

156

Doctora
SILVIA MELISSA INES GUERRERO BLANCO
Juez Octavo Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta
Ciudad

Asunto: Reparos
Demandante: José Arcadio Moreno Rosso
Demandado: Julio Cesar Prato Moreno
Proceso: Ejecutivo Singular
Radicado: 2017-00324-00

Muy respetuosamente me permito allegar los reparos a la apelación de la sentencia proferida en audiencia el día 12 de marzo de 2020; siendo el día 13 de marzo del 2020 el primer día hábil y último día laboral de la rama judicial con ocasión de la emergencia causada por el COVID-19; y teniendo en cuenta el acuerdo PCSJA20-11556 expedido el 22 de mayo del presente año por el Consejo Superior de la Judicatura, en el cual se reanudan los términos, tal cual como consta en el artículo 7 "Excepciones a la suspensión de términos en materia civil", en numeral 7.2.

Fundamento la siguiente decisión conforme con lo siguiente:

De acuerdo con la **sentencia SU454/16**, la Corte Constitucional tiene como referencia el derecho de propiedad privada así: "Para que el derecho de propiedad ingrese al patrimonio de una persona es necesario que concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros), y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, accesión, tradición, prescripción entre otros)", y a su vez el derecho de propiedad de bienes inmuebles, de esta forma: "El título de dominio que contiene un contrato de compraventa de inmueble es solemne, cuando se encuentra sometido a ciertas formalidades especiales que le permiten desplegar todos sus efectos civiles, que para el caso de bienes reales, implica su otorgamiento a través de escritura pública. A su turno, la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos. De esta suerte, una vez otorgada la escritura pública que contiene el título, la tradición se realiza mediante su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble".

Entonces para tal efecto, señora juez está usted incurriendo en un error grave, tratando de precisar que la persona que tiene la posesión del inmueble mediante Escritura de Compraventa es la dueña de dicho bien. Sin percatarse que existen normas y unos lineamientos jurídicos a los cuales se debe adaptar para la toma de decisiones a la hora de

157

proferir sentencia, tal como lo son el artículo 673 y 756 del Código Civil (Modos de adquirir el dominio y tradición de bienes inmuebles, respectivamente).

Pero también es importante mencionar el artículo 2 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos el cual versa así: "El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes: a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil...", y el más importante artículo 46 que nos trae a colación lo siguiente: "MÉRITO PROBATORIO. 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 ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro".

Su señoría si bien es cierto, la decisión que tomó tuvo un defecto procedimental por un evidente "exceso ritual manifiesto", aun a sabiendas que había una renuncia consciente de la verdad jurídica objetiva evidente en los hechos, no se aplicaron las normas procesales, las cuales son el medio garantizador de los derechos materiales en la ejecución de un debido proceso.

Por último, también se debe considerar el oficio 220-079935 del 26 de junio de 2013 emitido por la Superintendencia de sociedades, en el cual uno de sus párrafos hace mención de la siguiente forma: "Si bien el contrato de compraventa es por naturaleza consensual, es decir que para su perfeccionamiento no requiere sino del simple acuerdo entre las partes (sin que tenga que constar por escrito), tratándose de bienes inmuebles este contrato debe realizarse por ESCRITURA PÚBLICA. El modo por su parte es la denominada tradición, es el modo y no el título lo que genera la verdadera propiedad, es decir que así la persona tenga título si el modo no se perfecciona no podrá ser considerado dueño de la cosa".

Es por esto, y no hay más claro ejemplo que la sentencia emitida el día 12 de marzo, no tiene ningún argumento fáctico, ni jurídico; puesto que el señor Luis Humberto Sanchez Salas, solo tiene el título del bien inmueble, pero para que este tenga efectividad y validez debe tener su respectivo perfeccionamiento, el cual se debe hacer en la Oficina de Instrumentos Públicos.