

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

Sala de Familia

MAGISTRADA PONENTE: GLORIA MONTOYA ECHEVERRI

Impugnación: 05 001 31 10 008 2022 00112 02

Radicado Interno (2022-095)

Sentencia Nro. 072 de 2022

Medellín, dieciséis de junio de dos mil veintidós.

Discutido y aprobado mediante acta Nro. 089 del 16 de junio de 2022.

Se decidirá la impugnación presentada por el accionante en contra de la sentencia 52 del 06 de mayo de 2022 proferida por el Juzgado Octavo de Familia de Oralidad de Medellín, dentro de la acción de tutela interpuesta por el señor Carlos Ernesto Quiroga Sanabria en contra de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, a la que se vinculó a Héctor Andrés Orrego Ruiz, Álvaro de Jesús Berrio Sosa¹ y Yadis Elena Arango Castaño.

I. ANTECEDENTES

Del escrito tutelar se extrae que el señor Carlos Ernesto Quiroga Sanabria, por medio de la Escritura Pública Nro. 1545 del 29 de diciembre de 2017 de la Notaría Treinta y Uno de Medellín adquirió los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 001-1028094 y 001-1027997.

En enero del año 2018 acudió con dicho acto escriturario a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, para su inscripción, el que no ha sido posible, por cuanto:

¹ Aunque en el proveído del 26 de abril de los corrientes, se indicó como su apellido "Ossa".

1. El turno de radicación Nro. 2018-1778 del 18 de enero de 2018 fue devuelto el 25 siguiente, debido a que en el inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 001-1028094 se encontraba vigente un embargo, ordenado mediante oficio 8500 del 19 de noviembre de 2017 de la Secretaría de Movilidad de Medellín. Sobre la matrícula inmobiliaria 001-1027997 nada se dijo.
2. El 05 de abril de 2018, ingresada nuevamente la escritura pública para registro, con turno de radicación 2018-25208, fue expedido el orden 2018-132338, indicando que versaba sobre el certificado de libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria 001-1027997, lo que corresponde a un error, por cuanto lo solicitado era el registro de la Escritura Pública Nro. 1545 del 29 de diciembre de 2017.
3. El 17 de mayo de 2021, fue expedida una nota devolutiva con relación al predio con matrícula 001-1027997, por cuanto respecto de este existía un embargo del Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, que ingresó a la Oficina de Registro accionada en el mes de mayo de 2018. Respecto de la matrícula inmobiliaria Nro. 001-1028094 nada apuntaló.

Por intermedio de la abogada Diana Patricia Eusse Arenas acudió a la entidad accionada solicitando la revocatoria directa del acto proferido en torno a la matrícula inmobiliaria Nro. 001-1028094, negada mediante el oficio ORIPMZS-GJ-1358.

El 11 de agosto de 2021 con su hermana solicitó la revocatoria de la anotación Nro. 021 del certificado de tradición y libertad del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1028094, negada mediante la Resolución Nro. 692 del 15 de septiembre siguiente.

A su juicio, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Sur- desatendió las previsiones de la Ley 1579 de 2012, acerca del principio de prioridad y rango, pues registró primero una actuación que ingresó mucho después de la suya y pese a ello, se negó a corregir su propio error, causándole un daño irreparable y una vulneración al debido proceso.

Con fundamento en esos hechos solicitó la protección de sus derechos fundamentales al debido proceso y a la propiedad, con el fin de que se ordene a la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Sur- (i) que deje sin efectos la anotación del embargo emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1028094 y 001-1027997 y (ii) registre la Escritura Pública Nro. 1545 del 29 de diciembre de 2017 de la Notaría Treinta y Uno de Medellín, por no existir impedimento alguno para ello.

Aportó, en su orden, la copia de su cédula de ciudadanía; la solicitud de registro de documentos del 18 de enero de 2018, la nota devolutiva del 25 siguiente, la solicitud de registro de documentos del 05 de abril de 2018, dos solicitudes del certificado de libertad de la misma fecha, la nota devolutiva del 17 de mayo de 2018, el memorial presentado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur- el 26 de julio de 2018, la petición de revocatoria directa presentada ante la misma entidad el 11 de agosto de 2021, la Resolución Nro. 692 del 15 de septiembre de 2021, la copia de la Escritura Pública Nro. 1545 del 29 de diciembre de 2017 de la Notaría Treinta y Uno de Medellín y los certificados de tradición y libertad de los fundos identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 001-1028094 y 001-1027997 de la Oficina de Registro accionada.

El auto que admitió² esta acción constitucional en contra de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, ordenó su notificación y le concedió el término de 02 días para que se pronunciara sobre el particular y finalmente asignó valor probatorio a los documentos aportados con la solicitud tutelar.

Ahora bien, mediante proveído del 26 de abril de los corrientes³, en cumplimiento de lo dispuesto por el despacho de la magistrada ponente, en auto del 22 de abril de 2022⁴, vinculó a esta acción a los señores Héctor Andrés Orrego Ruiz, Álvaro de Jesús Berrio Sosa⁵ y Yadis Elena Arango Castaño, a quienes ordenó notificar y les concedió el término de 02 días para que ejercieran su derecho de defensa.

II. POSICIÓN DE LA ENTIDAD ACCIONADA Y VINCULADOS

La **Registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Sur-**, indicó⁶ que el mecanismo de la acción de tutela,

² Del 09 de marzo de 2022, página 65 del cuaderno de primera instancia.

³ Página 106 del cuaderno de primera instancia.

⁴ Páginas 100 a 105 del cuaderno de primera instancia.

⁵ Aunque en el proveído del 26 de abril de los corrientes, se indicó como su apellido "Ossa".

⁶ Páginas 72 a 75 del cuaderno de primera instancia.

únicamente procede cuando no se cuente con otros medios de defensa para reclamar los derechos fundamentales que se consideren vulnerados o para solicitar un procedimiento preferente y sumario para la protección inmediata de los derechos constitucionales. Además, es un mecanismo subsidiario e inmediato utilizado para evitar un perjuicio irremediable que, en este caso, no considera que se ocasione.

Ratificó plenamente lo dispuesto en la Resolución Nro. 692 del 15-09-2021, señalando que para no repetir lo indicado en dicho acto administrativo explica al accionante, el proceso registral de la siguiente manera:

Cuando ingresó por primera vez la Escritura Pública 1545 del 29 de diciembre de 2017 de la Notaría 31 de Medellín (el 18 de enero de 2018) con el turno de radicado 2018-1778, se impedía su registro porque existía un embargo vigente en un proceso de jurisdicción coactiva, según el oficio 8500 del 09 de noviembre de 2017 de la Secretaría de Movilidad del Municipio de Medellín, en la anotación 19 del inmueble 001-1028094. De ello se dio cuenta al accionante mediante la notificación del 09 de febrero de 2018.

Nada se indicó sobre el folio de matrícula inmobiliaria 001-1027997, porque los documentos se registran en su integridad, a menos que todos los intervinientes en la escritura pública envíen a la oficina una solicitud de registro parcial, indicando que solo se lleve a efecto en el folio que no tiene impedimento legal, según lo preceptúa el artículo 17 de la Ley 1579 de 2012. Como no hubo una solicitud de registro parcial, la escritura pública anotada se devolvió de manera íntegra y con el debido fundamento legal: artículos 1521 del Código Civil y 34 de la Ley 1579 de 2012. Sin embargo, esa medida cautelar, se canceló el 2 de marzo de 2018, mediante el oficio 13.878 del 20-02-2018 de Secretaría de Movilidad del Municipio de Medellín, con el turno de documento 2018-16598.

El 5 de abril de 2018, reingresó nuevamente la Escritura Pública 1545 con el turno de documento 2018-25208, pero esta vez, fue devuelta porque en el folio 001-1027997, el 1° de febrero de 2018, ingresó un embargo ejecutivo con acción personal, comunicado mediante el oficio 0080 del 23-01-2018 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín que se encuentra vigente.

En esta ocasión tampoco se solicitó el registro parcial para la matrícula 001-1028094 que ya estaba libre. Por lo tanto, se devolvió el documento de manera íntegra y sí había fundamento legal (el embargo sobre el otro inmueble).

Después de estas dos devoluciones, la escritura pública mencionada no volvió a ingresar.

Ahora bien, con el turno del documento 2018-36866, el 15 de mayo de 2018 ingresó el oficio 561 del 10 de abril de 2018 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, contentivo de otro embargo ejecutivo con acción personal, que se registró en la anotación 21 de la matrícula inmobiliaria 001-1028094.

Sobre la inscripción de este oficio, es que los señores Carlos Ernesto y Clara Marcela Quiroga Sanabria, solicitan la revocatoria directa de la anotación 21 de la matrícula inmobiliaria 001-1028094, que se encuentra negada por lo tantas veces relatado.

Por otra parte, el turno 2018-132340 del 05 de abril de 2018, referido por el accionante, no es un turno de documento sino de un certificado de tradición y libertad y estos no se registran, sino que se expiden por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, de conformidad con los artículos 67 y siguientes de la Ley 1579 de 2012, por lo que no puede tenerse en cuenta como reingreso del instrumento público 1545 del 29 de diciembre de 2017 de la Notaría 31 de Medellín.

El principio de prioridad o rango establecido en el artículo 3° de la Ley 1579 de 2012, literal c), se cumplió a cabalidad, pues los documentos se devuelven en su integridad, así solo un inmueble tenga impedimento legal, a menos que se solicite el registro parcial por todos los intervinientes de la escritura, que no se hizo. Los interesados en el registro de la Escritura Pública 1545, no pidieron los certificados de tradición y libertad antes de ingresar el trámite para registro, razón por la cual, no evidenciaron los embargos que pesaban sobre los inmuebles.

Antes de desgastar a la administración de justicia, los ciudadanos pueden acudir a las Oficinas de Registro y preguntar por algún trámite que consideren pendiente, solicitar que se les explique el proceso registral si no lo conocen o enviar un derecho de petición al correo electrónico de esas oficinas, para evitar que se desborden los despachos judiciales con tutelas que no cuentan con soporte legal.

Fue así que solicitó que se le exonerara de toda responsabilidad, con relación a las pretensiones del accionante y se declarara improcedente el amparo, sobre todo, porque en las dos oportunidades que ingresó la escritura pública 1545 del 29 de diciembre de 2017 de la Notaría Treinta y Uno de Medellín, cabía el fundamento legal para no inscribirla, por mediar embargos inscritos y además porque se agotó la vía gubernativa con la solicitud de la revocatoria directa.

El señor **Héctor Andrés Orrego Ruiz** solicitó que se declarara la improcedencia de la acción de tutela por lo siguiente:

1. En el mes de septiembre de 2017 instauró una demanda ejecutiva de mayor cuantía en contra de los señores Álvaro de Jesús Berrio Sosa y otra, la que fue remitida por competencia al Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el que mediante auto del 23 de enero de 2018 libró mandamiento de pago y en la misma fecha decretó las medidas cautelares pertinentes sobre los bienes objeto de la acción de tutela y libró los oficios para su efectividad.
2. Mediante turno 2018-7356 se aportó la constancia del registro al juzgado aludido, en el que consta que quedó registrado el embargo y el secuestro del bien identificado con la matrícula inmobiliaria 001 -10227997.
3. En el predio con matrícula inmobiliaria Nro. 001- 1028094 no se pudo realizar dicha inscripción toda vez que existía un embargo inicial por la Secretaría de Movilidad de Medellín.
4. Meses después de haber verificado nuevamente el certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 001- 1028094 observó que se levantó la medida cautelar de la Secretaría de Movilidad Medellín, por lo que procedió a solicitar nuevamente que se librara el oficio para la inscripción del embargo en dicha matrícula, que posteriormente anotó.

Al accionante no se le ha vulnerado ningún derecho fundamental y, además, la acción de amparo no cumple con el presupuesto de la inmediatez que la caracteriza, pues han pasado más de 4 años desde que los accionantes por medio de apoderado

solicitaron la revocatoria directa en contra de la anotación Nro. 21 del folio de matrícula inmobiliaria 001- 1028094, contestada en el mes de agosto de 2018, a pesar de que el año anterior elevaron otra solicitud de revocatoria directa, sabiendo que había hecho tránsito de cosa juzgada sobre el mismo asunto.

Con esas consideraciones solicitó que se declarara improcedente la solicitud de tutela.

III. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El fallo de primer grado, emitido el 06 de mayo de los corrientes⁷, declaró improcedente el amparo deprecado por el señor Carlos Ernesto Quiroga Sanabria, frente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Sur-, tras considerar que:

1. La pretensión del actor está orientada a que a través de un mecanismo preferente y sumario como lo es la tutela, se le ordene a la entidad accionada dejar sin efectos la anotación del embargo emitido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín en los folios de matrícula inmobiliaria 001-1028094 y 001-1027997 y como consecuencia de lo anterior, se ordene se registre la escritura pública 1545 del 29 de diciembre de 2017.
2. La parte accionante solicitó a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Sur-, el registro de la Escritura Pública de compraventa 1545 del 29 de diciembre de 2017 de la Notaria Treinta y Uno de esta localidad y ante la negativa del registro, interpuso la petición de revocatoria directa del acto administrativo contestado por la accionada mediante Resolución 692 del 15 de septiembre de 2021, en la que se le indicaron las razones para la no inscripción del instrumento en mención.
3. El oficio de embargo que pesa sobre la matrícula 01N-1028094 se halla vigente y además, el tutelante no elevó ante la accionada una solicitud de registro parcial de la escritura, por lo que la Oficina de Registro se acogió a lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1579 del 2012.

⁷ Páginas 113 a 128 del cuaderno de primera instancia.

4. La acción de tutela solo procede cuando un derecho fundamental ha sido vulnerado o amenazado, lo que no se advierte en el presente caso, pues ni el debido proceso, ni el derecho a la propiedad privada del interesado han sido conculcados o amenazados por la accionadas y, mucho menos, se observa el acaecimiento de un perjuicio irremediable.
5. El accionante cuenta con la vía administrativa frente al cual el juez de tutela debe abstenerse de intervenir, a fin de preservar la competencia del juez ordinario.

IV. SUSTENTO DE LA IMPUGNACIÓN

El **accionante**, impugnó⁸ oportunamente el fallo de primer grado, solicitando se revoque y en su lugar se acojan las súplicas de la acción especialísima, tutelándose sus derechos fundamentales al debido proceso y a la propiedad.

Para sustentar su pedimento, esbozó como motivos de discrepancia con el fallo de primera instancia, los siguientes:

1. Contrario a lo argumentado por la señora jueza de primera instancia, la acción de tutela es procedente, porque no cuenta con otro proceso, bien sea ordinario o especial para superar la omisión de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín –Zona Sur-.
2. El que la Oficina de Registro en cuestión, le exija que solicite la inscripción parcial de la Escritura Pública 1545 del 29 de diciembre de 2017 de la Notaría Treinta y Uno de Medellín, le vulnera su derecho al debido proceso.
3. El juzgador de primera instancia estimó que las razones esbozadas por la entidad tutelada son de pleno recibo para concluir que no existe vulneración al debido proceso.

⁸ Páginas 133 a 140 del cuaderno de primera instancia.

4. El *a quo* no analizó sus súplicas orientadas a que accionada desatendió lo estatuido por la Ley 1579 de 2012.
5. Pese a ser la accionada la titular de la función registral y tener como función medular, activar el principio de publicidad, guardó silencio por más de dos meses, pues su solicitud de registro ingresó en el mes de abril y ella esperó hasta el mes de mayo para informar que no se podía adelantar la respectiva anotación.

Si en el mes de abril le hubiera informado que el parqueadero estaba embargado, habría solicitado que se hiciera el registro parcial sobre el apartamento y el perjuicio habría sido menos grave, pero violentó sus derechos fundamentales, cuando omitió cumplir con la función constitucional y legalmente asignada.

6. El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley; violación que se hizo manifiesta cuando la accionada inscribió una actuación que ingresó dos meses después dejando en vilo su derecho.
7. La omisión injustificada de la accionada, ha colocado en peligro no solo sus derechos fundamentales, sino los de todo su núcleo familiar, al negarles el derecho a una vivienda legalmente adquirida, pagada con el ahorro de toda la vida y en contravía con los artículos 29 y 58 del texto Superior y negándoles el derecho a vivir en condiciones dignas; vulnerando del mismo modo, el artículo 1° de la Constitución Política, en punto al Estado social y democrático de derecho.

V. ALEGACIONES

Los intervinientes guardaron silencio en esta instancia.

VI. CONSIDERACIONES

Esta Sala es competente para conocer de esta impugnación, por su carácter de superior funcional del Juzgado Octavo de Familia de Oralidad de Medellín que resolvió en primera instancia este asunto constitucional en virtud de lo estipulado en el Decreto 333 de 2021, que en el numeral 2° de su artículo 1° modificó el canon 2.2.3.1.2.1 del Decreto 1069 de 2015 y establece que: *“Las acciones de tutela que se interpongan contra cualquier autoridad, organismo o entidad pública del orden nacional serán repartidas, para su conocimiento en primera instancia, a los Jueces del Circuito o con igual categoría.”*.

Para desarrollar el asunto, en primer lugar se debe recordar que la acción de tutela es un mecanismo de protección de los derechos fundamentales constitucionales, cuando quiera que se presente una vulneración o amenaza inminente de uno de ellos por cualquier particular o autoridad pública, caracterizada por su naturaleza residual, subsidiaria e inmediata, que resulta procedente cuando el afectado no goza de otro mecanismo efectivo para su protección y que debe ser formulada dentro de un término razonable.

Precisamente sobre el carácter subsidiario que reviste esta acción y que deriva al mismo tiempo en excepcional, la Corte Constitucional⁹, ha sostenido que:

*“El ya citado artículo 86 de la Constitución Política señala que la acción de tutela solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. Esto significa que la acción de tutela tiene un carácter residual o subsidiario, por virtud del cual **“procede de manera excepcional para el amparo de los derechos fundamentales vulnerados, por cuanto se parte del supuesto de que en un Estado Social de Derecho existen mecanismos judiciales ordinarios para asegurar su protección”**. El carácter residual obedece a la necesidad de preservar el reparto de competencias atribuido por la Constitución y la ley a las diferentes autoridades judiciales, lo cual se sustenta en los principios constitucionales de independencia y autonomía de la actividad judicial.*

No obstante, aun existiendo otros mecanismos de defensa judicial, la jurisprudencia de esta Corporación ha admitido que la acción de tutela está llamada a prosperar, cuando se acredita que los mismos no son lo suficientemente idóneos para otorgar un amparo integral, o no son lo adecuadamente expeditos para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable.

(...).

Para determinar la configuración de un perjuicio irremediable, en criterio de este Tribunal, deben concurrir los siguientes elementos: (i) el perjuicio ha de ser inminente, esto es, que está por suceder; (ii) las medidas que se requieren para

⁹ Corte Constitucional. Sentencia T-405 del 2018. M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez.

conjugarlo han de ser urgentes, tanto por brindar una solución adecuada frente a la proximidad del daño, como por armonizar con las particularidades del caso; (iii) el perjuicio debe ser grave, es decir, susceptible de generar un detrimento transcendente en el haber jurídico de una persona; y la (iv) respuesta requerida por vía judicial debe ser impostergable, o lo que es lo mismo, fundada en criterios de oportunidad y eficiencia a fin de evitar la consumación de un daño antijurídico irreparable. En desarrollo de lo expuesto, en la Sentencia T-747 de 2008, se consideró que cuando el accionante pretende la protección transitoria de sus derechos fundamentales a través de la acción de tutela, tiene la carga de “presentar y sustentar los factores a partir de los cuales se configura el perjuicio irremediable, ya que la simple afirmación de su acaecimiento hipotético es insuficiente para justificar la procedencia la acción de tutela”.

Finalmente, reitera la Sala que, en atención a la naturaleza eminentemente subsidiaria de la acción de tutela, esta Corporación también ha establecido que la misma no está llamada a prosperar cuando a través de ella se pretenden sustituir los medios ordinarios de defensa judicial. Al respecto, la Corte ha señalado que: “no es propio de la acción de tutela el [de ser un] medio o procedimiento llamado a remplazar los procesos ordinarios o especiales, ni el de ordenamiento sustitutivo en cuanto a la fijación de los diversos ámbitos de competencia de los jueces, ni el de instancia adicional a las existentes, ya que el propósito específico de su consagración, expresamente definido en el artículo 86 de la Carta, no es otro que el de brindar a la persona protección efectiva, actual y supletoria en orden a la garantía de sus derechos constitucionales fundamentales.”. –Negrilla de la Sala–.

Aserto que concuerda con el numeral 1° del artículo 6° del Decreto 2591 de 1991, al tenor del cual la acción de tutela no procederá: *“Cuando existan otros recursos o medios de defensa judiciales, salvo que aquélla se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. La existencia de dichos medios será apreciada en concreto, en cuanto a su eficacia, atendiendo las circunstancias en que se encuentre el solicitante.”.*

Como de acuerdo con el artículo 86 de la Constitución Política y el artículo 10 del Decreto 2591 de 1991, toda persona que repunte la existencia de una agresión a sus derechos fundamentales tiene vía libre para acudir a la acción de tutela, el señor Carlos Ernesto Quiroga Sanabria, invocó como vulnerados sus derechos fundamentales al debido proceso y a la propiedad, pretendiendo que se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Sur- que: (i) deje sin efectos la anotación del embargo emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria 001-1028094 y 001-1027997 y, (ii) se registre la Escritura Pública 1545 del 29 de diciembre de 2017 de la Notaría Treinta y Uno de Medellín, por no existir impedimento alguno para el efecto.

Dicho pedimento lo sustentó señalando a *grosso modo* que en el trámite de registro de la Escritura Pública 1545 del 29 de diciembre de 2017 de la Notaría Treinta y Uno de Medellín, la entidad requerida no observó los principios de prioridad y rango estatuidos en la Ley 1579 de 2012, habida cuenta que registró primero una actuación que ingresó con posterioridad a la suya, a saber: los embargos decretados por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín en el proceso ejecutivo con acción personal, con radicado 2017-00728 y que actualmente gravan los inmuebles distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria 001-1028094 y 001-1027997.

Con relación a la naturaleza de los actos de registro, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativa, Sección Primera, radicado 11001-03-24-000-2004-00300-01¹⁰, dijo lo siguiente:

“En el ordenamiento jurídico colombiano, los “actos de registro” tienen el carácter de verdaderos actos administrativos, en cuanto con ellos se pone fin a las actuaciones administrativas de registro, y ostentan la calidad de actos demandables por virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 84 del C.C.A., en donde se establece en forma expresa e inequívoca que “También puede pedirse que se declare la nulidad de las circulares de servicio y de los actos de certificación y registro.” En tratándose del registro de anotaciones en los folios de matrícula inmobiliaria, aplican las normas especiales contenidas en el Decreto 1250 de 1970, “por el cual se expide el estatuto del registro de instrumentos públicos”, en cuyo artículo 2° se establece que están sujetos a registro todos los actos, contratos, providencias judiciales, administrativas o arbitrales que impliquen la “[...] constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario.”, así como también de aquellos “[...] actos, contratos y providencias que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones.”.

Atendiendo a lo anterior, la Corte Constitucional en la Sentencia T-260 de 2018, con relación a la procedencia de la acción de tutela en contra de actos administrativos determinó que:

“35. La jurisprudencia constitucional ha entendido que el requisito de subsidiariedad exige que el peticionario despliegue de manera diligente los medios judiciales que estén a su disposición, siempre y cuando ellas sean idóneas y efectivas para la protección de los derechos que se consideran vulnerados o amenazados. Ha sostenido también que una acción judicial es idónea cuando es materialmente apta para producir el efecto protector de los derechos fundamentales, y es efectiva cuando está diseñada para brindar una protección oportuna a los derechos amenazados o vulnerados.

¹⁰ Consejero ponente Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta.

36. La idoneidad y efectividad de los medios de defensa judicial no pueden darse por sentadas ni ser descartadas de manera general sin consideración a las circunstancias particulares del caso sometido a conocimiento del juez. En otros términos, no puede afirmarse que determinados recursos son siempre idóneos y efectivos para lograr determinadas pretensiones sin consideración a las circunstancias del caso concreto.

37. Concordante con lo anterior, 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 [...]”.

(...)

39. 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.

40. 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 contencioso administrativa en busca de obtener un pronunciamiento más ágil y expedito sobre los procedimientos ordinarios.” – Negrita de la Sala-

Pues bien, el señor Carlos Ernesto Quiroga Sanabria y la señora Clara Marcela Quiroga Sanabria, por medio de la Escritura Pública 1545 del 29 de diciembre de 2017¹¹ de la Notaría Treinta y Uno del Círculo de Medellín adquirieron los bienes

¹¹ Páginas 31 a 51 del cuaderno de primera instancia.

raíces identificados con las matrículas inmobiliarias 001-1028094¹² y 001-1027997¹³ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Sur-.

También está acreditado que la misma fue radicada ante la oficina de registro mencionada para su registro el 18 de enero de 2018¹⁴ y devuelta el 25 siguiente¹⁵, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 57 de 1887 y el artículo 34 de la Ley 1579 de 2012.

Posteriormente, fue ingresada nuevamente para ese efecto el 05 de abril de 2018¹⁶ y devuelta el 17 de mayo de la misma anualidad, con fundamento en el artículo 43 de la Ley 57 de 1887 y el artículo 34 de la Ley 1579 de 2012.

Adicional a lo anterior, se tiene que el 26 de julio de 2018, la profesional del derecho Diana Patricia Eusse Arenas, en representación del señor Ernesto Quiroga Sanabria y la señora Clara Marcela Quiroga Sanabria solicitó ante la oficina registradora accionada la: *“revocatoria directa de la anotación n° 21 del folio de matrícula inmobiliaria n° 001-1028094 de esa oficina, y que hace referencia específica a embargo ejecutivo con acción personal y que, consecuentemente, se ordene la inscripción de los actos contenidos en la escritura n° 1545 del 29 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 31 del Circuito de Medellín”*¹⁷ y que dicho escrito fue reiterado por ellos el 11 de agosto de 2021¹⁸ y resuelto mediante la Resolución 692 del 15 de septiembre de 2021¹⁹ en los siguientes términos:

“Artículo Primero: No Revocar la inscripción del oficio 561 del 10 de abril de 2018 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, anotación 21 del folio de matrícula inmobiliaria 001-1028094, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

Artículo Segundo: Contra el presente acto administrativo, que resuelve la solicitud de revocatoria directa, radicada el 11 de agosto de 2021, con el No. 001S2021ER01239, no procede ningún recurso, al tenor de lo ordenado por el artículo 95 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo Tercero: Notifíquese esta resolución a los señores Carlos Ernesto y Clara Marcela Quiroga Sanabria, identificados en su orden, con las cédulas de ciudadanía 79.420.192 y 51.658.879 respectivamente, en forma electrónica, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo

¹² Páginas 52 a 58 del cuaderno de primera instancia.

¹³ Páginas 59 a 64 del cuaderno de primera instancia.

¹⁴ Página 18 del cuaderno de primera instancia.

¹⁵ Página 19 del cuaderno de primera instancia.

¹⁶ Página 20 del cuaderno de primera instancia.

¹⁷ Página 23 del cuaderno de primera instancia.

¹⁸ Páginas 24 a 26 del cuaderno de primera instancia.

¹⁹ Páginas 27 a 29 del cuaderno de primera instancia.

10 de la Ley 2080 de 2021, al siguiente e-mail: ceguiro@gmail.com y tiamarce1362@gmail.com Celulares 3104843844 y 3154050290”.

Visto lo anterior, de manera adelantada debe decirse que acertó la juzgadora de primer grado al declarar improcedente el amparo, por subsidiariedad, ante la existencia, como se dijo, de la vía administrativa eficaz para la protección de sus derechos fundamentales, aunque como la *a quo* no lo hizo, ha de decirse que el mecanismo judicial concreto con el que contó el señor Quiroga Sanabria para satisfacer sus pretensiones, es el medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, idóneo y eficaz para controvertir la legalidad de los actos administrativos de registro, que hoy pretende se dejen sin efecto, a saber: los contenidos en las anotaciones 15²⁰ y 21²¹ de los certificados de tradición y libertad 001-1028094 y 001-1027997 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Sur- respectivamente, que está estatuido en el artículo 138 de la Ley 1437 de 2011²², en los siguientes términos:

“Toda persona que se crea lesionada en un derecho subjetivo amparado en una norma jurídica, podrá pedir que se declare la nulidad del acto administrativo particular, expreso o presunto, y se le restablezca el derecho; también podrá solicitar que se le repare el daño. La nulidad procederá por las mismas causales establecidas en el inciso segundo del artículo anterior.

Igualmente podrá pretenderse la nulidad del acto administrativo general y pedirse el restablecimiento del derecho directamente violado por este al particular demandante o la reparación del daño causado a dicho particular por el mismo, siempre y cuando la demanda se presente en tiempo, esto es, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su publicación. Si existe un acto intermedio, de ejecución o cumplimiento del acto general, el término anterior se contará a partir de la notificación de aquel.”.

Y es que no existe indicio alguno de que el accionante sea un sujeto de especial protección constitucional, que se encuentre en una situación de debilidad manifiesta o que el amparo pretenda evitar un perjuicio irremediable que haga imperiosa la intervención del juez constitucional, a pesar de que el ordenamiento jurídico establece un mecanismo de defensa judicial al cual puede acudir.

Así las cosas, como la sentencia de primera instancia declaró improcedente la acción de tutela impetrada por el señor Carlos Ernesto Quiroga Sanabria frente a la cuestionada oficina registral, dicha providencia será **confirmada**, todo porque, como

²⁰ Página 63 del cuaderno de primera instancia.

²¹ Páginas 57 – 58 del cuaderno de primera instancia.

²² “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.”.

viene de verse y fue reiterado por la Corte Constitucional en la Sentencia T-375 de 2018²³:

”El principio de subsidiariedad, conforme al artículo 86 de la Constitución, implica que la acción de tutela solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. Sobre el carácter subsidiario de la acción, la Corte ha señalado que “permite reconocer la validez y viabilidad de los medios y recursos ordinarios de protección judicial, como dispositivos legítimos y prevalentes para la salvaguarda de los derechos”. Es ese reconocimiento el que obliga a los asociados a incoar los recursos jurisdiccionales con los que cuenten para conjurar la situación que estimen lesiva de sus derechos.

En otras palabras, las personas deben hacer uso de todos los recursos ordinarios y extraordinarios que el sistema judicial ha dispuesto para conjurar la situación que amenaza o lesiona sus derechos, de tal manera que se impida el uso indebido de este mecanismo constitucional como vía preferente o instancia judicial adicional de protección.”

Sumado a lo expuesto, debe dejarse claro que en el presente asunto tampoco se satisface el principio de inmediatez de la acción de tutela, si se tiene en cuenta que la presunta vulneración de los derechos fundamentales del accionante ocurrió en el año 2018, cuando la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur- registró en los folios de matrícula varias veces citados el embargo decretado por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín en el proceso radicado 2017-00728 y sólo hasta el 08 de marzo de 2022²⁴ se interpuso la solicitud *ius fundamental*.

Y es que no puede sostenerse que la vulneración se presenta desde el 15 de septiembre de 2021²⁵, por cuanto el accionante a través de una profesional del derecho, el 26 de julio de 2018 ya había solicitado la revocatoria de la anotación 21 del folio de matrícula inmobiliaria 001-1027997, la que afirmó en el genitor constitucional²⁶, fue resuelta el 15 de agosto de 2018.

Por último, una vez se notifique esta providencia, se deberá enviar el expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, en la forma prevenida en el Acuerdo PCSJA20-11594 del 13 de julio de 2020, por el Consejo Superior de la Judicatura.

²³ Con ponencia de la magistrada Gloria Stella Ortiz Delgado.

²⁴ Según el acta individual de reparto con secuencia 9326.

²⁵ Fecha de la Resolución Nro. 692, “por medio de la cual se decide una solicitud de revocatoria directa del oficio 561 del 10 de abril de 2018 del juzgado primero civil del circuito de oralidad de Medellín, anotación 21 de la matrícula inmobiliaria 001-1028094, 001S2021ER01239”, obrante en las páginas 27 a 29 del cuaderno de primera instancia.

²⁶ Hecho 10, página 07 del cuaderno de primera instancia.

En mérito de lo expuesto, **la Sala Primera de Familia del Tribunal Superior de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato constitucional,

FALLA

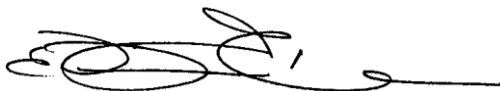
PRIMERO.- Confirmar la sentencia 52 del 06 de mayo de 2022 proferida por el Juzgado Octavo de Familia de Oralidad de Medellín, dentro de la acción de tutela formulada por el señor **Carlos Ernesto Quiroga Sanabria** en contra del la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur**, a la que se vinculó a **Héctor Andrés Orrego Ruiz, Álvaro de Jesús Berrio Sosa²⁷ y Yadis Elena Arango Castaño**, de acuerdo a las consideraciones apuntaladas en el cuerpo de esta decisión.

SEGUNDO.- Notificar a los interesados en la forma más expedita y enviar el expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión en la forma prevenida en el Acuerdo PCSJA20-11594 del 13 de julio de 2020, por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE

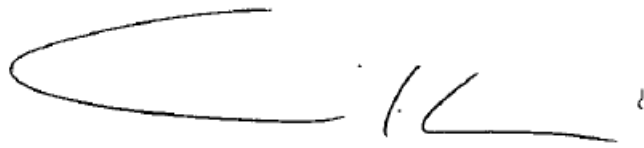


GLORIA MONTOYA ECHEVERRI
Magistrada



EDINSON ANTONIO MÚNERA GARCÍA
Magistrado

²⁷ Aunque en el proveído del 26 de abril de los corrientes, se indicó como su apellido "Ossa".



DARÍO HERNÁN NANCLARES VÉLEZ

Magistrado

Firmado Por:

Gloria Montoya Echeverri
Magistrado
Sala 001 De Familia
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **805dc297d06864d961e7b28fb6cb246f7adff188357260e1e2062b035d6e5320**

Documento generado en 16/06/2022 09:25:37 AM

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