

INFORME DE SECRETARÍA. A despacho de la señora Juez para que se sirva proveer.
Santiago de Cali, 1 de marzo del 2023.

La secretaria,

VANESSA MEJÍA QUINTERO

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO No.589

REFERENCIA: PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO (MENOR)
DEMANDANTE: HERMINIA BENAVIDES DE DAZA.C.C. 29.736.814
DEMANDADO: ASOCIACION DE ADJUDICATARIOS DEL VALLE EN LIQUIDACION NIT No. 890319313-0 PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICACIÓN: 760014003007-2023-00019-00

Santiago de Cali, primero (01) de marzo del año dos mil veintitrés (2023)

1. LO QUE SE RESUELVE

Teniendo en cuenta que el apoderado judicial de la parte demandante **HERMINIA BENAVIDES DE DAZA**, a través de escrito interpuso recurso de reposición en subsidio apelación contra del Auto N° 414 del 17 de febrero de 2023, notificado por estado el 20 del mismo mes y año, procederá este despacho a proferirse respecto del mismo.

2. EL CONTENIDO DE LA REPOSICIÓN

Indica el recurrente que este despacho indico que no se subsanaron las falencias de la demanda en su totalidad, argumentando que no se modificó el poder, ni la demanda en cuanto a vincular a los acreedores hipotecarios.

Respecto a dicho argumento, el recurrente refiere que resulta imperioso remitirse a la escritura pública, y el certificado de tradición y libertad allegados, los cuales determinan que los derechos que se enajenan o que ostenta su poderdante son derechos en común y proindiviso. Problemática que fue debatida y desarrollada por la sentencia SC4426-2020 del 23 de noviembre de 2020 expediente N° 11001-31-03-031-2001-00844-01, citando apartes de dicha providencia.

Indica que con dicha decisión se desconoce lo directamente a valorar, esto es la relación que ostenta la demandante frente al inmueble objeto de usucapión, resaltando que que no existe gravamen que afecte los derechos que tiene y/o ejerce la demandante en relación con el lote de terreno objeto de usucapión.

Que se desconoció el hecho que existe un reloteo del lote de mayor extensión, en el que, el predio objeto de usucapión fue debidamente dividido físicamente del lote de mayor extensión, así como se desenglobe Catastral, tal como se demostró con el escrito de la subsanación. Cosa distinta o contraria, que, por parte de la oficina de registro de instrumentos público de Cali, no procedió a la segregación y/o apertura de un nuevo e independiente folio de matrícula inmobiliaria.

Que el lote de terreno objeto de usucapión se encuentra debidamente determinado e individualizado en el certificado de tradición y libertad y escritura pública como lote N° 36 de la manzana 36, así como por su área y linderos y que tal información identifica al lote de terreno frente a la subdirección de catastro municipal, y que no existe gravamen hipotecario alguno constituido sobre el lote N° 36 de la manzana 36 hoy Carrera 26 U # 77 – 18, así como tampoco se advirtió o determino que contra el lote de terreno N°36 de la manzana 36 hoy Carrera 26 U # 77 – 18 de Cali, existan acreencias hipotecarias vigentes por las que se deban vincular a terceras personas como acreedores hipotecarios, es decir, ya sea, que se hable como derechos en común y proindiviso o derecho indíqueles e independientes, el despacho no advierte que frente al lote de terreno N° 36 de la manzana 36 hoy dirección Carrera 26 U # 77 – 18 de Cali, existan gravámenes hipotecarios y por ende acreedores hipotecarios que deban ser citados o vinculados como parte del contradictorio, simplemente realiza una afirmación amplia y ambigua.

Finaliza indicando que el despacho, establece en cabeza de la parte actora, una carga imposible de cumplir y totalmente desproporcionada, puesto que, se está requiriendo el estudio de más de 14.997 anotaciones, lo que implicaría revisar anotación por anotación para evidenciar la existencia de hipotecas vigentes, asegurando que la cancelación de la hipoteca y el registro de dicho acto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, no se extingue ni se elimina la anotación de la hipoteca constituida, sino, que se realiza otra anotación, cancelando la anotación correspondiente; trabajo que indica el demandante le llevaría meses de realizar y un coste muy elevado por cuanto tocaría contratar personal especializado para tal caso, lo que afectaría el principio procesal a la economía y celeridad procesal, así como el principio de que nadie está obligado a lo imposible.

Reiterando, que los gravámenes a los que hace alusión en nada tienen vinculo o relación con el predio objeto de usucapión, ni con los derechos legalmente constituidos a favor de la parte demandante sobre el predio objeto de usucapión.

Conforme lo expuesto anteriormente solicita se acoja de manera favorable las peticiones planteadas de revocar el Auto N° 414 del 17 de febrero de 2023, en su lugar se sirva ordenar la admisión de la demanda de que trata el proceso de la referencia, De manera Subsidiaria, se proceda a conceder el recurso de apelación ante el superior jerárquico fundamentado en los mismos hechos, argumentos y reparos expuestos en el recurso de reposición.

3.- POSICIÓN DE LA CONTRAPARTE

En razón a la etapa procesal en la que se encuentra el presente trámite procesal esto es la falta de integración de la parte demandada, no hay lugar a realizar el traslado dispuesto por la ley para los recursos de reposición y apelación.

4.- PROCEDENCIA DEL RECURSO

En primer lugar, deberá este despacho dilucidar si están reunidos los presupuestos para la tramitación de la reposición formulada.

En cuanto a la *procedencia*, es plausible el recurso aludido frente al auto atacado; con relación a la oportunidad se advierte que el recurso referido fue presentado dentro del término de ejecutoria del auto y frente a la *legitimación en la causa* la tiene el reclamante por ser la parte demandante.

5.- CONSIDERACIONES

Dicho lo anterior, delantadamente ha de decirse que el recurso de reposición no tiene vocación de prosperidad por las siguientes razones:

El recurrente ha sido enfático, tanto en la subsanación de la demanda como en el recurso de reposición que ahora se resuelve, que la demandante HERMINIA BENAVIDES DE DAZA es: “*propietaria y poseedora en forma pública, quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña sobre el lote de terreno y las mejoras sobre el edificadas, mismo que, se encuentra ubicado en el Municipio de Cali en la Carrera 26 U # 77 – 18 del Barrio BONILLA ARAGON de la Ciudad de Cali, bien inmueble perteneciente al lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N° 370-78425 Y 370-78430 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, cuya área es de 20 hectáreas equivalentes a 8.980 M2 El Lote de terreno objeto de usucapión cuenta con un área de 105.00 M2. El predio objeto de usucapión no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria individual. De igual manera, el predio objeto de proceso se identifica con el predial Nacional N° 760010100140100530009000000009, Predio R069500090000 y predial N° 323513 de la Subdirección de Catastro Municipal de Santiago de Cali.*”¹ (subrayado por el despacho)

¹ Ítem 003Demanda.pdf

Dejando claro que el área de terreno objeto de prescripción no posee folio de matrícula y hace parte del lote de mayor extensión que se identifica con las matrículas inmobiliarias No. 370-78425 Y 370-78430, situación que no desconoce, ni desconoció esta judicatura a la hora de indicar los puntos objeto de subsanación por carecer de requisitos formales.

Aclarado lo anterior sea lo primero recordar que el acceso a la administración de justicia se materializa, entre otras formas, con la posibilidad que tiene cualquier persona de iniciar o participaren un proceso, prerrogativa esta que, por supuesto, no es ilimitada y para su ejercicio, debe haber pleno apego a los lineamientos procesales previstos por el legislador en cuanto al contenido, alcance y requisitos de una u otra actuación, y claramente en armonía con los principios procesales que rigen el estatuto procesal.

Con lo anterior y de cara al requerimiento formulado mediante auto del 2 de febrero del 2023, se destaca que ni de manera general en los artículos 82, 83 y 84 del Código General del Proceso, como tampoco en la norma especial contenida en el artículo 375 *ibídem*, el estatuto procesal contemple que al existir una plena individualización y desenglobe en la oficina de catastro sobre el lote objeto de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como en el caso que nos ocupa-, no deba tenerse en cuenta dicho lote objeto de prescripción como parte íntegra del lote de mayor extensión y por ende no está dado a exigir a quien pretenda por vía de acción la prescripción de bien inmueble, la citación de los acreedores hipotecarios que aparezcan inscritos en las matrículas inmobiliarias asignadas al lote de mayor extensión.

De darse la anterior interpretación se estaría desconociendo las formalidades y disposiciones especiales que regulan la materia de procesos de declaración de pertenencia pues tal exigencia, en el asunto concreto, como lo fue la citación de los acreedores hipotecarios y/o prendarios que aparezcan anotados en los folios de las matrículas inmobiliarias No. 370-78425 Y 370-78430 se erigió en una carga desproporcionada si se tiene en cuenta que el predio a segregar se encuentran englobados en dichos predios de mayor extensión, único hasta ahora que tiene existencia jurídica y, por tanto, que cuenta con un folio de las matrículas inmobiliarias; singularización de la que carece el área de terreno y mejora que pretende usucapir, siendo precisamente este el fin último de la acción impetrada y que no es otro que el de desenglobar dicha porción para que alcance su independencia jurídica.

En ese orden, requerir que se citen los acreedores hipotecarios y/o prendarios de un bien que jurídicamente se encuentra integrado a otro y que, por consiguiente, carece de registro individual ante la oficina de instrumentos públicos, sin lugar a duda no constituye un requisito imposible de cumplir, ciertamente, en tratándose de procesos de pertenencia, de constatar la existencia de acreedores hipotecarios con derechos reales sobre el bien que se deprecia prescribir, es preciso citar a éstos para que ejerzan su derecho sobre el respectivo

inmueble puesto que de lo contrario y en caso de salir avante la pretensión de pertenencia, el Juez estaría vedado para disponer de oficio la cancelación del gravamen para la efectividad de la garantía real, pues esto a todas luces vulneraría el debido proceso de tales acreedores.

Con lo anterior, resulta claro que la inadmisión en el caso estudiado, fundada en la falta de citación a los acreedores hipotecarios y/o prendarios no alude a un criterio formalista o un mero capricho por parte de esta judicatura, si no a la garantía de la seguridad jurídica de todas las partes intervinientes en el proceso.

Por todo lo anterior no encuentra este despacho razones suficientes para revocar el auto N° 414 del 17 de febrero de 2023, providencia mediante la cual se determinó el rechazo de la demanda por haberse subsanado de manera parcial.

Finalmente, de conformidad con el numeral 1 del art. 321 y el párrafo 4 del art. 323 del C. G. del P., se concede en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente por el apoderado de la parte demandante contra el auto N° 414 del 17 de febrero de 2023 que rechazó la demanda, remítase de forma al superior jerárquico una vez ejecutoriada la presente providencia en virtud de no tener que dar aplicación a lo indicado en el artículo 326 CGP referente al traslado. En consecuencia, el Juzgado;

RESUELVE

PRIMERO. - NO REPONER el Auto N° 414 del 17 de febrero de 2023, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO. - CONCEDER en el efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente por el apoderado de la parte demandante, conforme se expuso en las consideraciones de este auto.

TERCERO. - REMITIR el expediente digital a los Juzgados Civiles del Circuito de Cali, por intermedio de la Oficina de Reparto.

NOTIFIQUESE
MONICA MARIA MEJIA ZAPATA
JUEZ
Estado 2 de Marzo del 2023

Firmado Por:
Monica Maria Mejia Zapata
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
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: **4c27a7404b7dd067b82ef96e408cd2fabd4cbff7e345559842c4b23f860b63dc**

Documento generado en 01/03/2023 12:29:20 PM

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