

ACTOS DE REGISTRO-No procede indemnización por dejar sin efectos las matrículas y trasladar las anotaciones a la columna de falsa tradición%FALSA TRADICION-Hacer nueva calificación de los títulos registrados no implica sustracción del patrimonio del afectado%CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACION-Falta de prueba de perjuicios al no aportar la liquidación%INDEMNIZACION DE PERJUICIOS POR ACTOS DE REGISTRO-Hacer nueva calificación de los títulos registrados no implica sustracción del patrimonio del afectado

Sobre el particular, esta Corporación considera que el valor contenido en el dictamen pericial en manera alguna puede tenerse como el valor de los perjuicios que dice haber sufrido la parte actora con ocasión de la expedición de los actos acusados, pues dicho valor, como ya se dijo, corresponde al valor del área de los lotes cuyos folios de matrícula inmobiliaria fueron anulados, área que no salió del patrimonio de la actora, si se tiene en cuenta que la Oficina de Registro no canceló las anotaciones o registros contenidos en dichos folios, sino que dejó sin efecto los folios de matrícula inmobiliaria allí señalados y ordenó trasladar las anotaciones en ellos registradas al folio de matrícula inmobiliaria 050-40291067 bajo el Código 611 y especificaciones “DIVISIÓN MATERIAL CUERPO CIERTO TENIENDO SOLO DERECHOS DE CUOTA”, “VENTA CUERPO CIERTO TENIENDO SOLO DERECHOS DE CUOTA” y “ENGLOBE CUERPO CIERTO TENIENDO SOLO DERECHOS DE CUOTAS”, según el caso, lo cual se traduce en que a raíz de la actuación administrativa efectuó una nueva calificación de los títulos registrados en los folios en cuestión y concluyó que su inscripción debía trasladarse a la sexta columna, correspondiente a los títulos que conllevan la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, sin que tal decisión conllevara la sustracción del patrimonio de la demandante del área en discusión. En consecuencia, a juicio de la Sala le asistió razón al sentenciador de primera instancia cuando afirmó que los perjuicios alegados pudieron provenir de la liquidación real del contrato de cuentas en participación, liquidación que al no haber sido aportada al proceso lleva a concluir que es procedente confirmar la sentencia apelada, en cuanto tales perjuicios no fueron probados.

CONSEJO DE ESTADO

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCION PRIMERA

Consejero ponente: MARCO ANTONIO VELILLA MORENO

Bogotá, D.C., veintiocho (28) de febrero de dos mil ocho (2008)

Radicación número: 25000-23-24-000-2000-00746-01

Actor: INVERSIONES LA CASTELLANA S.A.

Demandado: OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA

Recurso de apelación contra la sentencia de 17 de julio de 2003, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca.

Se decide el recurso de apelación oportunamente interpuesto por el apoderado de INVERSIONES LA CASTELLANA S.A, contra la sentencia de 17 de julio de 2003, proferida por la Sección Primera, Subsección "A", del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, que declaró la nulidad de los actos acusados; ordenó restablecer los folios de matrícula inmobiliaria que fueron dejados sin valor ni efecto; y denegó las demás pretensiones de la demanda.

I.- ANTECEDENTES

INVERSIONES LA CASTELLANA S.A., a través de apoderado, presentó demanda ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, en ejercicio de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho, tendiente a obtener las siguientes declaraciones:

1ª: Que se declare la nulidad de la Resolución 599 del 6 de mayo de 1998, proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur

2ª: Que se declare la nulidad de la Resolución 577 del 29 de junio de 2000, mediante la cual se resolvió el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución identificada en el numeral anterior, confirmándola.

3ª: Que se restablezca el derecho de la actora y se le indemnicen los perjuicios causados.

4ª. Que se condene en costas a la demandada.

I.2.- La actora adujo, en síntesis, los siguientes cargos de violación:

PRIMER CARGO: Los actos acusados violan los artículos 35 y 82 del Decreto 1250 de 1970, en cuanto la parte motiva y la parte resolutive de la Resolución 599 no concuerdan, lo que se traduce en una falsa motivación, dado que tales preceptos no facultan al Registrador para dejar sin valor y sin efecto registro alguno, sino que consagran el procedimiento para corregir errores en la inscripción.

SEGUNDO CARGO: La Resolución 599 también viola los artículos 39 y 40 del Decreto 1250 de 1970, pues al dejar sin valor ni efecto la apertura de los folios de matrícula inmobiliaria allí citados lo que hizo fue cancelarlos, sin mediar prueba de la cancelación de los títulos u orden judicial en tal sentido.

TERCER CARGO: Señala que los actos acusados violan el artículo 73 del C.C.A., pues la Oficina de Registro canceló y dejó sin efecto los folios de matrícula inmobiliaria, es decir, revocó actos de carácter particular y concreto sin el consentimiento de su titular, cuando lo que pretende el precepto en cita es garantizar la protección de los derechos individuales y la firmeza de las situaciones jurídicas particulares, para que no puedan ser vulnerados en forma unilateral por la Administración.

CUARTO CARGO: Las Resoluciones acusadas contrarían los postulados contenidos en el artículo 58 de la Constitución Política, al modificar el derecho a la propiedad privada que la actora había adquirido con justo título sobre unos predios.

I.3.- La NACIÓN –SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-, contestó la demanda, se opuso a la prosperidad de las pretensiones y adujo, en síntesis, lo siguiente:

Que el usuario, señor HELIODORO MELO BARRETO, indujo en error a la Administración con los documentos aportados al no citar correctamente la tradición de los inmuebles y manifestar pleno derecho real de dominio cuando sólo tenía un derecho de cuota, razón por la cual a la Oficina de Registro le correspondía corregir tal situación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 49 del Decreto Ley 1250 de 1970.

Añade que la Oficina de Registro no podía permanecer en el error de mantener activos unos folios de matrícula inmobiliaria para identificar unos derechos de cuota, ya que existía el folio de matrícula 050-40291067 que identificaba al predio de mayor extensión y de ahí que la resolución 599 dejó sin efectos los folios abiertos en forma improcedente, previo el traslado de los registros en ellos efectuados al folio de matrícula que identifica el predio en mayor extensión.

Excepciones: El apoderado de la demandada propone las siguientes excepciones:

Ineptitud de la demanda por indebida escogencia de la acción, la cual sustenta en el hecho de que la Resolución 599 en su parte resolutive ordena corregir algunos actos de registro propios de la Administración, sin que modifique los actos, documentos o contratos suscritos por las partes que fueron objeto de registro, ni mucho menos intervenga en ellos.

Sostiene que en ese orden de ideas *“...la jurisdicción no puede sujetarse al capricho de la parte actora respecto de la acción escogida para acceder a la justicia y buscar un reconocimiento judicial a sus pretensiones”*, y concluye que la acción debió impetrarse ante la justicia ordinaria.

B- Antijuricidad e imputación en la falla del servicio: Aduce que en el caso sub examine no existe la relación de causalidad entre la actuación de la Oficina de Registro y los daños y perjuicios que dice la demandante haber sufrido para que se configure la responsabilidad extracontractual del Estado, ya que la causa directa de tales perjuicios fue la conducta desleal e ilegal de algunos de los tradentes, quienes a sabiendas de lo que eran titulares y poseían (derechos de cuota) enajenaron o transfirieron un pleno derecho real de dominio.

C- Ineptitud de la demanda por indebida acumulación de pretensiones, pues la actora pretende que se dejen abiertos los folios segregados en forma irregular, cuando lo cierto es que las inscripciones que ellos contenían fueron trasladadas al folio 050-40291067, el que a la fecha se encuentra activo y refleja la real situación jurídica del inmueble.

II.- FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA APELADA

Para adoptar la decisión apelada, el a quo consideró, en esencia, lo siguiente:

Que no está llamada a prosperar la excepción de inepta demanda por indebida escogencia de la acción, ya que el análisis de la jurisdicción contencioso administrativa se circunscribe a determinar la legalidad de los actos acusados, sin que se entre a estudiar lo referente a la titularidad del inmueble o a resolver

conflicto alguno relacionado con la propiedad de los predios en cuestión, pues lo que se discute en realidad es la facultad de la Administración para dejar sin efecto actos de registro de un inmueble y para cancelar, por ende, algunos folios de matrícula inmobiliaria.

En cuanto a la excepción de indebida acumulación de pretensiones, el Tribunal pone de presente que de conformidad con el artículo 85 del C.C.A. cualquier persona que se crea lesionada en un derecho amparado jurídicamente puede solicitar que se declare la nulidad de los actos administrativos, que se le restablezca su derecho y se le indemnicen los perjuicios, todo lo cual es precisamente lo solicitado por la actora.

Frente al fondo del asunto, expresa que el asunto a dirimir se centra en el alcance que se le debe dar a los artículos 35, 39 y 40 del Decreto Ley 1250 de 1970, alcance que ya ha sido fijado por el Consejo de Estado:

“La norma arriba transcrita (artículo 35 del decreto Ley 1250 de 1970), como acaba de observarse, indica un procedimiento estricto para la corrección de los errores en los cuales se haya podido incurrir en el acto de la inscripción. La inobservancia de dicho procedimiento acarrea como consecuencia la invalidez de la pretendida corrección (el paréntesis no es del texto).

“De otra parte, los artículos 39 a 42 ibídem regulan la cancelación del registro o inscripción, entendida como ‘...el acto por el cual se deja sin efecto el registro o inscripción’ (art. 39) en los casos previstos en la ley, esto es, cuando se le presenta al registrador ‘...la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial en tal sentido’ (art. 40). Son éstas unas causales taxativas de cancelación del acto de registro o inscripción, que el Registrador de Instrumentos Públicos tiene la obligación legal de respetar, so pena de que su acto quede viciado de nulidad.

“...

“Pero el decreto 1250 de 1970 prevé, como se dejó indicado en el número 2 de estas consideraciones, que ante eventuales problemas que puedan surgir en el registro de una propiedad inmueble, la Administración cuenta con los instrumentos de corrección de la inscripción o de cancelación de la misma, ‘cuando se presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial en tal sentido’. Estos dos mecanismos le

otorgan al Registrador unas facultades regladas, las cuales no pueden ser desconocidas por la Administración y utilizadas únicamente para los fines previstos en las normas”¹.

Expresa el sentenciador de segunda instancia que son evidentes las diferencias entre corrección y cancelación de un registro o inscripción; por ejemplo, mientras que la corrección procede cuando se presentan errores en la inscripción por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cancelación ocurre en virtud de un acto, contrato u orden de autoridad jurisdiccional que así lo indique; mientras que la entidad puede corregir los errores cometidos de oficio o a petición del interesado, la cancelación sólo ocurre cuando existe autorización del beneficiario o se den los supuestos previstos en el artículo 40 del Decreto Ley 1250 de 1970; mientras que la consecuencia de la corrección no es que desaparezca el registro, sino borrar un dato equivocadamente consignado, la cancelación deja sin efecto o valor la inscripción y registro.

Colige, entonces, que no es lo mismo corregir los folios de matrícula inmobiliaria que cancelarlos, como lo hizo la entidad demandada, de donde deduce que ésta interpretó erróneamente el artículo 35 del Decreto Ley 1250 de 1970, pues dejó sin efecto los folios de matrícula inmobiliaria números 050-633084, 050-837264 y 050-40161517, que se refieren a inmuebles de propiedad de la actora, al creer que dicho precepto le atribuye tal competencia, sin que obre en el expediente prueba de que se daba alguno de los presupuestos previstos en el artículo 40 ibídem (cancelación del título u orden judicial en tal sentido), lo que evidencia la ilegalidad de la actuación de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Concluye que al haber aplicado indebidamente la Administración el artículo 35 en

¹ Sentencia de 20 de junio de 1997, actor, Instituto Oscar Scarpetta de Protección Infantil, consejero Ponente, dr. Manuel S. Urueta Ayola.

cita, debe declararse la nulidad de los actos acusados.

A título de restablecimiento del derecho ordena que se restituyan los folios de matrícula inmobiliaria que fueron indebidamente cancelados y niega la indemnización de perjuicios solicitada, por considerar que no se acreditaron los daños patrimoniales que dice haber sufrido la parte actora, pues el dictamen pericial rendido es puramente técnico, en cuanto calcula y proyecta el valor del lote que no se utilizó en el objeto del contrato de cuentas de participación, sin que exista prueba de la relación directa entre los actos acusados y los supuestos perjuicios, en cuanto la demandante vinculó el inmueble a un contrato de cuentas de participación, según el cual el socio inactivo tendría derecho a un 23% de la venta de las viviendas, lo cual pasó por alto la experticia, al igual que la previsión de que el contrato podría resolverse por “*cualquier causa*” que impidiera desarrollar el proyecto.

Considera el *a quo* que así las cosas los perjuicios derivarían de la liquidación real del contrato, acto jurídico que no obra en el expediente y del cual se hubiera podido deducir su existencia y cuantía.

III- FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apoderado de INVERSIONES LA CASTELLANA S.A. apeló la decisión denegatoria del reconocimiento y pago de perjuicios que dice haber sufrido a raíz de la expedición de los actos acusados, los cuales, a su juicio, se derivan de la cancelación de los folios de matrícula inmobiliaria de unos lotes de terreno que son de su propiedad y sobre los cuales se iba a desarrollar un proyecto de vivienda.

Aduce que los perjuicios fueron determinados en el dictamen pericial y ascienden

a la suma de mil cuatrocientos millones quinientos diecisiete mil ciento dos pesos (\$1400'517.102.00), y que si la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al hacer la calificación de los títulos hubiera detectado las irregularidades que supuestamente encontró en dicha titulación, la actora se hubiera abstenido de realizar la inversión, lo que no hizo teniendo en cuenta que era propietaria inscrita del pleno dominio de los inmuebles, como se reflejaba en los folios que fueron cancelados.

IV.- ALEGATO DEL MINISTERIO PÚBLICO

La Agencia del Ministerio Público en la oportunidad procesal correspondiente guardó silencio.

V.- CONSIDERACIONES DE LA SALA

Sea lo primero precisar que como quiera que la Nación –Superintendencia de Notariado y Registro no apeló la declaratoria de nulidad de los actos acusados no es procedente entrar a revisar dicha decisión, razón por la cual la Sala se limitará a dilucidar si se encuentran probados los perjuicios que dice haber sufrido la actora con la expedición de aquellos.

Pues bien, en su recurso la demandante sostiene que los perjuicios a ella causados se encuentran determinados en la experticia rendida dentro del proceso, según la cual ascienden a la suma de \$1400'517.102.

Examinado el citado dictamen, la Sala encuentra que la suma antes anotada resulta de actualizar el valor del área del lote aportado por la demandante al contrato de cuentas en participación y sobre la cual no se llevó a cabo el objeto de

tal contrato, cual era la construcción de vivienda de interés social, y de sumar los intereses legales del 6% sobre dicho valor.

Sobre el particular, esta Corporación considera que el valor contenido en el dictamen pericial en manera alguna puede tenerse como el valor de los perjuicios que dice haber sufrido la parte actora con ocasión de la expedición de los actos acusados, pues dicho valor, como ya se dijo, corresponde al valor del área de los lotes cuyos folios de matrícula inmobiliaria fueron anulados, área que no salió del patrimonio de la actora, si se tiene en cuenta que la Oficina de Registro no canceló las anotaciones o registros contenidos en dichos folios, sino que dejó sin efecto los folios de matrícula inmobiliaria allí señalados y ordenó trasladar las anotaciones en ellos registradas al folio de matrícula inmobiliaria 050-40291067 bajo el Código 611 y especificaciones “DIVISIÓN MATERIAL CUERPO CIERTO TENIENDO SOLO DERECHOS DE CUOTA”, “VENTA CUERPO CIERTO TENIENDO SOLO DERECHOS DE CUOTA” y “ENGLOBE CUERPO CIERTO TENIENDO SOLO DERECHOS DE CUOTAS”, según el caso, lo cual se traduce en que a raíz de la actuación administrativa efectuó una nueva calificación de los títulos registrados en los folios en cuestión y concluyó que su inscripción debía trasladarse a la sexta columna, correspondiente a los títulos que conllevan la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, sin que tal decisión conllevara la sustracción del patrimonio de la demandante del área en discusión.

En consecuencia, a juicio de la Sala le asistió razón al sentenciador de primera instancia cuando afirmó que los perjuicios alegados pudieron provenir de la liquidación real del contrato de cuentas en participación, liquidación que al no haber sido aportada al proceso lleva a concluir que es procedente confirmar la sentencia apelada, en cuanto tales perjuicios no fueron probados.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A

CONFÍRMASE la sentencia apelada proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca el 17 de julio de 2003.

Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Se deja constancia de que la anterior sentencia fue leída, discutida y aprobada por la Sala en la sesión del día 28 de enero de 2008.

MARCO ANTONIO VELILLA MORENO
Presidente

CAMILO ARCINIEGAS ANDRADE

RAFAEL OSTA UDE LA FONT PLANETA

MARTHA SOFÍA SANZ TOBÓN