



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO TREINTA Y OCHO ADMINISTRATIVO ORAL
CIRCUITO JUDICIAL BOGOTÁ D.C.
SECCIÓN TERCERA**

Juez: *ASDRÚBAL CORREDOR VILLATE*

Bogotá D.C., doce (12) de mayo de dos mil veinte (2020)

Medio de Control:	Reparación Directa
Expediente:	110013336038201700063-00
Demandante:	María del Carmen Ochoa de Prieto y otro
Demandado:	Superintendencia de Notariado y Registro

El Despacho pronuncia sentencia de primera instancia dentro del proceso de la referencia, dado que el trámite se agotó en su integridad y no se aprecia ningún vicio que invalide lo actuado.

I.- DEMANDA

1.- Pretensiones

Con la demanda, los señores **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** y **RAFAEL ISIDRO PRIETO VERGARA**, piden que se declare a la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA CENTRO** administrativa y patrimonialmente responsable por los perjuicios causados con ocasión a la presunta falla en el servicio derivada de la derogación de la "ANOTACIÓN 13" de las matrículas inmobiliarias Nos. 50C-1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 y 50C-1738652 de los inmuebles de propiedad de los demandantes, sin que previamente se adelantara el procedimiento administrativo correspondiente.

Por lo anterior solicitan condenar a la entidad demandada a pagar a los demandantes una indemnización a título de perjuicios morales y materiales a la fecha de ejecutoria de la sentencia.

*Sede Judicial del CAN - Carrera 57 No. 43-91 Piso 5°
Correo: jadmin38bta@notificacionesrj.gov.co
Bogotá D.C.*

2.- Fundamentos de hecho

Según lo reseñado en el escrito de la demanda, el Despacho los sintetiza así:

2.1.- La señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** es propietaria de los siguientes inmuebles: Apartamento T1-2004, Garaje S3-55; Garaje S3-61 y Depósito S3U-25 que forman parte del proyecto Panorama Parque Central Bavaria, los cuales tiene un valor comercial de \$500.000.000.

2.2.- Tanto el derecho de dominio como la posesión plena sobre los referidos inmuebles, fueron adquiridos por la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** por compra hecha a la señora Paula Andrea Posada Jiménez, en los términos de la Escritura pública de compraventa No. 2242 del 16 de septiembre de 2013, suscrita en la Notaría 23 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

2.3.- La adquisición del dominio y la posesión a que se contrae tal escritura, fueron oportunamente inscritas ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro- en **ANOTACIÓN No. 14** de los folios de matrícula inmobiliaria No. Nos. 50C-1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 y 50C-1738652.

2.4.- Precisan los demandantes que previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa, la señora Paula Andrea Posada Jiménez exhibió los folios de matrícula en mención y se constató que aparecía vigente la **ANOTACIÓN 13** referida a la cancelación por voluntad de las partes de una hipoteca por parte del Banco de Bogotá D.C. Dicha anotación también estaba vigente cuando se firmó la escritura Pública de compraventa No. 2242 del 26 de septiembre de 2013.

2.5.- El día 9 de diciembre de 2015 la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** fue sorprendida al recibir notificación del auto admisorio de la demanda proferido dentro del proceso que cursa en su contra ante el Juzgado Primero (1º) Civil de Circuito de Bogotá D.C. (Ejecutivo Mixto del Banco de Bogotá S.A.). En dicha oportunidad se le advirtió que la cancelación de la hipoteca que aparecía en la **ANOTACIÓN No. 13** de los inmuebles con matrículas Nos. 50C-1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 y 50C-1738652 que había adquirido a finales del año 2013 a la señora Paula Posada, aparece con la referencia de no tener validez, toda vez que se dejó sin efecto jurídico.

2.6.- La derogatoria de la **ANOTACIÓN No. 13** obedeció a la solicitud de corrección que presentó el Banco de Bogotá el 3 de diciembre de 2013, la cual fue decidida el 7 de enero de 2014 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos- Zona Centro que dejó sin valor ni efecto jurídico desconociendo lo normado en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

2.7.- Infiere la parte actora que dicha situación constituye un error por parte de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA CENTRO** al dejar sin efectos una anotación, con lo que desconoció una situación jurídica particular y concreta de un propietario de buena fe que debió ser citado a tal actuación.

2.8.- Se argumenta en la demanda que la actuación por parte de la entidad demandada ha causado a los accionantes perjuicios de orden moral y material, toda vez que se han visto obligados a tener que soportar perjuicios para afrontar el proceso judicial antes referido, contratar abogados para ejercer su defensa e intentar otras instancias procesales con el propósito de defender su patrimonio que por actuaciones irregulares de la Administración y de terceros se encuentra seriamente comprometido.

2.9.- Al pedir información sobre los hechos de la demanda, la entidad demandada el 5 de febrero de 2017 dio respuesta incompleta y evasiva. Posteriormente, los accionantes presentaron acción de tutela para recibir respuesta de fondo y el 29 de marzo de 2016 la entidad demandada señaló que *"con fundamento en la solicitud de corrección que presentó el banco de Bogotá y la literalidad de la escritura pública 1549 de 2013 e interpretando el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, la corrección (dejar sin validez y efecto las anotaciones) no "requería actuación administrativa pues no afectaba la naturaleza jurídica del acto"*.

2.10.- Luego, el 15 de marzo de 2016 la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA CENTRO** reitera a los demandantes que su actuación obedeció a la solicitud de corrección que presentó el Banco de Bogotá.

3. Fundamentos de derecho

Como sustento jurídico de las pretensiones, el apoderado judicial de la parte demandante no redactó un acápite de normas con las que pretende soportar los pedimentos. Sin embargo, se presume la aplicación de las correspondientes

al presente medio de control consagradas en la Ley 1437 de 2011 y del artículo 59 y siguientes de la ley 1579 del cual se alega su omisión por parte de la entidad demandada.

II.- CONTESTACIÓN

Mediante escrito presentado el 7 de mayo de 2018¹, el apoderado judicial de la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA CENTRO** contestó la presente demanda oponiéndose a las pretensiones de la misma bajo los siguientes argumentos:

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias, sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos del registro de la propiedad inmobiliaria, están el servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces, de los otros derechos reales constituidos en ellos, y el de dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones.

Debe tenerse en cuenta que según el artículo 60 inciso segundo del estatuto registral (Ley 1579 de 2012) y según la autonomía registral el error cometido en el registro no crea derecho y puede corregirse. En el presente asunto se llevó a cabo por medio de una solicitud de corrección de la parte interesada (Acreeedor), siguiendo en este caso el registrador lo preceptuado en los artículos 59, 60, 62 y 63 del estatuto en mención.

Precisa la entidad demandada que los accionantes omitieron ser diligentes en el estudio de títulos para la compra del predio que pretendían adquirir, por lo que se hubieran percatado del error al analizar la escritura pública que buscaba el levantamiento del gravamen hipotecario.

¹ Folios 135 a 145 c. 1

Es claro también que, la parte demandante acepta que el hecho de un tercero (vendedora) es quien causa el daño, por lo que se aprovechó de un presunto error para su beneficio, quien debía conocer que su hipoteca permanecía vigente, lo cual además conduce a una conducta punible.

En relación con las fallas que pueden presentarse en la actividad registral, el Consejo de Estado ha fijado recurrentemente una posición jurisprudencial, en el sentido que cualquier falla en dicho servicio no contribuye a la producción del daño ni es suficiente para configurar la responsabilidad estatal, ni mucho menos para proceder al reconocimiento de indemnizaciones que pretende el actor. Igualmente, que el comportamiento omisivo o negligente del usuario del servicio público registral, aun en presencia de una falla en el servicio, impide la declaratoria de la responsabilidad de la administración.

III.- TRAMITE DE INSTANCIA

La demanda fue presentada ante la Oficina de Apoyo para los Juzgados Administrativos el 20 de febrero de 2017² le correspondió a este Juzgado el conocimiento del presente medio de control y con auto de 24 de marzo del mismo año³ se inadmitió para que se corrigieran algunos defectos formales de la misma.

Luego, con auto de 29 de septiembre de 2017⁴, este Despacho admitió la demanda presentada por los señores **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** y **RAFAEL ISIDRO PRIETO VERGARA** en contra de la **NACIÓN-MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO** y la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ- ZONA CENTRO** Se ordenó la notificación del proveído a los entes demandados, al igual que al Ministerio Público y la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, lo cual se cumplió.

Con auto del 5 de octubre de 2018⁵ se señaló fecha para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 180 del CPACA, la cual se realizó el 12 de febrero de 2019⁶.

² Folio 82 c. 1

³ Folio 84 c. 1

⁴ Folio 90 c. 1

⁵ Folio 146 c.

⁶ Folio 154 c. 1



En dicha diligencia se resolvió **DECLARAR PRÓSPERA** la excepción de *Falta de legitimación en la causa por pasiva*, planteada por el apoderado de la **NACIÓN – MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO** y en consecuencia se terminó el proceso respecto de esta entidad. Se fijó el litigio y se decretaron algunas pruebas solicitadas por la entidad demandada.

La audiencia de pruebas se practicó el 14 de mayo de 2019⁷, en la que se recopiló las pruebas documentales decretadas, se recibió la prueba testimonial y se decretó como prueba de oficio *“aportar dentro de los veinte (20) días siguientes a la presente diligencia, copia del proceso ejecutivo mixto y copia del proceso ordinario que adelantan los demandantes con motivo de los hechos que aquí se alegan. La carga de la prueba se le asigna al apoderado de la parte demandan.”*.

La continuación de la audiencia de pruebas se celebró el 27 de junio de 2019⁸ en la que se incorporaron algunas pruebas documentales allegadas por la parte actora, se declaró finalizada la etapa probatoria y se dio traslado a las partes para que en el término de diez (10) días presenten sus alegatos de concusión.

IV.- ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

1.- Parte demandante

El apoderado judicial de la parte actora, con memorial de 8 de julio de 2019⁹ solicita se acceda a las pretensiones teniendo en cuenta que lo alegado por la entidad demandada carece de fundamento legal, toda vez que las normas citadas por esta parte, contrario a lo alegado, señalan el procedimiento para corregir los errores.

Precisa que el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 señala que el error bajo estudio solo podrá ser corregido mediante actuación administrativa, cumpliendo los requisitos señalados en el CPACA, trámite ausente en el presente asunto, donde es palmario que existió un grave error de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ – ZONA CENTRO al dejar sin efecto una anotación desconociendo una situación jurídica particular y concreta de un propietario de buena fe que debió ser citado a tal actuación.

⁷ Folio 167 c. 1

⁸ Folio 239 c. 2

⁹ Folio 241 c. 2



Precisa que no se debe acoger la teoría expuesta por la entidad demandada en relación con la configuración del hecho de un tercero (la vendedora) comoquiera que su actividad no es la causa del daño que se alega. La actuación de esta persona se resolvió en la jurisdicción civil mediante acción redhibitoria en la cual se resolvió el contrato de compraventa y se condenó a la vendedora a pagar unas sumas de dinero. Pese a dicha condena, precisa la parte actora que no se conoce el paradero de la señora Paula Andrea Posada Jiménez por lo que muy seguramente no conseguirá el pago de dicha condena.

Concluye solicitando se acceda a las pretensiones de la demanda en la forma plasmada en el escrito inicial.

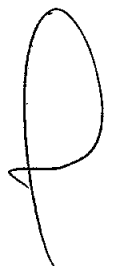
2.- Parte demandada Superintendencia de Notariado y Registro – Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

El apoderado judicial de la parte demandada, con escrito del 12 de julio de 2019¹⁰ reitera que los demandantes pudieron evitar los perjuicios aquí alegados con un estudio más profundo de la escritura pública de los inmuebles que pretendían adquirir en compraventa. Infiere que solo confiaron en lo dicho por la señora Posada para concluir que los mismos estuvieran sin gravámenes, por lo que se configura en este sentido la eximente de responsabilidad de culpa exclusiva de la víctima.

Explica que el hecho dañoso ya se encontraba configurado incluso antes de que se efectuara la cancelación de la Anotación No. 13 de la matrícula inmobiliaria por parte de la ORIP Centro, pues desde antes de esa fecha el Banco de Bogotá había concedido el crédito hipotecario a la señora Posada y ella procedió a la venta del inmueble a la demandante, ocultando la situación real del mismo.

En lo que tiene que ver con el procedimiento previsto en la Ley 1579 de 2012- artículo 59-, precisa que no es exigible en el caso bajo estudio, ya que éste claramente señala que se adelantará si hay cambio de la situación jurídica del inmueble y este no fue el caso, ya que la hipoteca no la constituye el registro sino el acto jurídico propiciado por la señora Posada con el Banco de Bogotá.

¹⁰ Folio 247 c. 2



En ese sentido, concluye que no hubo falla en el servicio por parte de la entidad demandada por la cancelación de la Anotación No. 13 de la matrícula inmobiliaria, ya que no se estaba cambiando la situación jurídica del inmueble sin adelantar el procedimiento administrativo correspondiente, sino que se estaba haciendo una corrección de registro sin cambiar la situación jurídica del inmueble que venía ya afectado con dicho gravamen antes de la compraventa hecha por la señora María del Carmen Ochoa de Prieto.

3.- Ministerio Público

La representante del Ministerio Público no emitió concepto de fondo en el asunto de la referencia.

CONSIDERACIONES

1.- Competencia

Este Juzgado tiene competencia para conocer esta acción conforme lo determinan los artículos 104 numeral 1, 155 numeral 6 y 156 numeral 6 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

2.- Problema jurídico

El problema jurídico a resolver radica en determinar si la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA CENTRO** es administrativa y patrimonialmente responsable por los perjuicios invocados por los demandantes, con ocasión a la presunta falla en el servicio derivada del hecho de haber dejado sin efectos jurídicos la "ANOTACIÓN 13" de las matrículas inmobiliarias Nos. 50C-1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 y 50C-1738653 de los inmuebles de propiedad de los demandantes, sin que previamente se hubiera adelantado el procedimiento administrativo correspondiente.

3.- Del daño antijurídico

En cuanto al daño antijurídico, la jurisprudencia constitucional señala que la "antijuridicidad del perjuicio no depende de la licitud o ilicitud de la conducta desplegada por la Administración sino de la no soportabilidad del daño por parte de la

víctima”¹¹. Así pues, y siguiendo la jurisprudencia constitucional, se ha señalado “que esta acepción del daño antijurídico como fundamento del deber de reparación estatal armoniza plenamente con los principios y valores propios del Estado Social de Derecho debido a que al Estado corresponde la salvaguarda de los derechos y libertades de los administrados frente a la propia Administración”¹². Ello implica la ampliación del espacio en el que puede declararse la responsabilidad patrimonial del Estado pues el punto de partida para la determinación de esa responsabilidad ya no está fijado por la irregular actuación estatal -bien sea por la no prestación del servicio, por la prestación irregular o por la prestación tardía- sino por la producción de un daño antijurídico que la víctima no está en el deber de soportar, independientemente de la regularidad o irregularidad de esa actuación¹³.

Sin embargo, no siendo suficiente constatar la existencia del daño antijurídico, es necesario realizar el correspondiente juicio de imputación, que permita determinar si cabe atribuirlo fáctica y jurídicamente, o si opera alguna de las causales exonerativas de responsabilidad, o se produce un evento de concurrencia de acciones u omisiones en la producción del daño, para lo que se precisa determinar los presupuestos para la configuración de la responsabilidad extracontractual del Estado.

4.- Presupuestos de la responsabilidad estatal

Con relación a la responsabilidad del Estado, la Carta Política de 1991 produjo su “constitucionalización” al erigirla como garantía de los derechos e intereses de los administrados y de su patrimonio, sin distinguir su condición, situación o interés.

De lo dispuesto en el artículo 90 de la Constitución, cláusula general de responsabilidad extracontractual del Estado, se desprende que ésta tiene como fundamento la determinación de un daño antijurídico causado a un administrado y la imputación del mismo a la administración pública, tanto por su acción como por su omisión, ya sea atendiendo a los criterios de falla en el servicio, daño especial, riesgo excepcional o cualquier otro.

¹¹ Corte Constitucional, sentencia C-254 de 2003.

¹² Corte Constitucional, sentencia C-333 de 1996.

¹³ Corte Constitucional, sentencia C-285 de 2002.

En síntesis, la responsabilidad extracontractual del Estado se configura con la demostración del daño antijurídico y de su imputabilidad a la Administración.

El daño consiste en el menoscabo del interés jurídico tutelado y la antijuridicidad de este en que ese daño no debe ser soportado por el administrado, ya sea porque es contrario a la Carta Política o a una norma legal, o, porque es “irrazonable” sin depender “de la licitud o ilicitud de la conducta desplegada por la Administración.”¹⁴.

La imputación no es otra cosa que la atribución fáctica y jurídica que del daño antijurídico se hace al Estado, de acuerdo con los criterios que se elaboren para ello, como por ejemplo la falla del servicio, el desequilibrio de las cargas públicas – daño especial, la concreción de un riesgo excepcional, o cualquiera otro que permita hacer la atribución en el caso concreto, tal como lo ha determinado el precedente del Consejo de Estado:

“(…) La circunstancia de que los hechos relatados en la demanda sean constitutivos de una falla del servicio, o conformen un evento de riesgo excepcional o puedan ser subsumidos en cualquier otro régimen de responsabilidad patrimonial de los entes públicos, es una valoración teórica que incumbe efectuar autónomamente al juzgador, como dispensador del derecho ante la realidad histórica que las partes demuestren (...)”¹⁵.

Finalmente, debe considerarse que la responsabilidad extracontractual no puede ser concebida simplemente como una herramienta destinada a la reparación, sino que debe contribuir con un efecto preventivo que permita la mejora o la optimización en la prestación, realización o ejecución de la actividad administrativa globalmente considerada.

5.- Pruebas relevantes

El acervo probatorio cuenta con el siguiente material relevante:

5.1.- Escritura pública de compraventa No. 2242 de 16 de septiembre de 2013 firmada ante la Notaría Veintitrés (23) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual la señora Paula Andrea Posada Jiménez vendió a la señora María del Carmen Ochoa de Prieto el apartamento No. T1-2004, el Garaje No. S3-55, el Garaje No. S3-61 y el Depósito No. S3U-25, construido sobre un lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1414260.

¹⁴ Consejo de Estado- Sentencia de 23 de septiembre de 2009, Exp. 17.986.

¹⁵ Consejo de Estado- Sentencia de 7 de octubre de 2009. Exp. 35656.

En el clausulado de ese negocio jurídico se destaca:

“SEGUNDO: LA “VENDEDORA **adquirió** los inmuebles objeto del presente contrato por compra que de ellos hizo a FIDUCIARIA CENTRAR S.A. VOCERA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO PANORAMA PARQUE CENTRAL BAVARIA, según consta en la Escritura Pública número dos mil ochocientos sesenta y seis (2866) de la fecha veinticinco (25) de junio de dos mil nueve¹⁶ (2009) otorgada en la Notaría Primera (1º) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona- Centro, a los FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50C-1737706, 50C1738287, 50C-1738281 y 50C-1738653.

TERCERO. - EL PRECIO de esta venta es la suma de **DOSCIENTOS NUEVE MILLONES DE PESOS (\$209.000.000) MONEDA CORRIENTE**, que la vendedora declara recibida a entera satisfacción de manos de la COMPRADORA.

CUARTO.- LA VENDEDORA garantiza que los inmuebles objeto del contrato no los ha enajenado por acto anterior al presente y que se halla libre de toda clase de gravámenes, tales como censos, pleitos pendientes, arrendamientos por escritura pública, servidumbres, anticresis, uso o habitación, usufructo, patrimonio de familia, inembargable, embargos, condiciones resolutorias de domino, hipotecas, afectación a vivienda familiar y limitaciones al domino en general distintos a los derivados del Régimen de Propiedad horizontal del edificio, pero que en todo caso LA VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento evicción y vicios redhibitorios de la venta en todos los casos previstos por la ley (...)”¹⁷

5.2.- Copia del Certificado de Tradición- Matricula Inmobiliaria de 23 de enero de 2017 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro. Respecto de las Matrículas 50C-1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 Y 50C- 1738653 se dispuso:

“ANOTACIÓN: *ESTA ANOTACIÓN NO TIENE VALIDEZ*** Nro. 013**
 fecha: 20-03-2013 Radicación: 2013-25173 Doc.: ESCRITURA 1549 del 28-02-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO \$
 ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X- Titular del derecho real de dominio incompleto)

DE: BANCO DE BOGOTÁ S.A.

A: ANA MARÍA POSADA JIMÉNEZ

A: PAULA ANDREA POSADA JIMÉNEZ”¹⁸

ANOTACIÓN Nro. 14 Fecha: 03-10-2013 Radicación: 2013-92523
 Doc.: ESCRITURA 2242 del 26-09-2013 NOTARÍA VEINTITRES de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$209.000.000
 ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (Titular de derecho real de domino)- Titular de domino incompleto)

DE: POSADA JIMÉNEZ PAULA ANDREA

A: OCHOA DE PRIETO MARÍA DEL CARMEN”

¹⁶ Folio 6 c. 1

¹⁷ Folio 6 anverso c. 1

¹⁸ Folio 11 anverso, 14 anverso, 17 anverso y 20 anverso c. 1

ANOTACIÓN Nro. 15 Fecha: 10-11-2015 Radicación: 2015-99008
 Doc.: OFICIO 1792 del 28-10-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN MIXTA 2015-0317
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (Titular de derecho real de domino)- Titular de domino incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTÁ
A: OCHOA DE PRIETO MARÍA DEL CARMEN¹⁹

5.3.- El hecho de haberse dejado sin efectos la ANOTACIÓN No. 13 obedeció a la solicitud de corrección elevada por parte del Banco de Bogotá S.A., tal y como se advierte a folio 30 del cuaderno No. 1 en el trámite realizado ante la Superintendencia de Notariado y Registro. En dicha oportunidad se anotó:

“1.- Por medio de Escritura No. 1549 del 28/02/13 de la notaría 38 de Bta, BANCO DE BOGOTÁ liberó parcialmente la garantía hipotecaria que pesaba sobre los folios de Matrícula No. 50C-1737728, 50C-1738246, 50C-1738256 y 50C-1738631, DEJANDO VIGENTE LA MISMA, SOBRE LOS FOLIOS Matrícula No. 50C.1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 Y 50C-1738653.

2.- No obstante lo anterior, la oficina de registro de manera equivocada canceló en su totalidad la garantía hipotecaria, por lo que se solicita se deje sin validez la anotación que cancela la hipoteca sobre los folios No. Matrícula No. 50C.1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 Y 50C- 1738653”

5.4.- Se coadyuva lo anterior con la Escritura No. 1549 del 28 de febrero de 2013 celebrada en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá D.C., con el objeto de cancelar la hipoteca en cuantía indeterminada. Se lee en dicho documento lo siguiente:

“**CUARTO:** Que el **BANCO DE BOGOTÁ LIBERA** de la hipoteca referida en la cláusula primera del presente instrumento, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE el predio certificado como: (...) folio de matrícula 50C-1737728, (...) 50C-1738246, (...) 50C-1738256 y (...) 50C-1738631.

QUINTO: Que continúa vigente la hipoteca constituida por Escritura Pública ocho mil ciento cincuenta (8.150) de dos (02) de septiembre de dos mil diez (2010) de la Notaría treinta y ocho (38) del Círculo de Bogotá, a favor del Banco de Bogotá respecto del Inmueble: (...) Folio No. 50C.1737706, (...) 50C-1738281, (...) 50C-1738287 y (...) 50C- 1738653²⁰.

5.5.- Respecto al derecho de petición presentado por la accionante MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO de 17 de diciembre de 2015, la Superintendencia de Notariado y Registro con oficio 50C2016EE2114 de 5 de febrero de 2016²¹ le informó que: “(...) se comprobó que en las matrículas inmobiliarias mencionadas en el asunto, se inscribió un acto que no corresponde a su

¹⁹ Folio 12, 15, 18 y 21 c. 1

²⁰ Folio 34 anverso c. 1

²¹ Folio 44 c. 1

historia traditicia- liberación parcial de hipoteca con cuantía indeterminada en mayor extensión-, y a contrario sensu, sí corresponde a las matriculas inmobiliarias No. 50C-1737728, 50C-1738246, 50C-1738252 y 50C-1738631, (...), procediendo a subsanar la inconsistencia en virtud del Principio de rogación,- solicitud de corrección de parte interesada”.

5.6.- Así mismo, mediante oficio No. 50C2016EE06316 de 29 de marzo de 2016²² la entidad accionada reiteró que:

“La anotación No. 13 de los folios citados fue dejado sin valor ni efecto jurídico, toda vez que el documento calificado no correspondía o recaía en estas matriculas, corrección que se hizo con fundamento en el contenido del documento objeto de registro (Escritura 1549 del 28-02-2013 de la Notaría 38 de Bogotá) y la solicitud de corrección presentada por el señor José Joaquín Perilla Representante Legal del Banco de Bogotá (...) **Por lo tanto, la mención (sic) corrección no requería actuación administrativa pues no afectaba la naturaleza jurídica del acto**, por lo tanto se corrigen y se deja la salvedad en cada uno de los folios de matrícula tal como se hizo en su oportunidad, **motivo por el cual no se puede expedir copia de una actuación administrativa que no existió.** (...)”²³ (Negrillas del Despacho)

5.7.- Estando vigente el gravamen hipotecario sobre los inmuebles con Matrícula 50C-1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 y 50C-1738653, el Banco de Bogotá S.A., inició proceso ejecutivo ante el Juzgado Primero (1º) Civil del Circuito Judicial de Bogotá D.C. Ese Despacho con auto del 1º de octubre de 2015²⁴ dispuso:

“LIBRAR mandamiento de pago por la vía ejecutiva mixta mayor cuantía a favor de BANCO DE BOGOTÁ S.A. en contra de ESTRATEGIAS EN TELECOMUNICACIONES ESTRATEL S.A.S, PUNTOS ESTRATÉGICOS EN COMUNICACIONES MÓVILES PECM S.A.S., DIEGO MAURICIO POSADA LONDOÑO, PAULA ANDREA POSADA JIMÉNEZ, ANA MARÍA POSADA Y MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO” por las sumas allí señaladas.

(...)

DECRETAR el embargo de los bienes identificados con los siguientes números de folio de matrícula inmobiliaria No. 50C.1737706, 50C-1738281, 50C-1738287, 50C- 1738653, 50C-567880. Oficiase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para lo de su cargo.”²⁵

5.8.- Ante el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bogotá D.C., la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** inició proceso declarativo No. 2016-

²² Folio 54 c. 1

²³ Folio 55 c. 1

²⁴ Folio 22 c. 1

²⁵ Folio 29 c. 1

00862 en contra de la señora Paula Andrea Posada Jiménez. En audiencia de que trata el artículo 373 del CGP celebrada el 9 de mayo de 2019²⁶ se dispuso:

“TERCERO.- DECLARAR resuelto el contrato de compraventa elevado a Escritura pública de compraventa No. 2242 del 16 de septiembre de 2013 de la Notaría 23 del Circuito de Bogotá celebrado ante la señora MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO en su calidad de compradora y PAULA ANDREA POSADA JIMÉNEZ, en calidad de vendedora sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 y 50C-1738653, que se identifican además por su descripción y linderos conforme al título escriturario ya referido, teniendo en cuenta la existencia de vicio redhibitorio no declarado por la vendedora, conforme a la parte motiva de esta sentencia.

CUARTO.- OFICIAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Público a fin de que disponga la inscripción de esta sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 y 50C-1738653 a efectos de que se cancele la anotación correspondiente a la escritura pública No. 2242 del 26 de septiembre de 2013.

QUINTO.- CONDENAR a la demandada PAULA ANDREA POSADA JIMÉNEZ, a restituir a la demandante MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, la suma de DOSCIENTOS NUEVE MILLONES DE PESOS Mcte. (\$209.000.000) por concepto de valor pagado en el contrato objeto de resolución, debidamente indexados y conforme a lo expresado en la escritura de compraventa, esto es hasta la fecha que se haga su restitución y teniendo en cuenta como IPC inicial el vigente para el 26 de septiembre de 2013, fecha en la cual se suscribió el negocio jurídico resuelto e igualmente el pago de los intereses comerciales moratorios sobre esta suma a partir del sexto día siguiente a la ejecutoria de esta providencia liquidados a la tasa máxima legal.

SEXTO.- ORDENAR a la demandante MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO que restituya los inmuebles objetos del contrato resuelto e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 y 50C-1738653, a la demandada PAULA ANDREA POSADA JIMÉNEZ, dentro de los 5 días siguientes a la restitución del precio pagado debidamente indexado y al que se hace referencia en el numeral QUINTO de esta providencia, de conformidad con la parte motiva de esta decisión.

SÉPTIMO.- CONDENAR a la demandada PAULA ANDREA POSADA JIMÉNEZ a pagar dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, a la demandante MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO la suma de 30 salarios mínimos legales mensuales vigentes por concepto de daños morales teniendo en cuenta el salario mínimo legal vigente al momento en que se realice el pago, conforme a la parte motiva de esta sentencia. (...)

6.- Asunto de fondo

En el caso bajo estudio, la parte demandante alega que la Superintendencia de Notariado y Registro – Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro es administrativa y patrimonialmente responsable por los

²⁶ Folio 213 y 214 c. 2

perjuicios invocados por los demandantes, con ocasión a la presunta falla en el servicio derivada de la derogación de la “ANOTACIÓN 13” de las matrículas inmobiliarias Nos. 50C-1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 y 50C-1738652 de los inmuebles de propiedad de la parte actora, sin que previamente se adelantara el procedimiento administrativo correspondiente.

El daño, entendido como el atentado material contra una cosa o persona, lo hace consistir la parte demandante en la omisión de la Superintendencia de Notariado y Registro – Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro de citar a los señores **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO y RAFAEL ISIDRO PRIETO VERGARA** mediante el trámite administrativo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 para posteriormente dejar sin efectos la “ANOTACIÓN 13” de las referidas matrículas inmobiliarias.

Aduce la demanda que dicha omisión causó daños materiales que deben ser resarcidos por la entidad demandada con el pago de \$401.390.170 por concepto del valor comercial de los inmuebles adquiridos, y la suma correspondiente a 100 SMLMV por daños morales causados a cada uno de los demandantes por los hechos expuestos.

En cambio, la parte demandada sostiene que al dejar sin efectos jurídicos la anotación 13 procedió conforme a Derecho, ya que no hizo más que corregir un error en el que había incurrido, lo que no ameritaba un trámite previo ni la citación de terceros interesados, entre ellos los demandantes, precisamente porque la corrección no implicaba un cambio en la situación jurídica del inmueble.

La norma que regula lo concerniente a la corrección de las anotaciones efectuadas en los folios de matrícula inmobiliaria es el artículo 59 de la Ley 1579 de 1º de octubre de 2012 “*Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.*”, precepto que dice:

“Artículo 59.- *Procedimiento para corregir errores.* Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes **y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo**, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

PARÁGRAFO. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.” (Negrillas del Despacho)

Todo esto guarda estrecha relación con la buena fe y la confianza que los asociados depositan en sus autoridades. En este caso, con la confianza que el público en general deposita sobre los datos que alimentan la tradición de cada uno de los inmuebles cuyo registro lleva el Estado a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, quienes deben hacer las anotaciones guiados por el postulado fundamental del Estado de Derecho, esto es con sujeción a las reglas que gobiernan sus actuaciones.

El artículo 59 de la Ley 1579 de 1º de octubre de 2012 claramente indica que los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos no requieren de trámite previo. Esto es entendible y no se presta a discusión, puesto que, en diferentes escenarios del Derecho, incluida la Rama Judicial desde luego, la posibilidad de hacer esas correcciones siempre está abierta, entre otras razones porque no implica ningún cambio frente al derecho sustancial.

En sentido contrario, existen otras modificaciones que no se pueden surtir con la misma libertad con la que se corrigen los errores aludidos en el párrafo

anterior. No es de esperar que el legislador expida un catálogo de actos pasibles de corrección con el previo adelantamiento de un trámite previo. La técnica legislativa acude a un criterio jurídico que fija una pauta muy importante de actuación, en este asunto referida a que los errores en que se incurrió *“modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros...”*.

Según lo anterior, son dos los postulados que se requieren para que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estén obligadas a adelantar un trámite previo a hacer las correcciones del caso. En primer lugar, que el error modifique la situación jurídica del inmueble; y, en segundo lugar, que haya sido publicado o que haya surtido efectos frente a las partes o terceros. Respecto de lo último, precisa el Despacho que está aludiendo a la oponibilidad del acto, lo que opera en general con la publicación que hace la Oficina de Registro en cada uno de los folios de matrícula de los inmuebles a su cargo, ya que una vez efectuado este trámite el acto produce plenos efectos jurídicos frente a las partes y en cuanto a terceros.

El otro requisito que hace exigible el adelantamiento de un trámite previo es el atinente a que el error modifique la situación jurídica del inmueble. Esto, sin duda alguna, hace referencia a que la actuación equivocada de la Oficina de Registro tenga un efecto jurídico en el derecho objeto de registro, efecto jurídico que se determina, *Vr. Gr.*, por el grado de libertad con el que se puede negociar un inmueble o con las limitaciones que puedan recaer sobre el derecho de dominio.

Ahora, en el *sub lite* se probó que la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** le compró a la señora Paula Andrea Posada Jiménez el Apartamento T1-2004 con matrícula 50C-1737706, el Garaje S3-55 con matrícula 50C-1738281; el Garaje S3-61 con matrícula 1738287 y el Depósito S3U-25 con matrícula 50C-1738653, negocio jurídico que se formalizó en la Escritura Pública No. 2242 del 16 de septiembre de 2013 de la Notaría 23 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la que fue oportunamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro- en la Anotación 14 de cada uno de esos folios de matrícula inmobiliaria, el día **3 de octubre de 2013**.

De igual forma se probó que en los mismos folios de matrícula inmobiliaria y en la Anotación 13 de **20 de marzo de 2013** la Oficina de Registro de



Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro registró la Escritura Pública 1549 de 28 de febrero de 2013 corrida en la Notaría 38 de Bogotá D.C., mediante la cual el Banco de Bogotá S.A., y las señoras Ana María Posada Jiménez y Paula Andrea Posada Jiménez, mancomunadamente cancelaban la hipoteca que habían constituido con antelación.

Y, también se acreditó que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ante solicitud formulada por el representante legal del Banco de Bogotá S.A., a comienzos de enero de 2014 tomó la decisión de dejar sin efectos jurídicos la Anotación 13 de 20 de marzo de 2013 en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria referidos, pues se percató del error en que había incurrido, consistente en aplicar la cancelación de la hipoteca a inmuebles diferentes a los que en realidad correspondía. Esta decisión se adoptó **sin trámite previo** y dejando en cada folio de matrícula la siguiente leyenda: “*ESTA ANOTACIÓN NO TIENE VALIDEZ*”.

Pues bien, este entorno fáctico lleva a que el Despacho no comparta la posición asumida por la entidad demandada, quien califica la situación como un error sin incidencia en la situación jurídica del inmueble. El error consistió en la cancelación de un gravamen hipotecario con cuantía indeterminada, gravamen que “*es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor*” (C.C. Art. 2432), y que “*da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.*” (C.C. Art. 2452).

Es decir, que contrario a lo afirmado por la Superintendencia accionada el error sí modificó la situación jurídica de los inmuebles adquiridos de buena fe por la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO**, pues es de todos sabido que no es lo mismo un inmueble hipotecado que uno libre de todo gravamen.

Debe tomarse en cuenta que si una persona adquiere un inmueble libre de gravámenes su capacidad de negociación es absoluta pues no tendrá más limitaciones que las impuestas por el mercado. En cambio, si como en el *sub judice* a la postre se invalida por la Oficina de Registro la cancelación de una hipoteca y por ello ese gravamen vuelve a cobrar vigor jurídico, la situación jurídica del inmueble se modifica sustancialmente, a tal punto que la nueva propietaria queda vinculada a una obligación dineraria que nunca le fue comunicada, de la cual no tuvo conocimiento, y que por supuesto afecta su

patrimonio dado que el dinero entregado a cambio por el bien inmueble adquirido sufre una mengua significativa, representada en el valor del pasivo inherente al gravamen hipotecario de cuantía indeterminada.

Esto se comprueba en el caso de la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** con la copia del mandamiento ejecutivo de pago proferido el 1° de octubre de 2015 dentro del proceso ejecutivo seguido por el Juzgado Primero Civil del Circuito Judicial de Bogotá D.C., providencia con la que terminó atada a unas deudas hipotecarias de cuantías importantes y siendo materia de medidas cautelares sobre su patrimonio.

En suma, como está demostrado que la invalidación de la Anotación 13 en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles adquiridos por aquélla, por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, no correspondió a un error intrascendente sino que por lo contrario se trató de una modificación sustancial en la situación jurídica de los mismos, es innegable que la Administración tenía el deber de acatar lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 1° de octubre de 2012, en cuanto a adelantar un trámite previo con citación y audiencia de los interesados, esto es dar aplicación a lo previsto en el artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que dice:

“Artículo 37. Deber de comunicar las actuaciones administrativas a terceros. Cuando en una actuación administrativa de contenido particular y concreto la autoridad advierta que terceras personas puedan resultar directamente afectadas por la decisión, les comunicará la existencia de la actuación, el objeto de la misma y el nombre del peticionario, si lo hubiere, para que puedan constituirse como parte y hacer valer sus derechos.

La comunicación se remitirá a la dirección o correo electrónico que se conozca si no hay otro medio más eficaz. De no ser posible dicha comunicación, o tratándose de terceros indeterminados, la información se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, según el caso, o a través de cualquier otro mecanismo eficaz, habida cuenta de las condiciones de los posibles interesados. De tales actuaciones se dejará constancia escrita en el expediente.” (El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-341 de 2014)

El Despacho señala, luego del análisis anterior, que en efecto la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro incurrió en falla del servicio, producto de la comisión de errores contrarios al ordenamiento jurídico. El primer error, está referido al hecho de haber cancelado la inscripción del gravamen hipotecario sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1737706, 50C-1738281, 50C-



1738287 y 50C-1738652, cuando ello no procedía porque el Banco de Bogotá S.A., había pedido ese trámite, pero respecto de otros inmuebles.

Y, el segundo error, con el que se pretendió subsanar el anterior, es que se invalidó o dejó sin efecto jurídico alguno la Anotación 13 en esos folios de matrícula inmobiliaria, sin que previamente se hubiera adelantado un trámite administrativo y sin que por lo mismo se hubiera citado a los terceros interesados, entre ellos la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO**, a quien necesariamente se le ha debido convocar a ese trámite, ya que al invalidarse o dejarse sin efecto jurídico la cancelación del gravamen hipotecario, el mismo revivió y terminó afectando sus derechos patrimoniales.

Esta suma de errores bien puede calificarse, como ya se dijo, como una falla en la prestación del servicio a cargo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centra, debido a que sin ningún fundamento jurídico canceló la inscripción de una hipoteca sobre los referidos inmuebles, y porque posteriormente enmendó el error cometiendo otro error como fue invalidar la Anotación 13 sin que previamente adelantara el trámite administrativo al que estaba obligada.

La falla del servicio que se demostró en este proceso facilitó que la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** fuera asaltada en su buena fe por parte de la señora Paula Andrea Posada Jiménez, quien le vendió los mencionados inmuebles asegurándole que estaban libres de gravámenes, cuando ello no era cierto. E igualmente permitió que al dejarse sin efectos jurídicos la Anotación 13 el gravamen hipotecario recobrara su vigencia y con ello la demandante terminara involucrada como demandada en un proceso ejecutivo en el que se hizo efectiva la garantía hipotecaria.

Se probó, entonces, que la demandante sufrió un daño, representado en la pérdida del dinero que pagó por los inmuebles adquiridos, esto es la cantidad de \$209.000.000.00, el cual resulta ser antijurídico en la medida que no tiene por qué asumir con su patrimonio esa pérdida que ha sido originada en una falla en la prestación del servicio a cargo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

Adicional a ello, el daño antijurídico sí es imputable a la entidad demandada en virtud de que fueron los errores cometidos por esa entidad los que facilitaron que la accionante tomara la decisión de adquirir los inmuebles que

en verdad estaban afectados con hipoteca abierta de cuantía indeterminada, información que al ser conocido con posterioridad a la formalización de la venta le impidieron reflexionar sobre la conveniencia de adquirir de los inmuebles sobre los que pesaban obligaciones cuantiosas o por lo menos haber renegociado las condiciones del contrato, en particular el precio.

Dicho esto, concluye el Despacho que se declarará la responsabilidad administrativa y extracontractual de la entidad demandada, a quien se le condenará a indemnizar los perjuicios ocasionados a la parte actora, sin que sea de recibo la hipótesis de la culpa exclusiva de la víctima o la culpa exclusiva de un tercero, como quiera que bajo los postulados de la buena fe la demandante hizo lo que una persona prudente hace en estos casos, esto es obtener los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que pretende adquirir para estudiar su tradición, documentos que como se vio contenían información inexacta por errores de la Administración.

Tampoco se materializa la culpa exclusiva de un tercero en cuanto a la señora Paula Andrea Posada Jiménez, vendedora de los inmuebles referidos, ya que el daño antijurídico se produjo en gran parte por los errores cometidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, entidad que hizo pública una información que no concordaba con la realidad.

Ahora, en cuanto a perjuicios materiales la parte actora solicita que se le pague la cantidad de \$401.390.170.500.00, que dice haber pagado por la compra de los inmuebles de marras. Tras revisar el expediente el Despacho no encuentra que esta afirmación haya sido probada, lo que se acreditó, según la Escritura Pública 2242 de 26 de septiembre de 2013, es que pagó la suma de \$209.000.000.00, guarismo que le será pagado debidamente indexado únicamente a la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** por tratarse de la única persona que figura como vendedora en ese negocio jurídico. Es decir, que se negará esta pretensión frente al señor **RAFAEL ISIDRO PRIETO VERGARA**, pues aunque haya acreditado su calidad de cónyuge de aquélla, esa sola circunstancia no le da derecho sobre su patrimonio económico.

La indexación de ese dinero se hará con base en la fórmula que comúnmente utiliza en su jurisprudencia el Consejo de Estado. Veamos:



VR = VH x (IPC actual/IPC inicial)

VR: corresponde al valor a reintegrar.

VH: monto cuya devolución se ordenó inicialmente.

IPC: Índice de Precios al Consumidor.

VR = \$209.000.000.00 x (105,53/79,73)²⁷

VR = \$276.630.754.00

Por tanto, se condenará a la entidad demandada a pagar a la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$276.630.754.00) M/Cte.

Y, en lo que respecta a perjuicios morales señala el Despacho que en esta materia la jurisprudencia del Consejo de Estado no ha establecido una presunción de daño, lo que obliga a la parte demandante a probar ese hecho. Sin embargo, más allá de las afirmaciones lanzadas por los demandantes no hay prueba de que ello haya ocasionado un estado patológico o una afectación de gran significado para la salud mental de los demandantes, como para que amerite imponer condena a la entidad demandada por daños al patrimonio inmaterial de los accionantes. Es decir, que esta pretensión será negada.

7.- Acotación final

El Despacho nota que dentro de las pruebas regular y oportunamente recabadas se halla la copia de la sentencia expedida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bogotá D.C., dentro del proceso declarativo No. 2016-00862, por medio de la cual se dispuso: (i) Resolver el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2242 de 16 de septiembre de 2013; (ii) oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que inscriba el fallo y al mismo tiempo cancele la anotación de la citada escritura; (iii) condenar a la señora Paula Andrea Posada Jiménez a devolver a la aquí demandante el dinero pagado como precio del negocio jurídico, debidamente indexado; (iv) ordenar a la aquí demandante que restituya los inmuebles; y (v) condenar a la vendedora a pagar a la compradora la suma de 30 salarios mínimos legales mensuales vigentes a título de perjuicios morales.

²⁷ El IPC inicial corresponde al de septiembre de 2013 y el IPC final es el de marzo de 2020.



La existencia de este fallo puede llevar a creer que los daños padecidos por la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO**, con motivo de los hechos aquí expuestos, ya fueron indemnizados y por lo mismo el daño dejó de tener el carácter de cierto, con lo que no habría lugar a declarar la responsabilidad de la Administración por ausencia de este presupuesto.

El Despacho no cree que esa sentencia pueda tener ese efecto jurídico frente a la condena que aquí se le impondrá a la entidad demandada por la sencilla razón de que desde el año 2015 la parte actora viene luchando ante diferentes instancias judiciales para recuperar su dinero, lo que no ha podido conseguir hasta el día de hoy debido a que su deudora les manifestó no disponer del dinero requerido para devolver el precio de la compraventa.

Además, sería un despropósito suponer que la sola existencia de ese fallo resarce los perjuicios que la Administración le ocasionó a la demandante, pues solo el pago efectivo del dinero debidamente indexado tiene ese efecto liberador. De igual forma, el daño que aquí se indemnizará es el que la entidad demandada le ocasionó a la accionante, el que solo se extingue con el pago, lo que desde luego no ha ocurrido hasta el momento.

Sin embargo, para impedir que la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** se pueda llegar a beneficiar con un doble pago por el mismo hecho, en esta providencia se dispondrá que la entidad demandada queda subrogada en los derechos que nacieron frente a la demandante con el fallo proferido por la jurisdicción ordinaria, a condición de que el mismo quede debidamente ejecutoriado.

8.- Costas

Si bien el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo prescribe que “la sentencia dispondrá sobre la condena en costas”, de ello no se sigue necesariamente que ante un pronunciamiento adverso la parte vencida deba ser condenada en costas. Por tanto, como la parte demandada ejerció su derecho de contradicción sin acudir a maniobras reprochables el Juzgado no la condenará en costas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Ocho Administrativo Oral – Sección Tercera del Circuito Judicial de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADAS las excepciones formuladas por el apoderado de la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA CENTRO**.

SEGUNDO: DECLARAR que la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA CENTRO**, es administrativa y extracontractualmente responsable de los perjuicios ocasionados a la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** con motivo de la falla en la prestación del servicio que cometió en cuanto a la Anotación 13 de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1737706, 50C-1738281, 50C-1738287 y 50C-1738653, que llevaron a que ella comprara los inmuebles que sin saberlo estaban afectados con gravamen hipotecario.

TERCERO: CONDENAR a la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA CENTRO** a pagar a la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$276.630.754.00) M/Cte., a título de perjuicios materiales.

CUARTO: DECLARAR que la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA CENTRO** queda **subrogada** en los derechos que tiene la señora **MARÍA DEL CARMEN OCHOA DE PRIETO** frente a la señora Paula Andrea Posada Jiménez, derivados del fallo expedido por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bogotá D.C., dentro del proceso declarativo No. 2016-00862, en la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso celebrada el 9 de mayo de 2019.

QUINTO: DENEGAR las demás pretensiones de la demanda.

SEXTO: Dar cumplimiento a la presente decisión de conformidad con lo establecido en los artículos 192 y 195 del CPACA.

SÉPTIMO: Sin condena en costas.



OCTAVO: ORDENAR la liquidación de los gastos procesales, si hay lugar a ello. Una vez cumplido lo anterior **ARCHÍVESE** el expediente dejando las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



ASDRÚBAL CORREDOR VILLATE
Juez 38 Administrativo Bogotá D.C.

Jmm