



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**

**Sala de Casación Penal**  
**Sala de Decisión de Tutelas n.º 3**

**GERSON CHAVERRA CASTRO**

Magistrado Ponente

**STP 13739-2022**

**Radicación n.º 126213**

Acta No 230

Bogotá, D.C., tres (03) de octubre de dos mil veintidós (2022).

### **ASUNTO**

Resolver la impugnación interpuesta por **Nubia Alicia Vélez, Registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur**, frente al fallo proferido el 26 de agosto del año en curso por la Sala Penal del Tribunal Superior de Medellín, por medio del cual accedió a la solicitud de amparo elevada por el apoderado especial de **Luis Felipe Mejía Restrepo** contra los Juzgados 28 Penal Municipal de Control de Garantías y 17 Penal del Circuito de Medellín, y la entidad recurrente; por la presunta

vulneración de sus derechos fundamentales al debido proceso y acceso a la administración de justicia.

Al presente trámite fueron vinculados las partes e intervinientes del proceso penal No. 052666000203-2011-09439, la Superintendencia de Notariado y Registro y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

### **LA DEMANDA**

Los hechos que sustentan la presente acción de tutela, fueron expuestos por el *A quo* de la siguiente manera:

*«Manifiesta el accionante que su mandante, Luis Felipe Mejía Restrepo, adquirió el derecho real de dominio sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-631402, lote de terreno situado en el Paraje El Chingui del municipio de Envigado, por medio de la escritura pública de compraventa No. 640 del 21 de febrero de 1994, corrida en la Notaría 6ª de Medellín.*

*Afirma que, en el año 2011, el señor Guillermo León Maya Valencia haciéndose pasar por su mandante acudió a las instalaciones de la Notaría 28 del Círculo de Medellín y obtuvo ilegalmente la escritura pública No. 1627 del 19 de agosto de 2011, en donde se simuló un contrato de compraventa por cuyo medio se pretendía traspasar el derecho real de dominio. Por lo anterior, su mandante presentó denuncia el 2 de septiembre de 2011 en contra del referido señor por los delitos de fraude procesal, falsedad en documento público y estafa, entre otros, todo lo cual se radicó bajo el CUI 05 266 60 00 203 2011 09439.*

*Dice que la Fiscalía, por intermedio de su delegada, solicitó audiencia preliminar de suspensión del poder dispositivo del bien inmueble, diligencia que le correspondió conocer al Juzgado 28 Penal Municipal con Función de Control de Garantías de Medellín, quien en audiencia del 24 de octubre de 2011, acogió la pretensión de la Fiscalía y libró el oficio No. 410 del 25 de octubre de 2011, con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur, para que fuera inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-631402.*

*Señala que el juzgamiento le correspondió al Juzgado 17 Penal del Circuito de Medellín, quien el 19 de julio de 2012 dio lectura al fallo mediante el cual condenó al señor Guillermo León Maya Valencia a la pena principal de 152 meses de prisión por los delitos de fraude procesal, falsedades de documentos público y privado y estafa, entre otros.*

*Señala que, en la sentencia, numeral 4°, se ordenó: “cancelación de títulos y registros enunciados en la parte motiva de esa sentencia”. En consecuencia, se canceló tal como se lee en el certificado de libertad y tradición No. 001-631402 la anotación No. 008 que contenía la escritura espuria. No obstante, se ofició también en su momento cancelar la No. 009 que contenía la suspensión del poder dispositivo del bien inmueble, de conformidad con el artículo 101 del Código de Procedimiento Penal (CUI 05 266 60 00 203 2011 09439).*

*Refiere que la decisión fue apelada en lo concerniente al monto de la pena a imponer, de ahí que el Tribunal Superior de Medellín modificara el fallo con providencia del 28 de junio de 2013, leída el 12 de julio siguiente, disminuyendo la pena de 152 a 140 meses de prisión. En todo lo demás el fallo quedó incólume y alcanzó ejecutoria el mismo día de su lectura por no haberse interpuesto el recurso extraordinario de casación.*

*Aduce que el Centro de Servicios de Judiciales de Medellín libró con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el oficio No. 17001 del 6 de agosto de 2013 para que se diera cumplimiento a lo ordenado en el numeral 4° de la sentencia y, en consecuencia, se eliminaran de manera definitiva los registros obtenidos fraudulentamente; no obstante, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, no canceló la anotación No. 009, negándose inclusive a recibir el oficio, por no reunir los requisitos legales.*

*Manifiesta que, el 22 de noviembre de 2013, mediante oficio No. 3281 (folio 565 del expediente) dirigido al Juez 17 Penal del Circuito de Medellín, se dejó constancia por el Centro de Servicios [de] que se había recibido NOTA DEVOLUTIVA emanada de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, asociada a la matrícula inmobiliaria No. 00- 631402, en la cual se lee que desde el 23 de octubre se le informó, por intermedio de Adriana María Palacio Uribe, coordinadora Grupo Jurídico de Registro de Instrumentos Públicos, al entonces titular del Despacho 17 Penal del Circuito de Medellín, que la sentencia por él proferida no podía ser inscrita por (folio 571 y ss): “El documento SENTENCIA No. 17001 EJPM del 06-08-20134 de OTROS MEDELLÍN fue presentado para su inscripción como solicitud de documentos con radicación: 2013-56895 vinculado a la matrícula 001-631402. Conforme al principio de legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) se inadmite y por*

*lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por las siguientes razones y fundamentos de derecho: NO OBSTANTE REFLEJARSE EN LA ANOTACIÓN 8 DEL FOLIO 631402, AL ESC 1627 DE 19-08-2011, NOT 28 MEDELLÍN, TAL INSCRIPCIÓN SE ENCUENTRA ANULADA Y POR LO TANTO NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS ALGUNO[S] Y EN CONSECUENCIA EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES OBJETO DE REGISTRO”.*

*Señala que el 17 de mayo de 2016, el Juzgado 17 Penal del Circuito de Medellín con función de conocimiento profirió sentencia complementaria en donde se corrige, adiciona y aclara el fallo condenatorio para hacerle unas precisiones a la Oficina de Registro renuente a inscribir la cancelación de los títulos respectivos, pero en dicha sentencia se hicieron solamente las precisiones con respecto a uno de los inmuebles afectados con los delitos por los que se emitió condena, puntualmente el identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-2517167 y el de propiedad de su mandante se dejó totalmente de lado.*

*Afirma que luego de múltiples requerimientos verbales, el Despacho accionado no remite a Registro ni éstos acceden a levantar la anotación No. 009 en donde consta la suspensión del poder dispositivo sobre el inmueble, dejando a su mandante imposibilitado para vender.*

*Agrega que, mediante comunicación escrita de 26 de noviembre de 2021, el Juzgado 17 Penal del Circuito dio respuesta manifestando lo siguiente:*

*“Buenas tardes Adjunto le remito link para que acceda al expediente integral digitalizado del proceso que nos ocupa, en el cual a folios 745 y 749 del documento PDF, se observa que tanto el Juzgado como el Centro de Servicios Administrativos ya dieron cabal cumplimiento a la orden del Juez de levantar las medidas que pesaban sobre los inmuebles involucrados y se expidieron oportunamente las comunicaciones de rigor; de tal manera que si las medidas aún se encuentran vigentes, a quien debe exigírsele el cumplimiento de lo ordenado es a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a través de las acciones legales o constitucionales que considere procedentes.*

*Atentamente,  
Diana Patricia López Montoya,  
Secretaria”*

*Afirma que lo anterior no es cierto por cuanto a folios 745 y 749 se encuentran oficios relacionados con otro inmueble y respecto a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte; y, por la remisión que hace el despacho para la Oficina de Registro Zona Sur, en múltiples oportunidades han acudido y hablado con jurídica y otros que los envían al Despacho Judicial a fin de obtener un oficio emanado en debida forma.*

*Resalta que por más de 9 años se ha mantenido esta situación injusta para su mandante, sin que se haya intentado siquiera darle solución. En consecuencia, solicita que se ordene al Juzgado 17 Penal del Circuito con Funciones de Conocimiento de Medellín, Juzgado 28 Penal Municipal de Medellín y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, para que coordinadamente y en la órbita de sus competencias, procedan a levantar la anotación No. 009 del folio de matrícula inmobiliaria No. 001-631402 consistente en la suspensión condicional del poder dispositivo del inmueble.»*

## **2. EL FALLO IMPUGNADO**

La Sala Penal del Tribunal Superior de Medellín, accedió a la solicitada protección y resolvió:

*«PRIMERO: CONCEDER el amparo del derecho al debido proceso y acceso a la administración de justicia del señor LUIS FELIPE MEJÍA RESTREPO, por las razones expuestas en la parte motiva.*

*SEGUNDO: en consecuencia, se ORDENA al JUEZ DIECISIETE PENAL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN que, en el término máximo de cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de esta sentencia, disponga las gestiones que estime necesarias para comunicar clara, expresa e inequívocamente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur y demás autoridades que estime pertinentes, cuáles son las anotaciones que puntualmente debe eliminar del folio de matrícula inmobiliaria No. 001-631402, como consecuencia la cancelación de títulos y registros del bien con matrícula inmobiliaria No. 001-631402 (escritura pública No. 1627 del 19 de agosto de 2011), ordenado en la sentencia No. 438 del 19 de julio de 2012, lo anterior con el fin de materializar el restablecimiento del derecho de la víctima, sin perjuicio de los demás datos que solicita la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la Ley 1579 de 2012, de acuerdo a lo considerado.*

*TERCERO: ORDENAR a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ZONA SUR, que una vez reciba los oficios por parte del Juzgado 17 Penal del Circuito de Medellín, proceda inmediatamente a cancelar las anotaciones que se ordenen, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva.»*

Para arribar a dicha conclusión, el *a quo* tuvo en cuenta:

i) Se observa la vulneración al debido proceso del actor por parte de las autoridades accionadas, por cuanto pese a que en sentencia de 19 de julio de 2012 el Juzgado 17 Penal del Circuito de Medellín con funciones de Conocimiento ordenó la cancelación de títulos y registros de dos inmuebles involucrados en delitos de los que aquel fue víctima, ello no se ha efectuado.

ii) En concreto, frente al inmueble con matrícula inmobiliaria 001-631402, se canceló la escritura pública No. 1627 de 19 de agosto de 2011, no obstante, persiste la anotación correspondiente a la medida cautelar de suspensión del poder dispositivo que fuera impuesta sobre ese inmueble por el Juzgado 28 Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías de Medellín el 24 de octubre de 2011, por lo que, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, se ha negado a levantarla con el argumento que, de acuerdo con el artículo 62 de la Ley 1579 de 2012 *«deberán ingresar el oficio que ordene la cancelación, indicando el oficio con fecha y juzgado que corresponde a la anotación que se pretende cancelar, las partes con su documento de identidad y el radicado del proceso, detallando el inmueble de esta oficina de registro, pues el de la Zona Norte debe ser cancelado en dicho círculo registral.»*

iii) Las comunicaciones que alegó haber efectuado el Juez 17 Penal del Circuito de Medellín, no corresponden al bien inmueble del accionante, tales oficios están dirigidos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte y

se relacionan con la matrícula 01N-251767, es decir que no se advierte que se hubiera emanado orden o comunicación alguna dirigida a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, relacionada con el levantamiento de la medida cautelar que se consigna en la anotación No. 9 del inmueble con matrícula No. 001-631402.

*iv)* En ese orden, encontró una vulneración al debido proceso del actor, porque si bien se cancelaron los títulos obtenidos fraudulentamente de sus inmuebles, el Juez 17 Penal del Circuito de Medellín no ha realizado las gestiones necesarias para restablecer los derechos de la víctima, negándose a efectuar las respectivas comunicaciones, siendo que le asiste esa obligación, de conformidad con el artículo 22 del C.P.P.

### **3. LA IMPUGNACIÓN**

La Registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, se alza contra el numeral tercero de la sentencia de amparo, argumentando que la orden dirigida a esa autoridad vulnera el principio general conocido como *Prioridad o Rango*, establecido en el artículo 3 literal c de la Ley 1579 de 2012.

Al respecto, agrega que *«cuando se radiquen los documentos a que hace relación la acción de tutela se proceden a registrar en el orden que les corresponda según el turno de radicación que se les asigne, no de inmediato, además porque tiene que esperar como todos los documentos que se repartan y se les asigne abogado calificador.»*

## CONSIDERACIONES

1. Es competente la Sala para conocer del presente asunto conforme con lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto 2591 de 1991, toda vez que la decisión de primera instancia fue proferida por la Sala Penal del Tribunal Superior de Medellín, de la cual esta Sala es superior funcional.

2. Según lo establece el artículo 86 de la Constitución Política, toda persona tiene la facultad de promover acción de tutela ante los jueces con miras a obtener la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando por acción u omisión le sean vulnerados o amenazados por cualquier autoridad pública o por particulares en los casos previstos de forma expresa en la ley, siempre que no exista otro medio de defensa judicial, a no ser que se utilice como mecanismo transitorio para evitar la materialización de un perjuicio de carácter irremediable.

3. El problema jurídico a resolver en el presente asunto, se contrae a determinar si la Sala Penal del Tribunal Superior de Medellín acertó al conceder el amparo de los derechos fundamentales de Luis Felipe Mejía Restrepo, en el sentido de ordenarle a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, que, una vez reciba los oficios por parte del Juzgado 17 Penal del Circuito de Medellín, proceda *inmediatamente* a cancelar las anotaciones sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria No. 001-631402 propiedad de aquel, que se ordene por parte de esa autoridad



judicial, en cumplimiento de la sentencia condenatoria de 19 de julio de 2012 emitida en contra de Guillermo León Maya Valencia.

Al respecto, en la impugnación, alega la funcionaria Nubia Alicia Vélez, Registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, que proceder al registro de manera *inmediata* desconoce el principio registral denominado *Prioridad o Rango*, consagrado en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, artículo 3 literal c de la Ley 1579 de 2012.

#### **4. Del caso concreto. Contexto.**

4.1. Como lo destacó el Tribunal *A quo*, con sustento en los informes rendidos por las autoridades involucradas y el expediente penal, se extraen los siguientes asertos:

*i)* En sentencia de 19 de julio de 2012 el Juzgado 17 Penal del Circuito condenó a Guillermo León Maya Valencia a 152 meses de prisión como autor responsable de los delitos de falsedad material en documento público, falsedad en documento privado y estafa.

*ii)* Asimismo, ordenó la cancelación de títulos (escrituras públicas) y registros sobre los inmuebles de matrículas inmobiliarias 01N-251767 y 001-631402.

*iii)* La sentencia fue apelada y modificada por el Tribunal de Medellín, únicamente en lo atinente a la pena

principal, quedando en 140 meses de prisión y multa de 620 salarios mínimos legales mensuales vigentes, en proveído de 28 de junio de 2013.

*iv)* El 17 de mayo de 2016, el Juzgado de conocimiento emitió sentencia complementaria para corregir la dirección catastral del inmueble con matrícula 01N-257167 y ordenó a la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, disponer el levantamiento de la medida cautelar con carácter provisional impuesta por el Juzgado 28 Penal Municipal de Medellín, consignada en anotación 12.

*v)* En una segunda sentencia complementaria, el 11 de julio de 2016, el cognoscente corrigió la providencia de 17 de mayo de 2016, en lo concerniente al número de matrícula inmobiliaria indicando que no es 01N-2517167, sino 01N-251767.

*vi)* Como lo estableció el Tribunal, no se observa que el juzgado de conocimiento haya emitido orden alguna dirigida a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, relacionada con el levantamiento de la medida cautelar que se consigna en la anotación No. 9 del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-631402, pues en la sentencia de condena así como en las de complementación, y con posterioridad a estas, únicamente se procedió a ese respecto, para el inmueble de matrícula 01N-251767, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

vii) Acertada entonces resultó la orden del juez plural de tutela, al conducir la protección de los derechos del promotor a ordenarle al Juzgado 17 Penal del Circuito de Medellín que, en un término máximo de cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación de esta decisión, disponga las gestiones que estime necesarias para comunicar clara, expresa e inequívocamente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Sur y demás autoridades que se estimen pertinentes, cuáles son las anotaciones que puntualmente debe eliminar del folio de matrícula inmobiliaria No. 001-631402, como consecuencia la cancelación de títulos y registros del bien con matrícula inmobiliaria No. 001-631402 (escritura pública No. 1627 del 19 de agosto de 2011), ordenado en la sentencia No. 438 del 19 de julio de 2012, lo anterior con el fin de materializar el restablecimiento del derecho de la víctima.

viii) Coetáneamente, le ordenó el Tribunal a la autoridad impugnante, que *cuando reciba los oficios por parte del Juzgado 17 Penal del Circuito de Medellín, proceda inmediatamente a cancelar las anotaciones que se ordenen.*

ix) Es contra esa orden concreta que se alza en impugnación la Registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

x) Al respecto, como se reseñó anteriormente, el argumento de la funcionaria gira en torno de la supuesta vulneración del principio de *Prioridad o Rango*, establecido en el artículo 3 literal c de la Ley 1579 de 2012, sobre lo cual,

tan solo indicó la recurrente que *«cuando se radiquen los documentos a que hace relación la acción de tutela se proceden a registrar en el orden que les corresponda según el turno de radicación que se les asigne, no de inmediato, además porque tiene que esperar como todos los documentos que se repartan y se les asigne abogado calificador.»*

4.2. La Corte Constitucional, en la providencia CC T-585-19, acerca del referido principio explicó: *«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 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.»*

Precisamente, la Sala Plena del Consejo de Estado explicó en la sentencia de unificación de 13 de mayo de 2014 (Rad. 23128), acerca de los principios en materia registral, tales como los de *especialidad, inscripción como acto constitutivo y publicidad*, sobre el segundo, explicó:

*1.1.1. El principio de inscripción como acto constitutivo, según el cual la transmisión de la propiedad inmueble y los demás derechos inmobiliarios sólo se constituyen o perfeccionan por la inscripción del título o instrumento que da fe de ellos. Este principio, a su vez, permite el desarrollo de los siguientes principios:*

*a) Rogación. Según el cual la labor del Registrador no se desarrolla de oficio sino a petición de parte.*

b) Prioridad registral. Es la regla que ordena que el Registrador debe hacer las inscripciones según el orden en que le sean solicitadas, de manera que no se puedan alterar los turnos.

c) *Legalidad o función calificadora. Indica que el Registrador debe examinar y calificar tanto el documento –título- como el respectivo folio registral y sólo cuando la inscripción se ajuste a la ley, debe autorizarla.*

d) *Tracto Sucesivo. Hace referencia al conjunto de inscripciones efectuadas en el folio real. Cada inscripción debe ser derivación de la anterior y así sucesivamente.» (Subrayado de la Sala)*

En la misma providencia, el Consejo de Estado explicó lo relacionado con el proceso de inscripción de títulos en el registro inmobiliario:

*«Ahora bien el artículo 5 del Decreto-ley 1250 dispone que la matrícula es un folio destinado a un bien inmueble determinado y se distinguirá con un código o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando –Sistema de Folio Real-.*

*En cuanto al modo de hacer el registro, los artículos 22 y siguientes del mencionado Decreto-ley, prevén que el proceso se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado ésta, trámite que deberá surtirse en 3 días hábiles.*

*La radicación consiste en la recepción del título o documento en la oficina de registro con la indicación de la fecha y hora de recibo, número de orden sucesivo anual, naturaleza del título, fecha, oficina y lugar de origen –Principio de prioridad registral-.*

*La calificación hace referencia a que una vez se ha hecho la radicación, el documento pasa a la sección jurídica de la oficina para su examen y calificación. En un formulario especial y con la firma del funcionario correspondiente, se señalarán las inscripciones a que dé lugar, referidas a las respectivas secciones o columnas del folio<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> ARTICULO 7o. El folio de matrícula inmobiliaria constará de seis secciones o columnas, con la siguiente destinación:

La Primera columna, para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

*De conformidad con el artículo 37, “si la inscripción del título no fuera legalmente admisible, así se indicará en la columna sexta del Libro Radicador, se dejará copia del título en el archivo de la oficina y el ejemplar correspondiente se devolverá al interesado bajo recibo –Principio de legalidad-.*

*La inscripción consiste en la anotación en el folio, siguiendo con rigor el orden de radicación del resultado de la calificación.*

*Cumplida la inscripción, de ello se dejará constancia tanto en el ejemplar del título que se debe devolver al interesado, como en la copia destinada al archivo de la oficina.*

*Por su parte, como requisito para toda inscripción, el artículo 52 prevé que –Principio de tracto sucesivo-:*

*“[S]e deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho respectivo, mediante la cita del título antecedente, con los datos de su registro. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.*

*A falta de título antecedente, se expresará esta circunstancia con indicación del modo en virtud del cual el enajenante pretende justificar su derecho”.*

*Finalmente, en relación con el alcance del registro, los artículos 42 y 43 disponen lo siguiente<sup>2</sup>:*

*“ARTICULO 43. Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ordenación, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro.*

---

*La Segunda columna, para inscribir gravámenes: hipotecas, prendas agrarias o industriales de bienes destinados al inmueble o radicados en él, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación.*

*La Tercera columna, para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable.*

*La Cuarta columna, para la anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad.*

*La Quinta columna, para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticresis, derechos de retención.*

*La Sexta columna, para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.*

<sup>2</sup> Sobre el alcance de la dos anteriores disposiciones la Sala se detendrá más adelante.

*ARTICULO 44. Por regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de aquél”.*

*La Ley 1579, por su parte, en términos generales prevé igual procedimiento, con la diferencia de que introduce los medios electrónicos para efectos de la radicación del documento o título y para el desarrollo de la totalidad del trámite del registro (artículos 14 y 15). De igual forma fortalece y hace más explícita la labor de calificación del instrumento, al tiempo que le otorga al Registrador especiales facultades para inadmitir y suspender a prevención y de manera temporal el trámite de registro (artículos 16, 18 y 19).*

*Así mismo en el referido cuerpo normativo se consagra de manera expresa el alcance del principio de buena fe registral como manifestación, a su vez, del principio de publicidad, según el cual:*

*“Artículo 20. Inscripción (...).*

*Parágrafo 1°. La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión judicial debidamente ejecutoriada”.*

*Como se observa, el Sistema de Registro Inmobiliario contenido en el entonces vigente Decreto-ley 1250 de 1970 y con mayor ahínco en la Ley 1579 de 2012, incorpora los principios que actualmente orientan y fundamentan un Sistema Técnico de Registro, circunstancia de gran importancia puesto que permite entender, de una mejor manera, los alcances que la inscripción de un título constitutivo de un derecho real sobre un bien inmueble supone en el ordenamiento colombiano.*

*Al respecto, la jurisprudencia de esta Corporación<sup>3</sup> ha expresado que uno de los aspectos más importantes del servicio público registral lo constituye el hecho de que sirve, justamente, de publicidad<sup>4</sup>, en tanto da a conocer a terceros quién es el propietario del bien y, en consecuencia, quién puede disponer del mismo, así como su real situación jurídica, lo cual otorga a los usuarios de dicho servicio seguridad jurídica respecto de sus actuaciones sobre bienes inmuebles, cuando éstas se fundamentan en los registros que lleva la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; de ahí que las inscripciones deben adelantarse en forma cuidadosa respetando el antiguo principio*

<sup>3</sup> Consejo de Estado. Sección Tercera. Sentencia del 14 de abril de 2010. Expediente 16744.

<sup>4</sup> VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo; *Bienes*, Editorial Temis, Bogotá, Novena edición, 2004, p. 309.

*de los derechos reales de conformidad con el cual el primero en el tiempo ha de prevalecer en el derecho -prius in tempore, potior iure-. En este sentido agregó:*

*Sostuvo la Sala<sup>5</sup>, haciendo referencia a la aplicación de uno de los principios fundamentales que deben orientar un sistema técnico de registro, según se explicó con anterioridad:*

*“No debe perderse de vista que precisamente el sistema de registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público a cargo del Estado cuyo propósito consiste precisamente en otorgar seguridad jurídica para la comercialización y disposición de esta clase de bienes, a efectos de lo cual resulta fundamental la publicidad de todas aquellas situaciones que puedan incidir en el efectivo ejercicio de los derechos reales que sobre éstos recaigan, pues solo de este modo resulta verdaderamente eficaz dicha institución. De allí que por virtud de dicho sistema la doctrina ha elaborado el principio de la **“fe pública registral”**, en desarrollo del cual:*

*‘el registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos, y lo protege de manera absoluta en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la ley.*

*(..)*

*Con arreglo al principio de la fe pública, la ley transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en lo que refleja el registro. La fe pública registral es la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiere el dominio o un derecho real del titular inscrito, de que su transferente era dueño o titular de los derechos correspondientes en los mismos términos que resulten de los asientos y subsana o convalida los defectos de titularidad, en caso de que por inexactitud del registro no lo fuera verdaderamente o tuviera su derecho limitado por causas que no resulten del mismo registro’.<sup>6</sup>.*

*De igual manera, se ha entendido que la inscripción resulta determinante para el efectivo cumplimiento de los propósitos del sistema de registro:*

---

<sup>5</sup> Consejo de Estado, S.C.A., Sección Tercera, sentencia de noviembre 11 de 2009, Exp. 17119.

<sup>6</sup> CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. “Derecho Inmobiliario Registral”. Segunda Edición. Editorial Temis. Bogotá. 2002. Págs. 60, 61.



*‘La inscripción proporciona una protección al titular inscrito y unas garantías que son impensables fuera del Registro de la propiedad. Al efecto declarativo de la inscripción y al efecto probatorio, se añade toda la eficacia defensiva procedente de la publicidad registral. Esta eficacia derivada de la publicidad registral se crea por el Estado en orden a garantizar el interés general, tanto en la seguridad jurídica (en sentido subjetivo, o seguridad de las situaciones jurídico-subjetivas) como en la seguridad del tráfico jurídico.’<sup>7</sup>.”*

*Es así cómo cada folio de matrícula inmobiliaria, asignado a un bien inmueble determinado, que se distingue “con un código o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando”, según lo establece el artículo 5 del Decreto Ley 1250 de 1970, se gobierna por el principio de legalidad o calificación registral<sup>8</sup>, según el cual el Registrador tiene la función de confrontar los títulos con el ordenamiento jurídico y si advierte disconformidad, no puede autorizar su otorgamiento e inscripción -arts. 24 y 37 Decreto Ley 1250 de 1970-. Es por ello que “el certificado del registrador es el único medio de que disponen los usuarios del servicio para conocer la situación jurídica de un inmueble; y, confían en que el certificado que les expide la oficina de registro corresponde a la realidad”<sup>9</sup>.*

*Además, al tenor de lo dispuesto por el artículo 27 *Ibidem*, la inscripción debe hacerse “siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con anotación en el folio, en las correspondientes secciones o columnas, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Diario Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. En seguida se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título: escritura, sentencia, oficio, resolución, etc., su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables”.*

*De manera que, la existencia de una deficiente anotación en cuanto atañe a la descripción del predio, como su cabida y linderos, así como la concurrencia con otro folio simultáneo sobre el mismo predio (doble foliatura) o, en general, cualquier anomalía que se presente en este punto y que lleve a generar confusiones en terceros de buena fe, configura evidentemente*

---

<sup>7</sup> JEREZ DELGADO, Carmen. “Tradición y Registro”. Colección Cuadernos de Derecho Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid. 2004. Págs. 280, 281.

<sup>8</sup> VELÁSQUEZ., op. cit. p. 318.

<sup>9</sup> Consejo de Estado, S.C.A., Sección Tercera, sentencia de 26 de febrero de 1996, Exp. 11246, C.P. Daniel Suárez Hernández.

*una actuación irregular, que puede ser constitutiva de una falla del servicio<sup>10</sup>.*

*Con esta perspectiva, la Sala también ha considerado:*

*"El registro de instrumentos públicos es la institución a través de la cual se realiza la tradición de los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, mediante la inscripción del título documental en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria<sup>11</sup> (artículo 756 CC). Está concebido también para darle publicidad a los actos jurídicos que se produzcan respecto de los bienes inmuebles y para que los mismos sean oponibles frente a terceros (arts. 2 y 44 decreto ley 1250 de 1970). Para informar respecto de la situación jurídica de un bien inmueble, la autoridad encargada del registro de instrumentos públicos tiene también la función de expedir los correspondientes certificados que deben reflejar el estado real del inmueble de que se trata (artículo 54 decreto ley 1250 de 1970)."<sup>12</sup>*

*Las anteriores consideraciones, permiten subrayar la importancia del servicio público registral, puesto que a través de éste se cumplen trascendentales funciones que contribuyen a garantizar la seguridad jurídica en relación con la constitución, modificación y extinción de los derechos reales y la publicidad que respecto de estas actuaciones debe otorgarse a la comunidad en general, en desarrollo del principio de la fe pública registral.»*

6. De cara a los analizados precedentes de orden legal y jurisprudencial, de acuerdo con lo establecido en la normatividad que gobierna el tema (Ley 1579 de 2012), observa la Corte razonable el reparo de parte de la impugnante, quien si bien no se niega a realizar el registro que eventualmente ordenaría el juzgado demandado con respecto al bien de matrícula inmobiliaria 001-631402, a partir de la orden de tutela, deja ver su preocupación con el sistema de registro inmobiliario en el cual deben acatarse los

---

<sup>10</sup> Consejo de Estado, S.C.A., Sección Tercera, fallo de marzo 8 de 2007, Exp. 16055, C.P. Ruth Stella Correa Palacio.

<sup>11</sup> Sin perjuicio de lo relativo a la entrega material del inmueble.

<sup>12</sup> Consejo de Estado, S.C.A., Sección Tercera, sentencia de 11 de septiembre de 2003, Exp. 14438, C.P. Ricardo Hoyos Duque.

turnos, frente a la cronología de las peticiones u órdenes judiciales o administrativas que reciba con antelación a aquella que produzca el juzgado referido y agotándose el procedimiento que la misma normativa dispone.

Por esos motivos, resulta necesario modificar el numeral tercero del fallo de 26 de agosto de 2022 de la Sala Penal del Tribunal Superior de Medellín, en el sentido de que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, una vez reciba los oficios por parte del Juzgado 17 Penal del Circuito de Medellín, proceda de acuerdo con el sistema dispuesto para ello por la Ley 1579 de 2012, a cancelar las anotaciones que se ordenen, sin que supere el término de 15 días hábiles.

En todo lo demás se mantiene el fallo.

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Penal, Sala de Decisión de Tutela No. 3, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

Primero.- MODIFICAR el numeral tercero del fallo de 26 de agosto de 2022 de la Sala Penal del Tribunal Superior de Medellín, en el sentido de que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, una vez reciba los oficios por parte del Juzgado 17 Penal del Circuito de Medellín, proceda de acuerdo con el sistema dispuesto para

ello por la Ley 1579 de 2012, a cancelar las anotaciones que se ordenen, sin que supere el término de 15 días hábiles.

Segundo.- CONFIRMAR en todo lo demás el fallo impugnado.

Tercero.- REMITIR el diligenciamiento a la Corte Constitucional para su eventual revisión, conforme lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto 2591 de 1991.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GERSON CHAVERRA CASTRO

Magistrado

MYRIAM ÁVILA ROLDÁN

Magistrada

DIEGO EUGENIO CORREDOR BELTRÁN

Magistrado

CUI 05001220400020220092501

N.I. 126213

Tutela

A/ Luis Felipe Mejía Restrepo

Nubia Yolanda Nova García

Secretaria

Sala Casación Penal@2022