

SECRETARIA: Santiago de Cali, cuatro (4) de agosto de dos mil veintitrés (2023). Al Despacho del señor juez el presente asunto pendiente 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. 804
RADICACIÓN: 760013103004-2023-00185-00**

Santiago de Cali, cuatro (4) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Procede el despacho a pronunciarse respecto del recurso de reposición interpuesto por la parte demandante contra el auto de fecha 17 de julio de 2023 por medio del cual se rechazó la demanda.

II. FUNDAMENTO DEL RECURSO

Sostiene la parte actora que *"No es acertada la integración normativa que hizo el Despacho para exigir un certificado de tradición con una vigencia no superior a un (1) mes, según la prescripción del artículo 468 del Código General del Proceso. El vacío que blande el Despacho se hubiese presentado si las normas de los artículos 400 a 405 del Código General del Proceso, que regulan el trámite del proceso especial de deslinde y amojonamiento, no hubiesen regulado de forma completa los requisitos exigibles para este tipo de asuntos."*

Aunado a lo anterior, dice que en el Código General del Proceso sí existe una norma especial que regula el asunto en cuestión, que es el numeral 1 del artículo 401, por lo tanto, no hay vacía legal alguno.

Adicionalmente que, *"el Despacho no fundamentó en forma alguna, porque resulta exigible la exigencia que echó de menos, limitándose simplemente a referir la existencia de un vacío, que a juicio de este abogado, no existe, lo que claramente constituyó una clara desviación de poder en desmedro del derecho de acceso a la administración de justicia."*

Más adelante, asevera que *"Poco le importó al Despacho que se hubiesen intentado conseguir los documentos echados de menos, y de forma harto formalista, opuso la prescripción consagrada en el artículo 117 del Código General del Proceso sobre la perentoriedad de los términos."*

¿A quién se le obliga a lo imposible en la vida o en las lides jurídicas?

A nadie, y a nadie se le obliga porque resultaría contrario a la propia naturaleza exigir supuestos o requisitos inalcanzables.

Precisamente fue ello lo que se denunció, que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos indicó que sobre las matrículas inmobiliarias Nos. 370- 166566 y 370-306107 existe una anotación de “calificación” lo que impide expedir los certificados de tradición.

Esa conducta del Despacho constituyó un clarísimo exceso ritual manifiesto, pues opuso las formas legales a la garantía constitucional del acceso a la administración de justicia, sabiendo que el justiciable nada podía hacer para satisfacer la exigencia que estaba haciendo.

De hecho, la situación denunciada se mantiene hoy en día, pues habiéndose intentado conseguir los certificados de tradición de las matrículas inmobiliarias Nos. 370-166566 y 370-306107, ello resultó imposible (...)

III. 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 demandante a través de su apoderado judicial impugnó el auto de fecha 17 de julio de 2023 por medio del cual se rechazó la demanda mediante el cual se rechazó la demanda, al estimar este despacho que no fueron subsanados los errores indicados en el auto que inicialmente la inadmitió, solicitado que se reponga la providencia y en consecuencia se proceda con la admisión.

Tal pretensión será denegada teniendo en cuenta que en el auto atacado se explicó que la remisión a una norma análoga se hizo en virtud de lo dispuesto en el artículo 12 ibidem que indica: “cualquier vacío en las disposiciones del presente código se llenará con las normas que regulen casos análogos”

Controvierte el recurrente la postura del despacho indicando que no existe el vacío anunciado, y que por el contrario el artículo 401 del CGP es claro y regula por completo la materia porque dispone: *"...el título del derecho invocado y sendos certificados de tradición del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica de todos los inmuebles entre los cuales deba hacerse el deslinde, que se extenderá a un período de diez (10) años si fuere posible..."*

Pues bien, es cierto el tenor de la norma citada, pero en ese caso resulta necesario cuestionarse entonces desde cuando deben contarse esos diez años que indica la norma, debiendo responder tal pregunta con que los diez años deben contarse desde la presentación de la demanda hacia atrás.

En este caso la demanda fue radicado el 5 de julio de 2023, por lo que el certificado que se anexe debe expresar la situación jurídica del inmueble desde la fecha indicada hasta el 5 de julio de 2013; no obstante, el certificado aportado data del 18 de abril de 2023, o sea que no cumple con la regla de mostrar la situación del bien en los últimos diez años, pues hace falta conocer que sucedió durante los meses de mayo, y junio de 2023.

En ese orden de ideas, sin acudir a la norma análoga, en todo caso no es aceptable el certificado allegado con la demanda pues no refleja la situación jurídica del inmueble en los últimos diez años, contados desde la fecha de presentación de la demanda.

Por otro lado, vale la pena insistir en que lo procedente en esta clase de asuntos donde se exige que con la demanda se aporte un certificado de tradición es que la vigencia de este no sea superior a un mes, y cómo el artículo 401 del Código General del Proceso no lo dice expresamente, lo pertinente es acudir a una norma que regule un caso análogo, y esa no es otra que el inciso 2º del numeral 1 del artículo 468 ibidem.

Vale la pena recordar que uno de los objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria está el dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y revestir de mérito probatorio todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Por lo anterior es que se exige un certificado de tradición con una vigencia no superior a un mes, con el fin de establecer su real situación jurídica y determinar a quién le pertenece, tal como ocurrió en este caso.

Sumado a lo expuesto, el segundo argumento de impugnación de la parte demandante le da la razón al despacho sobre la necesidad de exigir un certificado con vigencia no superior a un mes, pues según lo confirma mandatario judicial, inclusive en la actualidad es imposible obtener un certificado de los folios Nos. 370- 166566 y 370- 306107 por estar en "calificación", es decir, que hay un trámite pendiente por parte del registrador que posiblemente derive en una anotación.

Al respecto, señala el artículo 13 de la Ley 1579 de 2012 *"Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones"*, que *"El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, **la calificación**, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta."*

Sobre el proceso de calificación, dispone el artículo 16 *ibidem*, que este consiste en que los documentos radicados se someten a un *"análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro."*

Sobre el acto final de inscripción de un documento, dice el artículo 20 *eiusdem*, que este procede *"Hecho el estudio sobre la pertinencia de la **calificación** del documento o título"*

En resumen, cuando se solicita un certificado de tradición y libertad y aparece que el folio se encuentra en proceso de **calificación**, quiere decir que el folio está siendo sujeto a un análisis jurídico para una nueva anotación, como, por ejemplo, la de un negocio jurídico efectuado sobre el bien que varíe los titulares de derechos reales principales sobre los inmuebles objeto del deslinde.

Entonces, siempre será necesario el certificado con vigencia no superior a un mes con el fin de asegurar que la demanda se dirige contra quienes aparecen como titulares de derechos reales principales sobre los inmuebles objeto del proceso, y así evitar futuras irregularidades y eventuales nulidades.

En el sentido de las ideas planteadas, las órdenes del despacho en el auto de inadmisión no fueron caprichosas, al punto que tampoco fue antojadizo sostener que el artículo 117 del Código General del Proceso es claro en disponer que *"Los términos señalados en este código para la realización de los actos procesales de*

las partes (...), son perentorios e improrrogables", lo que hace improcedente otorgar la ampliación del plazo solicitado para subsanar.

Conclusión

No se repondrá la decisión impugnada, y en consecuencia se concederá el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria por ser procedente este último de conformidad con lo señalado en el numeral 1 del artículo 321 del Código General del Proceso.

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

IV. RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha 17 de julio de 2023 por medio del cual se rechazó la demanda, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Conceder en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra el auto de 17 de julio de 2023 por medio del cual se rechazó la demanda, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Conceder a la parte apelante el término de tres (3) días para que, si lo considera necesario, agregue nuevos argumentos a su impugnación, de conformidad con lo señalado en el numeral 3 del artículo 322 del Código General del Proceso.

CUARTO: Vencido el término indicado en el ordinal anterior, por secretaría remítase el expediente al Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, para lo de su competencia.

Notifíquese y Cúmplase,

El Juez



RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **128** DE HOY **08 AGOSTO 2023**

NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaría