

SECRETARIA: Santiago de Cali, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023). Al Despacho del señor juez el presente asunto a fin de resolver recurso de reposición. Sírvase proveer.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI AUTO INTERLOCUTORIO No. 970

RADICACIÓN: 76001 3103 004 2019 00133 00

Santiago de Cali, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Procede el despacho a pronunciarse respecto al recurso reposición interpuesto por la parte demandada en contra del auto de fecha 30 de agosto de 2023 por medio del cual se declaró no probada la excepción de previa de cláusula compromisoria presentada por el mismo EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL P.H., a través de su apoderada judicial.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La mandataria judicial de la parte demandada EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL P.H. sustenta el recurso con los siguientes argumentos:

“Se equivoca el despacho y falta a la verdad la parte demandante cuando señalan que el reglamento de propiedad horizontal no está inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria. Reza en la anotación No. 02 del certificado de tradición (adjunto como prueba):

*“CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317. CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL TORRE II. CON LA PRESENTE ESCRITURA SE ADICIONAN LAS UNIDADES PRIVADAS QUE CONFORMAN LA II ETAPA, LA QUE SE DENOMINA TORRE II INTEGRANDOSE CON LA I ETAPA DESCRITA EN LA MAT.370-691894, **SE MODIFICA EL REGLAMENTO CONTENIDO EN ESCR.4520/2008**, REFORMADO POR ESCR.1763 DE 2009 Y 4018 DE 2009, INSCRITAS EN LA MAYOR EXT.370- 691894.” (Negritas para hacer énfasis)*

Además, en el contenido de la escritura pública No. 1438 del 20 de mayo de 2010 de la notaría 13 de Cali, que es precisamente el reglamento de propiedad horizontal que aparece en la anotación No. 2, se aprecia, en su cláusula tercera, Carrera 2 Oeste No. 6-08 – Oficina 201, Edificio Emporio – Cali. PBX: (57)(2) 4856897 que el reglamento contenido en la escritura pública No. 4520 del 28 de noviembre de 2008 de la notaría 13 de Cali quedó inscrito en el folio de matrícula global (370-691894) y que por tanto con el contenido en la escritura pública No. 1438 se adiciona y reforma ese reglamento inicial. Adjunto escritura pública No. 1438 como prueba.

Así las cosas, sí es de conocimiento del demandante el contenido de la escritura pública No. 4520 del 28 de noviembre de 2008 de la notaría 13 de Cali y tiene efectos ante ella, al aparecer debidamente inscrito en el folio de matrícula global y hacerse referencia a ella en la anotación No. 02 del certificado de tradición.

Aunado a lo anterior, no se puede perder de vista que los copropietarios del edificio, es decir, el demandante, **NO ES UN TERCERO**, por lo que la exigibilidad de los reglamentos frente a los propietarios es inmediata, sin que para cumplir las normas aprobadas por la asamblea se requiera que primero se realice la inscripción en los folios de matrícula de las unidades privadas que lo componen.”

En consecuencia, solicita la reposición de la providencia impugnada, o en su defecto se concede el recurso de apelación de forma subsidiaria.

III. REPLICA DE LA PARTE DEMANDANTE

La parte demandante a través de su apoderado judicial describió el traslado del recurso en los siguientes términos:

En el expediente obra el certificado de libertad y tradición de la oficina 1 A tercer piso, que se identifica con la matrícula inmobiliaria 370-829827; en esta prueba se evidencia que:

1.- El Edificio Santa Mónica fue sometido al régimen de propiedad horizontal por escritura pública número 1438 del 20 de mayo de 2010, otorgada en la Notaria 13 de Cali.

2.- El reglamento contenido en la mencionada escritura 1438 del 2010 ha sido reformado por las escrituras 215 del 3 de febrero de 2011 y por la 2390 del 8 de agosto de 2011, ambas de la Notaria 13 de Cali

3.- El reglamento a que se refiere la demandada -escritura 4520 del 28 de noviembre de 2008- no se encuentra registrada en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas que integran el edificio demandado, razón por la cual, las normas contenidas en este no obligan a mi representado. (...)

A fin de decidir lo que corresponda, se hacen las siguientes

IV. CONSIDERACIONES

Se introdujo por el legislador en nuestra normatividad procedimental civil el recurso de reposición como un mecanismo que procede contra los autos que dicte el juez, los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y los de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, con el fin de que se revoquen o reformen.

A través de dicho medio de impugnación se busca que el juez vuelva sobre la providencia atacada con el fin de que, previa una nueva revisión detallada de la misma, determine si ha incurrido en yerros de procedimiento, y si es del caso, enderezar la actuación en aras de garantizar el debido proceso amparado tanto por las normas de procedimiento como por el artículo 29 de nuestra Constitución Política.

En el caso bajo estudio, la parte demandada impugnó el auto de fecha 30 de agosto de 2023 por medio del cual se declaró no probada la excepción de previa de cláusula compromisoria, aduciendo que, contrario a lo expuesto por el despacho, la escritura pública No. 4520 del 28 de noviembre de 2008 otorgada en la notaría 13 del círculo de Cali sí se encuentra registrada en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles involucrados en el litigio.

Tal conclusión, dice la recurrente, surge de la lectura de la anotación No. 02 de los certificados de tradición que señalan el registro de la escritura 1438 del 20-05-2010, especificando que esta *“MODIFICA EL REGLAMENTO CONTENIDO EN ESCR.4520/2008, REFORMADO POR ESCR.1763 DE 2009 Y 4018 DE 2009, INSCRITAS EN LA MAYOR EXT.370-691894”*

Con comparte esta judicatura la conclusión de la parte demandada, comoquiera que tal especificación no equivale al registro de la escritura No. 4520 del 28 de noviembre de 2008. Puesto que únicamente se indica su modificación por cuenta de la escritura 1438 del 20-05-2010, debiendo interpretar que solo en lo pertinente.

En tal sentido, la escritura 1438 del 20-05-2010 que es la que se encuentra escrita, no contiene una cláusula compromisoria, por lo tanto, no se le pueden otorgar los efectos que persigue la parte demandada. De hecho, nótese que la misma anotación segunda referenciada, indica en su parte final que el reglamento contenido en las escrituras 4520/2008, reformado por escritura 1763 de 2009 y 4018 de 2009, solo se encuentran inscritas en el folio de mayor extensión No. 370-691894.

Con el fin de que se cumpliera con el objetivo básico del registro de la propiedad inmobiliaria como lo es el dar publicidad a los actos, con el fin de que estos surtan efectos respecto de terceros; era necesario que la escritura pública No. 4520 del 28 de noviembre de 2008 otorgada en la notaría 13 del círculo de Cali se encontrara registrada en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles involucrados en el litigio, pero como ello no se hizo así, no puede surtir los efectos que pretende la parte demandada, ya que la clausula compromisoria establecida en el mencionado documento no es exigible por carecer del principio de publicidad, tal como se indicó en el auto censurado.

De acuerdo con las anteriores consideraciones, el auto impugnado se mantendrá ileso. En cuanto al recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria, se negará por improcedente, toda vez que el auto recurrido no es susceptible de ese medio de impugnación, ya que no se encuentra taxativamente dispuesto en el artículo 321 del Código General del Proceso, ni en otra norma especial.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali,

V. RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto interlocutorio No. 894 del 30 de agosto de 2023, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NEGAR por improcedente, el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria contra el auto No. 894 del 30 de agosto de 2023, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE

El Juez



RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. 158 DE HOY 02 OCTUBRE 2023

NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria