

CONSTANCIA: A despacho del señor Juez, recurso de Reposición y en subsidio apelación, interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora, contra el auto que rechaza la demanda. Sírvase proveer. Santiago de Cali, 08 de marzo de 2022.

ANGELA MARIA LIBREROS TORRES.
SECRETARIA.

AUTO INTERLOCUTORIO No.181 PRIMERA INSTANCIA.
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD.
SANTIAGO DE CALI, OCHO DE MARZO DE DOS MIL VEINTIDOS.
RAD.10-2021-00770-00.

OBJETO DE LA DECISIÓN:

Ha pasado al Despacho la demanda DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, adelantada por: BLANCA CECILIA SALAZAR QUINTERO, contra: los herederos determinados de: ROSALBA QUINTERO DE SALAZAR a saber: LUIS OSCAR SALAZAR QUINTERO, NOEL SALAZAR QUINTERO, ARACELLY SALAZAR QUINTERO, ISABEL SALAZAR QUINTERO, ALEYDA SALAZAR QUINTERO; y quienes representan al heredero: CESAR SALAZAR QUINTERO, sus hijos: BRAIAN STANLEY SALAZAR TORRES, STEPHANIE SALAZAR TORRES, JEYSON STEVEN SALAZAR TORRES, CAROLINA SALAZAR VARGAS, y herederos indeterminados de la causante, más personas inciertas e indeterminadas, a fin de resolver el recurso de REPOSICIÓN y en subsidio APELACIÓN, formulado por el apoderado judicial de la parte actora, contra el auto interlocutorio No.088 del 07 de febrero de 2022, notificado por estados el 11 de febrero de 2022, mediante el cual, se rechazó la presente acción, por las razones allí expuestas.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

i) Que el despacho, rechazó la demanda de pertenencia, por cuanto, en el certificado de tradición, aparece que la sucesión ya se adjudicó y no hay herederos sino copropietarios, ii) La supuesta adjudicación se registró con un oficio del 15 de abril de 2021, iii) Las adjudicaciones y particiones se registran es con la respectiva sentencia aprobatoria, no con un oficio, iv) Existe un error protuberante en el certificado de tradición, pues, el contenido del oficio se refiere a una medida cautelar, además, no incluye a su representada, que también es heredera en la sucesión, v) No se puede responsabilizar al demandante de los errores cometidos por la Oficina de Registro de instrumentos públicos, vi) Corrobora lo anterior, el reporte que aparece en la página de la Rama judicial, donde consta que no ha sido aprobado el trabajo de partición, vii) Se encuentra pendiente que se le corra traslado del trabajo de partición y se resuelva la solicitud de suspensión presentada, viii) Por tanto, es correcto demandar, a los herederos determinados e indeterminados.

Agrega que: i) Con relación a la determinación de la cuantía, no comparte el criterio del despacho. ii) Según el recibo de predial el avalúo es por CUARENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL PESOS (\$45.717.000.00) M/cte., ii) Que estima la cuantía en: NOVENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS (\$91.434.000.00) M/cte., que corresponde al doble del avalúo catastral. Que, con dicho avalúo, la competencia sigue estando en cabeza del despacho, por tratarse de menor cuantía.

Por lo anterior, solicita la reposición del auto atacado y se proceda con la admisión de la demanda.

TRAMITE PROCESAL:

Presentado oportunamente el recurso de reposición, se le dará trámite de plano, por cuanto, no se ha trabado la Litis.

Procede el despacho a resolver, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

El recurso de reposición tiene como finalidad que el mismo Juez que profiere determinada decisión, la revoque o reforme, atendiendo los argumentos que esgrima el recurrente o persona inconforme con la decisión adoptada por el Juzgado.

En el presente caso, el recurrente indica que, se debe de admitir la presente acción, por cuanto, el bien a usucapiar sigue en cabeza de los herederos demandados, no de los copropietarios inscritos, que se trata de un error de la Oficina de Registro de instrumentos públicos, como quiera que, en el proceso de sucesión que se adelanta en el Juzgado Veinte Civil Municipal, no se ha realizado la adjudicación o partición. Que no se debe hacer responsable a las partes los errores cometidos por la Oficina de Registro de instrumentos públicos.

Al respecto tenemos que, el certificado de tradición, es un anexo obligatorio que estableció el legislador en el numeral 5° del Art.375 C.G.P., que a la demanda deberá acompañarse, *“... un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro... Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. ...”* (Subrayas fuera de texto).

Es preciso señalar que, con relación a la legitimación por pasiva, se tiene que como la prescripción además de constituir un modo de adquirir derechos reales, también cumple la función de extinguir los derechos y acciones que ostenta el titular, cuando se alega la prescripción adquisitiva no sólo se está reclamando para el demandante el derecho real constituido sobre la cosa o bien materia de la declaración de pertenencia, sino también, tákitamente, se impetra la prescripción extintiva de los derechos que aparecen constituidos en favor de quien detenta sus título.¹

En consecuencia, el titular del derecho real, particularmente el del dominio, debe ser concretamente el demandado, vale decir, será el sujeto pasivo de la acción de declaración de pertenencia y, por tanto, el primero de los legitimados en causa por pasiva. De otro lado, cuando los derechos sobre el bien a usucapir se han constituido en favor de varias personas, como en el caso de la comunidad, todos los comuneros deben ser demandados.

Bajo este contexto, con relación a la manifestación que hace el apoderado judicial de la parte demandante, que existe un error en el certificado de tradición, como quiera que, no es cierto que, en el proceso de sucesión de la causante: ROSALBA QUINTERO DE SALAZAR, se haya adjudicado a los herederos, pues, no es correcto que, las adjudicaciones y particiones se registran mediante un oficio, sino a través de la respectiva

¹ <https://escuelajudicial.ramajudicial.gov.co/sites/default/files/biblioteca/m2-8.pdf>.

Demandante: Blanca Cecilia Salazar Quintero.
Demandados: Herederos de la Causante: Rosalba Quintero de Salazar.

sentencia aprobatoria de la partición. Que el contenido, del oficio del 15 de abril de 2021, es la comunicación de una medida cautelar, solicitada por el apoderado de los herederos demandados, que no se incluyó a la aquí demandante, en dicha sucesión.

Frente a lo anterior, se revisa nuevamente el escrito de subsanación de la demanda y los anexos, evidenciándose lo siguiente: En el certificado de tradición especial, donde se refleja la situación jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria No.370-94668, correspondiente al lote de terreno y casa ubicada en la carrera 6 Norte No.42N -32, Barrio: Ignacio Rengifo, aparecen como propietarios inscritos con derecho real de dominio los señores: LUIS OSCAR SALAZAR QUINTERO, GUSTAVO SALAZAR QUINTERO, NOEL SALAZAR QUINTERO, ISABEL SALAZAR QUINTERO, ARACELLY SALAZAR QUINTERO, ALEYDA SALAZAR QUINTERO, CAROLINA SALAZAR VARGAS, BRAIAN STANLEY SALAZAR TORRES, STEPHANIE SALAZAR TORRES y JEYSON STEVEN SALAZAR TORRES, por haberlo adquirido así: Mediante sentencia No.1768 del 15 de abril de 2021, del Juzgado Veinte Civil Municipal de Cali, registrada el 23 de noviembre de 2021. Con fecha de expedición 6 de diciembre de 2021. Se adjunta pantallazo del referido documento.



A la vez, en la anotación 11 del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No.370-94668, se aprecia el registro de la adjudicación en sucesión de la causante: ROSALBA QUINTERO DE SALAZAR, a las siguientes personas: LUIS OSCAR SALAZAR QUINTERO, GUSTAVO SALAZAR QUINTERO, NOEL SALAZAR QUINTERO, ISABEL SALAZAR QUINTERO, ARACELLY SALAZAR QUINTERO, ALEYDA SALAZAR QUINTERO, CAROLINA SALAZAR VARGAS, BRAIAN STANLEY SALAZAR TORRES, STEPHANIE SALAZAR TORRES y JEYSON STEVEN SALAZAR TORRES.

De acuerdo a la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos, los principios que rigen la prestación de ese servicio por parte del Estado, son:

“...ARTICULO 3° PRINCIPIOS: Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

- Rogación: el Registrador no actúa de oficio sino a petición de parte.
- Prioridad registral: las inscripciones realizadas por el registrador deben realizarse en el orden en que le sean solicitadas, por lo que no se pueden alterar los turnos. En otras palabras, la inscripción se realiza conforme al orden de radicación (art.3 de la Ley 1579 de 2012).
- Legalidad: es entendida como función calificadora, puesto que el registrador debe examinar y calificar tanto el documento como el respectivo folio registral, solo cuando la inscripción se ajuste a la ley podrá autorizarla. Bajo ese entendido, el notario al otorgar el título y el registrador al inscribirlo, debe confrontar los títulos con la normativa aplicable al caso.
- Tracto sucesivo: cada inscripción debe ser derivación de la anterior y así sucesivamente.
- Publicidad: el registro debe ser público, es decir, conocido por las partes y los terceros interesados.
- Legitimación registral: se presume que el derecho inscrito existe en favor de quien aparece anunciado como tal y la titularidad del registro cancelado se encuentra extinguido. De tal suerte que son veraces y exactos mientras no se demuestre lo contrario.
- Fe pública: se reconoce como titular del dominio a la persona inscrita en la matrícula inmobiliaria, por lo que sólo él tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble.

Con base en los elementos expuestos se advierte que la función de registro en Colombia cumple fines específicos entre los que se encuentran la publicidad, la seguridad del tráfico inmobiliario y la consecuente seguridad jurídica. Así mismo, está regida por los principios de legalidad, buena fe y rogación, los cuales imponen a los interesados la observancia de las cargas previstas en la ley para el acceso al servicio registral.²

Así las cosas, no le asiste razón al recurrente, toda vez, que las actuaciones registradas en los certificados de tradición, están regidas por los principios de legalidad y buena fe, por consiguiente, la anotación que aparece en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No.370-94668, son ciertas, hasta que no se demuestre lo contrario. En tal virtud, los propietarios del derecho real, en dicho bien, son los que aparecen allí inscritos, por lo cual, la demanda de pertenencia debe dirigirse es contra ellos, que son los actuales titulares del derecho. Además, no demostró que en la anotación 11 del certificado de tradición, corresponda a un oficio de medidas cautelares.

En cuanto a la inconformidad, que no se le corrió traslado del trabajo de partición de la sucesión de la causante: ROSALBA QUINTERO DE SALAZAR, y todo lo que tenga que ver con dicho trámite, debe dirigirse ante el Juzgado donde se adelanta dicho proceso. Frente al tema que, en la página de la Rama Judicial, no consta que haya sido aprobado el trabajo de partición, se le hace saber al profesional del derecho, que las distintas actuaciones

² Sentencia T-356/18.

judiciales, se notifican es a través de los medios indicados en el Estatuto Procesal Civil Vigente, ya que dichas paginas son meramente informativas, más no hacen la función de una notificación judicial. Por tanto, no se revocará el auto atacado.

Por otro lado, en lo atinente a la determinación de la cuantía, tampoco le asiste razón, toda vez que, de conformidad al numeral 3° del Art.26 del C.G.P., en los procesos de pertenencia, se rige por el avalúo catastral de los bienes, que, en este caso, según la prueba documental (recibo de predial) para el año 2021, era el monto de: CUARENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL PESOS (\$45.717.000.00) M/cte., no como lo señala en forma errada el memorialista, por el doble del catastral.

En consecuencia, de lo anterior, y considerando que, la parte demandante, solicitó en subsidio el recurso de apelación y como se observa que, el auto que rechaza la demanda, se encuentra taxativamente contemplado en el numeral 1° del artículo 321 C.G.P., se accederá al RECURSO DE APELACIÓN, y éste se concederá en el efecto SUSPENSIVO, de acuerdo al artículo 90 C.G.P., en concordancia con el precepto 322 *ibídem*. Igualmente, se le otorgará al recurrente el término legal, para que, si lo considera necesario, pueda agregar nuevos argumentos al recurso, con fundamento en el numeral 3° del Art.322 C.G.P.

Conforme a las anteriores consideraciones, el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Santiago de Cali,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REVOCAR el auto interlocutorio No.088 del 07 de febrero de 2022, notificado por estados el 11 de febrero de 2022, mediante el cual, se rechazó la presente acción, por los motivos expuestos en este auto.

SEGUNDO: CONCEDER en el efecto SUSPENSIVO, el recurso de Alzada, interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra el al auto interlocutorio No.088 del 7 de febrero de 2022, en consecuencia, remítase al Sr. Juez Civil del Circuito de Oralidad – Reparto- de esta ciudad el expediente virtual, a fin de que se surta el recurso de apelación.

TERCERO: OTORGAR el término de tres (3) días siguientes a la notificación de este proveído, para que el apelante, si lo considera necesario, podrá agregar nuevos argumentos, dentro del plazo señalado en este numeral.

NOTIFÍQUESE.

EL JUEZ,

VICTOR GUILLERMO CONDE TAMAYO.

3.-

FECHA: 11 MARZO DE 2022

ESTADO No:044

Firmado Por:

Victor Guillermo Conde Tamayo
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 010 Oral

Demandante: Blanca Cecilia Salazar Quintero.
Demandados: Herederos de la Causante: Rosalba Quintero de Salazar.

Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

d937f75f0303cca0bfe540c7ea30e23a3a7d9967a3f3c50720be10753876ef2c

Documento generado en 08/03/2022 09:28:25 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>