



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil

**legis**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

Magistrado ponente

**STC2389-2020**

**Radicación n°. 11001-02-03-000-2019-04136-00**

(Aprobado en sesión de diecinueve de febrero de dos mil veinte)

Bogotá, D.C., cinco (5) de marzo de dos mil veinte (2020).

Decide la Sala la tutela entablada por la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas contra la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, el Juzgado Cuarenta y Nueve Civil del Circuito, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ambos de la misma ciudad, y Azucena Calderón Delgado.

## **ANTECEDENTES**

1. La libelista pidió «*dejar sin efecto el numeral 1° de la parte resolutive de la sentencia proferida (...) por la Sala Civil (...) dentro del proceso ordinario por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio con radicado (...) 2014-00217-01*», así como el «*numeral 1.1.*» de aquella, para que se dicte una nueva y se disponga «*el cierre del folio de matrícula inmobiliaria 50C-206415*». De forma subsidiaria, solicitó «*se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (...) trasladar al Folio de Matrícula 50C-206415, las anotaciones 21 y 23 del folio de matrícula 50C-224564*».

En sustento, contó que por utilidad pública requirió el predio con folio de matrícula 50C-224564, ubicado en la Calle 7 No. 8<sup>a</sup>-36 de Bogotá, el cual consta de dos pisos. Relató que en el año 2014 realizó una «*oferta de adquisición a sus propietarios*», la cual se inscribió en la «*anotación No. 21*» de dicho registro.

Exteriorizó que Azucena Calderón buscó por prescripción «*obtener la propiedad del primer piso*» de la heredad aludida (Rad. 2014-00217), por lo que también se asentó «*la existencia del proceso*», el que le tocó la «*anotación número 22*».

Dijo que, al no haberse logrado un acuerdo, con relación a la intención de negociación referida, suplicó la «*expropiación judicial*» (Rad. 2014-00582) enfrente a los dueños y la «*demandante en pertenencia*»; juicio en el que se

decretó la «*inscripción de la demanda*», la cual se materializó en la «*anotación No. 23 del folio de matrícula*».

Expuso que al Juzgado Cuarenta y Nueve Civil del Circuito de Bogotá le correspondió finalmente conocer los dos pleitos, pero sentenció primero el de Azucena, en el que otorgó lo solicitado.

Aseguró que, apelada esa determinación, el Tribunal la confirmó en lo esencial, pero la «*revocó parcialmente*» para dictaminar que fuera abierto un nuevo «*folio de matrícula inmobiliaria*», el cual se debía desprender del que le atañía al bien involucrado, por cuanto la poseedora persiguió únicamente el «*primer piso de la casa*».

Relató que detenta el bien, en tanto «*se ordenó su entrega anticipada en el proceso de expropiación*». Diligencia en la que Azucena no se opuso.

Explicó que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá «*abrió un nuevo folio de matrícula inmobiliaria*», al cual le concernió el No. 50C-206415.

Finalmente, dijo que «*solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos trasladar la anotación No. 21 y 23 del Folio 50C-224564 al 50C-206415*» pero se negó, tras apuntalar que «*no es posible efectuar el traslado de las anotaciones (...) por cuanto dichas medidas fueron decretadas al folio matriz y por lo tanto no existe error a corregir de lo establecido en el artículo 59 Ley 1579/2012*».

Censuró a la Sala cuestionada por haber incurrido en los «*defectos procedimental y fáctico*».

El primero,

*(...) al no haber tomado las medidas necesarias para salvaguardar sus derechos o cumplir con el deber de informarle, notificarle o vincularla al proceso por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio (...) como tercero que podría ser afectado con el resultado del proceso (...).*

El segundo,

*(...) por no valorarse los medios probatorios que se encontraban a disposición del Tribunal en el expediente, concretamente, al no tener en cuenta el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble (...), en donde se puede apreciar (...) [que] además de sacar el inmueble del comercio, dejaban claro el hecho de que sobre el mismo se adelantaba un trámite de adquisición por motivos de utilidad pública, razón por la cual, existe una primacía del interés general sobre el particular.*

**2.** La Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá suplicó «*declarar la carencia actual de objeto, por haberse presentado la figura de hecho superado*», en tanto «*mediante auto del 13-12-2019 (...) dispuso dar inicio a una actuación administrativa*», habida cuenta que no era admisible «*hacer el asiento registral (...) estando vigente una anotación de oferta de compra*».

## **CONSIDERACIONES**

**1.** Adviértase de antemano que, por la naturaleza de la entidad actora, así como por la temática que rodea la controversia, esto es, la necesidad de revisar, a la luz de la

Constitución, actuaciones que podrían afectar el interés general y el peculio público; serán flexibilizados los supuestos de procedencia. En particular, la falta de subsidiariedad e inmediatez.

Al respecto, en CSJ STC12960-2019, la Corte aseguró que

*/s/i bien la tutela se torna improcedente cuando no se observan cumplidos los principios de la temporalidad y de la subsidiariedad, en el entendido que para la formulación de la salvaguarda debe realizarse en un tiempo prudencial, y que previo a su invocación hay que agotar los mecanismos de defensa establecidos en la ley, se puede prescindir válidamente de tales exigencias cuando existen relevantes circunstancias que justifican una postura más flexible para abordar su procedibilidad.*

Porque, como se reiteró en CSJ STC1851-2019, la «acción de tutela»

*(...) no puede verse limitada por formalismos jurídicos, porque aunque no se pone en duda que su viabilidad está supeditada a la verificación de ciertas condiciones de procedibilidad, la jurisprudencia constitucional ha determinado que la mera ausencia de un requisito general de procedencia como el de subsidiariedad, no puede erigirse en parámetro absoluto para privar al actor del goce efectivo de sus derechos superiores, ni para prohiar su quebranto con la actitud silente del juez que conoce el reclamo dirigido a obtener su protección.*

**2.** Superado lo anterior, en breve se colige que el auxilio reclamado deberá ser otorgado, aun cuando no se constaten los yerros atribuidos al Tribunal, en la medida en que el actuar de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no tiene justificación.

**a.** Lo dicho con respecto a la judicatura, porque en vigencia del Código de Procedimiento Civil, en el proceso de

pertenencia, la demanda debía ser dirigida únicamente contra el «*titular del derecho real principal del bien*», y las «*demás personas que se crean con derechos sobre [aquél]*» eran convocadas «*por medio de edicto*». De manera tal que, como del tenor literal del artículo 407 *ibidem* se desprendía, el juzgador de la prescripción estaba obligado a citar al «*titular del derecho de dominio*», lo que no es el oferente, quien para obtener dicha calidad necesitaba de la expropiación.

Inclusive, aun cuando esa controversia tuviera que dirimirse con sujeción al Código General del Proceso, la deducción sentada atrás no cambia, pues respecto de las nuevas reglas a seguir, en particular las del numeral 5° del artículo 375 de la nueva obra, solamente se añade el deber de convocar al «*acreedor hipotecario o prendario*», lo que, en todo caso, no concuerda con la posición que detenta el proponente.

De modo que, como para el tiempo en que se instauró el ritual por Azucena (9 abr. 2014), las «*propietarias del inmueble*» eran Janeth Vélez y Rita Vargas, resulta comprensible que no se hubiera dado noticia a la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas.

Es más, para la época en que se entabló el aludido juicio, no era posible que el juez se hubiera informado de la puja económica realizada por el organismo Estatal, pues la inscripción de ella en el folio de matrícula del predio se realizó hasta el 11 de abril de 2014, esto es, 2 días después

de incoado el pleito. De suerte que el funcionario judicial ignoró la negociación porque el certificado inmobiliario que se adjuntó a la «*demanda*» no traía consignada dicha eventualidad, dada la calenda en el que fue expedido.

De todas maneras, aun cuando el Código de Procedimiento Civil no ordenaba explícitamente vincular al «*oferente*», el llamado que se extraña por la peticionaria se concretó, en la medida en que ella estuvo entre las «*personas indeterminadas*» que fueron emplazadas y a quienes se les nombró un curador *ad litem*. Lo que, además, le permitió «*contestar la demanda dentro de los quince días siguientes a la fecha en que aquél qued[ó] surtido*» o, de presentarse con posterioridad, tomar «*el proceso en el estado en que lo encuentre*»].

Todo lo cual se presume fue conocido, al menos, para el día 3 de septiembre de 2014, dada la radicación de la «*demanda de expropiación*», con la que debió allegarse el «*certificado de tradición y libertad del bien inmueble*» actualizado. Documento que reflejaba, desde el 25 de junio del mismo año, la «*inscripción de la demanda de pertenencia*».

Total, no resulta arbitrario que la promotora «*no haya sido citada ni vinculada explícitamente*» al trámite atacado, toda vez que no era la dueña de la vivienda cuando se inauguró aquél. Lo que se superaba, asimismo, por la invitación que se le hizo a participar como sujeto

indeterminado, la que desaprovechó, pese a que debió estar enterada.

Tampoco se divisa el defecto fáctico alegado, por cuanto, si bien la «*inscripción de la oferta de compra*» retira del comercio los bienes objeto del eventual convenio (art. 13, Ley 9ª de 1989), ello no restringe los derechos de los poseedores, pues el fenómeno de la prescripción es cosa muy distinta de la enajenación, dado que aquél es un modo originario de dominio y éste derivado.

Sobre el tópico, la Corte Constitucional en C-750-15, indicó que

*(...) la oferta de adquisición del predio no es un proceso judicial que genere derechos al poseedor material, puesto que es un trámite administrativo que no discute o restringe las garantías de los poseedores, quienes podrán defenderse en un proceso judicial. Los sujetos referidos tendrán a su disposición diferentes acciones para salvaguardar sus derechos y para demostrar que tienen un mejor derecho. Al mismo tiempo, los poseedores materiales podrán participar en el procedimiento administrativo mediante la presentación de un derecho de petición. Por consiguiente, no se afecta el debido proceso de los poseedores materiales que carecen de registro (Se resalta).*

Y es que la misma consecuencia genera el embargo, es decir, también extrae la heredad de la circulación mercantil. No obstante, esa limitación no la vuelve imprescriptible, ya que ninguna disposición impide obtener su titularidad mediante la «*prescripción*», en razón a que la posesión no se pierde con la precautoria.

Así lo sostuvo esta Sala en CSJ STC7503-2018, cuando dijo que

*(...) ha de tenerse en cuenta que a pesar que el embargo del rodante se registró con anterioridad a la inscripción de la demanda ordinaria de pertenencia, tal situación no constituye un impedimento para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio del bien afectado con dicha medida, ni para que se declare la pertenencia mediante sentencia; sin embargo, acorde con la norma antes citada, el juez ordenará el registro de la respectiva providencia y «la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere», de donde se desprende, sin dubitación alguna, que en el sub iudice, al ser anterior «el embargo» deberá continuar vigente, por cuanto no se cumple la exigencia de temporalidad allí anunciada.*

Por si fuera poco, como la anotación de la propuesta reseñada (11 abr. 2014) fue posterior a la iniciación de la «pertenencia» (9 abr. 2014), el interés de la allá demandante no quedaba en entre dicho, ya que, al ser la sentencia dictada en ese trámite simplemente declarativa, se parte de entender, como fue aducido en CSJ STC15806-2018, que «*la situación que ha de tenerse en cuenta para acceder (o no) a las pretensiones de usuapición, es la vigente al día de iniciación del «proceso» y no las sobrevinientes a la radicación de la demanda*».

Porque, como se explicó en CSJ Sent. 9 jun. 1999, exp. 5265,

*(...) el fundamento esencial de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la posesión ejercida sobre un bien determinado por el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, lo que quiere decir entonces que la sentencia que declare haberse adquirido ese derecho real en virtud de la usucapión, no es constitutiva del mismo, sino simplemente declarativa, ya que no es la sentencia sino la posesión ejercida sobre el bien acompañada de justo título y buena fe si se trata de la prescripción adquisitiva*

*ordinaria, o la sola posesión del mismo por espacio de veinte años, la fuente de donde surge el derecho que el fallo judicial simplemente se limita a declarar.*

De allí que sea respetable que la Colegiatura de Bogotá haya valorado el documento pluricitado como lo hizo, pues, al haberse registrado «*la oferta de compra*» con posterioridad a la interposición del litigio, para ese entonces Azucena ya era dueña de la porción que exigió, al haberla adquirido por prescripción.

En esa medida, la postulante busca imponer su criterio y ello desnaturaliza este mecanismo, ya que «*la sola divergencia conceptual no puede ser veneno para demandar el amparo porque la tutela no es instrumento para definir cuál planteamiento hermenéutico en las hipótesis de subsunción legal es el válido, ni cuál de las inferencias valorativas de los elementos fácticos es la más acertada o la más correcta para dar lugar a la intervención del juez constitucional*» (STC15406-2017), toda vez que «*independientemente de que se comparta o no la hermenéutica de los juzgadores atacados, ello no descalifica su decisión ni la convierte en caprichosa y con entidad suficiente de configurar vía de hecho*» (CSJ SCC 18 mar. 2010 exp. 2010 00367 00-, reiterado el 18 dic. de 2012, exp. 2012 01828 01-).

**b.** Otra suerte tiene la crítica perfilada frente al papel que tuvo la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, pues a voces del artículo 51 de la Ley 1579 de 2012, a todo folio de matrícula que nazca de uno anterior, ya sea por «*fraccionamiento de un inmueble en*

*múltiples secciones», o el «englobamiento» de varias de éstas en una sola unidad, deberá trasladársele «los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión».*

Todo lo cual tiene su razón de ser en garantizar las prerrogativas que los propietarios y terceros puedan tener frente al «predio» objeto del trámite atrás indicado, así como el de dar efectividad a las medidas cautelares que afecten los mismos.

Regla que opera, incluso, en los «procesos de pertenencia», cuando deba extenderse un «nuevo folio de matrícula» en razón a la inexistencia de él, o a la disparidad de la identidad del bien que reposa en el vigente con el expresado en el fallo, como quiera que en estos casos será «abierta o renovada (...) la respectiva matrícula», la que deberá ajustarse a las «especificaciones establecidas» en la ley en comento (art. 51), «sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo» (art. 56, *ib.*).

De ahí que, examinada la actividad desplegada por la última entidad, la Corte constate el desatino invocado por la suplicante, en la medida en que al obedecer la orden dada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el veredicto que profirió en la causa con radicado 2014-00217-01, aquella olvidó dar aplicación al artículo 51 de la ley objeto de estudio, en tanto inauguró un «folio de matrícula» derivado de uno de mayor extensión y no

trasplantó las «*limitaciones*» tocantes con la expropiación que se adelanta, que estaban en el documento originario.

**3.** Por esos motivos, no habrá otra opción que ordenar a la institución administrativa que realice lo olvidado.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por mandato de la Constitución, resuelve CONCEDER el amparo.

En consecuencia, ordenar al Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, o quien haga sus veces, trasladar al folio de matrícula 50C-206415, las anotaciones 21 y 23 del identificado como 50C-224564, dentro de las 48 horas siguientes a la notificación de lo aquí determinado.

Notifíquese a los interesados por el medio más expedito y, de no ser impugnada, remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**

Presidente de Sala

**ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**

**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**ARIEL SALAZAR RAMÍREZ**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**