



## República de Colombia Rama Judicial

### LA SECRETARIA DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

#### AVISA QUE:

Mediante providencia de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023) el Dr. FRANCISCO JOSÉ CARDONA CASAS, en su calidad de Juez PRIMERO PENAL DEL CIRCUITO PARA ADOLESCENTES CON FUNCION DE CONOCIMIENTO DE FUSAGASUGÁ, dictó fallo dentro del trámite de la ACCIÓN DE TUTELA que cursa en ese despacho con Radicado 25290-3118001-2023-00096 N.I.T-2023- 0043, en la que es Accionante TERESA QUINTERO DE ALVARADO y accionada la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICO y **Vinculados** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO; JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ; EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA Y LYDA NATALIA RODRIGUEZ QUINTERO, en dicho proveído, dispuso:

*PRIMERO: CONCEDER el amparo constitucional promovido por TERESA QUINTERO DE ALVARADO, teniendo como único agente vulnerador a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ conforme las razones ut supra.*

*SEGUNDO: TUTELAR, los derechos fundamentales al debido proceso y la propiedad privada de TERESA QUINTERO DE ALVARADO portadora de la cedula de ciudadanía No. 20.566.823, EDUARDO QUINTERO RATIVA identificado con documento de identidad No.17.188.700, MARLENY QUINTERO VARELA portadora de la cedula de ciudadanía No. 39.619.043 y LYDA NATALIA RODRÍGUEZ QUINTERO identificada con documento de identidad No.1.069.751.103.*

*TERCERO: ORDENAR a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ, a través de su titular CARLOS JULIO GUERRERO CORTÉS y/o quien haga sus veces, que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas, siguientes a la notificación de esta decisión y en un término no mayor a cinco (5) días, deje sin valor y efecto las notas devolutivas que se han generado con ocasión del registro de la sentencia de 16 de marzo de 2021 emitida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá dentro del proceso civil de pertenencia bajo radicado numero 2529040030010020170083400 respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-4173 de esa oficina.*

*CUARTO: ORDENAR a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ, a través de su titular CARLOS JULIO GUERRERO CORTÉS y/o quien haga sus veces, que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas, siguientes a la notificación de esta decisión y en un término no mayor a cinco (5) días, proceda a realizar una nueva calificación, para que, de ser procedente realice el registro de la sentencia emitida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá de fecha 16 de marzo de 2021 dentro del proceso civil de pertenencia radicado bajo el número 2529040030010020170083400 y respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-4173. En caso contrario y de ser inadmitida, deberá motivar la decisión indicando todos los requisitos faltantes en un único momento, no solamente invocando la causal sino teniendo especial cuidado de no hacer su devolución por aspectos que ya se encuentran en el fallo de pertenencia, en los documentos que se adjuntan con éste o que puedan ser cotejados directamente por esa oficina ante otras entidades, además de los que fueron objeto de estudio en la presente sentencia de tutela, debiendo notificar dichos actos administrativos a la accionante dentro del término referido y de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley 1579 de 2012, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.*

*QUINTO: NOTIFÍQUESE este fallo según lo dispuesto en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991. SEXTO: Hágasele saber a las partes que la presente determinación puede ser impugnada dentro de los tres (3) días contados a partir de su notificación.*

*SEPTIMO: Si no fuere impugnada la sentencia, envíese el expediente en su oportunidad a través de la secretaría de este juzgado a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, y una vez surtido el citado trámite archívese dejando las constancias del caso.*



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

El cual se procede a **NOTIFICAR** a los vinculados, en el micrositio del juzgado dispuesto en la página web de la rama judicial, razón por la cual se fija el presente aviso.

Se les indica que la impugnación de la misma deberá ser remitida al correo electrónico institucional del juzgado de conocimiento ( [jpctoadoconfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jpctoadoconfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co) ) y cuentan con el término establecido en la Ley.

**Se fija: 9 de agosto de 2023 a las 08:00 a.m.**

**Se desfija: 11 de agosto de 2023 a las 05:00 p.m.**

A continuación, se comparte el fallo de tutela.

**YURY ANDREA MORA CHAVARRO**

**Secretaria**

## NOTIFICACIÓN FALLO DE TUTELA PRIMERA INSTANCIA 2023-043 TERESA QUINTERO DE ALVARARO VS OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Juzgado 01 Penal Circuito Adolescentes Conocimiento - Cundinamarca - Fusagasugá

Lun 31/07/2023 1:49 PM

Para:Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Fusagasugá <j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (922 KB)

1A INST. 2023-043 TERESA QUINTERO DE ALVARADO VS ORIP FUSAGASUGA (2).pdf;

FUSAGASUGÁ, JULIO 31 DE 2023

OFICIO NO.1603

REF. TUTELA 2023-043

SEÑORES

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ  
VINCULACA,.

Con el presente me permito NOTIFICAR a usted la decisión proferida dentro de la acción de referencia, así mismo solicito comedidamente publicar la sentencia en el micro sitio de ese Despacho dispuesto en la página WEB de la Rama Judicial, a efectos de notificación a los vinculados, HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA, y personas indeterminadas, decisión que dispuso:

"PRIMERO: CONCEDER el amparo constitucional promovido por TERESA QUINTERO DE ALVARADO, teniendo como único agente vulnerador a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ conforme las razones ut supra. SEGUNDO: TUTELAR, los derechos fundamentales al debido proceso y la propiedad privada de TERESA QUINTERO DE ALVARADO portadora de la cedula de ciudadanía No. 20.566.823, EDUARDO QUINTERO RATIVA identificado con documento de identidad No.17.188.700, MARLENY QUINTERO VARELA portadora de la cedula de ciudadanía No. 39.619.043 y LYDA NATALIA RODRÍGUEZ QUINTERO identificada con documento de identidad No.1.069.751.103. TERCERO: ORDENAR a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ, a través de su titular CARLOS JULIO GUERRERO CORTÉS y/o quien haga sus veces, que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas, siguientes a la notificación de esta decisión y en un término no mayor a cinco (5) días, deje sin valor y efecto las notas devolutivas que se han generado con ocasión del registro de la sentencia de 16 de marzo de 2021 emitida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá dentro del proceso civil de pertenencia bajo radicado numero 2529040030010020170083400 respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-4173 de esa oficina. CUARTO: ORDENAR a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ, a través de su titular CARLOS JULIO GUERRERO CORTÉS y/o quien haga sus veces, que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas, siguientes a la notificación de esta decisión y en un término no mayor a cinco (5) días, proceda a realizar una nueva calificación, para que, de ser procedente realice el registro de la sentencia emitida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá de fecha 16 de marzo de 2021 dentro del proceso civil de pertenencia radicado bajo el número 2529040030010020170083400 y respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-4173. En caso contrario y de ser inadmitida, deberá motivar la decisión indicando todos los requisitos faltantes en un único momento, no solamente invocando la causal sino teniendo especial cuidado de no hacer su devolución por aspectos que ya se encuentran en el fallo de pertenencia, en los documentos que se adjuntan con éste o que puedan ser cotejados directamente por esa oficina ante otras entidades,

además de los que fueron objeto de estudio en la presente sentencia de tutela, debiendo notificar dichos actos administrativos a la accionante dentro del término referido y de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley 1579 de 2012, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión. QUINTO: NOTIFÍQUESE este fallo según lo dispuesto en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991. SEXTO: Hágasele saber a las partes que la presente determinación puede ser impugnada dentro de los tres (3) días contados a partir de su notificación. SEPTIMO: Si no fuere impugnada la sentencia, envíese el expediente en su oportunidad a través de la secretaría de este juzgado a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, y una vez surtido el citado trámite archívese dejando las constancias del caso. NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE FRANCISCO JOSÉ CARDONA CASAS Juez "

ANEXO COPIA DE LA DECISIÓN

  
**LUIS GABRIEL RODRÍGUEZ RIVEROS**  
Secretario

**JUZGADO PRIMERO PENAL DEL CIRCUITO PARA ADOLESCENTES CON FUNCIONES DE  
CONOCIMIENTO DE FUSAGASUGÁ**

Calle 7 No. 7-60 Piso 4 Fusagasugá Cel. 3142034099

Email: [jpctoadoconfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jpctoadoconfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co)

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO PENAL DEL CIRCUITO PARA ADOLESCENTES CON  
FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO DE FUSAGASUGÁ

SENTENCIA 1ª INSTANCIA 0036

Proceso	: Acción de Tutela – Primera Instancia.
Radicado	: 25290-3118001-2023-00096 -00. T – 2023-043
Accionante	: TERESA QUINTERO DE ALVARADO.
Accionado	: OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ.
Vinculadas	: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ. EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA, LYDA NATALIA RODRIGUEZ QUINTERO, HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA. PERSONAS INDETERMINADAS y el curador AD LITEM, HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA.
Derechos invocados	: Debido Proceso, Propiedad Privada, Acceso a la Administración de Justicia y Principio de Favorabilidad
Decisión	; Concede

Fusagasugá, treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023)

## I.- ASUNTO

Una vez cumplido lo dispuesto por el Honorable Tribunal Superior de Cundinamarca, en decisión del 11 de julio de 2023, procede el despacho a proferir el fallo que en derecho corresponde, dentro de acción de tutela instaurada por **TERESA QUINTERO DE ALVARADO** en contra de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ**.

## II.- ANTECEDENTES

2.1 El amparo constitucional se presentó por la presunta vulneración del derecho al Debido Proceso; Propiedad Privada entre otros, el cual se asignó a este despacho y avocó conocimiento el 24 de mayo del año que avanza, ordenándose vincular a la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO y EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA y a LYDA NATALIA RODRIGUEZ QUINTERO**, se dispuso correr traslado a accionada y vinculadas a fin que ejercieran el derecho de defensa y decretó pruebas; posteriormente en auto de ese mes y año, se dispuso la vinculación del **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ**<sup>1</sup>.

2.2. Este Despacho profirió fallo el 6 de junio de 2023, el cual fue impugnado por la **ORIP DE FUSAGASUGÁ** y nulitado por el Honorable Tribunal Superior de

---

<sup>1</sup> Obra auto del 24 de mayo de 2023 en el cuaderno digital de tutela.

*Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA Y LYDA NATALIA RORIGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA; PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA*

Cundinamarca el 11 de julio de 2023, por falta de integración en debida forma del contradictorio a efectos que se convoque y notifique a la presente actuación a todos los participantes del Juicio Civil 2017-00834-00 adelantado en el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá.

2.3. Recibido nuevamente el expediente, por auto de 17 de julio de 2023 este Juzgado se estuvo a resuelto por el Honorable Tribunal de Cundinamarca y dispuso la vinculación de los HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA; PERSONAS INDETERMINADAS; el curador AD LITEM, HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ designado para éstos dentro del proceso civil de pertenencia con radicado 2017-00834-00 a y el apoderado de la parte demandante GERMAN MORENO MORA.

## **2.4 Hechos <sup>2</sup>**

Se colige de la demanda y contestación de la misma los siguientes hechos jurídicamente relevantes en este asunto:

2.4.1. La accionante por sentencia del 16 de marzo de 2021 a través de un proceso de pertenencia seguido en el juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá con radicado 2529040030010020170083400 adquirió por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio una parte de terreno "lote 2" de un predio de mayor extensión denominado "El caucho" ubicado en la vereda espinalito de Fusagasugá con folio de matrícula inmobiliaria 157-4173 de la ORIP de esta Localidad; igualmente Eduardo Quintero Rativa el " lote 1"; Marleny Quintero Varela y Lyda Natalia Rodríguez Quintero, éstas últimas conjuntamente el "Lote 3" del citado predio de mayor extensión.

2.4.2. Indicó que, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá radicó el 5 de mayo de 2021 la sentencia para su registro, pero le fue devuelta con nota impresa el 25 de mayo de 2021; al igual que no registró la cancelación de la medida cautelar, bajo el argumento que debe identificarse adecuadamente el inmueble por su matrícula inmobiliaria, linderos, áreas en el sistema métrico decimal y los intervinientes por su número de cedula; por lo cual se realizó la subsanación, radicándola nuevamente, con las correcciones y le ha sido devuelta en 5 oportunidades.

2.4.3 Aseveró que, ha cumplido las exigencias de las cinco diferentes notas devolutivas solicitadas, pero la accionada continúa con la negativa de registrar la sentencia, lo cual vulnera entre otros su derecho al debido proceso y la propiedad privada, ya que cada vez que se subsana una nota devolutiva, aparece otra al momento del registro y así sucesivamente, sin proceder a realizar el registro del inmueble.

---

<sup>2</sup> Ver escritos dentro del cuaderno digital de tutela.

Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO  
CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO  
VARELA Y LYDA NATALIA RORIGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA;  
PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado  
de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA

2.4.4 Desde la fecha de la sentencia a la de presentación de la acción de tutela han transcurrido más de 2 años sin poder registrar, luego de reiterados intentos ante la ORIP accionada, el título que le permite acceder a la propiedad del bien adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio.

## 2.5 pretensiones

2.5.1. Solicitó se conceda la acción incoada y como consecuencia;” 1.-Ordenar a la accionada que de forma inmediata se registre la sentencia o fallo proferido por el Juzgado 01 Civil Municipal de Fusagasugá dentro del proceso de pertenencia con radicado 2017- 0834-00, que se registre dentro del folio de matrícula inmobiliaria 157-4173 y que cumpla con lo ordenado en dicha sentencia relacionados con los señores demandantes: • Eduardo Quintero Rativa con cédula de ciudadanía No.7.188.700 lote con un área de tres mil setecientos treinta y dos metros con treinta y cinco centímetros cuadrados (3.732,35mts<sup>2</sup>). • Teresa Quintero de Alvarado con cédula de ciudadanía No.20.566.823 lote con un área de Cinco Mil Dos Cientos Cuarenta y Dos metros con cincuenta y cuatro centímetros cuadrados (5.242,54 mts<sup>2</sup>). • Marleny Quintero Varela con cédula de ciudadanía No.39.619.043 y Lyda Natalia Rodríguez Quintero con cédula de ciudadanía No 1.069.751.103, Lote con un área de Dos Mil Quinientos Sesenta y Cinco metros con once centímetros cuadrados (2.565,11 mts<sup>2</sup>). Los linderos de cada lote, se encuentran dentro de dicha sentencia por lo anterior respetuosamente solicito se sirva ordenar a quien corresponda, se realice la inscripción como propietarios y abrir el folio correspondiente a cada uno de ellos conforme a la precitada sentencia judicial. 2.- Ordenar a la parte accionada dar cumplimiento en forma inmediata y sin mayores dilaciones, para que proceda debido al registro de la sentencia emitida por el juzgado 01 civil municipal de Fusagasugá”.

## 2.6 Contestación de accionada y vinculadas

### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ<sup>3</sup>

2.6.1 Aludió a la Ley 1579 de 2012, que regula el servicio público registral en Colombia, destacando que el registrador solo podrá realizar inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice, así como los pasos para el registro de un título o documento lo cual compone radicación calificación, inscripción y constancia de ejecución; citó el artículo 22, ídem, respecto a la inadmisibilidad del registro, procedimiento para ello y los recursos que proceden conforme al CPACA o de la norma que lo adicione o modifique.

2.6.2 Para el caso en concreto, adjuntó copia del Oficio Desp-078 del 21 de marzo de 2023, dirigido a la Jueza Primera Civil Municipal, en donde de manera detallada, cronológica y fundamentada le explica la actuación desplegada por esa entidad, con respecto a las solicitudes que involucran el folio de matrícula No.157-4173, correspondiente al predio rural denominado “El Caucho”, el cual fue objeto de un proceso judicial de pertenencia que culminó en fallo proferido por ese Despacho el 16

---

<sup>3</sup> Obra respuesta en el cuaderno digital de tutela



de marzo de 2021, el que en primera oportunidad se sometió a proceso de registro mediante radicado No. 2021-5025 del 11 de mayo de 2021, devuelta sin registrar el 5 de mayo de 2021, donde se le indican las causales de devolución, sin que se presentaran recursos por lo cual quedó en firme.

2.6.3 Adveró que con posterioridad y en varias oportunidades, se ha sometido al proceso de registro la citada providencia, junto con algunas correcciones emitidas por el Despacho Judicial, devueltas por inconsistencias en relación con el área y linderos del predio objeto del proceso, generados por el demandante en la identificación del predio de la demanda, lo cual también ha inducido a error al juzgado, pues el área se ha tomado en forma errada, puesto que tanto en la demanda como en el fallo, ha tomado valores diferentes.

2.6.4. Aseguró que, las actuaciones de esa Oficina han estado ceñidas a la norma especial que regula la función registral y no, como lo pretende hacer ver la parte accionante, a capricho o conducta omisiva, deliberada o negligente de esa accionada.

2.6.5 Solicitó denegar por improcedente la acción constitucional, ya que la parte actora cuenta con otros medios de defensa judicial, es decir los recursos en contra de las notas devolutivas, si los considera no ajustados a Derecho o en su defecto acudir al Despacho Judicial que emitió la sentencia, para que corrija los errores en que incurrió en el fallo de pertenencia y luego someter al registro el fallo emanado inicialmente, así como los actos de corrección o aclaración realizados posteriormente, previo pago de los derechos de registro, también solicitó tener en cuenta al momento de fallar el contenido del oficio No. 078 del cual anexó copia.

### ***SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO***

2.6.6 Reseñó que no ha vulnerado derecho alguno a la accionante; aludió a las competencias asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro y Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos conforme la Ley 1579 de 2012.

2.6.7 Adveró que el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 prevé que contra las decisiones tomadas por los Registradores de Instrumentos Públicos respecto a los actos de registro y su no inscripción, proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Dirección Técnica de Registro de esa Superintendencia; así las cosas, la función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos es servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos, ejerciendo sus funciones de manera autónoma en el círculo registral de su competencia.

2.6.8 Invocó la falta de legitimación en la causa por pasiva, puesto que, al examinar la tutela de la referencia, no se evidencia que en ningún aparte de la misma se



estableciera que la Superintendencia de Notariado y Registro fuera el causante de la violación o amenaza de los derechos fundamentales invocados por la accionante.

## **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA**

2.6.9 Dio respuesta al traslado a través de su titular e indicó que, en ese Despacho cursó el proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio con CUI No.2529040030010020170083400, donde son demandantes Teresa Quintero de Alvarado, Eduardo Quintero, Marleny Quintero Varela, Lyda Natalia Rodríguez Quintero; demandados Teresa Quintero de Alvarado, Eduardo Quintero Rativa como herederos determinados de Eurípides Quintero Rativa (Q.E.P.D) y demás herederos indeterminados; igualmente, Marleny Quintero Varela y Lyda Natalia Rodríguez Quintero y demás personas indeterminadas y que, una vez se adelantó el trámite propio del asunto, se profirió sentencia el 16 de marzo de 2021, aclarando que ese mismo día atendiendo las previsiones del artículo 375 del Código General del Proceso, se practicó la diligencia de inspección judicial, sobre los lotes objeto de usucapión, con apoyo de perito previamente designado, quien con antelación a la diligencia presentó un dictamen pericial sobre los predios con miras a establecer entre otros, su plena identificación, siendo ese informe el soporte fundamental en la decisión de fondo.

2.6.10 Aseguró que conforme lo aseveró la accionante han transcurrido dos años de proferida la sentencia sin que la misma sea registrada por razones ajenas al Despacho, pero con mucha contundencia, se atreve a afirmar que es por un actuar poco diligente, por decirlo menos del funcionario registrador, pues si bien las dinámicas catastrales y geográficas del municipio, hacen que los bienes hayan cambiado respecto a su identificación, pues este es un hecho notorio, lo que en suma puede inferir en la sentencia, no es menos cierto que, para el caso en concreto, se designó un perito que identificó plenamente el predio y dicho trabajo fue el que se tuvo en cuenta al momento de proferir la sentencia; pese a ello y precisamente ante el requerimiento del señor registrador el 23 de abril de 2021 se adicionó la sentencia para “corregir” lo que el funcionario consideró no era claro en la sentencia.

2.6.11 Argumentó además que, nuevamente, el funcionario encontró otra novedosa causal de inadmisión para registrar la sentencia, por lo que, y ante la petición del apoderado de la parte actora, se profirió el auto del 3 de septiembre de 2021, adicionando la sentencia, respecto de las áreas de los inmuebles objeto de pertenencia; con posterioridad, para el 26 de septiembre de 2021, el abogado actor, solicitó que se modificara el fallo, respecto de la cabida del predio de mayor extensión, en virtud de otra nota devolutiva del señor registrador, situación que se resolvió desfavorable con auto del 8 de octubre de 2021, por cuanto la adición de la sentencia tantas veces realizada, atenta contra la seguridad jurídica y no puede estar el Despacho al antojo del señor registrador.

*Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA Y LYDA NATALIA RORIGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA; PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA*

2.6.12 Indicó que nuevamente, se presentó escrito el 21 de octubre de 2021 por parte del togado por la devolución del señor registrador en la anotación, por lo que y para no hacer más gravosa la situación del usuario, se dispuso en proveído del 12 de noviembre de 2021 adicionar la sentencia, prácticamente como lo pretendió el funcionario, situación que volvió a ocurrir para el año 2022, por lo que en decisión del 11 de agosto de ese año, se ordenó la corrección como lo indicó el registrador, la cual se repitió el 3 de octubre de 2022, por lo que, ante este actuar se dispuso oficiar a la Superintendencia de Notariado y Registro para que investigara al funcionario, pues para ese Despacho, no es admisible bajo ninguna circunstancia que el señor registrador haya devuelto tantas veces la calificación de este mismo registro, cuando al actuar de manera diligente pudo haber, en una sola nota, establecido los yerros y/o inconsistencias que debía subsanar el despacho y no crear una nueva cada vez que el usuario iba a registrar la sentencia; por lo cual en ese mismo sentido, también debió proferirse el proveído calendado el 22 de noviembre de 2022.

2.6.13 Adveró que, esa dificultad en la materialización de las decisiones judiciales en registro de instrumentos públicos se ha convertido en un constante suplicio para los ciudadanos, quienes a pesar de lograr que se les declare un derecho, el mismo solamente se queda en el papel, debido a trabas administrativas que el señor registrador de Fusagasugá está colocando al momento de calificar el ingreso de las providencias en esa oficina, pues no ha sido la primera vez que esto ocurre.

2.6.14 Insistió en que las dinámicas geo catastrales indiscutiblemente pueden hacer variar áreas y metros, pero ello no es la talanquera para que después de más de 2 años, en perjuicio del usuario, el señor registrador cada vez y al antojo del servidor que califica idee una nueva causal de nota devolutiva.

2.6.15 Indicó que, a raíz de la conducta dilatoria, compulsó copias ante la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual ha guardado silencio, por lo cual solicitó vincularla a la acción de tutela y por último solicitó la desvinculación del Juzgado que preside, puesto que no ha conculcado derecho fundamental alguno y por el contrario ha emitido autos haciendo las correcciones que el señor registrador ha indicado.

**VINCULADOS EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA Y LYDA NATALIA RODRÍGUEZ QUINTERO**

2.6.16. Se pronunciaron con relación al traslado e indicaron que se allanan a los hechos y pretensiones de la tutela instaurada por TERESA QUINTERO DE ALVARADO contra LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGA, y al fallo proferido por este Despacho el 6 de junio del año en curso.

2.6.17 Indicarón que inicialmente no se pronunciaron puesto no sabían que lo tenían que hacer por escrito y que el objeto de la tutela es el registro de la sentencia y

Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA Y LYDA NATALIA RORIGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA; PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA

complementos emitidos por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, ante la negativa del señor REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA LOCALIDAD, de hacerlo en el folio de matrícula 157-4173, lo cual los afecta a todos.

### **APODERADO GERMÁN MORENO MORA**

2.6.18 Se pronunció con relación a su vinculación y traslado, puntualmente señaló: “1.-Me permito allanarme a los hechos y pretensiones de la tutela interpuesta por la accionante señora Teresa Quintero de Alvarado. 2.-Desde ya me acojo a la decisión o fallo que su despacho pueda proferir respecto de la acción invocada por la accionante”.

### **HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RÁTIVA, PERSONAS INDETERMINADAS y CURADOR AD LITEM HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNÁNDEZ**

2.6.19 El Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá, allegó oficio No. 0712 del 18 de julio de 2023, remitiendo aviso de notificación, el cual reposa en el micrositio de la Rama Judicial dispuesto para ese Despacho, dejando constancia que en él, se corrió traslado de la tutela de la referencia y sus anexos a los HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA, PERSONAS INDETERMINADAS, dentro del proceso civil de pertenencia, con radicado 252904003001-2017-00834-00 ordenado por este juzgado.

2.6.20 Finalmente reseñó que, según lo comunicado por la cónyuge supérstite para otro proceso que cursa en ese Despacho, mediante memorial del 3 de septiembre de 2021, el curador ad litem doctor HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ (q.e.p.d.), designado para los prenombrados intervinientes dentro del proceso en mención, falleció el 19 de mayo de 2021, tal y como se evidencia en el Registro Civil de Defunción que adjuntó a la actuación.

### **2.7. Pruebas<sup>4</sup>**

Obran en el expediente:

- Escrito de tutela.
- Copia de las cinco notas devolutivas por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.
- Respuesta a traslado por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.
- Respuesta del Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá.
- Respuesta de los vinculados EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA y LYDA NATALIA RODRÍGUEZ QUINTERO.

---

<sup>4</sup> Obran en el cuaderno digital de tutela

Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA Y LYDA NATALIA RORIGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA; PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA

- Pronunciamiento del apoderado GERMÁN MORENO MORA.
- Aviso y comunicación emitidas por el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá.

### III.- CONSIDERACIONES

#### 3.1 Competencia

3.1.1. Este Despacho es competente para decidir sobre la acción de tutela instaurada, de conformidad a lo establecido en los artículos 86 Constitucional y 37 del Decreto 2591 de 1991, al ser este municipio el lugar en el que presuntamente ocurre la trasgresión que motiva la solicitud.

3.1.2. Igualmente se observa el cumplimiento de las reglas de reparto; es dable mencionar que la entidad accionada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se encuentra adscrita a la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad descentralizada, técnica, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonial, anexa al Ministerio de Justicia y Derecho<sup>5</sup>, que hace parte del sector descentralizado por servicios del orden nacional, por ende, la asignación de las acciones de tutela que en su contra se promuevan corresponden a los jueces del circuito.<sup>6</sup>

#### 3.2 Problema jurídico

3.2.1. Determinar si resulta procedente que la parte accionante **TERESA QUINTERO DE ALVARADO**, pretenda que se emita orden a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ**, para que registre la sentencia proferida por el Juzgado 1 Civil Municipal de Fusagasugá el 16 de marzo de 2021, dentro del proceso de pertenencia con radicado 2017- 0834-00 en el folio de matrícula inmobiliaria 157-4173.

3.2.2 De manera asociada, se ha de establecer si se advierte afectados los derechos invocados, en específico el debido proceso y el derecho a la propiedad privada.

#### 3.3. Tesis del despacho

3.3.1 Observa este Despacho en el presente asunto que la entidad accionada, esto es la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ**, ha vulnerado los derechos constitucionales invocados como menoscabados, al hacer reiteradas notas devolutivas para negar el registro de la

---

<sup>5</sup> Decreto 2723 de diciembre 29 de 2014 "Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro."

<sup>6</sup> Decreto 333 de 6 de abril de 2021, que modificó entre otros artículos, el artículo 2.2.3.1.2.1 del Decreto 1069 de 2015 - Único Reglamentario del sector Justicia y del Derecho-, referente a las reglas de reparto de la acción de tutela.

sentencia de 16 de marzo de 2021, las cuales no eran necesarias, de haberse detenido a escuchar la sentencia de 16 de marzo de 2021 y no solamente acudir al acta de la audiencia, lo que le permitía colegir la identificación del predio de mayor extensión y los de menor extensión junto con sus medidas y linderos; así como el folio de matrícula e identificación de los nuevos titulares de derecho real de dominio que echó de menos en las notas devolutivas, lo cual afectó el debido proceso administrativo y acceso a la propiedad de la parte accionante.

3.3.2 A la actora **TERESA QUINTERO DE ALVARADO** se le ha vulnerado el debido proceso y el derecho a la propiedad privada, entre otros con la actuación emanada por parte del titular de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pese a que la misma, lleva dos años buscando registrar su título – la sentencia- y el juzgado vinculado confirmó que ha realizado lo que le corresponde, por ende, se han de tutelar los derechos invocados como vulnerados como se desarrollará en párrafos subsiguientes que no solamente cobijará a ésta sino a los demás usucapientes que la sentencia civil de pertenencia reconoció como tal y que fueron vinculados al presente trámite de tutela por tratarse del mismo acto jurídico que implica un litisconsorcio necesario para decidir sobre el asunto de manera uniforme conforme lo prevé el artículo 61 del C.G.P.

3.3.3 En la resolución de este asunto se abordarán los aspectos atinentes a (i) procedibilidad de la acción de tutela; (ii) principio de subsidiariedad de la acción de tutela; (iii) El procedimiento de registro (v) conceptualización de los derechos fundamentales relevantes; y (vi) del caso concreto.

### **3.4. Generalidades de la acción de tutela**

3.4.1. La Constitución Política prevé en el artículo 86 la posibilidad de reclamar ante los jueces y juezas, mediante el ejercicio de la acción de tutela, reglamentada por el Decreto 2591 de 1991 como trámite preferente y sumario, la protección de los derechos fundamentales cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción u omisión de cualquier autoridad pública o de un particular; sin embargo, para su éxito esta acción debe cumplir ciertos condicionamientos, resaltándose el carácter de residual y subsidiaria.

### **3.5 Procedibilidad de la Acción de Tutela**

Antes de iniciar el estudio de fondo se hace necesario poner de presente el cumplimiento de los siguientes presupuestos:

#### **3.5.1 Legitimación por activa**

3.5.1.1. El artículo 86 de la Constitución Política y el artículo 10 del Decreto 2591 de 1991, dan cuenta que toda persona puede ejercer el recurso de amparo, pudiendo impetrarse, así: “(i) **en forma directa**, (ii) *por intermedio de un representante legal (caso de*

los menores de edad, incapaces absolutos, interdictos y personas jurídicas), (iii) mediante apoderado judicial (abogado titulado con poder o mandato expreso) o (iv) a través de agente oficioso (cuando el titular del derecho no está en condiciones de promover su propia defensa)".<sup>7</sup>

3.5.1.2. La acción de tutela fue interpuesta por **TERESA QUINTERO DE ALVARADO**, quien alega la afectación de sus derechos ante la negativa de registro de la sentencia emitida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá el 16 de marzo de 2021.

### **3.5.2 Legitimación por pasiva**

3.5.2.1 El artículo 13 del Decreto 2591 de 1991 refiere que la acción de tutela se dirigirá contra la autoridad pública o el representante de la entidad, que presuntamente vulneró o amenazó los derechos fundamentales.

3.5.2.2. Bajo ese entendido se citó como extremo pasivo a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ**, ente encargado de registrar títulos o documentos, trámite al cual fueron vinculados la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ**, el cual emitió la sentencia relacionada con el predio en comento y **EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA Y LYDA NATALIA RODRIGUEZ QUINTERO** quienes fueron parte en el proceso civil de pertenencia; posteriormente con base en la decisión emanada por el Honorable Tribunal Superior de Cundinamarca, se dispuso la vinculación de **HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA; PERSONAS INDETERMINADAS, el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y el apoderado de la parte demandante GERMAN MORENO MORA.**

### **3.5.3 Inmediatez**

3.5.3.1 Implica que la acción de tutela sea promovida dentro de un término razonable, prudencial y cercano a la ocurrencia de la situación que se alega afectó derechos fundamentales, con ello se evita que el transcurso del tiempo desvirtúe su transgresión o amenaza.

3.5.3.2 Los hechos se originaron, según lo manifiesta la señora **QUINTERO DE ALVARADO** en que la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ**, desde el mes de marzo de 2021 hasta este año ha realizado cinco notas devolutivas, que impiden registrar la sentencia emitida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ**, lo cual permite colegir a este Juez que la vulneración persiste en el tiempo, por lo cual se da dicho requisito.

---

<sup>7</sup> Sentencia T-776 de 2011 Corte Constitucional.

*Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA Y LYDA NATALIA RORIGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA; PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA*

#### **3.5.4. Subsidiariedad.**

3.5.4.1. La acción de tutela es de naturaleza residual, es decir sólo procede en cuanto el afectado no dispone de otro medio de defensa judicial, a menos que este a pesar de existir sea ineficaz o se invoque ante la presencia de un perjuicio irremediable, ello buscando lograr el restablecimiento del derecho conculcado.

3.5.4.2. De conformidad con lo establecido en el decreto 2591 de 1991, la acción de tutela tiene un carácter subsidiario, por lo que su procedencia se encuentra sometida al agotamiento de los medios ordinarios y extraordinarios de defensa con los que cuenta el accionante, o que en su defecto se acredite su inexistencia o la ineficacia de estos.

3.5.4.3. De otro lado la jurisprudencia constitucional determinó, que ese principio de subsidiariedad, exige el agotamiento del medio ordinario de defensa para la procedencia de la acción de tutela, pues la misma no fue pensada ni diseñada con el fin de reemplazar los procedimientos ordinarios fijados legalmente, ni tampoco para enmendar los errores o descuidos de las partes dentro de un proceso.

3.5.4.4. En materia de controvertir actos administrativos, la Corte Constitucional ha sostenido que, en principio, la acción de tutela no es el mecanismo para la protección de derechos, pues la persona tiene la vía contencioso administrativa para controvertir la legalidad de los mismos<sup>8</sup>; Sin embargo, esa Corporación también ha indicado que la acción de tutela es procedente en aquellos casos en los cuales se acredite un perjuicio irremediable y, por ello, se habilita al juez constitucional para que, entre otros, suspenda la aplicación del acto administrativo u ordene que el mismo no se ejecute, mientras se surte el proceso ante la jurisdicción contencioso administrativa<sup>9</sup>.

3.5.4.5. Frente al caso en concreto se tiene que la accionante no hizo uso de los recursos contra las decisiones del registrador, los cuales dejó vencer como lo indicó el registrador de instrumentos públicos accionado, pero ello no obedeció a la omisión de la actora sino como lo refirió en la demanda de tutela fue precisamente para subsanar las notas devolutivas que son 5 en dos años, las cuales dependían del Juzgado Primero Civil Municipal de la Localidad al que acudió y no de la accionante pero con todo y ello no ha sido posible registrar la sentencia tornado en ineficaz dicho medio administrativo de reclamación, máxime cuando en la contestación de la demanda de tutela la oficina de registro de instrumentos públicos habilita nuevamente estos medios, cuando los mismos ya están caducados, aunado a que en 2 años al parecer no han sido eficaces, esto es, acudir a la jueza para que corrija los presuntos yerros o interponer recursos los cuales se tornan en inocuos pues la posibilidad de corrección de los actos jurídicos solamente radica en cabeza de la jueza civil accionada y no de la accionante quien agotó todos los medios a su alcance para acatar las notas devolutivas de la oficina de registro, que aún no se tienen por satisfechas por la accionada ORIP.

3.5.4.6 Tampoco la actora cuenta con vía judicial para atacar dichos actos administrativos, pues la acción de reparación directa prevista para este tipo de asuntos – artículo 138 del CPACA- solamente es procedente cuando contra los actos

---

<sup>8</sup> C. Const., sentencia de tutela T- 243 de 2014.

<sup>9</sup> C. Const., sentencia de tutela T- 243 de 2014.



Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO  
CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO  
VARELA Y LYDA NATALIA RORIGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA;  
PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado  
de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA

administrativos se interpusieron los recursos de Ley Artículo 161-2 CPACA y para el presente caso tanto la parte actora como la accionada ORIP dan cuenta que no se interpuso recurso contra las notas devolutivas de 25 de mayo de 2021; 16 de diciembre de 2021; 15 de septiembre de 2022; ni las de 23 de marzo de 2023 notificada el 30 del mismo mes y la de 27 de abril del año que avanza notificada el 11 de mayo de 2023, lo cual es un requisito de procedibilidad para accionar la jurisdicción contenciosa administrativa, se reitera de lo dicho por la actora su omisión no fue por negligencia sino porque procedió a solicitar al Juzgado las aclaraciones echadas de menos por la ORIP accionada en la sentencia de pertenencia; por tanto se cumple con este requisito.

### 3.6 El procedimiento de registro.

3.6.1 Ha de tenerse en cuenta que el registro de la propiedad de un bien inmueble, conforme al artículo 1 de la Ley 1579 de 2012, es un servicio público prestado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos.

3.6.2 Jurisprudencialmente la Corte Constitucional ha referido sobre el tema en un caso análogo al que nos ocupa lo siguiente: <sup>10</sup>

“93. En ese sentido, la Corte Constitucional y el Consejo de Estado han sostenido que, en materia de registro de títulos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el procedimiento debe estar enmarcado, entre otros, por los conceptos de eficacia, economía y celeridad<sup>11</sup>, consagrados en el artículo 209 inciso 1 de la Constitución Política de Colombia.

94. Esto implica, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, que la autoridad pública debe ofrecer al interesado todos los medios necesarios para que su solicitud sea contestada de la forma más adecuada y que la respuesta se dé en un plazo razonable<sup>12</sup>. Asimismo, el procedimiento de registro está sometido a unos principios, conforme al artículo 3 de la Ley 1579 de 2012 y a la jurisprudencia del Consejo de Estado<sup>13</sup>.

95. El primer principio es la rogación. Éste consiste en que el registrador no podrá hacer, salvo excepción legal, inscripciones de manera oficiosa<sup>14</sup>, sino que éstas se realizan a solicitud de la parte interesada, del notario, por orden judicial o administrativa, según el artículo 3 literal a) de la Ley 1579 de 2012.

96. El segundo principio es la especialidad. El artículo 3 literal b) de la Ley 1579 de 2012 consagra que a cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, que consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien. Al respecto indica el Consejo de Estado que, por una parte, solo se matricula en cada folio los bienes inmuebles por naturaleza y, por otra parte, sólo se inscriben la propiedad privada y los demás derechos reales inmobiliarios y las situaciones que los gravan o limitan<sup>15</sup>.

97. El tercer principio es la prioridad o rango. El artículo 3 literal c) de la Ley 1579 de 2012 establece que, salvo las excepciones establecidas por la ley, el acto

<sup>10</sup> T-585 del 2019

<sup>11</sup> C. Const., sentencia de tutela T- 347 de 1993. C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 95.

<sup>12</sup> Cfr. C. Const., sentencia de tutela T- 347 de 1993.

<sup>13</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez.

<sup>14</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 85.

<sup>15</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 85.

registrable que primero se radique tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aun si éste haya sido expedido con fecha anterior; mientras que el Consejo de Estado sostiene que este principio impone la obligación al registrador de hacer las inscripciones según el orden que le sean solicitadas, lo cual implica que los turnos son inalterables<sup>16</sup>.

98. El cuarto principio es la legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción, según el artículo 3 literal d) de la Ley 1579 de 2012. Este principio se concreta, según el Consejo de Estado, en la función calificadora, según la cual, el registrador debe examinar y calificar tanto el título como el folio registral y, si éstos se ajustan a la ley, proceder a la inscripción del título<sup>17</sup>.

99. Asimismo, este principio significa que el registrador debe cumplir sus competencias constitucionales y legales con seguimiento estricto -rigor- de los principios -constitucionales y legales- y de las normas legales vigentes<sup>18</sup>. En ese sentido, el registrador deberá verificar el cumplimiento de los siguientes pasos para proceder a la inscripción del título<sup>19</sup>: a) que se presente el título ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; b) que el registrador sea competente para realizar la inscripción; c) que la inscripción se haga conforme al principio de rogación; d) que la solicitud se haga dentro del término previsto para ello; e) que se indique la procedencia inmediata del derecho afectado con la inscripción y; f) que la inscripción en el folio de matrícula corresponda al inmueble objeto del título respectivo.

100. El quinto principio es el de legitimidad. El artículo 3 literal e) de la Ley 1579 de 2012 consagra que los asientos registrables gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario. Esto implica, según el Consejo de Estado, que se presume el derecho inscrito existe en favor de quien aparece en el registro y el derecho cancelado se encuentra extinguido<sup>20</sup>.

101. El sexto principio es el tracto sucesivo. Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble -salvo la falsa tradición-, según el artículo 3 literal f) de la Ley 1579 de 2012. El Consejo de Estado ha sostenido que el tracto sucesivo debe entenderse como el conjunto de inscripciones hechas en el folio real<sup>21</sup>. Cada inscripción debe ser derivación de la anterior y así sucesivamente.

3.6.3. Y la referida sentencia en cuanto al procedimiento en concreto, refirió:

102. Para comprender los principios y deberes del servicio público de registro en el presente caso, es necesario enunciar el procedimiento -y los respectivos pasos- del registro de títulos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos e indicar en cuál momento los deberes constitucionales se concretan.

103. El artículo 13 de la Ley 1579 de 2012 establece que el registro de un título o de documentos se compone de cuatro etapas, a saber: a) la radicación; b) la calificación; c) la inscripción y; d) la constancia de haberse ejecutado la inscripción.

104. La radicación consiste en el acto de recibir la solicitud de inscripción del título o del documento y de radicar en el Libro Radicador la solicitud, conforme al artículo 14 inciso 1 de la Ley 1579 de 2012. La radicación deberá indicar la fecha y hora del

<sup>16</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 86.

<sup>17</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, pp. 86, 98ss.

<sup>18</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 98.

<sup>19</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, pp. 101s.

<sup>20</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 87.

<sup>21</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 87.

recibo, el número de orden sucesivo anual, la naturaleza del título, su fecha, lugar y oficina de origen, así como el nombre del funcionario que recibe la solicitud.

105. La calificación es el análisis jurídico que hace el funcionario competente, en el cual se examinan los títulos o documentos y se comprueba si éstos cumplen con los requisitos legales para ser registrados, según el artículo 16 inciso 1 de la Ley 1579 de 2019. Esta etapa debe revisarse desde dos elementos. El primero de ellos es el alcance de la calificación; mientras que el segundo se refiere las facultades derivadas de la calificación.

106. Respecto al alcance de la calificación, el Consejo de Estado ha sostenido, que la revisión de los títulos o documentos es restringida<sup>22</sup>. El artículo 16 parágrafo 1 oración 1 de la Ley 1579 de 2012 establece como requisitos del registro la identificación plena del inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el sistema métrico decimal y los intervinientes por su documento de identidad. Esto significa, según el Consejo de Estado, que la calificación de los títulos no puede ir más allá de verificar la naturaleza del acto y su registrabilidad<sup>23</sup> y, por tanto, no se extiende al estudio de la legalidad y validez del acto mismo, pues este estudio es competencia del juez ordinario o contencioso administrativo<sup>24</sup>. De lo contrario, se usurparían las competencias de los jueces<sup>25</sup>.

107. Esto no implica, sin embargo, que la calificación sea un acto mecánico. Los registradores se encuentran facultados -y deben- realizar una valoración jurídica que les permita establecer, si la inscripción del título es legalmente admisible y cuál es la naturaleza jurídica del acto, a fin de ubicarlo en la clasificación y columnas pertinentes<sup>26</sup>. Ello implica que el registrador debe realizar un examen y una comprobación integral de todos los requisitos establecidos por la ley, de tal forma que la respuesta que le brinde al ciudadano sea también integral. En otras palabras, si el registrador considera que el título o documento sometido al trámite de inscripción no cumple con varios requisitos, aquel deberá indicarle **en un único momento al ciudadano cuáles son y cómo subsanarlos**; lo contrario –un examen y una comprobación por cada requisito– significaría someter al ciudadano al castillo kafkiano y, por tanto, a cargas desproporcionadas.

108. La Sala Novena de Revisión considera, además, que la valoración jurídica implica una apreciación conjunta del título -razonabilidad-, especialmente cuando éste sea una decisión judicial. La función del juez ordinario en los procesos de declaración de pertenencia consiste en declarar la prescripción extraordinaria de un bien, identificado mediante instrumentos como el certificado emitido por el registrador de instrumentos públicos, en el cual consten las personas titulares de los derechos reales principales, y la cédula catastral. En ese sentido, el juez ordinario podrá ordenar, en su parte resolutive, que se inscriba un bien inmueble identificado según el certificado de tradición y libertad, así como la cédula catastral; esto implica, que el registrador tendrá que revisar tanto la sentencia como los documentos de identificación del inmueble, para proceder a la calificación del título.

109. En cuanto a las facultades, el Consejo de Estado sostiene que el ordenamiento jurídico le otorga amplias facultades al registrador al momento de efectuar la calificación del título o instrumento, entre ellas las facultades de suspender el trámite de inscripción, cuando se determine que el título no cumple con los requisitos legales<sup>27</sup>.

<sup>22</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, pp. 100ss.

<sup>23</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 101.

<sup>24</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 100.

<sup>25</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, pp. 100s.

<sup>26</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 101.

<sup>27</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 98.

110. Si el análisis concluye que el título sometido a registro no cumple con los requisitos, el artículo 22 oración 1 de la Ley 1579 de 2012 consagra que el funcionario procederá a inadmitir la solicitud de registro, mediante la elaboración de una nota devolutiva que indicará claramente los hechos y los fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución de la solicitud. Asimismo, el artículo 22 oración 1 de la Ley 1579 de 2012 consagra que la nota devolutiva informará sobre los recursos que se podrán interponer contra ésta, conforme a las normas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o de las normas que lo modifiquen.

111. Si, por el contrario, se concluye en el análisis que el título sometido a registro cumple con los requisitos legales, se procederá a la inscripción de este. El artículo 20 inciso 1 de la Ley 1579 de 2012 entiende la inscripción como la anotación en la matrícula inmobiliaria. La anotación, a su vez, debe hacerse según el orden de radicación e indicar la naturaleza jurídica del acto a inscribir, el número de radicación que le haya correspondido al título y la indicación del año con sus dos cifras terminales.

112. Una vez hecha la inscripción, se procede a emitir la constancia de inscripción, es decir, se emite un formato con expresión de la fecha de inscripción, el número de radicación, la matrícula inmobiliaria y la especificación jurídica de los actos inscritos, así como la firma del registrador, conforme al artículo 21 de la Ley 1579 de 2019.

113. El registro de un título en el folio de matrícula inmobiliaria crea dos efectos, según la jurisprudencia del Consejo de Estado. El primero consiste en la transmisión de derechos sobre los inmuebles, es decir, que la propiedad y demás derechos reales respecto de bienes inmuebles sólo existen y se transmiten mediante la inscripción del título en la matrícula inmobiliaria. El segundo efecto consiste en que opera el principio de publicidad. Ello significa que<sup>28</sup>: a) la situación jurídica de los bienes inmuebles se exterioriza por el registro; b) cada persona puede tener acceso al registro para informarse de la situación jurídica del bien inmueble y; c) el derecho inscrito en favor de una persona realmente le pertenece, puesto que así lo dice el registro". (Resaltado por el Despacho).

### **3.7. Conceptualización derechos fundamentales relevantes**

#### **3.7. 1. Derecho al Debido Proceso.**

3.7.1.2. Respecto al debido proceso la jurisprudencia Constitucional ha indicado en un caso similar al que nos ocupa lo siguiente<sup>29</sup>:

##### *"2. Debido proceso administrativo*

81. El artículo 29 inciso 1 de la Constitución Política de Colombia establece que el debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. La Corte Constitucional ha indicado que el derecho al debido proceso es un elemento esencial del orden constitucional, pues a través de él se imponen límites al poder público y se asegura que las decisiones de todas las autoridades se basen en la Constitución Política de Colombia y en las leyes. Este derecho, a su vez, tiene algunas características, que se mencionan a continuación.

82. El debido proceso es un derecho fundamental de aplicación inmediata, que rige toda clase de actuaciones –judiciales o administrativas– y que se concreta en el sometimiento de toda actuación estatal a un conjunto de procedimientos y requisitos legal y reglamentariamente establecidos, a fin de

<sup>28</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 104.

<sup>29</sup> T-585 de 2019

que las personas puedan tramitar sus asuntos sometidos a decisión, puedan ejercer derechos, tales como ser oídas, y puedan presentar y oponerse a las pruebas.

83. Adicionalmente, el debido proceso es un derecho fundamental que comprende cautelas de orden sustantivo y de procedimiento, cuya omisión no permitiría la realización de un Estado social de derecho.

84. Otra característica consiste en que, de acuerdo al artículo 29 inciso 1 de la Constitución Política de Colombia, el debido proceso rige tanto para las actuaciones judiciales como administrativas. En otras palabras, todo servidor público debe sujetarse a los procedimientos establecidos en la ley o en el reglamento y debe orientar sus actuaciones a la garantía efectiva de los derechos fundamentales. Al respecto, la Corte Constitucional ha sostenido que el debido proceso es un mandato inexcusable, que las autoridades públicas y las entidades públicas –en todas sus jerarquías, sectores y niveles– no pueden desatender, so pena de incurrir en una flagrante violación de la preceptiva constitucional y ostensible abuso de sus atribuciones en detrimento de los derechos fundamentales.

a. Titularidad del derecho (ámbito personal de protección)

85. El debido proceso es un derecho universal. Ello significa que toda persona -natural y jurídica- tiene derecho a un proceso justo y adecuado.

b. Contenido del derecho (ámbito material de protección)

86. El debido proceso administrativo se circunscribe a las relaciones jurídicas entre la autoridad administrativa y la persona, y se define como el conjunto complejo de circunstancias impuestas por la ley a la administración, para que ésta cuente con un funcionamiento ordenado, se garantice la seguridad jurídica de las personas y se revista de validez las actuaciones de la administración.

87. En ese sentido, la Corte Constitucional ha sostenido que el debido proceso administrativo se caracteriza por: a) el conjunto complejo de condiciones que le impone previamente la ley a la administración, que se traduce en una secuencia de actos por parte de la autoridad administrativa; b) la relación -directa o indirecta- necesaria entre cada uno de los pasos; c) la existencia de un fin constitucional o legal previamente establecido, entre los cuales puede mencionarse el correcto funcionamiento de la administración, la garantía de la validez de los actos administrativos y la realización del principio de seguridad jurídica y del derecho a la defensa. Las características de este derecho se concretan en un conjunto de reglas. La Sala Novena de Revisión indicará algunas de ellas, que son relevantes para el presente caso.

88. La primera subregla consiste en que las actuaciones administrativas deben respetar los principios consagrados en el artículo 209 inciso 1 de la Constitución Política de Colombia, a saber, igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

89. La segunda subregla sobre este derecho fundamental consiste en que ninguna actuación del servidor público puede ser resultado de la arbitrariedad, sino que debe sujetarse a unos procedimientos prestablecidos por la ley. La Corte Constitucional ha sostenido al respecto que, en materia administrativa, el debido proceso es exigente en cuanto a la legalidad, ya que no solo se pretende que el servidor público cumpla con las funciones asignadas, sino que, además, lo cumpla en la forma determinada por el ordenamiento jurídico.

90. La tercera regla hace referencia al deber que tiene toda autoridad administrativa de apreciar las pruebas conforme a los principios de legalidad y razonabilidad. Esta apreciación razonable implica la garantía de la primacía de lo sustancial sobre las formas y lograr la efectividad de los derechos. La Corte Constitucional ha indicado, en especial, que el derecho sustancial no puede ser desconocido so pretexto de la aplicación del derecho instrumental o, en otras palabras, la exigencia de formalidades no puede prevalecer sobre las razones de fondo.

Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO  
CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO  
VARELA Y LYDA NATALIA RORIGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA;  
PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado  
de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA

91. Asimismo, la jurisprudencia constitucional ha considerado que, si bien los procedimientos administrativos tienen como mandato preservar los intereses de la administración y cumplir los fines esenciales del Estado, en cada caso deben ponderarse estas prerrogativas con los derechos fundamentales.” (Negrillas del Despacho)

### 3.7.2. Acceso a la administración de justicia

3.7.2.1 El artículo 229 de la Constitución consagra el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia, el cual debe ser garantizado a todos los asociados por parte del Estado colombiano, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 270 de 1996.

Al Respecto la Alta Corporación se ha pronunciado:<sup>30</sup>

*“Así las cosas, es responsabilidad del Estado garantizar el funcionamiento adecuado de las vías institucionales para la resolución de los conflictos que surgen de la vida en sociedad, con el propósito de que los ciudadanos puedan gozar de la efectividad de sus derechos fundamentales y se garantice la convivencia pacífica entre los asociados*

*En relación con lo anterior, este derecho ha sido definido por esta Corporación como “la posibilidad reconocida a todas las personas residentes en Colombia de poder acudir en condiciones de igualdad ante los jueces y tribunales de justicia, para propugnar por la integridad del orden jurídico y por la debida protección o el restablecimiento de sus derechos e intereses legítimos, con estricta sujeción a los procedimientos previamente establecidos y con plena observancia de las garantías sustanciales y procedimentales previstas en las leyes”*

*En virtud de ello, la administración de justicia, como función pública que fue encomendada al Estado por parte de la Constitución, es un medio para hacer efectivos los derechos, obligaciones, garantías y libertades consagrados en la ley y en la Carta Política en cabeza de los ciudadanos. En esa medida, así como el artículo 229 de la Constitución establece el derecho de todos los asociados de acceder a la administración de justicia; dicho derecho conlleva la obligación correlativa por parte del Estado de garantizar que dicho acceso sea **real y efectivo, y no meramente nominal**. (Resaltado corresponde al original)*

23. *Es por ello que el derecho de acceso a la administración de justicia también se denomina “derecho a la tutela judicial efectiva”, pues el Estado no solamente está en la obligación de garantizar el derecho de los ciudadanos de acceder al aparato judicial a través de su participación en los procesos establecidos para ese propósito, sino que también implica que “a través de las actuaciones judiciales se restablezca el orden jurídico y se protejan las garantías personales que se estiman violadas”.*

*En este sentido, de acuerdo con la interpretación de esta Corporación, el acceso a la justicia debe entenderse no solo como la posibilidad de acudir a los jueces competentes para dirimir una determinada controversia o conflicto, sino que además se debe entender como la posibilidad de que dicho planteamiento se **haga efectivo**, a través de la culminación del proceso con la determinación final del juez sobre el caso y el cumplimiento de la sentencia.*

*En otras palabras, de acuerdo con lo dispuesto en la **Sentencia C-037 de 1996** (Resaltados del original)*

*“(…) la función en comento [de garantizar el acceso a la administración de justicia] no se entiende concluida con la simple solicitud o el planteamiento de las pretensiones procesales ante las respectivas instancias judiciales; por el contrario, el*

<sup>30</sup> T-608 del 2019

acceso a la administración de justicia **debe ser efectivo**, lo cual se logra cuando, dentro de determinadas circunstancias y con arreglo a la ley, el juez garantiza una igualdad a las partes, analiza las pruebas, llega a un libre convencimiento, aplica la Constitución y la ley y, si es el caso, **proclama la vigencia y la realización de los derechos amenazados o vulnerados..** (Negritillas del texto original)

Esto supone que el desarrollo de dicho derecho esté orientado a garantizar: (i) el acceso a un juez o tribunal imparcial, como materialización del acceso a la justicia, (ii) a obtener la sentencia que resuelva las pretensiones planteadas de conformidad con las normas vigentes, y (iii) a que el fallo adoptado se cumpla efectivamente; siendo estos dos últimos elementos los que permiten la materialización de la tutela judicial efectiva.

En esta línea, la Ley 270 de 1996 consagró el principio de celeridad como uno de los fundamentos principales de la Administración de Justicia, al imponer que “[la] administración de justicia debe ser pronta, cumplida y eficaz en la **solución de fondo** de los asuntos que se sometan a su conocimiento. Los términos procesales serán perentorios y de estricto cumplimiento por parte de los funcionarios judiciales. (Subrayadas del texto original)

Lo anterior, necesariamente, conlleva a que dentro del ámbito de protección de las garantías constitucionales consagradas tanto en el artículo 29, como en los artículos 228 y 229 de la Constitución, se puede apreciar el derecho a obtener una respuesta oportuna frente a las pretensiones que se formulen y el derecho a que, en el trámite de las actuaciones judiciales, no se incurra en omisiones o dilaciones injustificadas.

24. A partir de lo anterior, se evidencia que la protección del derecho de acceso efectivo a la administración de justicia tiene dos dimensiones: (i) la posibilidad de acudir ante un juez o tribunal a presentar las pretensiones para la protección de sus derechos o intereses y (ii) que dicho acceso a la justicia sea efectivo, al obtener la resolución de fondo de las pretensiones presentadas y que la misma se pueda hacer efectiva a través de su correcta ejecución.

En esa medida, es importante tener en cuenta que el derecho de acceso a la justicia no se verifica únicamente con el hecho de acudir ante los jueces competentes, sino que implica que la persona que acude obtenga **una solución de fondo pronta, cumplida y eficaz**. Por ello, cuando quien concurre a la jurisdicción no obtiene respuesta de fondo en un término razonable, por razones imputables al aparato judicial, se puede concluir que existe vulneración del derecho de acceso efectivo a la administración de justicia. (Resaltado del original).

### 3.7.3. Derecho a la Propiedad Privada

#### 3.7.3.1 Jurisprudencialmente sobre el Tema la Corte Constitucional ha condensando:

“54. El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia consagra, de acuerdo a la jurisprudencia constitucional, seis principios, a saber: a) la garantía de la propiedad privada y los demás derechos adquiridos conforme a las leyes civiles; b) la protección y promoción de formas asociativas y solidarias de la propiedad; c) el reconocimiento del carácter limitables de la propiedad; d) las condiciones de prevalencia del interés público o social sobre el interés privado; e) el señalamiento de su función social y ecológica y; f) las modalidades y los requisitos de la expropiación. En el presente caso se estudiará la garantía de la propiedad privada.

55. El artículo 58 inciso 1 oración 1 de la Constitución Política de Colombia establece que se garantizarán la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. La Corte Constitucional ha definido el derecho a la propiedad



como el derecho subjetivo<sup>31</sup> que tiene toda persona sobre una cosa corporal o incorporal, que faculta al titular para usar, gozar, explotar y disponer del él<sup>32</sup>.

a. Titularidad del derecho (ámbito personal de protección)

56. El derecho a la propiedad privada es un derecho universal. Toda persona natural, sin distinción alguna, y toda persona jurídica<sup>33</sup> pueden acceder a ella y ejercer las acciones que derivan de la posición jurídica reconocida por la constitución y las leyes.

b. Contenido del derecho (ámbito material de protección)

aa. Reglas generales

57. El artículo 58 inciso 1 oración 1 de la Constitución Política establece que la propiedad privada y los derechos adquiridos se garantizan conforme a las leyes civiles. Esto significa que la propiedad privada es un derecho fundamental<sup>34</sup> de concreción legislativa, es decir, que sus contenidos y límites son establecidos por el Legislador.

58. Sin embargo, debe tenerse claro que su ámbito irreductible de protección se encuentra compuesto por los atributos de uso, goce y disposición<sup>35</sup>. Esto implica que el legislador no puede definirlo todo y limitar a libre arbitrio las facultades que abarca el derecho subjetivo. En ese sentido, la jurisprudencia constitucional sostiene que el ejercicio del derecho a la propiedad privada no puede ser objeto de restricciones irrazonables o desproporcionadas, que impliquen el desconocimiento del interés legítimo que le asiste al propietario de contar con las condiciones mínimas de goce y disposición, así como de obtener una utilidad económica sobre sus bienes<sup>36</sup>.

59. El legislador podrá, en consecuencia, establecer criterios sobre el ejercicio del derecho a la propiedad, siempre y cuando no afecte elementos esenciales y no consagre situaciones prohibidas por la Constitución Política de Colombia. Por ejemplo, el legislador, por regla general, no podrá expedir leyes que desconozcan la propiedad adquirida según leyes preexistentes, según el artículo 58 inciso 1 oración 1 de la Constitución Política de Colombia, ni podrá autorizar apropiaciones oficiales indebidas<sup>37</sup> (sin fundamento legal, ni procedimiento ni garantía de derechos).

60. Las leyes podrán regular la propiedad privada desde dos grandes perspectivas. La primera consiste en normar los atributos de la propiedad, a saber<sup>38</sup>: a) la facultad que tiene la persona de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir (ius utendi); b) la posibilidad que tiene el titular del derecho subjetivo de recoger todos los productos que acceden o se derivan de su explotación (ius fruendi o fructus) y; c) el derecho de disposición, que consiste en el reconocimiento de todas aquellas facultades jurídicas que se pueden realizar por el propietario, tales como la enajenación. La segunda perspectiva consiste en regular los momentos del derecho subjetivo, tales como la adquisición de la propiedad, el ejercicio de facultades sobre ésta y sus formas de limitación.

<sup>31</sup> C. Const., sentencia de constitucionalidad C- 133 de 2009.

<sup>32</sup> C. Const., sentencia de constitucionalidad C- 410 de 2015, reiterada por la sentencia SU- 454 de 2016.

<sup>33</sup> C. Const., sentencia de tutela T- 172 de 2016.

<sup>34</sup> C. Const., sentencia de constitucionalidad C- 595 de 1999.

<sup>35</sup> C. Const., sentencia de constitucionalidad C- 595 de 1999, reiterada en las sentencias C- 189 de 2006;.

<sup>36</sup> C. Const., sentencia de constitucionalidad C- 189 de 2006.

<sup>37</sup> C. Const., sentencia de constitucionalidad C- 133 de 2009.

<sup>38</sup> C. Const., sentencia de constitucionalidad C- 189 de 2006, reiterada por las sentencias C- 133 de 2009, T- 575 de 2011, C- 410 de 2015, C- 750 de 2015, C- 192 de 2016 y T- 172 de 2016.

61. La Sala Novena de Revisión procederá a revisar esta segunda dimensión, en especial en lo relacionado con la adquisición del bien. Para ello, se presentará sucintamente el concepto de propiedad en el derecho civil. Posteriormente las generalidades sobre el título y el modo, así como la prescripción como modo de adquisición. Luego se analizará el papel de certificado de libertad y tradición, y el proceso de registro.

bb. Desarrollo legislativo

62. Las normas relacionadas con el concepto básico de la propiedad y con sus atributos se encuentran en el Código Civil. Si bien este cuerpo normativo es anterior a la Constitución Política de Colombia, la Corte Constitucional ha armonizado los contenidos de aquel con las normas constitucionales<sup>39</sup>.

63. El artículo 669 inciso 1 del Código Civil define la propiedad como como el derecho real sobre una cosa (corporal o incorporal), para gozar y disponer de ella, siempre y cuando no atente contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad, a su vez, se consolida, conforme al artículo 63 inciso 1 del Código Civil y a la jurisprudencia de la Corte Constitucional, a través de las figuras del título y modo<sup>40</sup>. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia sostiene que, en virtud de estas dos figuras, los particulares pueden adquirir el derecho de dominio sobre las cosas y este derecho permanecerá en cabeza del titular, siempre y cuando no sobrevenga una causa extintiva del mismo<sup>41</sup>.

64. El título es entendido por la Corte Constitucional como aquello que faculta para adquirir de manera directa el derecho real<sup>42</sup>, a saber, el hecho del hombre generador de obligaciones –contrato de compraventa, donación, sucesión, etc.– o la ley<sup>43</sup>. El título se encuentra regulado, entre otros, en los artículos 759 y 765, 766 y 767 del Código Civil, que consagran una clasificación entre los títulos justos y los títulos no justos<sup>44</sup>, así como las reglas de convalidación y registro de los títulos.

65. El modo es, de acuerdo a la jurisprudencia constitucional, el medio para alcanzar el derecho real<sup>45</sup> o la forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título, cuando éste genera la constitución o transferencia de los derechos reales<sup>46</sup>. Los modos son<sup>47</sup>, de acuerdo con el artículo 673 inciso 1 del Código Civil, la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

66. El Consejo de Estado, por su parte, ha indicado que, en materia de bienes inmuebles, debe entenderse que<sup>48</sup>: a) para la transmisión del derecho real del dominio, se requiere de la existencia de un justo título traslativo o una causa remota o mediata, y un modo que haga efectiva esa transferencia del derecho real; b) la dualidad -título y modo- es inescindible; c) el modo para transferir el dominio de un bien inmueble se realiza necesariamente a través de la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. (..) (Subrayado por el Despacho).

<sup>39</sup> Véase, entre otros, C. Const., sentencia de constitucionalidad C- 595 de 1999.

<sup>40</sup> C. Const., sentencia de unificación SU- 454 de 2016. En el mismo sentido se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia. De acuerdo a esta Corporación, "(...) en el derecho civil se distinguen claramente las nociones de título y modo. Así, el primero es el hecho del hombre o la sola ley que establece obligaciones o lo faculta para la adquisición de derechos reales, conforme lo tiene establecido desde antiguo la doctrina universal, al paso que el segundo es la manera como se ejecuta o realiza el título". C. Sup. Jus., SC, sentencia del 09.06.1999 (5265), M. P. Pedro Lafont Pianetta.

<sup>41</sup> C. Sup. Jus., SC., sentencia del 09.06.1999 (5265), M. P. Pedro Lafont Pianetta.

<sup>42</sup> C. Const., sentencia de unificación SU- 454 de 2016.

<sup>43</sup> C. Const., sentencia de unificación SU- 454 de 2016.

<sup>44</sup> C. Const., sentencia de unificación SU- 454 de 2016.

<sup>45</sup> C. Const., sentencia de constitucionalidad C- 133 de 2009; sentencia de tutela T- 575 de 2011.

<sup>46</sup> C. Const., sentencia de unificación SU- 454 de 2016.

<sup>47</sup> C. Const., sentencia de constitucionalidad C- 133 de 2009; sentencia de tutela T- 575 de 2011.

<sup>48</sup> C. Est., S. Plena., sentencia de unificación del 13.05.2014 (23128), C. P. Mauricio Fajardo Gómez, p. 75.

*Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA Y LYDA NATALIA RODRÍGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA; PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA*

### **3.8. Del caso concreto**

3.8.1 Procede el Despacho a demostrar la tesis planteada frente al problema jurídico suscitado, en cuanto a que se ha de conceder el amparo constitucional invocado por **TERESA QUINTERO DE ALVARADO**, contra la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ**, tramite al cual fueron vinculados la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO; el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ; EDUARDO QUINTERO RATIVA; MARLENY QUINTERO VARELA; LYDA NATALIA RODRÍGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA; PERSONAS INDETERMINADAS; curador Ad Litem HERNÁN ALONSO CASTAÑEDA HERNÁNDEZ y apoderado de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA dentro del proceso civil de pertenencia.**

3.8.2 Se tiene que la accionante por sentencia del 16 de marzo de 2021 a través de un proceso de pertenencia seguido en el juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá con radicado 2529040030010020170083400 adquirió por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio una parte de terreno “lote 2” de un predio de mayor extensión denominado “El caucho” ubicado en la vereda espinalito de Fusagasugá con folio de matrícula inmobiliaria 157-4173 de la ORIP de esta Localidad; igualmente Eduardo Quintero Rativa el “ lote 1”; Marleny Quintero Varela y Lyda Natalia Rodríguez Quintero, éstas últimas conjuntamente el “Lote 3” del citado predio de mayor extensión. así se colige del expediente digital allegado por la titular del Juzgado civil municipal vinculado en su contestación.

3.8.3. Se advierte también que la ORIP de Fusagasugá conforme al parágrafo 1 del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 ha negado al registro de la sentencia en varias ocasiones a través de notas devolutivas como lo refirió el Registrador de instrumentos públicos de la localidad en su contestación, precisando aspectos tales como que debe indicarse número de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión, área del mismo en el Sistema Métrico Decimal, así como de los predios segregados de menor extensión que no coinciden con el área total del predio de mayor extensión; error en las áreas del predio de mayor extensión y los propietarios por su documento de identidad véase las anotaciones de 25 de mayo de 2021; 16 de diciembre de 2021; 15 de septiembre de 2022; 23 de marzo de 2023 y la de 27 de abril del año que avanza.

3.8.4. También se establece que frente a cada pedimento de la accionada ORIP la Jueza Civil vinculada ha realizado esfuerzos para que la accionante pueda obtener el registro de la sentencia los cuales en 2 años han sido infructuosos pues afirmó la Jueza que:

*“Pese a lo anterior y precisamente ante el requerimiento del señor registrador el 23 de abril de 2021 se adicionó la sentencia para “corregir” lo que el funcionario consideró no era claro en la sentencia. Posteriormente, nuevamente, el funcionario encuentra otra novedosa causal de inadmisión para registrar la sentencia, por lo que, y ante la petición del apoderado de la parte actora, se profiere el auto*

Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA Y LYDA NATALIA RORIGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA; PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA

del 3 de septiembre de 2021, adicionando la sentencia, respecto de las áreas de los inmuebles objeto de pertenencia. Luego, para el 26 de septiembre de ese mismo año el abogado actor, solicitó que se modificara el fallo, respecto de la cabida del predio de mayor extensión, en virtud de otra nota devolutiva del señor registrador, situación que se resolvió desfavorable con auto del 8 de octubre de 2021, por cuanto la adición de la sentencia tantas veces realizada, atenta contra la seguridad jurídica y no puede estar el despacho al antojo del señor registrador. Nuevamente se presentó escrito el 21 de octubre de 2021 por parte del togado por la devolución del señor registrador en la anotación, por lo que y para no hacer más gravosa la situación del usuario, se dispuso en proveído adiado 12 de noviembre de 2021 adicionar la sentencia, prácticamente como lo pretendió el funcionario. Misma situación ocurrió, para el año 2022, por lo que en proveído del 11 de agosto de ese año, se ordenó la corrección como de la forma anhelada por el registrador, la cual se repitió el 3 de octubre de 2022, por lo que, ante este actuar se dispuso oficiar a la Superintendencia de Notariado y Registro para que investigara el actuar del funcionario, pues para el despacho no es admisible bajo ninguna circunstancia que el señor registrador haya devuelto tantas veces la calificación de este mismo registro, cuando al actuar de manera diligente pudo haber en una sola nota, establecer los yerros y/o inconsistencias que debía subsanar el despacho y no crear una nueva cada vez que el usuario iba a registrar la sentencia. En ese mismo sentido, también debió proferirse el proveído adiado 22 de noviembre de 2022”.

3.8.5 Igualmente la accionante ha estado presta a cada requerimiento de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá; si bien la Oficina Accionada, en su respuesta alude que la actora tiene a su alcance los recursos de Ley para controvertir las notas devolutivas, esta no acudió a los mismos, sino que diligentemente intentó subsanar los motivos de devolución acudiendo al Juzgado, situación que ocurrió en cinco oportunidades.

3.8.6 Ahora bien sin entrar a cuestionar o establecer la procedencia de las correcciones o adiciones de la sentencia de 16 de marzo de 2021, a través de varios autos emitidos por el Juzgado vinculado, pues no es objeto de la presente acción de tutela, los cuales tuvieron su génesis en las reiteradas notas devolutivas de la ORIP accionada, se puede advertir, sin mayor elucubración, que no era necesario acudir a autos aclaratorios o de corrección para subsanar las notas devolutivas de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasugá, es más tampoco era necesario acudir a notas devolutivas por parte de la ORIP, solo bastaba escuchar con detenimiento la sentencia donde se determina plenamente el predio de mayor extensión a usucapir y los de menor extensión con sus linderos y cabidas, así como documentos de identidad de los nuevos titulares de dominio que se advierten en el acta de la audiencia.

3.8.7. Revisada la actuación desplegada por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ** en específico el audio y video donde se plasma la sentencia, válido es aludir a lo allí acotado para que el señor registrador pueda colegir que no hay duda que se trata del mismo inmueble con respecto al cual se emitió la decisión y tanto como en la parte motiva y en la resolutive de la sentencia, se aclaran los inconformismos relacionados con el área del predio de mayor extensión como las áreas y propietarios de los 3 lotes segregados de éste; el folio de matrícula inmobiliaria, y en cuanto a los números de los documentos de identidad de los demandantes se pueden colegir del acta de la audiencia -véase las firmas de los demandantes en acta de la audiencia-.

3.8.8. Se aseveró en las consideraciones para proferir la sentencia por parte de la Jueza civil vinculada, en el video MVI627, (Récord 1.38) en lo que respecta al objeto de pertenencia lo siguiente, “Por parte del señor EDUARDO QUINTERO RÁTIVA, el lote No. 1 que consta de un área de 3.732.35 metros cuadrados; el lote No. 2, señora

Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO  
CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO  
VARELA Y LYDA NATALIA RORIGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA;  
PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado  
de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA

TERESA QUINTERO DE ALVARADO, cuya área de terreno que pretende es de 5.242.54 metros cuadrados; el lote No. 3, pretendido por las señoras MARLENY QUINTERO VARELA y LYDA NATALIA RODRÍGUEZ QUINTERO, pretenden un área de terreno de 2.565.12 metros cuadrados. Los predios antes relacionados se encuentran ubicados en la ciudad de Fusagasugá, dentro de un predio de mayor extensión, con un área de 11.540 metros cuadrados cuyo registro inmobiliario reposa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con el Número 1574173 (...), Certificado del predio de mayor extensión 157-4173, que obra en el expediente y que de su lectura, deviene que la titularidad del derecho de dominio, ha estado siempre en cabeza de particulares, lo que permite su comerciabilidad y ello infiere que no se trata de un bien de carácter baldío, lo que quiere decir que ese primer requisito, está cumplido para los tres lotes, pretendidos o perseguidos en estas diligencias”

3.8.9 Así mismo en la parte resolutive dispuso: “(Récord 12.17)“RESUELVE: PRIMERO: Declarar que el señor EDUARDO QUINTERO RATIVA, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio el inmueble **ubicado en la Vereda el Espinalito, lote “Los Cauchos” de Fusagasugá, el cual hace parte del de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-4173**, que se procede a describir a continuación: tiene un área aproximada de 3.732,35 metros cuadrados, tiene los siguientes linderos especiales; por el Sur con camino carreteable, que va del punto o mojón 140 A, al punto 145 B, en una longitud de 90.40 metros cuadrados; por el Occidente con el Lote No. 2, que va del punto o mojón 145 B, al punto o mojón 137 en una longitud de 70.03 metros; por el Norte con predios de LUIS RAMOS y Escuela Espinalito Bajo, que va del punto o mojón 137 al punto o mojón 136, en una longitud de 32,72 metros y del punto o mojón 136 al punto o mojón 140, en una longitud de 57. 65 metros y **cuya área aproximada se reitera es de 3.732, 35 metros cuadrados**, que pertenecen también a la señora TERESA QUINTERO DE ALVARADO, el lote No. 2, que deja constancia esta funcionaria comprende dos áreas y está descrito de la siguiente manera: por el Norte con camino carreteable que va del punto o mojón 145 A al punto o mojón 140 en una longitud de 138.47 metros; por el Oriente el punto o puto mojón al punto o mojón 139, con longitud de 8.68 metros; por el Sur con predios que eso fue de JORGE GARRIDO, hoy JUAN VARGAS, que va del punto o mojón 139 al punto o mojón 147, en longitud de 138.74 metros y del punto o mojón 147 al punto o mojón 148, una longitud de 19.13 metros y del punto o mojón 148 al punto o mojón 149 en longitud de 15.88 metros y por el Occidente es el que fue de LIZANDRO GARZÓN, hoy LUIS RAMOS que va del punto o mojón 149 al punto o mojón 145 A, en longitud o distancia de 86.95 metros y por el Sur camino carreteable por el camino o mojón 145 A al punto o mojón 145B, en una longitud de distancia de 15.15 metros; por el Oriente con el lote No. 1, va del punto o mojón 145B, al punto o mojón 137 en una distancia de 70,03 metros y por el Occidente con el lote No. 3 que va del punto o mojón 137 A al punto o mojón 145 A, en una distancia de 81.71 metros y por el Norte con predios que es o que fue de ADAN JUNCA, hoy LUIS RAMOS, que va desde el punto o mojón 137 al punto o mojón 137 A, en una distancia de 15.62 metros, con un **área aproximada de 5.242.54 M2**. Como quiera que es un lote que está dividido en dos partes, cuenta con los siguientes linderos generales; Por el Norte desde el punto 139 en dirección Occidental pasando por el punto 140 hasta el punto 146, con el lote No. 5 de propiedad de Esposorio Cadavid, desde este punto No. 1-136 en la misma dirección a salir con el punto 137 hasta el punto 138, colindando con el lote No. 24 de propiedad del señor. Por el Occidente desde el punto 138 en dirección sur hasta el No. 145, colinda con el Lote No. 28 de propiedad de (inaudible). hasta el punto 145, en la misma dirección hasta el punto 149, colinda con el lote de propiedad de LIZANDRO GARZÓN; por el sur desde el punto 149, en dirección sureste, pasando por el punto 148, al punto 147, colinda con el lote 35de propiedad de ELIAS QUINTERO; por el Oriente desde el punto 147, en dirección Norte, siguiendo la cerca de alambre, hasta el punto 139, lugar de partida, colinda con esta parte con terrenos de propiedad del vendedor Jorge Edgar Ríos. Hasta aquí la descripción del Lote No. 2. Que pertenece igualmente, a las señoras MARLENY QUINTERO VARELA y LYDA NATALIA RODRÍGUEZ QUINTERO, que han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de

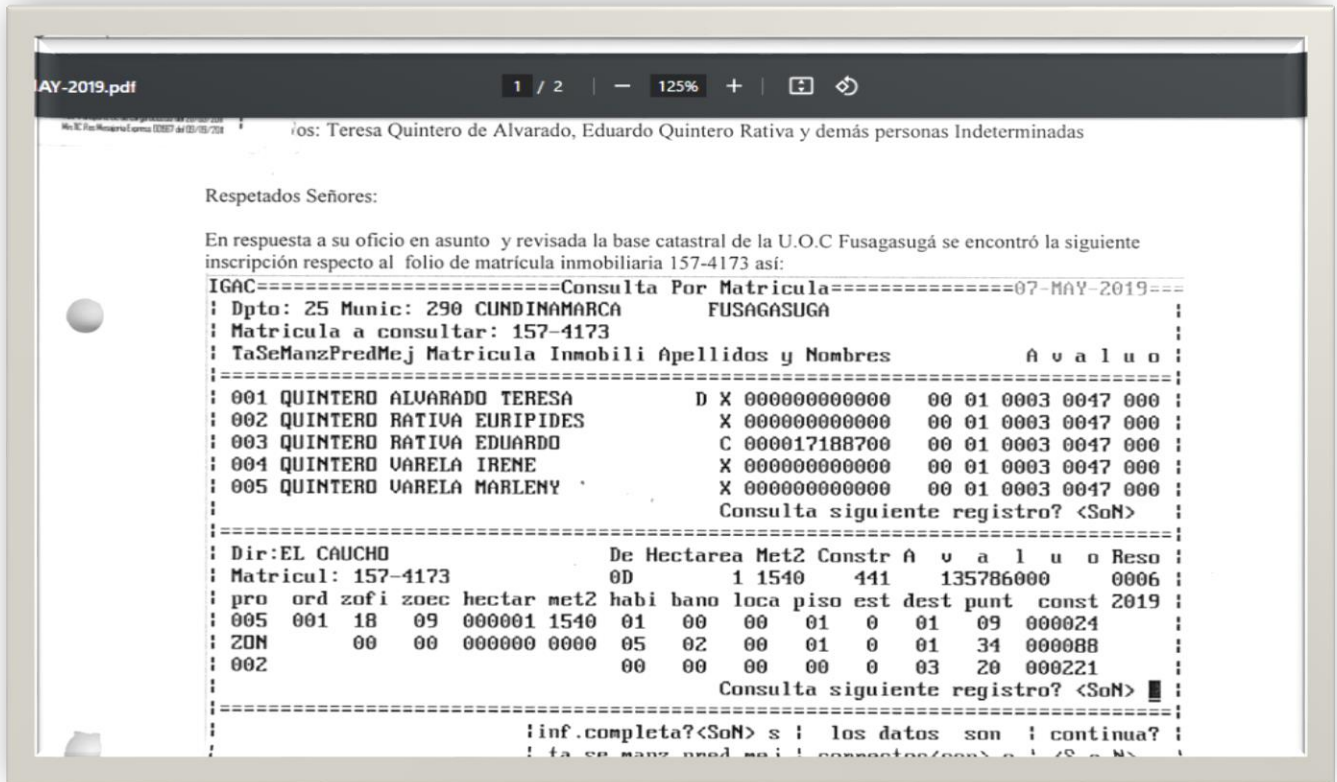
dominio, el inmueble ubicado en la Vereda el Espinalito, lote Los Cauchos de Fusagasugá, LOTE No. 3, tiene la siguiente descripción; con un área de **2.565, 12** metros cuadrados, linda de la siguiente manera; por el Sur con camino carreteable, que va del punto o mojón 145 A al punto o mojón 145 en una distancia de longitud de 36.35 metros; por el Oriente con parte del lote No. 2 que va del punto o mojón 137 A, al punto o mojón 145 A, en una distancia o longitud de 81.71 metros y por el Norte con predios que fueron de Adán Junca, hoy Luis Ramos, que va del punto o mojón 138, al punto o mojón 137 A en una distancia de longitud de 17-23 metros y por el Occidente con predios que fueron de Ezequiel Junca, hoy Hernando Quintero Junca, que va del punto o mojón 145, al punto o mojón 138, en una distancia o longitud de 83-57 metros, cuya área es de 2.565.11 metros cuadrados, hace parte igualmente, del folio de matrícula inmobiliaria 157.73.

3.8.10. “**SEGUNDO** (Récord 20:13) **ORDENAR** la inscripción de esta sentencia, en el folio de **matrícula inmobiliaria No. 157-4173.- TERCERO**, Decretar la cancelación de los gravámenes que afecten el bien con el Registrador de Instrumentos Públicos y el notario respectivo. - **CUARTO**. – **ORDENAR** que se proceda a la apertura de manera individual para cada uno de los lotes antes descritos, de manera independiente, para cada uno de los predios. Oficiase al Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de esta ciudad. - **QUINTO: OFICIAR** por parte de la Secretaría del Despacho a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de esta ciudad, ordenando la cancelación de la inscripción de la demanda. - **SEXTO**. - **EXPEDIR COPIA** a costa de la parte interesada para su respectivo registro. - **SÉPTIMO: Sin codena en costas**”

3.8.11 Como se puede apreciar puntualmente se plasman los inconformismos de la entidad accionada para registrar la sentencia, pues se advierte el Número correcto de la matrícula inmobiliaria -157-4173-; la extensión aproximada de los predios de menor extensión así: el lote No. 1 que consta de un área de 3.732.35 metros cuadrados; el lote No. 2, cuya área de terreno es de 5.242.54 metros cuadrados; el lote No. 3, área de terreno de 2.565.12 metros cuadrados, que suman en total un área aproximada de 11.540 metros cuadrados que coincide con el área total del predio de mayor extensión conforme se colige de la sentencia de pertenencia.

3.8.12 Ahora frente al área del predio de mayor extensión que ha versado la preocupación del registrador accionado en punto que no concuerda con lo que se registra en el folio de matrícula, pues aseveró en la contestación de la demanda de tutela “ ...fueron devueltas sin registrar básicamente por las inconsistencias en la información del área y linderos del predio objeto del proceso, generados al parecer por el error del demandante en la identificación del predio en la demanda, que a su vez ha generado o inducido a error al juzgado en las providencias y que radica en manifestar que el predio tiene una cabida de 8.044 varas cuadradas equivalente hoy a 11.540. metros cuadrados, cuando lo real es que el predio con matrícula inmobiliaria 157-4173, desde su inicio tradición consta de 1 fanegada y 8.044 varas cuadradas, que si realizamos la conversión a sistema métrico decimal nos arroja (sic) que la fanegada equivale a 6.400 M2 y las 8.044 V2 equivalen a 5.148,16 M2 para un total de 11.548,16 M2 pero que al parecer en forma errada tanto en la demanda como en el fallo han tomado valores diferentes”

3.8.13. Como quedó precisado anteriormente, bastaba escuchar la sentencia donde se advierte y se colige sin asomo de duda que el área total del predio de mayor extensión corresponde a 11.540 M2, la cual coincide con la sumatoria de las tres áreas de los lotes segregados y el área registrada en catastro, para ello véase lo informado por el responsable de la Unidad operativa de Catastro de Fusagasugá al Juzgado civil municipal vinculado dentro del referido proceso de pertenencia.



3.8.14. Obsérvese que consultada la base de datos del folio de matrícula por parte de esa Entidad se colige que el predio cuenta con 1 Hectárea, 1540 Mts2, o por mejor decir 11.540 metros cuadrados de área que coincide con la registrada en la sentencia.

3.8.15. Ahora la ORIP accionada conforme al artículo 56 de la Ley 1579 de 2012 debió registrar la sentencia y no solamente detenerse en el acta de la audiencia, pues en términos del artículo 2534 del Código Civil “La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción”, por tanto lo que debió escuchar fue la sentencia que no está contenida en su totalidad en el acta de audiencia, así se advierte en ésta: “ AUDIENCIA DEL ARTÍCULO 375 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, INSPECCION JUDICIAL, CONCILIACIÓN SANEAMIENTO, FIJACIÓN DE HECHOS, PRETENSIONES Y EXCEPCIONES; DECRETO Y PRACTICA DE PRUEBAS, ALEGATOS DE CONCLUSIÓN Y FALLO ... (ACTA DE AUDIENCIA – ESCUCHAR CD PARA AUDIENCIA COMPLETA)” (negritas del Despacho) -.

3.8.16. Es que el acta solamente da fe de la realización de la audiencia donde se emitió el fallo de pertenencia - artículo 107 del C.G.P.- y si bien es cierto dicha disposición impone la inclusión de la parte resolutive de la decisión, también lo es que el acta no es la sentencia y el deber del registrador es acudir



a la sentencia y no solamente al acta, puesto que si el Registrador hubiese escuchado diligentemente el fallo, que es lo que se registra, y no atenerse al acta, hubiese podido colegir que el acta estaba incompleta, pues no hizo mención al área de cada lote segregado, lo cual está consignado en la sentencia oral, como quedó expuesto precedentemente, y es precisamente esa omisión de no acudir a la sentencia que hace sus veces de escritura pública en palabras del citado artículo del Código Civil al concentrarse totalmente en el acta, que lo llevó a no inscribir la sentencia; tampoco aparece nota devolutiva que el cd, o medio magnético de la misma, no se hubiese aportado o por lo menos este Juez no lo advirtió en las pruebas allegadas al expediente.

3.8.17 Con base en lo anterior, este Despacho considera que la actuación desplegada por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ, no se detuvo a analizar de manera razonada la documentación que le fue allegada, ya que todas las inquietudes de las notas devolutivas no hubiesen sido necesarias *si hubiese escuchado* la sentencia, por lo que vulneró la regla 3 del ámbito de protección del debido proceso administrativo como se explicó en el fundamento 3.7.1.2. de la presente decisión, la cual hace referencia “al deber que tiene toda autoridad administrativa de apreciar las pruebas conforme a los principios de legalidad y razonabilidad. Esta apreciación razonable implica la garantía de la primacía de lo sustancial sobre las formas y lograr la efectividad de los derechos. La Corte Constitucional ha indicado, en especial, que el derecho sustancial no puede ser desconocido so pretexto de la aplicación del derecho instrumental o, en otras palabras, la exigencia de formalidades no puede prevalecer sobre las razones de fondo”.

3.8.18 Pues si bien la entidad accionada debe ceñirse a los procedimientos previstos en la Ley para la calificación y así poder acceder al registro, no es menos cierto que para el presente caso, desde la primera nota devolutiva y en un primer momento, debió indicar y fundamentar razonadamente los errores de inscripción y no esperar a devolverlos uno a uno a medida que la parte actora presentaba las solicitudes; añadiendo cada vez más inconformismos que pudo reseñar desde la primera nota devolutiva la cual ni siquiera era necesaria si el registrador, se reitera, hubiese acudido a la sentencia, como tampoco eran necesarias las aclaraciones y adiciones de ésta realizadas por el Juzgado vinculado atendiendo la claridad del fallo de pertenencia entregado para registro.

3.8.19. Igualmente su actuar vulneró el derecho a la propiedad privada pues desde hace 2 años TERESA QUINTERO DE ALVARADO cuenta con la sentencia que hace las veces de escritura pública, proferida el dieciséis (16) de marzo de dos mil veintiuno (2021) para ejercer las facultades derivadas del derecho de propiedad, pero por falta de registro no tiene efectos sobre terceros, ni puede enajenar o gravar el bien como propietaria, conforme lo prevé el artículo 2534 del Código Civil, aunado a que el artículo 46 de la Ley 1579 de 2012 prevé que ninguno de los instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina, conforme a lo previsto en la ley, salvo en cuanto a los hechos cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro, es decir pese a existir decisión judicial que declara el derecho de propiedad, éste no ha podido ejercerse de forma alguna por la accionante.

*Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO VARELA Y LYDA NATALIA RORIGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA; PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA*

3.8.20. En válido aclarar que el presente amparo constitucional se hace extensivo no solamente respecto de TERESA QUINTERO DE ALVARADO, propietaria del predio No. 2 y quien invocó directamente la acción de tutela al ver afectados sus derechos, sino también de EDUARDO QUINTERO RATIVA, del “ lote 1”; MARLENY QUINTERO VARELA y LYDA NATALIA RODRÍGUEZ QUINTERO, éstas últimas conjuntamente del “Lote 3”, pues la sentencia los cobija en igual sentido existiendo una relación jurídica sustancial forzosa – sentencia de pertenencia a registrar- que extiende los efectos de esta decisión a ellos, por ser un litisconsorcio necesario, motivo por el cual se vincularon a la presente acción constitucional para emitirse un fallo de tutela uniforme -artículo 61 del C.G.P.-.

3.8.21 En vista de los reiterados cobros realizados por el mismo acto registral, se considera que sería una carga injustificada que se vuelvan a cobrar las expensas a la actora, por lo cual se debe realizar la calificación y correspondiente registro sin dicho cobro.

### **3.9 Conclusión**

3.9.1. Corolario de los argumentos descritos anteriormente, se ha de conceder el amparo constitucional de los derechos al debido proceso y propiedad privada reclamados por **TERESA QUINTERO DE ALVARADO**, y se ha de ordenar a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ**, que dentro de las 48 horas siguientes a la notificación del presente fallo y en un término no mayor a cinco (5) días, deje sin valor y efecto las notas devolutivas generadas con ocasión del registro de la sentencia de 16 de marzo de 2021 emitida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá en el proceso civil de pertenencia radicado 2529040030010020170083400, respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-4173 de esa Oficina.

Del mismo modo, la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ** deberá realizar una nueva calificación dentro del mismo término referido, para que de ser procedente realice el registro o para que, en caso contrario y de ser inadmitida la inscripción, motive la decisión indicando todos los requisitos no cumplidos en un único momento, no solamente invocando la causal sino teniendo especial cuidado de no hacer su devolución por aspectos que ya se encuentran en el fallo de pertenencia, en los documentos que se adjuntan con éste o que puedan ser cotejados directamente ante otras entidades, además de los que fueron objeto de estudio en la presente sentencia de tutela, debiendo notificar dichos actos administrativos a la accionante en ese mismo plazo de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley 1579 de 2012.

Vinculado. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y JUZGADO PRIMERO  
CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ, EDUARDO QUINTERO RATIVA, MARLENY QUINTERO  
VARELA Y LYDA NATALIA RORIGUEZ QUINTERO; HEREDEROS DE EURÍPIDES QUINTERO RATIVA;  
PERSONAS INDETERMINADAS y el curador ad litem HERNAN ALONSO CASTAÑEDA HERNANDEZ y apoderado  
de la parte demandante GERMÁN MORENO MORA

#### 4. Decisión

En mérito de lo expuesto, el **JUEZ PENAL DE CIRCUITO PARA ADOLESCENTES DE FUSAGASUGÁ**, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución<sup>49</sup>,

#### RESUELVE

**PRIMERO: CONCEDER** el amparo constitucional promovido por **TERESA QUINTERO DE ALVARADO**, teniendo como único agente vulnerador a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ** conforme las razones ut supra.

**SEGUNDO: TUTELAR**, los derechos fundamentales al debido proceso y la propiedad privada de **TERESA QUINTERO DE ALVARADO** portadora de la cedula de ciudadanía No. 20.566.823, **EDUARDO QUINTERO RATIVA** identificado con documento de identidad No.17.188.700, **MARLENY QUINTERO VARELA** portadora de la cedula de ciudadanía No. 39.619.043 y **LYDA NATALIA RODRÍGUEZ QUINTERO** identificada con documento de identidad No.1.069.751.103.

**TERCERO: ORDENAR** a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ**, a través de su titular **CARLOS JULIO GUERRERO CORTÉS** y/o quien haga sus veces, que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas, siguientes a la notificación de esta decisión y en un término no mayor a cinco (5) días, deje sin valor y efecto las notas devolutivas que se han generado con ocasión del registro de la sentencia de 16 de marzo de 2021 emitida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá dentro del proceso civil de pertenencia bajo radicado numero 2529040030010020170083400 respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-4173 de esa oficina.

**CUARTO: ORDENAR** a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FUSAGASUGÁ**, a través de su titular **CARLOS JULIO GUERRERO CORTÉS** y/o quien haga sus veces, que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas, siguientes a la notificación de esta decisión y en un término no mayor a cinco (5) días, proceda a realizar una nueva calificación, para que, de ser procedente realice el registro de la sentencia emitida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá de fecha 16 de marzo de 2021 dentro del proceso civil de pertenencia radicado bajo el número 2529040030010020170083400 y respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-4173.

En caso contrario y de ser inadmitida, deberá motivar la decisión indicando todos los requisitos faltantes en un único momento, no solamente invocando la causal sino teniendo especial cuidado de no hacer su devolución por aspectos que ya se

---

<sup>49</sup> En sede constitucional.

encuentran en el fallo de pertenencia, en los documentos que se adjuntan con éste o que puedan ser cotejados directamente por esa oficina ante otras entidades, además de los que fueron objeto de estudio en la presente sentencia de tutela, debiendo notificar dichos actos administrativos a la accionante dentro del término referido y de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley 1579 de 2012, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

**QUINTO: NOTIFÍQUESE** este fallo según lo dispuesto en el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

**SEXTO:** Hágasele saber a las partes que la presente determinación puede ser impugnada dentro de los tres (3) días contados a partir de su notificación.

**SEPTIMO:** Si no fuere impugnada la sentencia, envíese el expediente en su oportunidad a través de la secretaría de este juzgado a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, y una vez surtido el citado trámite archívese dejando las constancias del caso.

### NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



**FRANCISCO JOSÉ CARDONA CASAS**  
Juez

Firmado Por:

Francisco Jose Cardona Casas

Juez

Juzgado De Circuito

Penal 001 Adolescentes Función De Conocimiento

Fusagasuga - Cundinamarca

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: **a7f73f7648b4d6d65e9db34e80a27f5a30bc1a48e154bf606be3a4ac4edc5373**

Documento generado en 31/07/2023 11:50:44 AM

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