



**CONSEJO DE ESTADO  
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
SECCIÓN TERCERA  
SUBSECCIÓN A**

**Consejero ponente: JOSÉ ROBERTO SÁCHICA MÉNDEZ**

Bogotá, D.C., veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

**Radicación:** 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
**Actor:** Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
**Demandado:** Superintendencia de Notariado y Registro  
**Referencia:** Reparación directa

**Temas:** ACCIÓN DE REPARACIÓN DIRECTA / FALLA REGISTRAL / HECHO DE LA VÍCTIMA Y DEL TERCERO – se probó su acreditación en el presente asunto.

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Risaralda, a través de la cual accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda.

Se demanda la reparación de los daños causados por un error de registro en las anotaciones de un folio de matrícula inmobiliaria, lo que habría causado la afectación de la garantía hipotecaria constituida para respaldar el pago de una obligación crediticia.

**I. SENTENCIA APELADA**

1. Corresponde a la sentencia ya identificada, mediante la cual el Tribunal Administrativo de Risaralda decidió la demanda de reparación directa presentada el 11 de junio de 2015<sup>1</sup> por los señores Aristóbulo Valencia Londoño, Mary Patricia Aldana Ruiz y Felipe Valencia Aldana, en contra de la Superintendencia de Notariado y Registro, cuyos hechos y pretensiones se indican a continuación<sup>2</sup>.

2. Como fundamento fáctico de las pretensiones, narró la demanda que el 11 de abril de 2013, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira expidió un certificado de tradición al señor Aristóbulo Valencia Londoño del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 290-188251, en el que se hizo constar que dicho predio: (i) era propiedad de Construcciones NATIBA S.A.S. y, (ii) que sobre el mismo no obraba anotación de algún gravamen y/o condición.

---

<sup>1</sup> Folio 17 del cuaderno 1.

<sup>2</sup> En consecuencia, solicitó una indemnización por concepto de perjuicios materiales, que los hizo consistir en la suma de \$1.018'060.000 a favor de la parte actora, así como de 300 SMLMV por concepto de perjuicios morales.

Radicación: 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
Actor: Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro  
Referencia: Reparación directa

3. Indicaron los demandantes que en consideración a la información referida, suscribieron con la sociedad Construcciones NATIBA S.A.S. la escritura pública 1998 del 17 de abril de 2013 de la Notaría Quinta del Círculo de Pereira, a través de la cual se constituyó hipoteca abierta y sin límite de cuantía del predio ya indicado a favor de Aristóbulo Valencia Londoño, Mary Patricia Aldana Ruiz y Felipe Valencia Aldana. En esa escritura se pactó en su cláusula séptima *“que el inmueble que hipotecan es de exclusiva propiedad de la parte hipotecante, que en la actualidad lo posee quieta, regular y pacíficamente, que no son objeto de demanda civil, ni están embargados y se halla libre de condiciones resolutorias de dominio y de todo tipo de gravamen”*.

4. La escritura pública antes referida fue debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 290-188251 al día siguiente de su suscripción, esto es, el 18 de abril de 2013 bajo el radicado 290-6-7320.

5. La anterior hipoteca se constituyó con el fin de garantizar la obligación dineraria contenida en el pagaré suscrito el 25 de abril siguiente entre los señores Juan Gómez García, Paula Viviana Hincapié Correa -representante legal de Construcciones NATIBA S.A.S.- y el señor Aristóbulo Valencia Londoño, por la suma de \$1.018'060.000, crédito que debía pagarse el 25 de agosto de 2013.

6. El 8 de mayo de 2013, la señora Teresa de Jesús Guarín Mejía, invocando su calidad de acreedora hipotecaria, presentó el formulario oficial de corrección 2013-290-3-720 de la matrícula inmobiliaria 290-188251, pidiendo que se trasladara la anotación de la hipoteca vigente en los folios de matrícula inmobiliaria 290-97537, 290-13788 y 290-140148, que habían sido cerrados por englobe, al folio 290-188251. Tal solicitud fue resuelta por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira a través de la Resolución 290-AC-2013-217-000272 del 23 de mayo de 2013, en el siguiente sentido:

*“Ordenar incluir una anotación y alterar el orden cronológico y consecutivo de las anotaciones 1 y 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 290-188251, por cuanto al inscribir el englobe, con turno de radicación 2011-290-6-363 del día 4/01/2012, al momento de abrir la matrícula inmobiliaria 290-188251 generada en él, se incurrió en un error por parte del funcionario calificador al omitir trasladar la hipoteca que aún se encontraba vigente en esos tres folios de matrícula inmobiliaria, a la nueva matrícula generada de ellos. Consecuencia de lo anterior, es que en el folio de matrícula inmobiliaria No. 290-188251 existe una inconsistencia que debe ser subsanada de forma inmediata, incluyendo como anotación 1 en el folio de matrícula inmobiliaria 290-188251 la HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA contenida en la escritura pública 3.958 del 29/9/2011 de la Notaría Primera de Pereira constituida por la sociedad Construcciones NATIBA S.A.S. a favor de los señores Teresa de Jesús Guarín Mejía y Juan Alejandro Marín Guarín, alterando en consecuencia el orden cronológico y consecutivo por existir anotaciones posteriores”*.

Radicación: 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
Actor: Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro  
Referencia: Reparación directa

7. Indicó la demanda que la información suministrada bajo el certificado de tradición del 11 de abril de 2013, fue la causa determinante para que los actores constituyeran la hipoteca para garantizar el préstamo, bajo la creencia de que sería de primer grado.

8. Ante la alteración de las anotaciones, la garantía hipotecaria perdió la calidad de ser de primer grado, hecho que a la postre condujo a que a la fecha de interposición de la demanda, Construcciones NATIBA S.A.S. les adeudara la suma de \$1.018'060.000, pero sin garantía hipotecaria para hacer efectivo su cobro, pues el inmueble con matrícula inmobiliaria 290-188251 fue embargado mediante oficio 1651 del 20 de junio de 2013, dentro del proceso ejecutivo iniciado el 12 junio anterior ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira por Teresa de Jesús Guarín Mejía y Juan Alejandro Marín Guarín, contra aquella empresa.

9. Agregó que la Resolución 290-AC-2013-217-000272 del 23 de mayo de 2013, no les fue comunicada, por lo que formularon una petición el 17 de febrero de 2014 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira para que se brindaran las explicaciones del caso, la cual fue respondida mediante oficio del 3 de abril de 2014, en el cual se limitó a informarles que ante la omisión en la que había incurrido esa dependencia, procedió a corregirlo de manera inmediata, en los términos del artículo 48 del CPACA, como era su deber legal<sup>3</sup>.

10. El 10 de junio de 2014 el señor Aristóbulo Valencia Londoño presentó demanda ejecutiva hipotecaria de mayor cuantía con solicitud de acumulación a aquél adelantado por los señores Teresa de Jesús Guarín Mejía y Juan Alejandro Marín Guarín ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, el cual se resolvió acumular mediante auto del 27 de junio de 2014 *-se hace claridad que para la fecha de interposición de la demanda de la referencia tal proceso ejecutivo no había culminado-*.

11. Sostuvo que la Superintendencia de Notariado y Registro debía ser declarada responsable patrimonialmente a título de falla del servicio en virtud de las actuaciones irregulares desplegadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira respecto del folio de matrícula inmobiliaria 290-188251 y, en consecuencia, reconocérsele a los demandantes los perjuicios morales y la suma de \$1.018'060.000 equivalente al valor del crédito otorgado, así como los intereses moratorios causados a partir del 26 de agosto de 2013, con descuento del valor que le sea reconocido al señor Aristóbulo Valencia Londoño dentro del proceso ejecutivo hipotecario adelantado en contra de Construcciones NATIBA S.A.S., ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira.

## La defensa

---

<sup>3</sup> Folios 1 a 15 del cuaderno 1.

*Radicación:* 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
*Actor:* Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
*Demandado:* Superintendencia de Notariado y Registro  
*Referencia:* Reparación directa

12. La Superintendencia de Notariado y Registro contestó la demanda y se opuso a las pretensiones. Argumentó que no se configuró daño antijurídico, ni tampoco una afectación a algún bien o interés protegido legalmente. Adicionalmente, propuso las excepciones de: *i)* indebida escogencia del medio de control, pues partió de afirmar que la parte actora debió demandar la legalidad de la Resolución 290-AC-2013-217-000272 del 23 de mayo de 2013, a través del medio de control de nulidad simple; y, *ii)* culpa exclusiva de la víctima, dado que el daño alegado no se derivó de una actuación de la Administración Pública, sino que provino del concurso de la actuación de la víctima, quien centró su acreencia única y exclusivamente en el gravamen hipotecario, cuando pudo afianzar su obligación sobre otros bienes del deudor<sup>4</sup>.

13. Luego de surtirse el debate probatorio<sup>5</sup>, en sus alegaciones, la parte actora insistió en la acreditación de una falla del servicio registral como origen del daño alegado<sup>6</sup>; por su parte, la demandada reiteró las excepciones propuestas con la contestación de la demanda y añadió que el daño alegado también devino del impago de la obligación crediticia de la sociedad Construcciones NATIBA S.A.S., para con el señor Aristóbulo Valencia Londoño<sup>7</sup>.

14. El Ministerio Público guardó silencio<sup>8</sup>.

### **La decisión**

15. Mediante sentencia proferida el 30 de octubre de 2017, el Tribunal Administrativo de Risaralda accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda, en los siguientes términos (se transcribe literal):

---

<sup>4</sup> Folios 113 a 123 del cuaderno 1.

<sup>5</sup> Mediante auto del 7 de septiembre de 2016 se abrió el período probatorio, dentro del cual se allegaron los siguientes medios de prueba:

- Certificado de tradición de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pereira del 11 de abril de 2013.
- Escritura pública 1898 del 17 de abril de 2013.
- Pagaré suscrito el 25 de abril de 2013.
- Formulario de solicitud de corrección del 8 de mayo de 2013.
- Resolución 290-AC-2013-217-000272 del 23 de mayo de 2013.
- Petición del 7 de febrero de 2014.
- Oficio del 1 de abril de 2014.
- Formulario de corrección del 23 de mayo de 2013.
- Certificado de tradición de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pereira del 10 de junio de 2014.
- Certificado de tradición de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pereira del 3 de octubre de 2016.
- Proceso hipotecario acumulado adelantado ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira por los señores Teresa de Jesús Guarín Mejía y Juan Alejandro Marín y Aristóbulo Valencia Londoño contra Construcciones NATIBA S.A.S.

<sup>6</sup> Folios 282 a 289 del cuaderno 2.

<sup>7</sup> Folios 293 a 297 del cuaderno 2.

<sup>8</sup> Folio 298 del cuaderno 2.

Radicación: 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
Actor: Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro  
Referencia: Reparación directa

*“1. DECLÁRASE NO PROBADA la excepción de ‘culpa exclusiva de la víctima’, formulada por la Superintendencia de Notariado y Registro, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.*

*2. DECLÁRASE administrativamente responsable a la Superintendencia de Notariado y Registro, por los perjuicios ocasionados al señor Aristóbulo Valencia Londoño, como consecuencia de la falla en el servicio registral, respecto del folio de matrícula inmobiliaria 290-188251, que provocó la alteración en el grado del gravamen hipotecario a favor de la parte actora, dentro de las circunstancias que se dejaron precisadas en la parte motiva de esta sentencia.*

*3. Como consecuencia de la anterior declaración, CONDÉNASE a la Superintendencia de Notariado y Registro, a pagar a favor del señor Aristóbulo Valencia Londoño las siguientes sumas de dinero.*

*3.1. Por perjuicios materiales la suma de setecientos diecinueve millones cuatrocientos noventa y tres mil pesos (\$719'493.000.00).*

*A la suma anterior se deberá descontar las sumas que en forma efectiva sean reconocidas y pagadas como remanentes al señor Aristóbulo Valencia Londoño, como tercero acreedor por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Pereira en el proceso ejecutivo radicado con el No. 2013-00169 y en el que son ejecutantes Teresa de Jesús Guarín Mejía y Jesús Alejandro Marín Guarín.*

*3.2. Por perjuicios morales la suma de treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes.*

*4. Se niegan las demás súplicas de la demanda.*

*5. Se condena en costas a la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo considerado en la parte motiva de este fallo.*

*6. La Superintendencia de Notariado y Registro dará cumplimiento al presente fallo, en los términos referidos en los artículos 187 y 192 del CPACA. Para lo anterior se enviará la copia respectiva de esta sentencia a la Procuraduría Regional, para los efectos del artículo 75 numeral 12 del Decreto 262 de 2000.*

*7. Por Secretaría y a costa de la parte interesada, expídanse las copias que sean solicitadas por las partes, indicando cuál presta mérito ejecutivo.*

*8. Ejecutoriada la sentencia, archívese el expediente y devuélvase el remanente de la cuota de gastos, si a ello hubiere lugar”.*

16. Para arribar a la anterior decisión, el Tribunal sostuvo que la certificación del inmueble de matrícula inmobiliaria 290-188251 del 11 de abril de 2013, fue el factor determinante para suscribir una hipoteca abierta con Construcciones NATIBIA S.A.S., con la que se esperaba garantizar el pago de la deuda. Por otra parte, frente a la resolución que corrigió el error registral, sostuvo que, en tanto afectaba los derechos de los demandantes y dejó de ser comunicada, terminó afectándolos, dado que se desconocieron los artículos 37 y 39 de la Ley 1437 de 2011.

Radicación: 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
Actor: Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro  
Referencia: Reparación directa

17. Así, sostuvo que al corregir el error en las anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria, la parte actora se vio afectada con el proceso ejecutivo adelantado por los señores Teresa de Jesús Guarín Mejía y Juan Alejandro Marín Guarín ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, pues el señor Aristóbulo Valencia Londoño quedó únicamente a la espera de los remanentes, información que, de acuerdo con la última liquidación del crédito y avalúo del inmueble efectuado por dicho juzgado el 29 de junio de 2016, no alcanzaba para cubrir la totalidad del crédito a favor del señor Valencia Londoño.

18. Finalmente, sostuvo que el daño solamente se encontraba acreditado en relación con el señor Aristóbulo Valencia Londoño, en tanto el pagaré del 25 de abril de 2013 únicamente fue elaborado a favor de éste y no de los señores Mary Patricia Aldana Ruiz y Felipe Valencia Aldana. Además, la hipoteca abierta sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 290-188251 se constituyó a favor de los señores “Valencia Londoño o de Aldana Ruiz o de Valencia Aldana”, es decir, de manera disyuntiva, fungiendo aquí como demandante el primero de los mencionados señores, el cual actuó como tercero acreedor en el proceso ejecutivo adelantado en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, motivo por el cual las indemnizaciones solo serían reconocidas en su favor.<sup>9</sup>

## II. EL RECURSO INTERPUESTO

19. En su apelación, la parte demandada cuestionó la decisión del *a quo*. Sostuvo que el daño alegado por la demandante devenía de una actuación exclusiva de la propia víctima, quien centró su acreencia únicamente en el referido gravamen hipotecario cuando pudo “requerir” la obligación al momento mismo de su incumplimiento sobre otros bienes del deudor.

20. Por otra parte, insistió en la configuración de la excepción del hecho de un tercero, por cuanto la afectación patrimonial provino exclusivamente del incumplimiento de la obligación crediticia por parte de la sociedad Construcciones NATIBA S.A.S., así como por la mala fe de aquella frente a los acreedores Aristóbulo Valencia Londoño, Mary Patricia Aldana Ruiz y Felipe Valencia Aldana, puesto que, a pesar de que conocía de la constitución de otras hipotecas sobre su inmueble, no se lo comunicó a los mentados señores, es decir, omitió mencionar la verdadera situación jurídica del inmueble dado en garantía.

21. Finalmente, cuestionó el valor reconocido por concepto de daño moral, puesto que el daño derivado de la pérdida de cosas materiales no podía equipararse al sufrido por la muerte o lesión de un ser querido, como lo hizo el *a quo*<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Folios 314 a 329 del cuaderno del Consejo de Estado.

<sup>10</sup> Folios 331 a 333 del cuaderno del Consejo de Estado.

*Radicación:* 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
*Actor:* Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
*Demandado:* Superintendencia de Notariado y Registro  
*Referencia:* Reparación directa

22. En el término para alegar de conclusión en la segunda instancia, la parte demandada insistió en los argumentos expuestos en el recurso de apelación<sup>11</sup>, mientras que la parte actora y el Ministerio Público guardaron silencio<sup>12</sup>.

### III. CONSIDERACIONES

23. Surtido el trámite procesal sin que se observe causal de nulidad o vicio que impida dictar sentencia, procede la Sala a resolver el recurso interpuesto.

#### **Problema jurídico**

24. En el ámbito del recurso interpuesto se circunscribe a verificar si se encuentran probadas las causales eximentes de responsabilidad alegadas por la demandada -hecho exclusivo de la víctima y/o del tercero-. La Sala no discurrirá inicialmente en el análisis del título de imputación, pues la acreditación de tales eximentes estaría llamada a excluir la responsabilidad que se reclama, de manera que sólo en caso de que se descarte la configuración de estas se indagará sobre los demás elementos de la responsabilidad que se reclama.

#### **Caso concreto**

25. *Ab initio* la Sala anuncia que revocará la decisión objeto de alzada, dado que a partir de los elementos de prueba allegados, se impone concluir sobre la ausencia del daño alegado en la demanda.

26. En efecto, la parte actora no demostró el desembolso del crédito hipotecario referido, ni las condiciones de pago o si había otras garantías, menos aún probó si el préstamo tenía cláusula aclaratoria para saber el monto del crédito insoluto, entre otras tantas cosas que llevaran a esta Sala a concluir que, efectivamente, existió un prestó de dinero a partir de la expedición del certificado de tradición expedido el 11 de abril de 2013.

27. No se soslaya que al expediente se allegó copia del pagaré suscrito el 25 de abril de 2013 entre los señores Juan Gómez García, Paula Viviana Hincapié Correa -representante legal de Construcciones NATIBA S.A.S.- y el señor Aristóbulo Valencia Londoño, por la suma de \$1.018'060.000, crédito que, los dos primeros de los mentados señores se comprometieron a pagarle de forma solidaria e incondicional al segundo el 25 de agosto de 2013; no obstante, ello no prueba que dicho valor hubiese sido el del objeto de la obligación, así como tampoco que hubiera sido el desembolsado por la actora, por el que se procedió a suscribir la escritura pública 1998 del 17 de abril de 2013 de la Notaría Quinta

---

<sup>11</sup> Folios 363 y 364 del cuaderno del Consejo de Estado.

<sup>12</sup> Folio 389 del cuaderno del Consejo de Estado.

Radicación: 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
Actor: Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro  
Referencia: Reparación directa

del Círculo de Pereira, a través de la cual se constituyó hipoteca abierta y sin límite de cuantía del predio con matrícula inmobiliaria 290-188251 a favor de Aristóbulo Valencia Londoño, Mary Patricia Aldana Ruiz y Felipe Valencia Aldana, en la que se pactó *“que la hipoteca que constituye **LA PARTE HIPOTECANTE ES ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA**”*.

28. Ahora bien, la parte actora se limitó a presentar, además de esos documentos -pagaré del 25 de abril de 2013 y escritura pública 1998 del 17 de abril de 2013-, copia de la demanda ejecutiva hipotecaria instaurada por el señor Aristóbulo Valencia Londoño en contra de Construcciones NATIBA S.A.S., *-la cual fue acumulada a la demanda ejecutiva hipotecaria dentro del proceso ejecutivo iniciado el 12 junio de 2014 ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, por los acreedores de la hipoteca que fue trasladada al folio matrícula 290-188251-*, a fin de que se librara mandamiento de pago por la suma de \$1.018'060.000, lo cierto es que dichos documentos no constituyen prueba suficiente de la existencia de un perjuicio; por el contrario, tales documentos permiten inferir que el señor Valencia Londoño asumió una posición procesal apta para hacer efectiva la garantía real hipotecaria de sus derechos patrimoniales.

29. Ahora, al asunto de la referencia fueron trasladadas las piezas procesales del proceso ejecutivo en comento, pero para ese momento, el mismo apenas se encontraba para fijar audiencia de remate del predio, sin que al trámite de este proceso de la referencia se hubieran presentado como pruebas sobrevinientes en esta instancia las resultas del proceso ejecutivo hipotecario instaurado en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, mediante las cuales se hubiera podido acreditado, por ejemplo, si el deudor pagó al acreedor de primer grado y eventualmente la garantía pasó al ahora demandante, tampoco si el predio fue rematado y, de no haberse efectuado el pago al acreedor de primer grado, cómo se aplicó el pago de remantes. Es decir, al proceso de la referencia no fueron allegados elementos probatorios que permitan conocer el resultado del proceso ejecutivo en mención, sino que brillan por su ausencia la sentencia del juzgado referido anteriormente y/o la diligencia del remate del inmueble, pruebas que hubieran permitido establecer que la parte actora sufrió un perjuicio patrimonial cierto.

30. Ahora, como se dijo, se probó que ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira se adelantó proceso hipotecario acumulado instaurado por lo señores Teresa de Jesús Guarín Mejía y Juan Alejandro Marín y Aristóbulo Valencia Londoño contra Construcciones NATIBA S.A.S., del cual -como se dijo atrás- algunas piezas procesales fueron traídas a este proceso como prueba traslada, entre ellas la del decreto del avalúo del inmueble gravado con hipoteca de propiedad de la ejecutada, entre otras cosas, para que con su producto se pagara a los demandantes el valor adeudado que, en el caso del señor Valencia Londoño se dijo era la suma de \$1.018'060.000.



*Radicación:* 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
*Actor:* Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
*Demandado:* Superintendencia de Notariado y Registro  
*Referencia:* Reparación directa

31. Al interior del mentado proceso, el 5 de diciembre de 2014 se rindió avalúo comercial del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 290-188251, en el que se determinó que **su valor en el mercado para esa fecha era de \$719'493.000**<sup>13</sup>.

32. Ahora, si el valor ofertado para la constitución de la garantía hipotecaria fue de \$1.018'060.000 -lo cual como se dijo no se probó-, lo cierto es que el mismo no correspondía a la realidad del precio comercial del predio, puesto que, según avalúo antes referido, el precio del mercado del bien hipotecado correspondía a \$719'493.000, responsabilidad que solo le puede ser endilgada a quien hace ese tipo de préstamos, quien -como principal interesado- debió actuar con total diligencia y adelantar todas acciones necesarias para percatarse de que su oferta hubiera estado ajustada al verdadero valor del bien a hipotecar, circunstancia que fue obviada por éste.

33. Con todo, la Sala estima necesario precisar que si se contrajo una obligación entre los acá demandantes y Construcciones NATIBA S.A.S., la cual fue garantizada mediante la constitución de una hipoteca abierta y sin límite de cuantía, pero -se itera- no se allegaron pruebas al expediente que permitieran determinar cuál fue el valor de la obligación -dado que no obra en el proceso ejecutivo-, ni tampoco que se probó que ese pagaré correspondiera a la garantía hipotecaria objeto del presente litigio, ni mucho menos se probó el monto que efectivamente desembolsaron los demandantes a dicha empresa, ni se allegaron pruebas que permitieran inferir que ya había sido completamente cubierta la cuantía límite para el crédito garantizado con la hipoteca o que dicho crédito, cualquiera que fuere el monto, se encontraba en peligro de no ser pagado en su totalidad con el remate del inmueble hipotecado. Lo que aquí resulta particularmente importante es que, a partir de la naturaleza jurídica de la hipoteca abierta, la parte actora contaba con otros mecanismos procesales alternativos para recuperar los dineros prestados a Construcciones NATIBA S.A.S. y que alega como constitutivos del daño presuntamente causado por las actuaciones de la Superintendencia de Notariado y Registro.

34. Lo anterior, por cuanto como se vio párrafos atrás, con el ejercicio de la acción hipotecaria, una vez se remata el bien objeto de la hipoteca, solo se extingue la hipoteca, es decir, el adjudicatario adquiere el bien libre del gravamen que dio origen a la venta judicial; sin embargo, esto no ocurre con el crédito que se encontraba garantizado con la hipoteca, pues este solo se extingue cuando el valor de la subasta alcanza para su cancelación total, pero si no alcanza el producto del bien para pagar la hipoteca que se encuentra en el primer grado o las sucesivas, los acreedores no pierden su crédito, sino que se convierten en acreedores quirografarios y podrán, en virtud de esta calidad, acudir a la prenda

---

<sup>13</sup> Folio 115 a 131 del cuaderno 5.

Radicación: 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
Actor: Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro  
Referencia: Reparación directa

general de los acreedores de que trata el artículo 2488 del Código Civil<sup>14</sup>, con el fin de obtener el pago de su crédito, a lo cual han podido proceder los aquí actores.

35. Sin perjuicio de las anteriores consideraciones respecto de la falta de daño, la Sala estima precisar que, incluso, de llegar a aceptarse la acreditación de este, lo cierto es que en este caso se hallan configuradas las causales eximentes de responsabilidad consistentes en el hecho de la víctima y del tercero -deudor hipotecario-.

36. Así, para el caso bajo estudio, se tiene probado que el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 290-188251 expedido el 11 de abril de 2013<sup>15</sup>, correspondía a un englobe<sup>16</sup>, esto es, reflejaba la unión de varios predios cambiando sus características por agregación de unos con otros, en un solo predio. De manera que el inmueble allí descrito correspondía a un solar con extensión de 458 m<sup>2</sup>. Para la fecha de su expedición, la única anotación que reportaba era la hecha cuatro meses antes, la cual corresponde justamente a su apertura por acto de englobe, así: **“Anotación Nro: 1. fecha 6/12/2012. Radicación 2012-290-6-363 DOC ESCRITURA 12 DEL 4/1/2012 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA VALOR ACTO \$0 ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0919 ENGLOBE A: CONSTRUCCIONES NATIBA S.A.S. NIT #9003014278”**.

37. En el expediente también obra copia del formulario de solicitud de corrección de fecha 8 de mayo de 2013, a través del cual la señora Teresa de Jesús Guarín Mejía le solicitó a la Superintendencia de Notariado y Registro, en calidad de *“acreedora hipotecaria”*, que corrigiera la matrícula inmobiliaria 290-188251 *“en el sentido de trasladar la hipoteca que sigue vigente en los folios 290-13788, 290-97537 y 290-140148 hoy cerrados, por englobe y del que nació esta matrícula”*.

38. Frente a la anterior petición, la Registraduría Principal de Instrumentos Públicos de Pereira, mediante Resolución 290-AC-2013-217-000272 del 23 de mayo de 2013<sup>17</sup>, aceptó haber incurrido en una omisión a la hora de hacer las anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria 290-188251, por lo que, en consecuencia, *“ordena incluir una anotación y alterar el orden cronológico y consecutivo de las anotaciones 1 y 2 en el folio de matrícula inmobiliaria 290-188251”*.

---

<sup>14</sup> Según el cual: *“Toda obligación personal da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presente o futuros, exceptuándose solamente los no embargables designados en el artículo 1677”*.

<sup>15</sup> Folio 24 del cuaderno 1.

<sup>16</sup> el englobe describe el acto jurídico del cual se unen material y jurídicamente dos o más predios colindantes y de un mismo propietario o titulares distintos; en este último caso, respecto de predios colindantes, que quedarán bajo el régimen de comunidad

<sup>17</sup> Folios 45 y 46 del cuaderno 1.

Radicación: 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
Actor: Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro  
Referencia: Reparación directa

39. Para la Sala es claro que atendiendo la petición de Construcciones NATIBA S.A.S. 2011-290-6-363 del 4 de enero de 2012, fueron englobados tres predios identificados con las matrículas inmobiliarias 290-13788, 290-97537 y 290-10148. Frente a uno de estos, obraba un gravamen desde el 29 de septiembre de 2011, el cual, con independencia de que el acto de englobe dio vida jurídica al folio de matrícula inmobiliaria 290-188251, no estaba llamado a extinguirse. Así, al haberse omitido la anotación en el nuevo folio de una hipoteca ya existente, se debió alterar el orden cronológico y consecutivo de las anotaciones 1 y 2, con el fin de que el folio reflejara su verdadera situación jurídica.

40. La pregunta que se hace la Sala es si tal omisión estuvo llamada a constituirse en la causa eficiente y determinante del supuesto daño que se alega en este proceso, interrogante frente al cual la Subsección hace eco del llamado de la entidad pública demandada en su recurso, acerca de que el mismo realmente tiene fuente en la conducta del propio demandante y el tercero, dueño e hipotecante del predio a favor de aquél.

41. Al lado del fin y objeto de la función registral<sup>18</sup>, corresponde a cada persona interesada en participar en un negocio comercial o civil sobre bienes o derechos sujetos a registro, obrar con diligencia, previsión y cuidado, mediante una prudente constatación -entre otros- del estado jurídico del inmueble involucrado en el mismo, sea que se trate de venderlo, comprarlo, gravarlo, hipotecarlo o solicitar sobre el mismo la práctica de una medida cautelar, entre otros.

42. Obrar como un buen padre de familia en negocios civiles y como un buen hombre de negocios en asuntos comerciales, constituye un inveterado estándar de conducta en el manejo de las relaciones jurídicas asociadas a la disposición de bienes y la asunción de obligaciones. La figura romana «*diligens*» o «*prudens*» del paterfamilias, se fundó en la concepción del estereotipo de cuidado y recaudo en la ejecución de un hecho o en el cumplimiento de una obligación, esperable de un sujeto irreprochable, a saber, el *bonus paterfamilias*. Bajo este concepto, las legislaciones modernas, adoptaron este sujeto para apreciar, entre otros, la culpa, caracterización que incluso se replica al derecho del *common law*, que se vale de parámetros conceptuales como el «*reasonable man*», la «*duty of reasonable care*», la «*reasonable diligence*», o el «*reasonable price*».

43. El concepto jurídico del «*buen padre de familia*» se relaciona con el concepto de diligencia, como correlato contrario a culpa, esto es, la falta de cuidado que los

---

<sup>18</sup> la función de registro de instrumentos públicos, regulada en el Decreto 1250 de 1970 -vigente para el momento del englobe de los predios en cuestión-, es la de dar publicidad de un bien inmueble -de su propietario, de las medidas que lo gravan- con el fin de proporcionar elementos que permitan su disposición o limitación, lo cual se configura mediante la expedición por parte de las oficinas de registro del certificado respectivo sobre las situaciones jurídicas de los bienes sometidos a registro. En tales certificados se hace constar la reproducción fiel y total de las inscripciones de actos jurídicos que inciden en el ejercicio del derecho real. De esta manera se confiere seguridad jurídica en la comercialización y disposición de estos bienes, al igual que se proporciona protección y garantías al titular del derecho de dominio inscrito

*Radicación:* 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
*Actor:* Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
*Demandado:* Superintendencia de Notariado y Registro  
*Referencia:* Reparación directa

hombres prudentes emplean ordinariamente en sus actos o negocios propios (Alessandri), lo que se logra determinar a través de la comparación de la conducta del sujeto afectado con el estándar normativo antes referido, puesto que de mediar prueba de que el daño tiene causa en su comportamiento, pues negligentemente se expuso al mismo, ninguna responsabilidad podrá exigir, incluida la del Estado.

44. En este punto resalta la Sala que la diligencia en los negocios entre particulares -civiles o comerciales- cuando ellos recaen sobre bienes inmuebles, reclama una revisión profunda y detallada no solo de las condiciones económicas del negocio sino de manera particular sobre la situación jurídica del bien sobre el que recaerá la manifestación de voluntades. En otras palabras, corresponde a cada interesado obrar con diligencia, previsión y cuidado mediante una prudente constatación de la situación jurídica del bien sobre el que recaerá la manifestación de voluntades, especialmente cuando el negocio recae sobre inmuebles, asuntos en los cuales se espera el actuar de un buen padre de familia -en negocios civiles- y como un buen hombre de negocios -en asuntos comerciales- analizando en detalle el estado jurídico del inmueble que se pretenda adquirir, hipotecar, etc., bajo un minucioso estudio de títulos en un periodo de por lo menos 10 años de anterioridad a la fecha de celebración del negocio jurídico, lo cual va ligado al término de prescripción de las acciones ordinarias (10 años) -artículo 2536 del Código Civil-<sup>19</sup> que pudieran afectar la propiedad o la garantía que se proyecta adquirir o constituir.

45. El estudio de títulos con el horizonte de tiempo indicado, es exigencia para quien obrando con el estándar requerido pretenda adquirir un inmueble o constituir una garantía sobre el mismo en beneficio propio, pues solo así podrá determinar su estado jurídico y las afectaciones que pesan sobre el mismo, tales como hipotecas, embargos, gravámenes, patrimonios de familia, condiciones resolutorias, etc.

46. Ciertamente, en el sub examine, se probó que el actor realizó un negocio de crédito con una garantía hipotecaria, a través de escritura pública inscrita en el folio de matrícula el 18 de abril de 2013, préstamo que por su cuantía reclamaba de quien estaba obligado a actuar bajo el estándar de un buen padre de familia, la realización de un estudio de títulos, a través del cual hubiera podido conocer que no solo se trataba de un predio recién englobado -6 de diciembre de 2012-, sino advertir en la cadena de tradición de cada uno de los bienes englobados, la existencia de una hipoteca abierta de cuantía indeterminada sobre uno de ellos - contenida en la escritura pública 3.958 del 29/9/2011-.

---

<sup>19</sup> ARTÍCULO 2536. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA Y ORDINARIA. (Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002): La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

Radicación: 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
Actor: Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro  
Referencia: Reparación directa

47. No obstante, por lo manifestado en la demanda, pareciera ser que la parte actora solo tuvo en cuenta para efectos de aceptar una hipoteca sobre el préstamo que efectuó, la información registrada en un certificado de tradición correspondiente a un folio de matrícula abierto 4 meses antes, en el cual se registró el englobe de tres inmuebles, comportamiento que no se acompasa con la diligencia esperada de un buen hombre de familia, efectuando la verificación de los actos jurídicos que antecedieron al acto de englobe, por lo menos, en un horizonte de tiempo equivalente al de la prescripción de las acciones ordinarias - 10 años-; hecho que por lo declarado en la demanda no aconteció, pero que de haberse efectuado, habría revelado la existencia de un gravamen anterior.

48. Anota también la Sala, que la falta de diligencia y cuidado esperada de quien hoy reclama la responsabilidad del Estado, se ve no solo comprometida por la circunstancia antes descrita, sino que también se revela como causante del daño en tanto el bien hipotecado ni siquiera tenía un valor equivalente o superior al préstamo que se dijo haber realizado, pues bien por el contrario, el valor del inmueble solo equivalía al 66% del crédito concedido.

49. Entre las piezas probatorias que fueron traídas a este proceso obra como prueba trasladada *-proceso ejecutivo adelantado ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira por Teresa de Jesús Guarín Mejía y Juan Alejandro Marín Guarín-*, un avalúo comercial del 5 de diciembre de 2014 respecto del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 290-188251, en el que se determinó que su valor en el mercado para esa fecha era de \$719'493.000. Entonces, si el valor del préstamo fue de \$1.018'060.000, lo cierto es que la hipoteca solo estaba llamada a garantizar el 66% del crédito.

50. Por consiguiente, se impone concluir sobre la configuración del propio actuar descuidado o negligente de la víctima. Al lado de lo cual, la Sala tampoco puede dejar de soslayar el comportamiento de quien fue receptor del crédito y constituyente de la hipoteca.

51. En la cláusula séptima de la escritura pública 1898 del 17 de abril de 2013 suscrita entre la sociedad Construcciones NATIBA S.A.S. y los señores Aristóbulo Valencia Londoño, María Patricia Aldana Ruiz y Felipe Valencia Aldana, se declaró: *"... el inmueble que hipotecan es de exclusiva propiedad de la PARTE HIPOTECANTE, que en la actualidad lo posee quieta, regular y pacíficamente, que no son objeto de demanda civil, ni están embargados **y que se hallan libres de condiciones resolutorias de dominio y de todo tipo de gravámenes**"* (se resalta).

52. Como se ha referido, la declaración consignada en esta cláusula difiere de la realidad, y compromete la responsabilidad de quienes la efectuaron, pues en contra de ella, uno de los predios englobados de matrículas inmobiliarias 290-

*Radicación:* 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
*Actor:* Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
*Demandado:* Superintendencia de Notariado y Registro  
*Referencia:* Reparación directa

13788, 290-97537 y 290-140148, que dieron vida jurídica a la matrícula inmobiliaria 290-188251, había sido objeto de hipoteca abierta y sin límite de cuantía por medio de la escritura pública 3958 del 29 de septiembre de 2011 de la Notaría Primera de Pereira por Construcciones NATIBA S.A.S a favor de los señores Teresa de Jesús Guarín Mejía y Juan Alejandro Marín Guarín.

53. Bajo ese designio probatorio, también se infiere que el daño alegado por la parte actora no solo tuvo su génesis en el propio comportamiento de la víctima, sino también el de su deudor hipotecario, Construcciones NATIBA S.A.S., quien omitió relevar la realidad jurídica del predio en cuestión, emitiendo una manifestación de voluntad contraria a la realidad de las cosas.

54. Visto lo anterior, para la Sala, la causa del supuesto daño no se sitúa en la omisión de la entidad demandada, que si bien revela una falla en el servicio registral al haber omitido trasladar la anotación de una hipoteca de uno de los folios que se cerraban al que se aperturaba, no estaba en condiciones de constituirse como factor determinante del mismo, en la medida que el comportamiento esperado de quien concurrió con un tercero a efectuar un cuantioso crédito con respaldo de garantía hipotecaria, debió permitirle conocer la situación real de gravámenes, limitaciones y condiciones que pesaban sobre el mismo, prefiriendo soportar su decisión comercial en una exigua información de un folio resultante de un englobe efectuado 4 meses atrás, soportando su decisión en esta información y aquella que mentirosamente le manifestó Construcciones Natiba en la referida cláusula del contrato de hipoteca.

55. Por consiguiente, soportada en las razones expuestas, la Sala procede a revocar la decisión apelada y, en su lugar, a denegar las pretensiones de la demanda.

### **Condena en costas**

56. El artículo 365-4 del CGP indica que "... cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias ...". De cara al caso concreto, la Sala precisa que la regla transcrita resulta aplicable, toda vez que, como se expresó en el acápite anterior, se revocará la sentencia de primera instancia. Conviene señalar que la revocatoria total de la sentencia de primera instancia en este caso se predica al haberse negado las pretensiones de la demanda.

57. La liquidación de las costas se debe adelantar de manera concentrada en el Tribunal que conoció del proceso en primera instancia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 366 del CGP.

Radicación: 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
Actor: Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro  
Referencia: Reparación directa

58. Conviene señalar que, bajo las reglas del código en cita, la condena en costas no requiere de la apreciación o calificación de una conducta temeraria de la parte a la cual se le imponen, toda vez que en el régimen actual dicha condena se determina con fundamento en un criterio netamente objetivo, en este caso frente a la parte a la que se le ha resuelto desfavorablemente el recurso de apelación interpuesto, “... siempre que exista prueba de su existencia, de su utilidad y de que correspondan a actuaciones autorizadas por la ley ...”<sup>20</sup>.

### **La fijación de agencias en derecho en segunda instancia**

59. El Acuerdo 1887 de 2003, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, vigente para la fecha en que se presentó la demanda<sup>21</sup>, estableció las tarifas de agencias en derecho.

60. En cuanto a los criterios para la fijación de las tarifas en los asuntos contencioso administrativos, el artículo 3 del referido Acuerdo dispuso que debía tenerse en cuenta la naturaleza, la calidad y la duración útil de la gestión realizada por el apoderado, así como la cuantía de la pretensión y las demás circunstancias relevantes.

61. En lo que a este caso interesa, resulta oportuno anotar que la Sala fijará las agencias en derecho por ambas instancias. En el presente caso se encuentra acreditada la gestión del apoderado de la demandada en ambas instancias pues contestó la demanda e interpuso recurso de apelación y alegó de conclusión, circunstancia que indica que atendió el proceso de manera diligente y oportuna.

62. En los procesos con cuantía y que se adelantan ante esta jurisdicción, las agencias en derecho en segunda instancia deben fijarse hasta en un 5% -límite máximo- del valor de las pretensiones reconocidas o negadas en la sentencia, según lo previsto en el numeral 3.1.357 del artículo 6 del mencionado Acuerdo 1887 de 2003.

63. De acuerdo con lo señalado el artículo 3 de dicho Acuerdo, se advierte que la gestión procesal del apoderado de la entidad demandada en esta instancia fue coherente y consistente, pues la presentación de su recurso de alzada y las alegaciones conclusivas así lo demuestran. En ese sentido, las agencias en

---

<sup>20</sup> De acuerdo con la Corte Constitucional “[...] La condena en costas no resulta de un obrar temerario o de mala fe, o siquiera culpable de la parte condenada, sino que es resultado de su derrota en el proceso o recurso que haya propuesto, según el artículo 365. Al momento de liquidarlas, conforme al artículo 366, se precisa que tanto las costas como las agencias en derecho corresponden a los costos en los que la parte beneficiaria de la condena incurrió en el proceso, siempre que exista prueba de su existencia, de su utilidad y de que correspondan a actuaciones autorizadas por la ley. De esta manera, las costas no se originan ni tienen el propósito de ser una indemnización de perjuicios causados por el mal proceder de una parte, ni pueden asumirse como una sanción en su contra [...]” [Sentencia C-157/13, M.P. Mauricio González Cuervo].

<sup>21</sup> La demanda se presentó el 7 de febrero de 2014. El Acuerdo 1887 de 2003 fue derogado por el Acuerdo PSAA16-1055410554 del 5 agosto de 2016; no obstante, este último solo entró a aplicarse para los procesos judiciales iniciados a partir de su publicación.

Radicación: 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
Actor: Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro  
Referencia: Reparación directa

derecho para ambas instancias se fijan en la suma de \$12'113.650 monto que deberá ser pagado a favor de la Superintendencia de Notariado y Registro, con fundamento en la relación porcentual del 0.1% de las pretensiones de la demanda de este proceso, que suman mil doscientos once millones trescientos sesenta y cinco mil pesos M/cte. (\$1.211'365.000), correspondientes al valor de los perjuicios materiales y trescientos (300) SMLMV por daño moral.

64. Cabe agregar que, en este caso, el porcentaje de 0.1% obedece a la alta cuantía de las pretensiones económicas de la demanda y en aplicación del párrafo 3° del artículo 3 del Acuerdo 1887 de 2003, que señala que “*las tarifas por porcentaje se aplicarán inversamente al valor de las pretensiones*”; amén de que aplicar otro porcentaje mayor resultaría demasiado oneroso para los demandantes.

#### **IV. PARTE RESOLUTIVA**

65. En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, en Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia del 30 de octubre de 2017 proferida por el Tribunal Administrativo de Risaralda; en consecuencia, **NEGAR** las pretensiones de la demanda, de conformidad con los motivos expuestos en esta providencia

**SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS**, por ambas instancias, a la parte demandante, en favor de la entidad pública demandada.

Para el efecto, las agencias en derecho de la segunda instancia se fijan en la suma de doce millones ciento trece mil seiscientos cincuenta pesos M/cte. (\$12'113.650), monto que deberá ser pagado en favor de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Las costas se liquidarán de manera concentrada en el Tribunal *a quo*.

**TERCERO:** Ejecutoriada la presente providencia, por Secretaría **DEVUÉLVASE** el expediente al Tribunal de origen.

#### **NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE  
**MARÍA ADRIANA MARÍN**  
Salva voto

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE  
**JOSÉ ROBERTO SÁCHICA MÉNDEZ**



Radicación: 66001-23-33-000-2015-00206-01 (61.049)  
Actor: Aristóbulo Valencia Londoño y otros  
Demandado: Superintendencia de Notariado y Registro  
Referencia: Reparación directa

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE  
**MARTA NUBIA VELÁSQUEZ RICO**  
**Aclara voto**

**Nota:** se deja constancia de que esta providencia fue aprobada por la Sala en la fecha de su encabezado y que se suscribe de forma electrónica mediante el aplicativo SAMAI, de manera que el certificado digital que arroja el sistema permite validar la integridad y autenticidad del presente documento en el enlace <https://relatoria.consejodeestado.gov.co:8080/Vistas/documentos/validador>. Igualmente puede acceder al aplicativo de validación escaneando con su teléfono celular el código QR que aparece a la derecha.



VF