

RECURSOS CONTRA AUTO

Fernando Felipe Salas Quin <fesaqu@yahoo.es>

Mié 22/09/2021 11:28 AM

Para: Juzgado 50 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Doctora

PILAR JIMÉNEZ ARDILA

JUEZ 50 CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C.

Ref. RADICACIÓN: No. 110013103030**20140032700**

DEMANDANTE: COMPAÑÍA URBANIZADORA LOPEZ Y SUÁREZ

DEMANDADA: CONSTRUCTORA SERRANÍA S.A.

Cordial saludo.

En documento adjunto envío recursos contra el auto de fecha 16 de septiembre del presente año.

Doctora
PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ 50 CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

Ref. RADICACIÓN: No. 11001310303020140032700
DEMANDANTE: COMPAÑÍA URBANIZADORA LOPEZ Y SUÁREZ
DEMANDADA: CONSTRUCTORA SERRANÍA S.A.

Respetada señor Juez:

En mi condición de apoderado de la sociedad BONGO L & A S. A., dentro del proceso de la referencia, me permito interponer recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra su lacónico proveído datado 16 de septiembre de la presente anualidad, mediante el cual resuelve no acceder a la corrección del oficio No. 690 del 25 de mayo del año 2018 con el argumento de que así se dispuso en auto del 10 de mayo del año 2018 porque se encuentra en firme y ejecutoriado y el asunto se encuentra legalmente concluido, con fundamento en lo siguiente:

En la solicitud que origina esta decisión judicial que ahora se impugna se enuncian las razones jurídicas que conducen inequívocamente a corregir una situación que afecta la titularidad del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50N-20243935, perjudicando patrimonialmente a su actual propietario al no poder disponer libremente del predio y esta no es la finalidad de la justicia.

La Autoridad judicial tiene la misión constitucional de proteger, entre otros, los bienes de los gobernados y aquí, de un plumazo se ordena despojar del bien al comprador BONGO L&A S. A. y también a los siguientes compradores, COMO INMOBILIER S.A., COMO COLOMBIA S.A.S., tal y como aparece en las anotaciones Nos. 20, 21 y 22 del respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

En el presente asunto se trata de unos negocios jurídicos lícitos que no tenían ni tienen impedimento legal ni judicial que dé lugar a destruir la voluntad de los intervinientes y por lo tanto no existe razón o justificación alguna para despojar a los titulares del inmueble que conforman la tradición legítima sobre el predio en mención.

Solicito se atienda a la argumentación expuesta en la solicitud con la cual se demuestra claramente la existencia del craso error o se resuelva controvirtiendo lo expuesto para conocer el motivo sustancial que conduce al despacho a mantenerse en el error con perjuicio grave para mi representada y los posteriores compradores que de buena fe y sin obstáculo legal ni judicial compraron el citado inmueble.

Parte de la argumentación irrefutable que respalda legal y jurisprudencialmente esta solicitud es la siguiente:

Como quiera que el mutuo disenso tácito consiste en dejar sin efecto el contrato de promesa de compraventa del inmueble afectado con la medida cautelar, este quedó en su misma condición anterior, conservando para ese momento la titularidad del bien inmueble quien era su propietario, en este caso, la demandada CONSTRUCTORA SERRANÍA S. A. EN LIQUIDACIÓN.

La medida cautelar consistente en el registro de la demanda no impide y tampoco genera efecto alguno en posteriores transferencias de la propiedad del bien inmueble sobre el cual recaía cuando no está en discusión la tradición del inmueble por decisión judicial.

Respaldo esta petición en perdurable pronunciamiento jurisprudencial de nuestra Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos con ponencia del Honorable Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA en sentencia de casación datada 29 de noviembre de 2017 dentro del radicado No. 73268-31-03-002-2011-00145-01:

“En todo caso, de reclamarse, tampoco prosperaría, pues la falta de diligencia del pretensor, extrañada por la recurrente, dirigida a indagar en detalle si la contienda de ésta con Teodoro Espinosa tenía la virtud de modificar o demoler su situación jurídica frente al predio, como la de propietario, o su convicción de serlo, era irrelevante, por ser imprevisible ese riesgo, pues de haberlo hecho en su momento, habría concluido, como ahora lo infiere la Corte, que el registro de la demanda era improcedente, y por ende, inoponible en el asunto debatido.

En otros términos de la argumentación no podía “*ónticamente*” el juez del declarativo de resolución de la promesa de compraventa, mutar el derecho de dominio, disponiendo la cancelación del registro de la escritura, dado que el proceso no apuntaba a ello.

En efecto, el juez que dictó la citada cautela desconoció la regla *fumus boni iuris*, establecida para ese fin en el numeral 1º del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil¹, recogido

¹ “En el auto admisorio de la demanda que verse sobre dominio u otro derecho real principal, en bienes muebles o inmuebles, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes, de hecho o de derecho a petición del demandante, el juez decretará las siguientes medidas cautelares (...) a) la inscripción de la demanda en cuanto a los bienes sujetos a registros (...)”.

hoy en el precepto 590 (literal a) del numeral 1º)² y 591³ del Código General del Proceso, porque de acceder a las pretensiones, como la de ordenar la restitución del dinero y el pago de la cláusula penal, las cuales en efecto prosperaron, ello no afectaba el derecho real de dominio de Teodoro Espinosa, “*el tradente*”, quien, aun resultando vencido en el proceso, continuaría conservando la calidad de dueño, situación así acontecida.

Esta Corporación ha enseñado en lo tocante con la inscripción de la demanda, la viabilidad de su decreto cuando la pretensión implique la mutación o alteración del dominio sometido a controversia en la sentencia que la defina, interpretación que deviene del segmento legislativo previsto en el artículo 590 del C.G.P., reiteración del canon 690 del C.P.C., al señalar su procedencia cuando “*(...) verse sobre el dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes (...)*”.

De ahí que devenga desacertada en juicios de naturaleza resolutoria cuando la pretensión persiga declarar el incumplimiento de la promesa contractual sobre inmueble, y en la decisión no quede comprometido el derecho real respectivo.

² “Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:

“1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

“a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

³ “Artículo 591. Inscripción de la demanda. Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.

“El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.

“La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.

“Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro 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; cumplido lo anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. Si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador”.

Precisamente, en un asunto de similares contornos, dijo esta Sala:

“(...) [E]n este caso, la verdad sea dicha, [los motivos que originaron la inscripción de la demanda] no se cumple[n] puesto que el fallo (...) se reduce a condenar a la prometedora demandada a restituir sumas de dinero, no conlleva[ndo] alteración ninguna del derecho de dominio que la misma demandada ostentaba y que la legitimaba para enajenar a Orlando Torres Ventura como en efecto lo hizo a través del contrato del cual da razón la escritura pública 471 de 10 de mayo de 1988 corrida en la Notaria 1a. del Círculo de Sogamoso, lo que puesto en pocas palabras significa que si aquella sentencia, no susceptible de ser registrada, no le suprime su título a la persona que al hoy accionante en tutela le transfirió, este último no puede ser privado del dominio recibido bajo el pretexto de cumplir dicha sentencia en gracia de los efectos ampliados que a la cosa juzgada le señalan los artículos 332 y 690 del Código de Procedimiento Civil al reglamentar los alcances que tiene la medida cautelar de inscripción de la demanda (...)”⁴.

Desde luego, si la escritura pública de compraventa n°. 317 de julio 31 de 2004, no hubiese sido cancelada del folio de matrícula del inmueble materia del *subexámine*, como lo dispuso erróneamente el juez en un auto, al margen de la sentencia que resolvió la disputa resolutoria, Luis Albeiro Rodríguez Gil habría consolidado su condición de propietario y no la de poseedor, mutando inoficioso, no solo el juicio de pertenencia, sino el análisis sobre la buena o mala fe.

La inscripción de la demanda no torna en acto de mala fe la adquisición del derecho sujeto o dependiente de la misma, cuando el título que contiene la negociación es registrado con posterioridad a aquélla; tampoco interrumpe la posesión, entre otras razones, porque: (i) la resolución de la promesa de contrato entablada para aniquilar la promesa de contrato y que generó la inscripción estaba en tránsito, y no se edificó para compeler el cumplimiento de esa convención, sino para desatarla por incumplimiento, con las restituciones mutuas del caso; y (ii) en ese litigio, era improcedente⁵ esa medida cautelar de inscripción

⁴ CSJ. Civil. Sentencia de 10 de septiembre de 1992, rad. 266.

⁵ El Consejo de Estado, el más alto tribunal de lo Contencioso Administrativo, al resolver una impugnación que aspiraba a la inscripción de la demanda prevista en el art. 690 del C. de P. C., en un asunto de nulidad, razonó: “De la norma se desprende que la inscripción de la demanda en la Oficina de Instrumentos Públicos está reservada a los procesos que versan sobre el dominio u otro derecho real en inmuebles, lo cual es distinto del objeto sobre el cual recae la demanda de nulidad las resoluciones 0010 de 2000 (14 de enero) por la cual el

de la demanda, por tratarse del ejercicio de los derechos personales dimanantes de un negocio jurídico, cuya demanda y la sentencia de la decisión resolutoria no implicaban mutación en el derecho de dominio, a causa de la pretensión principal ni de otra derivada, consecuencial o subsidiaria.”

Con fundamento en lo anterior solicito revocar el auto impugnado y en su lugar acceder a lo solicitado dando la validez que le corresponde a las tradiciones efectuadas legalmente del inmueble, haciendo prevalecer lo sustancial sobre lo formal y abreviando este asunto para lograr la consabida celeridad y economía procesal.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Salas Quin', with a stylized flourish at the end.

FERNANDO FELIPE SALAS QUIN
ABOGADO T. P. No. 33.137

Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), revoca directamente el artículo 9º (en lo concerniente a la definición de 209.19 M² de áreas verdes y comunales) de la Resolución 381 de 19867 (26 de noviembre) «por la cual se reglamentó el desarrollo incompleto El Saucedal», y 0287 de 2000 (14 de julio) por la cual se modifica el numeral VI, literales a) y b) de la Resolución 010 de 2000. “Por lo anterior, no se accederá a la inscripción de la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en este sentido, se adicionará de oficio el auto de 4 de diciembre de 2004” (CE. Sección primera, Consej. Pon. Camilo Arciniegas Andrade, auto del 1 de marzo de 2007, rad. 25000-23-24-000-2002-00300-02, Publio A. Orjuela S., Vs. Depart. Adtivo de Planeación Distrital).