



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO 4 ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D.C., 6 de abril de 2022

Expediente: 11001 – 33 – 34 – 004 – 2017 – 00060 – 00
Demandante: Robledales Parque Residencial P.H.
Demandada: Superintendencia de Notariado y Registro
Medio de control: Nulidad y restablecimiento del derecho

Asunto: Acta de Audiencia Inicial

En Bogotá D.C., a los 6 días del mes de abril de 2022, a través de la plataforma LIFESIZE, provista por el Consejo Superior de la Judicatura para el desarrollo de audiencias virtuales, el Juez 4 Administrativo Oral del Circuito de Bogotá D.C., actuando de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley 1437 de 2011, en adelante C.P.A.C.A. y siendo las 10:39 a.m., da apertura a la **continuación de audiencia inicial** programada en auto de 17 de marzo de 2022, proferido dentro del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho número **11001 – 33 – 34 – 004 – 2017 – 00060 – 00**, promovido por **Robledales Parque Residencial P.H.**, en contra de la **Superintendencia de Notariado y Registro**.

(El Secretario Ad – Hoc para la diligencia deja constancia que a las partes les fue compartido el link de la aplicación Sharepoint para la consulta del expediente digital y se les informó que cualquier documento que se radique con destino al expediente, debe ser enviado a la Oficina de Apoyo de los Juzgados Administrativos, al correo correscanbta@cendoj.ramajudicial.gov.co, so pena de que se entiendan por no recibidos)

1. INTERVINIENTES (numerales 2 y 4, artículo 180, Ley 1437 de 2011)

Por el Despacho: A continuación se dejará constancia de la asistencia de las partes a la audiencia, al tenor de lo establecido en el numeral 2º del artículo 180 de la Ley 1437 de 2011, para lo cual se solicita a los apoderados presentes que se identifiquen indicando su nombre, documento de identidad, tarjeta profesional, persona o entidad a quien representan, así como la dirección física y electrónica de notificaciones.

Se concede el uso de la palabra a los apoderados

PARTE DEMANDANTE: Robledales Parque Residencial P.H.

Se hace presente el representante legal del conjunto residencial:

William Cárdenas Pineda
C.C. 74.371.452 expedida en Duitama (Boyacá)
3124043672; robledalesparqueresidencialph@gmail.com; Carrera 34 No. 19-112 de Duitama

Apoderado: Jorge Orlando León Forero
Cédula de Ciudadanía: 79.633.784 expedida en Bogotá
Tarjeta Profesional: 152.369 del Consejo Superior de la Judicatura.

Notificaciones: director.colombianadederecho@gmail.com;
3153101282; Diagonal 54 No. 19-14 de Bogotá

Por el Despacho: El abogado León Forero se encuentra reconocido desde el auto admisorio de la demanda, proferido el 31 de agosto de 2017¹.

DEMANDADA: Superintendencia de Notariado y Registro

Apoderado: Catalina Eugenia Cancino Pinzón
Cédula de Ciudadanía: 52.053.853 expedida en Bogotá D.C.
Tarjeta Profesional: 109.545 del Consejo Superior de la Judicatura.
Notificaciones: catalina.cancino@supernotariado.gov.co;
3143748430; calle 26 No. 13-49 de Bogotá

Por el Despacho: La abogada Cancino Pinzón fue reconocida para actuar en la sesión de audiencia inicial adelantada el 21 de febrero de 2018 y sus facultades fueron actualizadas mediante memorial aportado el 3 de agosto de 2020 que obra en el archivo "07PoderSuperintendencia" del "02CuadernoPrincipal2".

DEMANDADA: Fiduciaria Bancolombia

Representante Legal María de Jesús Pérez Cáez
C.C. 55.301.960 expedida en Barranquilla
notificacjudicial@bancolombia.com.co; 601416000 ext. 1544

Apoderado: Vilma Soledad Buitrago Alarcón
Cédula de Ciudadanía: 52.156.245 expedida en Bogotá D.C.
Tarjeta Profesional: 144.933 del Consejo Superior de la Judicatura.
Notificaciones: vilmasbuitrago30@hotmail.com; 3134317605;
carrera 7 No. 17-01 oficina 748 de Bogotá.

Por el Despacho: La abogada Buitrago Alarcón fue reconocida para actuar en el auto proferido el 27 de julio de 2018.

TERCERO CON INTERÉS: Inversiones Boyacá Ltda. – En reorganización

Apoderado: Diana Paola Obregón Corredor
Cédula de Ciudadanía: 1.052.396.417 expedida en Duitama (Boy.)
Tarjeta Profesional: 272.038 del Consejo Superior de la Judicatura.
Notificaciones: dianaobregon0609@gmail.com; 3212652104;
calle 16 No. 14-41 oficina 1401 de Duitama

Por el Despacho: Mediante memorial obrante en la página 1 del archivo "04Folios366A374" del "02CuadernoPrincipal2", Luis Francisco Castellanos Sanabria en su calidad de representante de la empresa Inversiones Boyacá Ltda. En Reorganización, confirió poder al abogado Herliman Guerrero Castro. Para el efecto, se aportaron los documentos que avalan dicha actuación por lo que se reconocerá personería para actuar a dicho profesional del derecho.

¹ Archivo "04AutoAdmisorio" del "01CuadernoPrincipal1"

Ahora bien, el día 5 de abril de los corrientes, se aportó al expediente un memorial de sustitución de dicho poder, a favor de la abogada Obregón Corredor, para que represente los intereses de dicha empresa hasta la culminación del proceso, por lo que se le reconocerá personería para actuar en los términos del memorial obrante en el archivo “15SustitucionPoderInversionesBoyaca” del “02CuadernoPrincipal2”.

Se notifica en estrados

Sin manifestaciones

A.S.

2. SANEAMIENTO DEL PROCESO (Numeral 5, Artículo 180 Ley 1437 de 2011)

En virtud de lo previsto en los artículos 180 numeral 5 y 207 de la Ley 1437 de 2011, el Despacho advierte que no existe ninguna irregularidad en la sustanciación del proceso que merezca ser saneada.

No obstante, se aclara que al presente caso no le es aplicable la reforma contenida en la Ley 2080 de 2021, de conformidad con el régimen de vigencia y transición normativa establecido en el cuarto inciso del artículo 86 de dicha ley, según el cual, las audiencias convocadas se regirán por las leyes vigentes cuando se iniciaron las audiencias, que para el caso de esta audiencia inicial, se dio el 21 de febrero de 2018.

Se notifica en estrados

Sin manifestaciones

3. EXCEPCIONES PREVIAS (Numeral 6, Artículo 180 Ley 1437 de 2011)

Por el Despacho: Observa el Juzgado que la contestación a la demanda, por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro fue extemporánea, conforme se indicó en el auto de 27 de julio de 2018², por lo que los argumentos presentados no pueden ser tenidos en cuenta.

La empresa Inversiones Boyacá Ltda. – En reorganización, únicamente presentó excepciones de mérito en este caso.

Por su parte, la Fiduciaria Bancolombia planteó la excepción previa que denominó “Prejudicialidad”, teniendo en cuenta que se tramitó la acción popular No. 2015-00166 ante el Juzgado 2 Civil del Circuito de Duitama, en la que se solicitó la revocatoria de la inscripción de la matrícula inmobiliaria No. 74-92510, por lo que el apoderado asegura que estamos ante un asunto enlistado en el artículo 100 del Código General del Proceso.

A pesar de lo anterior, el Despacho considera necesario analizar de oficio la procedencia de las excepciones previas contempladas en los numerales 1 y 5 del artículo 100 del Código General de Proceso, sobre la falta de

² Pág. 19 archivo 14 Cuaderno 1

competencia para conocer del asunto y la ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales.

Para el efecto, se recuerda que en este asunto la parte demandante ejerció el medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho en contra de las Resoluciones No. 07 de 23 de enero de 2014 y No. 8496 de 5 de agosto de 2016, por medio de las cuales, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama y la Superintendencia de Notariado y Registro resolvieron la solicitud de cierre del folio de matrícula inmobiliaria No. 074-92510 correspondiente al Local 206 ubicado en el conjunto Robledales Parque Residencial P.H. de la ciudad de Duitama.

Al respecto, el artículo 43³ de la Ley 1437 de 2011 establece, que son actos definitivos los que deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, o que hacen imposible continuar las actuaciones que se adelantan.

Criterio que ha sido expuesto por el Consejo de Estado en sentencia proferida el 26 de septiembre de 2013 dentro del radicado 68001 – 23 – 33 – 000 – 2013 – 00296 – 01 (20212), con ponencia del Consejero Jorge Octavio Ramírez Ramírez, así:

“Sea lo primero advertir que son actos definitivos, susceptibles de ser demandados ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 43 de la Ley 1437, “los que decidan directa o indirectamente el fondo del asunto o hagan imposible continuar la actuación”.

Así pues, un acto administrativo subjetivo o acto definitivo particular, es una declaración de voluntad dirigida al ejercicio de la función administrativa, que produce efectos jurídicos, es decir que crea, reconoce, modifica o extingue situaciones jurídicas, mientras que los actos de ejecución se limitan a dar cumplimiento a una decisión judicial o administrativa⁴, sin que pueda afirmarse que de ellos surjan situaciones jurídicas diferentes a las de la sentencia o acto ejecutado.”

Esto ha sido reiterado por el Órgano de Cierre de la jurisdicción contencioso administrativa, como se puede verificar en el auto proferido el 16 de agosto de 2020, dentro del proceso 05001-23-33-000-2017-01045-01(2093-18), con ponencia de la Consejera Sandra Lisset Ibarra Vélez, así:

*“27. Son **actos de trámite o preparatorios**, los actos preliminares que toma la Administración para adoptar una decisión final o definitiva sobre el fondo de un determinado asunto. Son **actos definitivos o principales**, los actos administrativos que en términos del artículo 43 del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo, deciden directa o indirectamente el fondo del asunto o hacen imposible continuar con una determinada actuación y son **actos de ejecución**, aquellos que se limitan a dar cumplimiento a una decisión judicial o administrativa.” (Negrillas en texto).*

En ese orden, aquellos actos administrativos que no crean, modifican o extinguen derechos o situaciones jurídicas a los peticionarios, no pueden ser

³ “ARTÍCULO 43. ACTOS DEFINITIVOS. Son actos definitivos los que decidan directa o indirectamente el fondo del asunto o hagan imposible continuar la actuación.”

entendidos como actos definitivos, y en ese orden, no son susceptibles de control judicial, circunstancia que ocurre para el presente caso, frente a las Resoluciones No. 07 de 23 de enero de 2014 y No. 8496 de 5 de agosto de 2016, puesto que dichos actos administrativos no pueden ser valorados como aquellos que crearon, modificaron o extinguieron la situación jurídica de la propiedad horizontal demandante.

Esto, toda vez que el acto administrativo que sí tuvo esa capacidad, se trató del folio de matrícula inmobiliaria No. 074-92510, por medio del cual se acreditó en el registro de instrumentos públicos la existencia del Local 206 y la supresión del espacio que, al parecer, inicialmente se había destinado para la administración del conjunto residencial.

Lo anterior, se ratifica con los argumentos que la parte demandante expone en su escrito introductorio, teniendo en cuenta que todos están encaminados a asegurar que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama nunca debió abrir el mencionado folio No. 074-92510 y que tal actividad habría desconocido lo establecido en los artículos 20 y 21 de la Ley 675 de 2011 y el Decreto Ley 1250 de 1970.

Por otra parte, es claro para el Despacho que el escrito presentado por la parte demandante el 29 de julio de 2013 y que dio origen a los actos administrativos mencionados, no fue fruto del ejercicio de recursos en contra del folio de matrícula inmobiliaria No. 074-92510, por lo que tampoco se puede entender que la actuación administrativa No. 074-AA-2013-019 haya sido desarrollada dentro del término de ejecutoria de dicho acto.

En ese orden, en este asunto se acredita la configuración de la excepción previa prevista en el numeral 5 del artículo 100 del C.G.P., de *“ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”*, en relación con las pretensiones de nulidad de las Resoluciones No. 07 de 23 de enero de 2014 y No. 8496 de 5 de agosto de 2016, teniendo en cuenta que ha quedado probado que dichos actos no son susceptibles de control jurisdiccional y por tal motivo, no se tiene competencia para conocer demandas en su contra.

Dicho sea de paso, las mencionadas resoluciones también se enmarcan en la causal de rechazo de la demanda, prevista en el numeral 3 del artículo 169 del C.P.A.C.A., relativa a que el asunto no es susceptible de control judicial.

Ahora bien, en el escrito de subsanación de la demanda, la parte actora solicitó la nulidad de las resoluciones mencionadas previamente, y a título de restablecimiento, pidió que *“se declare el cierre del folio de matrícula inmobiliaria 074-92510 correspondiente al local 206, segregado del folio de mayor extensión 074-87941, correspondiente al conjunto Robledales Parque Residencial P.H. de la ciudad de Duitama”*.

Sería del caso continuar el proceso, entendiendo que en este caso también se habría enjuiciado el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-92510 correspondiente al Local 206 de la propiedad horizontal demandante, sin embargo se puede establecer que el ejercicio del medio de control de

nulidad y restablecimiento del derecho en su contra, se encuentra caducado.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el término de 4 meses para presentar la demanda, contra el mencionado folio de matrícula inmobiliaria, previsto en el literal d) del numeral 2 del artículo 164 del C.P.A.C.A., se extendía hasta el 7 de enero de 2012, pues de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del artículo 44 del C.C.A.⁴ “(...) los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación.”.

Así las cosas, teniendo en cuenta que la inscripción del mencionado folio de matrícula fue realizada el 7 de septiembre de 2011, conforme se extrae de las anotaciones 10 y 11 del folio de matrícula inmobiliaria No. 074-87941⁵, cuando se registró la escritura pública No 2749 de 31 de agosto de 2011, que contenía la modificación del lugar de administración por el local 206, lo que hace que se reitere la caducidad frente al mencionado folio de matrícula inmobiliaria No. 074-92510.

Vale señalar que, ni la solicitud de cierre del folio de matrícula inmobiliaria presentada el 29 de julio de 2013, ni la conciliación prejudicial acreditada en este caso, tuvieron la capacidad de suspender el término de caducidad mencionado.

En ese orden, en este asunto es necesario declarar la caducidad del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, en relación con la pretensión planteada en contra del folio de matrícula inmobiliaria No. 074-92510 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama.

En razón de lo previamente expuesto, el Despacho

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción previa de “*ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones*”, en relación con las pretensiones de nulidad presentadas en contra de las Resoluciones No. 07 de 23 de enero de 2014 y No. 8496 de 5 de agosto de 2016, por lo expuesto en esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR PROBADA la excepción previa de caducidad, en relación con la pretensión de nulidad presentada en contra del folio de matrícula inmobiliaria No. 074-92510, por lo expuesto en esta providencia.

TERCERO.- DEVOLVER a la parte demandante el remanente que hubiese a su favor, previa liquidación por concepto del depósito de expensas para atender los gastos ordinarios del proceso.

⁴ Dicha normatividad es aplicable a este caso, teniendo en cuenta la fecha en la cual se llevó a cabo el registro del folio de matrícula inmobiliaria. Esto es, el 7 de septiembre de 2011, fecha para la cual, la Ley 1437 de 2011 aún no había entrado en vigencia.

⁵ Págs. 8 y siguientes del archivo “02Folios335A365” del “02CuadernoPrincipal2”

CUARTO.- Ejecutoriada esta decisión, archívese el expediente, previas las anotaciones de rigor en el sistema informático Justicia Siglo XXI.

Se notifica en estrados

Sin manifestaciones por las partes

A.I.

Por el Despacho: Surtido el objeto de la audiencia, siendo las 11:04 a.m. se finaliza la diligencia. Los asistentes aprueban el acta, la cual ha sido compartida durante toda la diligencia. Se recuerda que dicha aprobación reemplazará la firma de la misma, teniendo en cuenta que se trata de una audiencia virtual.

LALO ENRIQUE OLARTE RINCÓN
JUEZ

Jorge Orlando León Forero
Apoderado demandante

Catalina Eugenia Cancino Pinzón
Apoderada Superintendencia

Vilma Soledad Buitrago Alarcón
Apoderada Fiduciaria

Diana Paola Obregón Corredor
Apoderada Tercero con interés

GERMÁN ANDRÉS CAMARGO FONSECA
Profesional Universitario – Secretario Ad Hoc