada; o (iv) el actor simplemente pierde interés en el objeto original de la litis.

25. El análisis de la configuración de la carencia actual de objeto ya sea por hecho consumado, hecho sobreviniente o hecho superado, se realizará en el caso concreto. En caso de no presentarse esta figura, a la Sala le corresponderá analizar si las entidades accionadas vulneraron los derechos invocados.

2. Procedencia excepcional de la acción de tutela en contra de actos administrativos. Sobre la procedibilidad la jurisprudencia constitucional ha reiterado que, por regla general, la acción de tutela no procede para controvertir la validez ni la legalidad de los actos administrativos, en razón a que la naturaleza residual y subsidiaria de este mecanismo constitucional impone al ciudadano la carga razonable de acudir previamente, a través de los respectivos medios de control, ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, con el fin de solucionar los conflictos con la Administración y proteger los derechos de las personas.

En este sentido, la Corte manifestó en la Sentencia T – 030 de 2015: “[q]ue conforme al carácter residual de la tutela, no es, en principio, este mecanismo el medio adecuado para controvertir las actuaciones administrativas, puesto que para ello están previstas las acciones ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo. En ese escenario, la acción de

tutela cabría como mecanismo transitorio de protección de los derechos fundamentales cuando quiera que esperar a la respuesta de la jurisdicción contenciosa administrativa pudiese dar lugar a un perjuicio irremediable [...]”.

En este sentido, esta Corte ha determinado que, excepcionalmente, será posible reclamar mediante la acción de tutela la protección de los derechos fundamentales vulnerados por la expedición de un acto administrativo, no sólo cuando se acude a la tutela como medio transitorio de amparo, evento en el cual será necesario acreditar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, sino también cuando se constata que el medio de control preferente carece de idoneidad y/o eficacia para garantizar la protección oportuna e inmediata sobre los derechos fundamentales vulnerados. Se observa entonces, que para que proceda el presente mecanismo constitucional en un caso como el que nos ocupa donde se alega la vulneración del debido proceso por una serie de actos administrativos expedidos a lo largo de un proceso liquidatorio, debe constatarse como requisito sine qua non, un perjuicio irremediable que desplace la órbita de competencia del juez contencioso administrativo.

Por lo tanto, el juez constitucional debe examinar si se configuran en el caso concreto las características del perjuicio irremediable establecidas en los reiterados pronunciamientos de esta corporación[41], a fin de determinar: (i) *que el perjuicio sea inminente, lo que implica que amenace o esté por suceder* (ii) *que se requiera de medidas urgentes para conjurarlo, que implican la precisión y urgencia de las acciones en respuesta a la inminencia del perjuicio,* (iii) *que se trate de un perjuicio grave, que se determina por la importancia que el Estado concede a los diferentes bienes jurídicos bajo su protección, y* (iv) *que solo pueda ser evitado a través de acciones impostergables, lo que implica que se requiere una acción ante la inminencia de la vulneración, no cuando se haya producido un desenlace con efectos antijurídicos; por lo que no puede pretenderse entonces, vaciar de competencia la jurisdicción ordinaria o contenciosa administrativa en busca de obtener un pronunciamiento más ágil y expedito sobre los procedimientos ordinarios[42].*

3. Del Caso Concreto. Debe advertir de manera delantera la Sala de Decisión que, de la revisión detallada del expediente contentivo del proceso objeto de cuestionamiento –*al interior de la presente acción de amparo constitucional-*, y de los reclamos que esgrime la accionante, no emerge diáfana la inviabilidad

de la presente causa, como quiera que sí existe legitimación en la causa por activa de la tutelante y, además, apenas existe un hecho parcialmente superado, por lo que se impone la tutela jurídica parcial y la estimación del hecho superado frente a las nuevas circunstancias que se presentaron en la segunda decisión de la oficina de registro de Sincelejo, por lo que a continuación se exponen las razones de la decisión.

3.1. Sí existe legitimación en la causa respecto de la impugnante.

En primer lugar, es importante dejar claro que la legitimación de la accionante le asiste en el sentido que el artículo 86 de la Constitución Política dispone que *“la acción de tutela podrá ser ejercida, en todo momento y lugar, por cualquiera persona vulnerada o amenazada en uno de sus derechos fundamentales, quien actuará por sí misma o a través de representante. Para el presente caso, quien acudió en ejercicio de la acción de tutela es la persona directamente afectada por las decisiones que ha tomado la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, por cuanto en su favor existe un título traslativo de dominio sobre los inmuebles distinguidos con matrícula Inmobiliaria M.I No 340-134642 y 340-134673, títulos contenidos en la escritura pública N° 4839 del 2 de noviembre del 2022 de la Notaría Sexta de Medellín, pero que aún queda pendiente de su registro para que se complete el Modo de la Tradición, razón suficiente para pregonar el interés legítimo en esta acción constitucional de la señora Gloria, si se tiene en cuenta que justamente las actuaciones administrativas que se encuentran en vilo inexorablemente repercuten en la capacidad de enajenar y disponer de su inmueble. Por lo que en el caso sub examine, resulta equivocado que el Juez A quo haya fundamentado su decisión para negar la tutela, apoyado en que la tutelante impugnante no fue la persona que interpuso directamente los medios de reposición y apelación en contra de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sin que tal condición resulta determinante para calificar la falta de legitimación en la acción de tutela, pues conforme a lo previsto en el artículo 10 del Decreto 2591 de 1991 la legitimación en la acción constitucional se acredita cuando la persona titular del derecho fundamental se reputa vulnerado o amenazado frente a determinada persona.*

3.2. Superado el tema sobre la legitimación en la causa para ejercer la acción de tutela, advierte esta Sala de Decisión que en el caso sub examine se ha presentado parcialmente la configuración de un hecho superado, pero no por las razones expresadas por el a quo, sino por cuanto a la fecha, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos expidió la segunda nota devolutiva en donde inadmitió por segunda vez la inscripción de la escritura pública, sin que pudiera volver a exigir el paz y salvo de impuesto predial –requisito que ya había revocado-, o por lo menos así debe entenderse, ya que no tiene sentido que hubiese dejado sin efecto la primera resolución sin entender que había estimado implícitamente que se había equivocado al exigir un requisito que no podía exigirse en la forma como la oficina de Registro lo exigió, cuando ya era suficiente el Paz y Salvo del impuesto predial que se presentó ante el notario respecto del inmueble donde se levantó la edificación, y donde en casos similares, frente a la misma urbanización se han registrados otros inmuebles sin dicha exigencia, como sucedió en la Escritura pública No 4838 del 16 de noviembre del 2021 de la Notaría Sexta de Medellín en donde no exigieron el paz y salvo individual y aceptaron el lote de mayor extensión.

3.3. Ahora bien, se aprecia cómo paralelamente y de acuerdo con la segunda resolución que negó la inscripción del registro, la oficina respectiva exigió otros tres requisitos que antes no había exigido, decisión administrativa frente a la cual si bien pudieran existir parecidas dificultades a las ya reseñadas, de todas maneras la recurrente aún tiene a su alcance los recursos de reposición y apelación en contra del citado acto administrativo y es solo frente a estos que se puede estimar el hecho superado, en cuanto ya se decidió de fondo la petición de registro. Aspecto que de cara a las pretensiones descritas en la acción de tutela, permite entrever que se ha cumplido parcialmente con lo solicitado, si se tiene en cuenta que para la fecha en que se surtió el trámite de los recursos, la entidad accionada resolvió el recurso de reposición y retrotrajo su trámite y negó la apelación, sin que pudiera pronunciarse nuevamente sobre un requisito que ya había revocado, por lo que si bien no de manera muy ortodoxa volvió a proferir un segundo acto administrativo, está claro que de alguna manera ya no podía volver a exigir en forma caprichosa el paz y salvo del impuesto predial del inmueble que nació en la conformación de esa Propiedad horizontal;

por consiguiente, si nuevamente la entidad expidió un segundo acto administrativo –*actuaciones que así no se compartan por esta Colegiatura*-, de todas maneras permite acreditar que el requisito sine qua non para poder predicar la cesación de la vulneración del derecho fundamental al debido proceso se ha consolidado al menos parcialmente, pues, se itera, que no podía volver a exigir un requisito que no se hacía necesario.

Por la trascendencia de lo ocurrido, se insiste en que de las pruebas obrantes en el plenario y de las actuaciones administrativas que allí se surtieron, se avizora que la oficina de registro de Sincelejo, si bien ya resolvió por segunda vez y de fondo la solicitud de registro de la compraventa del inmueble en cuestión, de todas maneras volvió a exigir un requisito que no podía exigir y precisamente por esa razón y ninguna otra fue que dejó implícitamente sin efectos la resolución de inadmisión, sin parar mientes en que por mera lógica dichos inmuebles que apenas nacían no podían tener historia catastral y sin analizar los poderosos argumentos que le planteó el recurrente cuando le hizo ver que: “... para el año 2022 solo existía el paz y salvo del lote de mayor extensión con M.I No 340-100376, pues el IGAC procedió a emitir la resolución catastral dando cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal de la Unidad Residencial Punta Azul P.H, esto es, asignando códigos y avalúos catastrales a las unidades individuales mediante Resolución No 70-221-000519-2022 del 02 agosto del 2022 y con efectos a partir del 01 de enero del 2023, esto es, para el año 2022 no existía códigos catastrales individuales, ni avalúos, por ende menos facturas individuales de los predios, motivo por el cual el único paz y salvo que existía y podía aportarse en cualquier escritura de venta era el lote de mayor extensión”; a lo que se suma que ya el notario era conocedor de ese hecho y por eso autorizó extender la escritura pública con un Paz y Salvo del inmueble de mayor extensión, lo que hizo con soporte en el Decreto 1069/2015 art.2.2.6.1.2.1.1.9. “Comprobantes fiscales. Todo otorgante deberá presentar al notario los comprobantes fiscales. El notario no permitirá la firma por ninguno de los comparecientes mientras el instrumento no esté completo, anexos la totalidad de los certificados y documentos requeridos”, sin que pudiera la oficina de registro arrogarse esa facultad del Notario, quien no se equivocó cuando así procedió, pues ya éste -siendo conocedor de la situación-, había admitido solamente el Paz y Salvo del inmueble sobre el cual se levantó la edificación, mismo documento fiscal que resultaba suficiente para la legalidad del acto, máxime

cuando aún los demás inmuebles que nacían por virtud de la propiedad horizontal no tenían códigos catastrales individuales ni avalúos, por lo que resulta verdaderamente caprichosa la decisión de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Sincelejo, al exigir un documento que no podía exigirse y ahí está contemplada la vía de hecho.

Sobre la exigibilidad de requisitos que debe tener en cuenta la oficina de registro de instrumentos públicos al momento de calificar la inscripción de la Escritura Pública, la Corte Constitucional en Sentencia T-585 del 2019, explicó:

“105. La calificación es el análisis jurídico que hace el funcionario competente, en el cuál se examinan los títulos o documentos y se comprueba si éstos cumplen con los requisitos legales para ser registrados, según el artículo 16 inciso 1 de la Ley 1579 de 2019. Esta etapa debe revisarse desde dos elementos. El primero de ellos es el alcance de la calificación; mientras que el segundo se refiere a las facultades derivadas de la calificación.

106. Respecto al alcance de la calificación, el Consejo de Estado ha sostenido, que la revisión de los títulos o documentos es restringida[164]. El artículo 16 parágrafo 1 oración 1 de la Ley 1579 de 2012 establece como requisitos del registro la identificación plena del inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el sistema métrico decimal y los intervinientes por su documento de identidad. Esto significa, según el Consejo de Estado, que la calificación de los títulos no puede ir más allá de verificar la naturaleza del acto y su registrabilidad[165] y, por tanto, no se extiende al estudio de la legalidad y validez del acto mismo, pues este estudio es competencia del juez ordinario o contencioso administrativo[166]. De lo contrario, se usurparían las competencias de los jueces[167].

107. Esto no implica, sin embargo, que la calificación sea un acto mecánico. Los registradores se encuentran facultados -y deben- realizar una valoración jurídica que les permita establecer, si la inscripción del título es legalmente admisible y cuál es la naturaleza jurídica del acto, a fin de ubicarlo en la clasificación y columnas pertinentes[168]. Ello implica que el registrador debe realizar un examen y una comprobación integral de todos los requisitos establecidos por la ley, de tal forma que la respuesta que le brinde al ciudadano sea también integral. En otras palabras, si el registrador considera que el título o documento sometido al trámite de inscripción no cumple con varios requisitos, aquel deberá indicarle en un único momento al ciudadano cuáles son y cómo subsanarlos; lo contrario -un examen y una comprobación por cada requisito- significaría someter al ciudadano al castillo kafkiano y, por tanto, a cargas desproporcionadas.

3.4. De otro lado, a pesar de la configuración del hecho parcialmente superado, ello no implica *per se* que el juez constitucional no pueda llamar la atención sobre la falta de conformidad de la situación que originó la tutela y adopte medidas para que los hechos vulneradores no se repitan, o en su defecto para hacer un llamado de atención a la accionada para que se abstenga de

incurrir nuevamente en dicha conducta, postulados que resultan plenamente procedentes según la jurisprudencia Constitucional, que en esta oportunidad se cita la T-070 del 2022:

Casos que ameritan un pronunciamiento de fondo, pese a la configuración de la carencia actual de objeto. La configuración de la carencia actual de objeto en los trámites de tutela no implica, per se, que el juez constitucional no pueda proferir un pronunciamiento de fondo. La Corte Constitucional ha señalado que, en los casos en que se acredita la carencia actual de objeto, “es posible que el proceso amerite un pronunciamiento adicional del juez de tutela, no para resolver el objeto de la tutela –el cual desapareció por sustracción de materia, pero sí por otras razones que superan el caso concreto”^[114]. En particular, según la jurisprudencia constitucional, en los casos de carencia actual por daño consumado, el juez deberá examinar de fondo si “se presentó o no la vulneración que dio origen a la acción de amparo”^[115]. Por su parte, en los eventos de carencia actual de objeto por hecho sobreviniente o hecho superado, no es perentorio que el juez de tutela haga un pronunciamiento de fondo. Sin embargo, podrá hacerlo cuando lo considere necesario para, entre otros: “a) llamar la atención sobre la falta de conformidad constitucional de la situación que originó la tutela y tomar medidas para que los hechos vulneradores no se repitan; b) advertir la inconveniencia de su repetición, so pena de las sanciones pertinentes; c) corregir las decisiones judiciales de instancia; o d) avanzar en la comprensión de un derecho fundamental”^[116]. (Subrayas ajenas al texto)

En tal sentido, es por lo que en el caso *sub examine*, resulta pertinente aceptar parcialmente el hecho superado, y en su lugar ordenar a la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, que: **(i)** deje sin efectos parcialmente la Nota Devolutiva del 21 de Noviembre del 2023, en el sentido que no puede exigir el paz y salvo del impuesto predial, por las razones ya explicadas. **(ii)** Se le conmina para que resuelva oportunamente los recursos que se formulen o hayan formulado en contra del citado acto administrativo, especialmente, en el caso que considere que los argumentos expuestos no se acompasen con lo dispuesto a la normativa adjetiva que rige la materia, esto es, la Ley 1579 del 2012, y de haberse interpuesto nuevamente, conceda el recurso de apelación sin que pueda someter por tercera ocasión la decisión a un nuevo estudio de calificación, máxime cuando a la fecha ha transcurrido más de un año sin que la entidad resuelva de fondo sobre la inscripción de la escritura pública, esto es, bien sea negando su registro o en su defecto otorgando su inscripción, para así evitar que se continúe con una mora injustificada, lo que puede implicar la puesta en riesgo del derecho patrimonial de la tutelante, en el sentido que no podría enajenar los bienes ante la falta de diligencia de la oficina de registro.

Conforme a lo expuesto se tutelaré parcialmente para ordenar a la oficina de Registro que debe corregir su decisión para excluir como requisito del

registro la presentación de un Paz y Salvo del impuesto predial que ya existe respecto del inmueble de mayor extensión y que resulta suficiente, debiéndose confirmar la sentencia de primera instancia bajo las consideraciones aquí expuestas, en el sentido que la configuración de la vía de hecho se presentó cuando expedieron el acto administrativo que resolvió de fondo la inadmisión del registro de la escritura pública.

En virtud de las anteriores consideraciones, el **Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Cuarta Civil de Decisión**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III. FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR parcialmente el fallo de tutela que por vía de impugnación se revisa, proferido el diez (10) de noviembre del 2023 por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, al interior de la acción de tutela instaurada por Gloria Beatriz Serna González en contra del Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, para ordenar a la entidad tutelada que no puede exigir el Paz y Salvo del impuesto predial sobre los inmuebles objeto de la compraventa cuando ya obra el Paz y Salvo del inmueble sobre el cual se levantó la edificación, conforme con las razones expuestas en la parte orgánica de esta providencia, al tiempo que se declara parcialmente el hecho superado, como se señaló en la parte motivacional. Trámite en el que se ordenó la vinculación como terceros interesados Bancolombia, Notaria Sexta del Circulo de Medellín, Constructora Punta Azul S.A.S, y la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, para, en su lugar, TUTELAR los derechos fundamentales del accionante.

SEGUNDO: ORDENAR a la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo que deje en el término de 48 horas contados a partir de la notificación de la presente decisión deje sin efectos parcialmente la Nota Devolutiva del 21 de noviembre del 2023, en el sentido que no puede exigir el paz y salvo del

impuesto predial, dejando incólume la decisión frente a los otros requisitos exigidos.

TERCERO: CONMINAR a la autoridad accionada que resuelva oportunamente los recursos que se formulen o hayan formulado en contra de la Nota devolutiva del 21 de noviembre del 2023, especialmente, en el caso que considere que los argumentos expuestos no se acompañen a lo dispuesto a la normativa adjetiva que rige la materia esto es la Ley 1579 del 2012, y de haberse interpuesto oportunamente conceda el recurso de apelación sin someter nuevamente la decisión a un tercer estudio de calificación.

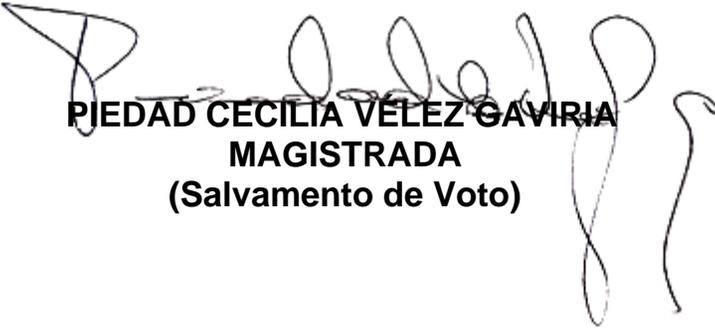
CUARTO: NOTIFICAR de este proveído a las partes por el medio más expedito y eficaz (artículos 16 y 30 del Decreto 2591 de 1991 y 5° del Decreto 306 de 1992).

QUINTO: REMITIR el expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, conforme al artículo 32 del Decreto 2591 de 1991.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



**JULIAN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO**



**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA
(Salvamento de Voto)**



**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado**

*Hoja de firmas impugnación de acción de tutela con radicado 05001 31 03 009
2023 00371 01.*



***"Al servicio de la justicia
y de la paz social"***

MAGISTRADA: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

Procedimiento: Acción de Tutela

Demandante: Gloria Beatriz Serna González

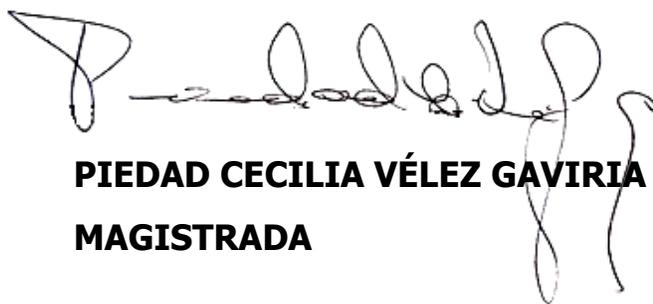
Demandada: Superintendencia de Notariado y Registro

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 009 2023 00371 01

Asunto: Salvamento parcial de voto

Con el acostumbrado respeto que he profesado a los demás integrantes de la Sala debo salvar parcialmente mi voto, porque si bien considero que la sentencia de primera instancia debe ser confirmada parcialmente, en lo relativo a la estructuración de la carencia actual de objeto por hecho superado, me resulta improcedente ordenarle al registrador que no exija el paz y salvo requerido para adelantar el trámite registral atinente a los inmuebles de propiedad de la accionante. Estimo que el análisis de la procedencia jurídica de tal exigencia le corresponde a la autoridad de registro en primer lugar, quien no ha reconsiderado por vía de los recursos procedentes la legalidad de la misma. Como bien lo menciona la ponencia, el registrador debe pronunciarse sobre los recursos en caso de haber sido formulados, luego, es dicho escenario el propicio para atender los reparos de la gestora de tutela. Adicionalmente, no puede soslayarse que la actuación cuestionada por la actora fue dejada sin valor, lo que en línea de principio desvanece la actuación reprochada y por supuesto la misma interposición de los recursos (lo accesorio sigue la suerte de lo principal). De ahí que se haya abierto una nueva posibilidad para que la última inadmisión -aunque insista en un requisito que para la accionante es improcedente-, pueda atacarse mediante los recursos procedentes. En definitiva, tutelar equivale a sustituir a la autoridad legalmente instituida para decidir el asunto y, de paso, relega la naturaleza subsidiaria del amparo constitucional.

Dejo así, con respeto, consignado mi salvamento.



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA