

Santiago de Cali, 26 de agosto de 2022

SEÑORES,
JUZGADO PRIMERO de FAMILIA de ORALIDAD
Cali- Valle del Cauca

REF: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

Demandante: Carmen Lucia Navia Terreros
Demandados: Camilo Arturo Navia Q.E.P.D.
Terceros afectados: Copropietarios del Conjunto Residencial Alameda de la María P.H.
Radicación: 2018-00521

Cordial saludo,

JULIO CÉSAR GORDILLO GÓMEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.144.047.052 expedida en Cali (Valle) abogado en ejercicio, con tarjeta profesional número 236.544 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado especial de DANIEL ANTONIO CASTAÑO con c.c. 94.515.668 de Cali, CARLOS ALBERTO VELASCO ECHEVERRI con c.c. 16.736.792 de Cali, PEDRO ALBERTO MANOSALVA ZARATE con c.c. 94370499 de Cali, LIDIA GENTIH RUANO BRAVO con c.c. 38.941.212, , ANGA Y CIAS S.A.S. identificado con Nit: 901412088-4, representada legalmente por SERGIO ALBERTO CHAVARRO GAITAN con c.c.16.277.512 de Palmira - Valle, MARÍA DEL PILAR AYALA MARTÍNEZ con c.c. 29.541.960 de Gaucarí – Valle, ROSA MARÍA SIERRA MEJÍA con c.c. 31.259.012 de Cali, propietarios de las casas edificadas en el “Conjunto residencial Alameda de la María P.H.”, por medio del presente escrito interpongo recurso de **reposición y apelación** subsidiaria contra el auto No. 1.966 del 22 de agosto de 2022, notificado en estado No. 135 del 23 de agosto de la misma calenda que negó la solicitud de levantamiento de medida cautelar (embargo de inmueble) decretado por el Despacho en este proceso de sucesión conforme a los artículos 318 y siguientes del C.G.P.

La providencia debe ser revocada por cuanto el Despacho para negar la solicitud de levantamiento de embargo sobre el bien inmueble identificado con M.I.: 370-183746 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, correspondiente a los bienes comunes de la copropiedad “Conjunto Residencial Alameda de la María” P.H., manifiesta que mis poderdantes no figuran como titulares del bien embargado, sumado a que en virtud de la sentencia de simulación emitida por la Sala Civil de Tribunal Superior de Cali el bien inmueble regresó a la titularidad del causante Camilo Arturo Navia Tenorio, lo cual desconoce totalmente lo realmente ordenado en la sentencia del H. Tribunal Superior de Cali, esto es, declarar absolutamente simulados los contratos de compraventa atacados ordenando al señor Rodrigo Navia Tascón a restituir a la sucesión el bien inmueble pero dejando la salvedad de que en la restitución que debía

realizar el señor Navia Tascón, **se dejan a salvo los derechos adquirentes de buena fé**, es decir, los derechos de todas las personas que realizaron negocios jurídicamente validos con posterioridad a la venta simulada, entre ellos mis poderdantes, quienes adquirieron sus inmuebles de buena fé y quienes continúan ostentando la calidad de propietarios como consta en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria que aporte a la solicitud, cuyo estado es abierto y que fue desconocida por el Despacho.

Ignora el despacho que la sentencia de simulación expresamente indicó que por existir negocios jurídicos sobre el inmueble debidamente inscritos en cabeza de terceros ajenos al proceso de simulación que no podían ser afectados, la orden de la sentencia solo recaería sobre el señor Navia Tascón, quien fue el que vendió el inmueble después de las ventas simuladas, para que retornara a la sucesión el dinero que recibió por concepto de esa venta, ya que los derechos de los terceros sobre el inmueble no eran tema de ese proceso y por tanto no podían ser atacados, es decir que lo que debía retornar a la sucesión es el dinero y no el bien inmueble y que en todo caso si las personas con derechos sobre la sucesión consideraban que no eran terceros de buena fé, podían atacar dichos negocios jurídicos en otro proceso, lo cual evidentemente no ha sucedido, pues los 20 folios de matrícula abiertos en virtud del reglamento de propiedad horizontal inscrito en el folio de matrícula acá embargado en la anotación No. 18, se encuentran vigentes y sin orden alguna de cancelación u otra inscripción.

Del mismo modo, todas las anotaciones que reposan sobre el folio de matrícula inmobiliaria con posterioridad a las compraventas declaradas como simuladas continúan vigentes, lo que significa que cada uno de los dueños de las 13 casas que se encuentran construidas en el Conjunto Residencial Alameda de la María son copropietarios en común y proindiviso de las zonas comunes de la copropiedad contenidas en la matrícula inmobiliaria 370-183746 aquí embargada, de conformidad con los artículos 16 y 19 de la ley 675 de 2001 y artículo 20 del reglamento de propiedad horizontal.

El despacho concluye erróneamente que por el hecho de estar inscrita la sentencia de simulación, el bien inmueble regresó automáticamente al patrimonio del causante, eliminando de un plumazo mas 30 negocios jurídicos totalmente validos que no han sido atacados en ningún proceso y que la Sala Civil del H. Tribunal resolvió dejar intactos y protegidos con fundamento en la ley y la jurisprudencia luego de un técnico y acertado análisis que no puede ser modificado ni mucho menos mal interpretado por un Juzgado de otra especialidad en un proceso de sucesión, pues además de violentarse los derechos fundamentales al debido proceso y propiedad privada de mis mandantes y demás afectados se estaría vulnerando la cosa juzgado de la que gozan las decisiones judiciales una vez se encuentran ejecutoriadas.

El Despacho no se ha ocupado de revisar el sentido y alcance de la sentencia de simulación pese a que en las consideraciones de la solicitud de levantamiento de embargo me tome el trabajo de extractárselas e indicarle detalladamente los folios donde el Tribunal explicaba el asunto, por lo cual me permito indicarlo nuevamente

para que esta vez si sea tenida en cuenta o en caso de mantenerse la postura, sea el superior quien las verifique, así:

En el numeral 4.1.9.3. de la providencia en mención denominado “Desarrollo” obrantes a folios 45 y 46 de la misma, el Tribunal delimita los efectos de la sentencia y las órdenes a emitir iniciando con la orden al señor Rodrigo Navia Tascón de restituir a la sucesión de sudifunto padre el bien inmueble objeto de la controversia por ser el quien detentó el inmueble antes de vendérselo a terceros, respecto de quienes decidió así:

“Así pues, como es conocido dentro de las diligencias, que aquel demandado dispuso del predio que se ordenará restituir, es necesario considerar que existen unos terceros adquirentes a quienes en principio no puede afectarles esa orden de restitución de inmueble, porque también igualmente ha quedado establecido dentro de la relación, que no se puede presumir que ellos supieran del concierto sostenido entre los simulantes, ni tampoco que tuvieron noticia de que aquella realidad oculta se quería descubrir mediante esta acción, a juzgar por el hecho negativo cumplido de no haberse inscrito o registrado la demanda con que se promovió este proceso, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, pues si bien el apoderado de la demandante solicitó la realización de tal acto, y pese a que el juzgado libró el respectivo oficio dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mismo que fue retirado el 13 de agosto de 2004 por el abogado de la actora, lo cierto es que, en grave y lesiva negligencia, no lo radicó en esa Oficina para que surtiera el debido efecto respecto a potenciales terceros adquirentes. (subraya y negrillas propias).

Pero si bien y como hemos dicho, esos terceros por no haberse registrado la demanda deben ser considerados como de buena fe, ello no se opone a que la parte demandante pueda probar que esos ajenos a los contratos simulados o algunos de ellos, hayan actuado de mala fe, lo cual le corresponderá establecer a la sucesión y a quien sus intereses representen, si a bien lo tiene, en otra relación que no es esta”.

Significa lo anterior que esa orden de restitución que se le dio **únicamente** al señor Rodrigo Navia no puede extender sus efectos a los terceros adquirentes de buena fe entre esos mis poderdantes como última pieza en la cadena negocial, toda vez que no era factible demostrar que ellos conocían de la simulación del negocio, ni tampoco que se enteraron de que se estaba discutiendo sobre si hubo o no simulación a través de un proceso judicial, ya que la demanda no se inscribió nunca en el folio de matrícula inmobiliaria pese a que el Juzgado en pretérita oportunidad expidió el oficio, de modo que al no demostrarse mala fe los efectos no le eran oponibles a los terceros adquirentes y de querer probarlo debía la sucesión del señor Camilo Navia adelantar las acciones pertinentes para demostrarlo, lo cual no hizo.

Luego el Tribunal en su sentencia en el folio 49 explica que como no se puede restituir el inmueble en virtud de los derechos de los terceros, debe entonces el demandado en contra de quien prospera la acción de simulación devolver el dinero que recibió o debió recibir así:

*“Pues bien, es con base en tales principios de equidad y de analogía que también debe entenderse haber la restitución de lo que aquel, que ha sido condenado a entregar una cosa por sentencia judicial, ha transferido a terceras personas que eventualmente por ser de buena fe no les alcanzaría los efectos de dicha sentencia. **En casos como estos entonces debe el restitúyete condenado a entregar la cosa objeto del proceso, por lo menos a devolver el dinero, rubro o equivalente que recibió por ella cuando la transfirió.**” (negritas propias).*

Y remata con esta conclusión obrante a folio 52:

“ En conclusión, se itera, por efectos de la declaratoria de simulación de los contratos de compraventa celebrados en 1984 y 1992, las consecuencias de tal decisión son que i) el señor Rodrigo Navia Tascón deberá restituir, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de este proveído, el inmueble objeto de la pretensión, a la sucesión del señor Camilo Arturo Navia Tenorio, pero por la existencia de los derechos de los terceros de buena fe, le corresponderá entonces a la sucesión y a quien sus intereses represente, establecer en otra relación, que no es esta, el monto de la suma por la cual el referido demandado vendió el inmueble a los señores Omar Gil Pérez, Jhon Jairo Gil Giraldo y Cecilia del Socorro Zambrano Benavides, en 2004, para que tal suma sea restituida a la sucesión, ii) EL demandado Rodrigo Navia Tascón deberá pagar a la demandante los frutos que el inmueble debió producir en el tiempo y por la suma que arribase indicaron. iii) No hay lugar a restituciones de mejoras a favor del señor Rodrigo Navia Tascón.” (subrayado y negrilla propios).

Dicha conclusión no deja duda alguna sobre la inoponibilidad de la sentencia a los terceros de buena fe y por tanto la imposible restitución inmediata del inmueble al patrimonio del causante, de modo que debía la sucesión adelantar el proceso pertinente para determinar el monto por el que el demandado vendió el inmueble para que la suma sea restituida a la sucesión.

Por otra parte refiere el Despacho que mis poderdantes no pueden actuar en el proceso por no tener la calidad de herederos, legatarios, compañero permanente o acreedores, aunado a que en la en el trámite incidental que resuelve las objeciones al inventario y avalúos se esta ventilando este asunto, encontrándose a la espera de lo que conteste la Oficina de Registro al oficio JPFSC-398 del 18 de julio de 2022 donde se indaga la razón por la cual la matrícula inmobiliaria 370-183746 de la O.R.I.P. de Cali sigue abierta, teniendo en cuenta las ventas realizadas y los pronunciamientos judiciales realizados sobre el inmueble, desconociendo que en repetidas ocasiones manifesté que mis poderdantes no eran parte de la sucesión ni tenían legitimación para serlo.

Sin embargo, las anteriores situaciones no impiden que un propietario al que se le esta embargando ilegalmente un predio de su propiedad acuda al proceso a defender sus

derechos para lo cual el legislador dispuso expresamente como causal de levantamiento de embargo la contenida en el numeral 7 del artículo 597 del C.G.P., aunado a que lo que alegan mis poderdantes no es que la matrícula inmobiliaria debió ser cerrada pues como lo explique en la solicitud inicial, de conformidad con el artículo 52 de la ley 1579 de 2012, al constituirse una copropiedad sometida a régimen de propiedad horizontal el folio de matrícula inmobiliaria se mantiene con las debidas anotaciones para lo relativo a los bienes de uso común, es decir, que en el folio de matrícula embargado en este proceso se encuentran contenidos los bienes de uso común de la copropiedad “Conjunto residencial Alameda de la María P.H.” de propiedad de los propietarios de las casas y parqueaderos o bienes privados que la conforman en razón a su coeficiente sobre la copropiedad en común y proindiviso, como se observa en la matrícula inmobiliaria 370-183746 con la anotación 18 y la constancia de la creación de 20 nuevas matrículas, aún vigente y activos.

Por último y no menos importante, la decisión debe ser revocada porque el folio de matrícula embargado, es decir los bienes comunes del “ Conjunto Residencial Alameda de la María P.H.” son indivisibles a los bienes privados de la copropiedad y mientras conserven su carácter de bienes comunes son inalienables e inembargables en forma separado de los bienes privados conforme los artículos 16 y 19 de la ley 675 de 2001 y artículo 20 del reglamento de propiedad horizontal, es decir, que no solo se esta contrariando la decisión del H. Tribunal Superior de Cali, sino que también se esta embargando un folio de matrícula que por ley es **inembargable** ya que las anotaciones en las que se constituyó el reglamento de propiedad horizontal continúa vigente al igual que las 20 matrículas inmobiliarias abiertas en razón de la creación de la copropiedad.

En los anteriores términos comedidamente le solicito al Despacho se revoque la providencia atacada se levante el embargo decretado sobre el bien inmueble y se excluya el mismo de inventario de bienes del causante, pues de continuarse con la sucesión sin excluir el bien, no solo se estaría contrariando la decisión del Tribunal y la ley, sino que también se llegaría a un sin salida mas adelante cuando hipotéticamente tuviere que adjudicar las zonas comunes de una copropiedad, a terceros que no hacen parte de ella y que estarían en choque con los propietarios de los inmuebles privados que componen la copropiedad, en caso de mantener la decisión le solicito me conceda la alzada ante la Sala de Familia del Tribunal Superior de Cali.

De la señora Juez,



JULIO CÉSAR GORDILLO GÓMEZ

C.C. No. 1.144.047.052 expedida en Cali (Valle)

T.P. No. 236.544 del Consejo Superior de la Judicatura