

SECRETARIA: A Despacho de la señora Jueza, con solicitud de levantamiento de medidas cautelares, para proveer.

Santiago de Cali, 22 de agosto de 2022.

La secretaria,

MARIA DEL CARMEN LOZADA URIBE.



JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE SANTIAGO DE
CALI – VALLE DEL CAUCA

Santiago de Cali, veintidós (22) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Auto No.	1.966
Actuación:	Sucesión
Causante:	Carlos Arturo Navia Tenorio
Radicado:	76 001 3110 001 2018 00521 00
Providencia:	Niega reconocimiento personería

Se presenta escrito por el abogado JULIO CÉSAR GORDILLO GÓMEZ, quien dice actuar en representación de DANIEL ANTONIO CASTAÑO, CARLOS ALBERTO VELASCO ECHEVERRI, PEDRO ALBERTO MANOSALVA ZARATE, LIDIA GENTIH RUANO BRAVO, ANGÁ y CIAS S.A.S., representada legalmente por SERGIO ALBERTO CHAVARRO GAITAN, ROSA MARÍA SIERRA MEJÍA y el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA MARÍA P. H., en su calidad de propietarios de los inmuebles privados dentro de la copropiedad “Conjunto Residencial Alameda de la María” P. H., y a su decir terceros afectados con la medida cautelar decretada por el despacho.

Conforme a los poderes adjuntos, solicita el levantamiento de embargo y secuestro (incidente) decretado por el despacho sobre el bien inmueble identificado con la C.C. No. 370-183746 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, correspondiente a los bienes comunes de la copropiedad “Conjunto Alameda de la María” P. H., conforme al numeral 7º del artículo 597 del C.G.P. Se informa igualmente que sus poderdantes desconocían la existencia de cualquier proceso que recayera sobre sus bienes, el que vinieron a conocer con posterioridad a la diligencia de secuestro practicada el 8 de julio de 2022.

La administradora del conjunto residencial Alameda de la María, le ha otorgado poder para actuar y coadyuvar la solicitud de los copropietarios en virtud a la afectación que se está generando al condominio.

Como fundamento de su petición, hace un recuento de quienes han figurado como titulares del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-183746, señalando que el señor RODRIGO NAVIA TASCÓN vendió a los señores JHON JAIRO GIL GIRALDO, OMAR GIL PÉREZ y CECILIA DEL SOCORRO ZAMBRANO BENAVIDEZ, quienes posteriormente vendieron a JUAN FELIPE CADAVID VASQUEZ y EFRAIN GALLEGO OCAMPO, los que empezaron a desarrollar un proyecto inmobiliario consistente en un condominio de casas campestres.

Con base antiguo y originario inmueble identificado con la matrícula 370-183746 y la creación de propiedad horizontal se abrieron en total 20 matrículas inmobiliarias. Con la constitución de la propiedad y la construcción de las 13 casas que conforman la copropiedad, a finales de 2005, estas empezaron a ser comercializadas y a realizarse negocios jurídicos independientes. En virtud del reglamento de propiedad horizontal, el antiguo y originario folio de matrícula 370-183746, paso a contener bienes de uso común de la copropiedad conforme lo dispuesto por el artículo 52 de la Ley 1579 de 2012, estatuto registral que a la letra dice:

“ARTÍCULO 52. APERTURA DE MATRÍCULA EN REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. *Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia”.* (subrayado propio).

Conforme a la norma, las zonas comunes de la copropiedad, se encuentran contenidas en la ya citada matrícula inmobiliaria, ahora embargado y secuestrado por orden de este despacho, en el proceso de sucesión, donde ni sus mandantes ni copropietarios o poseedores del inmueble, son parte ni tiene legitimación para serlo.

La propiedad sobre esos inmuebles o casas determinados en el reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001 como privados o de dominio particular conllevan obligatoria e inescindiblemente el derecho de dominio y copropiedad de los bienes de uso común del conjunto en proporción con los coeficientes de copropiedad establecidos en el mismo reglamento, así lo dispone el artículo 16 y 19 de la ley 675 de 2001 y el artículo 20 del reglamento de propiedad horizontal (normas que transcribe).

De lo anterior se torna diáfano que sus poderdantes no son los dueños de sus casas, sino que son copropietarios en común y proindiviso de los bienes en comunes, es decir los contenidos en la matrícula inmobiliaria 370-183746, son indivisibles, inalienables e inembargables en forma separada a los bienes privados, lo cual se desconoció totalmente en este asunto con el embargo que se ordenó.

La demandante adelantó proceso de simulación, el que finalizó con sentencia de segunda instancia en la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali en el año 2016, sin que en ese interregno de tiempo se hubiera inscrito la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria a fin de dar publicidad y transparencia a los terceros, para que las resueltas del proceso fuera oponible a terceros que quisieran o decidieran realizar cualquier negocio jurídico sobre el inmueble.

En total desconocimiento de la sentencia de la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali, la parte demandante presenta demanda de sucesión y denuncia como parte de la masa sucesoral un bien inmueble que no hace parte de esta, logrando hacer incurrir al Despacho en un error al decretar el embargo y ahora secuestro del inmueble.

Frente a los hechos expuestos, presenta una serie de consideraciones basadas en el actuar de los herederos que iniciaron el trámite sucesoral, y el trámite surtido en el proceso de simulación, concluyendo que el embargo decretado debe ser cancelado conforme a lo dispuesto por el numeral 7º del artículo 597 del C.G.P.,

Termina sus consideraciones indicando que el juez es el director del proceso, encargado de realizar el control de legalidad en cada una de sus actuaciones y quien en últimas da la orden decretar o cancelar una medida que no se aviene al ordenamiento jurídico procesal, por lo que en este caso que inexplicablemente el Registrador no revisó exhaustivamente que era lo que estaba ordenando la sentencia de la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali y procedió a inscribir el embargo, es el juzgado quien debe parar de una vez por todas la trasgresión de los derechos a la propiedad privada y debido proceso de sus poderdantes quienes se han visto sorprendidos y afectados con este embargo abiertamente ilegal y por el cual tomarán las acciones pertinentes para reclamar los perjuicios que se lleguen a causar, en todo caso, continuar con el embargo no solo viola las garantías fundamentales de sus poderdantes sino que sería un grave atentado a la seguridad jurídica que brindan las decisiones judiciales como principio del estado de derecho colombiano.

Aunado a lo anterior pone en conocimiento que en el conjunto residencial además de propietarios existen personas que se reputan poseedores y tenedores de algunas de las casas de las copropiedad en virtud de diversas figuras jurídicas (Leasing habitacional, usufructo y contrato de promesa de compraventa), que tampoco tenían conocimiento de esta situación y que fueron advertidos por la administradora después de la diligencia de secuestro, quienes en la debida oportunidad procesal presentarán a través de su abogado de confianza los respectivos incidentes de oposición al secuestro conforme lo dispuesto por el numeral 8 del artículo 597 del C.G.P.

De todo lo anterior pretende que se le reconozca personería jurídica para actuar en representación de sus poderdante y terceros afectados con la medida cautelar de embargo del bien inmueble con M.I. 370-183746 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, que se le permita el acceso al expediente digital a través de link dispuesto para ello, a través de su correo electrónico, se ordene el desembargo inmediato del bien inmueble, se libere el oficio de desembargo, se ordene la exclusión del bien, se ordene al secuestro designado la entrega inmediata del bien y se condene en costas al demandante que solicito la medida cautelar.

Posteriormente a la petición, se allega nuevo escrito del apoderado judicial, aportando nuevo poder de la señora MARÍA DEL PILAR AYALA MARTINEZ, quien es propietaria del bien inmueble identificado con la M.I. 370-743242 de

la Oficina de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, para representarla como tercera afectada dentro del proceso de sucesión con el embargo decretado al bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-183746 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali.

Frente a lo todo lo expresado por el abogado JULIO CEAR GORDILLO GOMEZ, se ha de tener las siguientes

CONSIDERACIONES:

PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER:

1º. ¿Determinar si le asiste, o no, el derecho al abogado JULIO CÉSAR GORDILLO GÓMEZ, intervenir al proceso de sucesión del causante CAMILO ARTURO NAVIA TENORIO, en representación de quienes aluden el derecho de terceros afectados con la medida cautelar decretada por el despacho sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-183746 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali?

2º. ¿Definir si es viable acceder al levantamiento de la medida cautelar pretendido por el doctor JULIO CÉSAR GORDILLO GÓMEZ, cuando la inclusión o no, del bien a la sucesión se encuentra sometido al trámite incidental, propuesto por el apoderado del heredero EDUARDO JOSÉ NAVIA TASCÓN, el que se encuentra pendiente de resolver?

Para resolver se considera:

Dispone el artículo 127 del C.G.P. “Solo se tramitarán como incidente los asuntos que la ley expresamente señale; los demás se resolverán de plano....”.

Igualmente señala el artículo 491. “Reconocimiento de interesados. Para el reconocimiento de interesados se aplicarán las siguientes reglas:

1. En el auto que declare abierto el proceso se reconocerán los herederos, legatarios, cónyuge, compañero permanente o albacea que hayan solicitado su apertura, si aparece la prueba de su respectiva calidad.

2. Los acreedores podrán hacer valer sus créditos dentro del proceso hasta que termine la diligencia de inventario, durante la cual se resolverá sobre su inclusión en él.

De presente las anteriores disposiciones, al no tener la calidad herederos, legatarios, cónyuge, compañero permanente o albacea, quienes hoy pretenden intervenir como terceros afectados, a raíz de la medida cautelar decretada por el despacho sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-183746 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali y donde ninguno de ellos, figura como titular del bien, es por lo que se negará su intervención, aunado a ello se encuentra debidamente acreditado en el proceso, según disposición del Honorable Tribunal de Cali – Sala Civil, quien en providencia del 20 de septiembre de 2016, determinó que el bien en comento fue objeto de simulación, disposición que se encuentra debidamente inscrita el certificado de tradición del bien inmueble en su anotación No. 020, de lo cual se extrae que el bien inmueble, regreso a la titularidad del causante CAMILO ARTURO NAVIA TENORIO y por consiguiente es vinculado a este trámite sucesoral.

De otra parte, acceder a la vinculación de los denominados terceros afectados por la medida cautelar, resultaría en contravía de las normas dispuestas en la sucesión, más concretamente lo dispuesto en el artículo 501 del C.G.P., tramite el cual se encuentra en su curso, donde se está por resolver mediante el trámite incidental, la objeción de exclusión del bien propuesta por el heredero EDUARDO JOSÉ NAVIA TASCÓN.

Por todo ello, se negará el reconocimiento de personería al abogado JULIO CÉSAR GORDILLO GÓMEZ, para actuar en representación de DANIEL ANTONIO CASTAÑO, CARLOS ALBERTO VELASCO ECHEVERRI, PEDRO ALBERTO MANOSALVA ZARATE, LIDIA GENTIH RUANO BRAVO, ANGA Y CIAS S.A.S. representada legalmente por SERVIO ALBERTO CHAVARRO GAITAN, ROSA MARÍA SIERRA MEJÍA, el conjunto residencial ALAMEDA DE LA MARÍA P.H. y MARÍA DEL PILAR AYALA MARTINEZ y consecuentemente el trámite de la solicitud de levantamiento de la medida cautelar.

De otra parte, y revisada la actuación surtida, se tiene que a la fecha no se ha dado respuesta al oficio No. JPFSC-398 del 18 de julio de 2022, por lo que se requerirá a la Oficina de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, para que

se sirva en un término perentorio de diez (10), dar respuesta a la información solicitada.

Por lo expuesto, la Jueza Primera de Familia de Oralidad de Santiago de Cali,

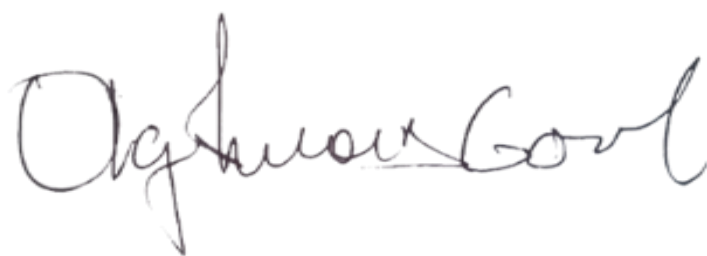
R E S U E L V E :

PRIMERO: NEGAR la intervención del abogado JULIO CÉSAR GORDILLO GÓMEZ, DANIEL ANTONIO CASTAÑO, CARLOS ALBERTO VELASCO ECHEVERRI, PEDRO ALBERTO MANOSALVA ZARATE, LIDIA GENTIH RUANO BRAVO, ANGA Y CIAS S.A.S. representada legalmente por SERVIO ALBERTO CHAVARRO GAITAN, ROSA MARÍA SIERRA MEJÍA, el conjunto residencial ALAMEDA DE LA MARÍA P.H. y MARÍA DEL PILAR AYALA MARTINEZ y consecuentemente el trámite de la solicitud de levantamiento de la medida cautelar, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: REQUERIR a la OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTIAGO DE CALI, para que se sirva dar respuesta en un término de diez (10) días, al oficio No. JPFSC-398 del 18 de julio de 2022.

NOTIFÍQUESE.

La Jueza,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Olga Lucia González', written in a cursive style.

OLGA LUCIA GONZÁLEZ

aav