

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.**

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veinticuatro de enero de dos mil veintidós

Rad: 11001310304520220000700

Accionante: DIEGO FERNANDO MATIZ BENAVIDES

Accionadas: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
y OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE
BOGOTÁ –ZONA CENTRO-

Vinculados: AGRUPACIÓN DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA
BÁRBARA II, BANCO DAVIVIENDA, SONIA ELVIRA
VALENCIA MONTAÑA Y DAVID FELIPE CAMARGO
VALENCIA

Procede el despacho a resolver la acción de tutela de la referencia,
previo el estudio de los siguientes,

I. ANTECEDENTES

Como soporte fáctico de su solicitud, en síntesis, indica el señor Diego Fernando Matiz Benavidez, que desde el 10 de noviembre de 2021 se radicó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro- una solicitud de reforma al reglamento de propiedad horizontal de la Agrupación de Vivienda Quintas de Santa Bárbara II, en la cual se encuentra ubicado el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1284774, predio sobre el cual el actor suscribió promesa de compraventa y tiene aprobado un Leasing Habitacional, para lo cual Banco Davivienda exige la expedición del

respectivo folio de matrícula inmobiliaria, al que no se ha podido acceder en razón a que no se ha realizado por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la actualización de la anotación por parte de la Agrupación de Vivienda, por lo que se han tramitado distintas reclamaciones por medio de la página electrónica con fechas 14 de diciembre de 2021 y 29 de diciembre de 2021, respectivamente, sin que a la fecha haya tenido algún tipo de pronunciamiento ni solución frente a la expedición del certificado de libertad y tradición.

Por consiguiente, solicita se le ampare su derecho fundamental de petición, ordenándole a las accionadas expedir de forma inmediata el certificado de libertad y tradición correspondiente al inmueble identificado con el número 50C-1284774, para evitar la pérdida del préstamo otorgado por el Banco Davivienda y el pago de las penalidades contempladas en el contrato de promesa de compraventa que recae sobre el inmueble en mención.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

1. Asumido el conocimiento de la acción por parte de esta Oficina Judicial se envió comunicación a las entidades accionadas, para que ejercieran el derecho de defensa y se pronunciarán sobre los hechos base de esta acción y envíen a este estrado judicial copia de los documentos que guarden relación con la petición, acompañado de un informe detallado sobre los hechos de la presente acción; de igual manera, se vinculó a los señores AGRUPACIÓN DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA BÁRBARA II, BANCO DAVIVIENDA, SONIA ELVIRA VALENCIA MONTAÑA Y DAVID FELIPE CAMARGO VALENCIA, para que dentro del mismo término se pronunciaran sobre los hechos de la presente acción y se negó la medida provisional suplicada por el accionante.

2.La accionada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –Zona Centro-, oportunamente señaló que con su proceder no ha vulnerado los derechos fundamentales del actor toda vez que la solicitud que efectuó ya fue resuelta mediante oficio 50C2022EE00668, en el cual se le informó al accionante que con turno de documento 2021-97533 fue

radicada ante esa oficina ORIP, la escritura pública No. 3862 de fecha 14 de septiembre de 2021, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá, mediante la cual se aclaró la escritura pública de constitución del reglamento de propiedad horizontal de la Agrupación de Vivienda Quintas de Santa Bárbara II, la cual afectó las matrículas inmobiliarias de la agrupación referida, entre las cuales se encuentra el folio de matrícula 50C-1284774 y a la fecha dicho certificado se encuentra disponible e invitó al accionante a que lo solicite en la página web; por lo que solicita se niegue el amparo por carencia de objeto.

2. Por su parte, la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO luego de hacer referencia a los antecedentes de la presente acción, señaló que no tiene competencia para pronunciarse o dar respuesta sobre el asunto ya que tan solo se puede pronunciar a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos al ser un órgano de segunda instancia frente a las actuaciones de aquellas y de ahí que sea la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la zona centro, la que deba emitir pronunciamiento respecto de lo reclamado por el accionante y por ello se opone a la prosperidad de la presente acción.

3. El BANCO DAVIVIENDA S.A., consideró que, de acuerdo con la situación planteada, esa entidad no ha vulnerado ningún derecho fundamental del actor por lo que solicitó se le desvincule del trámite de la presente acción constitucional.

III. CONSIDERACIONES

1. Acorde con la Constitución Política, el Estado Colombiano está instituido bajo un sistema social de derecho, lo cual implica que la organización del mismo debe estar sujeta a una serie de principios y reglas procesales que se encargan de crear y perfeccionar todo el ordenamiento jurídico; de esa manera, se limita y se controla el poder estatal con el fin de que los derechos del individuo se protejan y se realicen a partir de lo dispuesto en la propia Ley.

De esa forma, se establecen pues los principios y derechos constitucionales que irradian a todo el ordenamiento jurídico su espíritu garantista, que busca como fines últimos la protección y realización del individuo en el marco del Estado al que se encuentra asociado. Precisamente, uno de los mecanismos destinados a buscar la materialización de los principios que componen el Estado Social de Derecho, es la acción de tutela consagrada por el artículo 86 de la Carta Magna como el instrumento idóneo para que toda persona logre la garantía y protección de sus derechos fundamentales cuando estos hayan sido vulnerados o sean amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de un particular.

La finalidad última de este procedimiento especial es lograr que el Estado, a través de un pronunciamiento judicial, restablezca el derecho fundamental conculcado o impida que la amenaza que sobre él se cierne se llegue a configurar.

1.1. Como la acción objeto de pronunciamiento puede ser formulada por cualquier persona que considere vulnerados sus derechos fundamentales, como precisamente aquí ocurre con el señor Diego Fernando Matiz Benavidez quien instauró la acción directamente y por ser quien presentó la petición ante las accionadas, resulta acreditada la legitimación en la causa por activa.

1.2. Por su parte, las accionadas se encuentran legitimadas en la causa por pasiva por cuanto la misma es viable dirigirse contra toda autoridad pública, como lo es la Superintendencia de Notariado y Registro y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – zona norte-, que en consecuencia está habilitada para resistir la acción.

1.3. La eficacia de la acción de tutela como medio de amparo superior halla su origen en la aplicación del principio de la inmediatez, presupuesto de procedencia, dado que el objetivo primordial de tal instrumento se encuentra en la protección actual, inmediata y efectiva de los derechos fundamentales. Bajo ese escenario, la jurisprudencia constitucional ha establecido que, siendo el elemento de la inmediatez

ineludible obligación, la acción de tutela y su ejercicio deba ser oportuno y razonable, presupuesto que aquí se cumple dado que la petición erigida por la parte actora se presentó el 10 de noviembre de 2021 cuando radicó la escritura pública para registrar la reforma al reglamento de propiedad horizontal, habiendo efectuado la reclamación para adelantar dicho trámite y poder obtener el certificado de libertad del inmueble involucrado en una promesa de compraventa en la que actuó el actor el pasado 14 y 29 de diciembre de 2021, de modo que el requisito de la inmediatez se encuentra configurado en el presente trámite.

1.4. De otra parte, ha de resaltarse el carácter residual y subsidiario de esta acción, dado que el aparato judicial prevé diversos mecanismos de defensa ordinarios a los que pueden acudir las personas para la protección de sus derechos; en este sentido, el juez de tutela debe observar cada caso concreto y determinar la existencia o no de otro medio judicial que sea idóneo para proteger el derecho amenazado.

En el asunto objeto de análisis, la demandante acude a la acción constitucional para reclamar, conforme lo suplicó en las peticiones, que se le proteja el derecho fundamental de petición, ordenándole a las accionadas expedir de forma inmediata el certificado de libertad y tradición correspondiente al inmueble identificado con el número 50C-1284774, para evitar la pérdida del préstamo otorgado por el Banco Davivienda y el pago de las penalidades contempladas en el contrato de promesa de compraventa que recae sobre el inmueble en mención, pedimentos respecto de los cuales cabe señalar que el ordenamiento jurídico no cuenta con un procedimiento eficaz e idóneo, de donde resulta forzoso concluir que para el caso se cumple con el presupuesto de la subsidiariedad.

2. Conforme a lo expuesto queda claro que la presente acción se analizará y decidirá entorno a la petición que formuló el accionante tendiente a que se le ampare su derecho fundamental de petición el cual considera vulnerado con el proceder de las accionadas ya que no se han pronunciado de fondo en cuanto a lo por él reclamado respecto a que se le permita obtener el certificado de libertad y tradición número 50C-

1284774, lo cual no ha sido posible dado que no se ha resuelto lo concerniente a la reforma del reglamento de propiedad horizontal que se encuentra radicada desde el 10 de noviembre de 2021, situación que se encuentra latente por definir y de ahí que estime la vulneración de ese derecho.

2.1. El derecho fundamental de petición, concebido en el artículo 23 de la Constitución Política, dispone que “[t]oda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales.”.

2.2. A su turno, la Ley 1755 del 30 de junio de 2015 “POR MEDIO DE LA CUAL SE REGULA EL DERECHO FUNDAMENTAL DE PETICIÓN Y SE SUSTITUYE UN TÍTULO DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO”, en su artículo 14, señaló que “[s]alvo norma legal especial y so pena de sanción disciplinaria, toda petición deberá resolverse dentro de los quince (15) días siguientes a su recepción (...)”. Sin embargo, en el párrafo de la mentada regla se establece una excepción, la cual consiste en que, si eventualmente no es posible dar respuesta a la petición en dicho lapso, se informará tal circunstancia al interesado con exposición de los motivos y el plazo en que será resuelta, el cual no podrá ser mayor al doble del tiempo establecido inicialmente, sin perjuicio de lo que establezcan las leyes especiales.

2.3. En sentencia T-293 de 2015 la Corte Constitucional determinó “(...) que este derecho comporta las siguientes obligaciones correlativas para la autoridad que recibe la solicitud: (i) la petición debe ser resuelta de fondo, de manera clara, oportuna, precisa y congruente con lo solicitado; (ii) la respuesta debe producirse dentro del plazo legalmente establecido y en caso de vacío normativo, dentro de un plazo razonable, que debe ser lo más corto posible;¹ (iii) la respuesta no implica

¹ Sentencia T-481 de 1992; M.P. Jaime Sanín Greiffenstein.

aceptación de lo solicitado; (iv) la falta de competencia de la entidad ante quien se plantea, no la exonera del deber de responder;² y (v) ante la presentación de una petición, la entidad pública debe notificar su respuesta al interesado.³”.

3. Descendiendo al caso que contrae la atención del despacho, se tiene que el accionante manifestó en el escrito de tutela que los días 14 y 29 de diciembre de 2021 presentó reclamación para poder obtener el certificado de libertad y tradición del inmueble involucrado en un contrato de promesa de compraventa distinguido con el número 50C-1284774, lo que no ha sido posible en razón a que desde el 10 de noviembre de 2021 se radicó escritura pública que contiene la reforma al reglamento de propiedad horizontal del que hace parte el bien prometido en venta, situación que se encuentra latente por definir y, a la fecha, no ha recibido ninguna respuesta de fondo que le dirima su reclamación.

Frente a la situación expuesta, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –zona centro- al pronunciarse sobre la presente acción señaló que *la solicitud que efectuó ya fue resuelta mediante oficio 50C2022EE00668, en el cual se le informó al accionante que con turno de documento 2021-97533 fue radicada ante esa oficina ORIP, la escritura pública No. 3862 de fecha 14 de septiembre de 2021, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá, mediante la cual se aclaró la escritura pública de constitución del reglamento de propiedad horizontal de la Agrupación de Vivienda Quintas de Santa Bárbara II, la cual afectó las matrículas inmobiliarias de la agrupación referida, entre las cuales se encuentra el folio de matrícula 50C-1284774 y a la fecha dicho certificado se encuentra disponible e invitó al accionante a que lo solicite en la página web*, por lo que consideró que hay carencia de objeto y, por consiguiente la acción constitucional ha de ser negada.

3.1. Conforme a ello, considera el Despacho que efectivamente como lo sostiene la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá –zona centro-, al expedir el oficio 50C2022EE00668

² Sentencia T-219 de 2001, M.P. Fabio Morón Díaz.

³ Sentencia T-249 de 2001; M.P. José Gregorio Hernández Galindo.

zanjó o dio solución definitiva a la situación que conforme lo expuso el accionante, le venía impidiendo obtener el certificado de libertad y tradición del bien inmueble involucrado en el contrato de promesa de compraventa, lo que había impedido materializar esa negociación, ya que dicho certificado ya se encuentra disponible y al que puede acceder el actor, de modo que se configura lo que la doctrina constitucional ha denominado un *hecho superado*, lo que conduce a que se deniegue lo por él suplicado, pues en últimas esa era la finalidad que perseguía con la interposición de la presente acción constitucional.

3.2. De acuerdo a lo expuesto, queda claro que, en este asunto, se configuró el hecho superado, sobre el cual la jurisprudencia constitucional ha sostenido:

“(...) cuando durante el trámite de la acción de tutela o de su revisión en esta Corte, sobreviene la ocurrencia de hechos que demuestren que la vulneración de los derechos fundamentales, en principio informada a través de la instauración de la acción de tutela, ha dejado de ocurrir. 4 En concordancia con lo anterior, la Corte Constitucional ha enumerado algunos requisitos que se deben examinar en cada caso concreto, con el fin de confirmar si efectivamente se está frente a la existencia de un hecho superado, a saber: 1. Que con anterioridad a la interposición de la acción exista un hecho o se carezca de una determinada prestación que viole o amenace violar un derecho fundamental del accionante o de aquél en cuyo favor se actúa. **2. Que durante el trámite de la acción de tutela el hecho que dio origen a la acción que generó la vulneración o amenaza haya cesado.** 3. Si lo que se pretende por medio de la acción de tutela es el suministro de una prestación y, dentro del trámite de dicha acción se satisface ésta, también se puede considerar que existe un hecho superado.” 5 (Subrayado y Negrilla fuera del texto original).

4 Al respecto se pueden consultar las sentencias T-307 de 1999 M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz, T-488 de 2005 M.P. Álvaro Tafur Gálvis, T-630 de 2005 Manuel José Cepeda, entre muchas otras.

5 Sentencia T-045 de 2008.

A su turno, en Sentencia de Unificación 540 de 2007 dicha Corporación expresó que, “[e]n efecto, si lo pretendido con la acción de tutela era una orden de actuar o dejar de hacerlo y, previamente al pronunciamiento del juez de tutela, sucede lo requerido, es claro que se está frente a un hecho superado, porque desaparece la vulneración o amenaza de vulneración de los derechos constitucionales fundamentales o, lo que es lo mismo, porque se satisface lo pedido en la tutela, siempre y cuando, se repite, suceda antes de proferirse el fallo, con lo cual la posible orden que impartiera el juez caería en el vacío”.

3.3. Así las cosas, al estructurarse el hecho superado en el presente trámite, conlleva a que el amparo constitucional sea negado y así se dispondrá en la resolutive del presente fallo.

En virtud de los argumentos expuestos, el **JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR la acción de tutela instaurada por el señor DIEGO FERNANDO MATIZ BENAVIDEZ contra la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO y OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ –ZONA CENTRO -.

SEGUNDO: NOTIFICAR esta decisión por el medio más expedito a las partes. Déjese la constancia de rigor.

TERCERO: ENVIAR el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, en el evento de no ser impugnada. Déjense las constancias pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza