RADICACIÓN. 08001-31-53-005-2015-00051-00
PROCESO VERBAL
DEMANDANTE: AMADOR ENRIQUE PERALTA NIEVES y otro
DEMANDADO: SOCIEDAD HERMANOS PERALTA NIEVES & CIA. LTDA. (EN LIQUIDACION) y otro.

Barranquilla, DIEZ (10) de septiembre de Dos mil veintiuno (2021)

Solicita la doctora MARIA ISABEL OLARTE ALFONSO, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía 51.821.392 de Bogotá y portadora de la tarjeta profesional 53.476 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada de GESTORA DE PREDIOS S.A. (antes BLUE BOOK INVESTMENT S.A.), con personería debidamente reconocida por este Despacho mediante auto de agosto 6 de 2021, la revocatoria y cancelación de las medidas cautelares dentro del proceso de la referencia, con base en los siguientes argumentos:

I. ANTECEDENTES DE LA MEDIDA DE INSCRIPCION DE LA DEMANDA

1. Por auto del 19 de febrero de 2015 su Despacho admitió la demanda impetrada por los señores MARIA LOURDES PERALTA NIEVES y AMADOR PERALTA NIEVES, entre otros, contra mi representada GESTORA DE PREDIOS S.A. (antes BLUE BOOK INVESTIMENT S.A.)
2. En el inciso 3 del aparte resolutivo del auto en cita se ordenó a los actores prestar caución a fin de proceder con la medida cautelar por ellos solicitada, consistente en la inscripción de la demanda con nota en los folios de matrícula inmobiliaria No. 210- 1575, 210-4834 y 210-10283.
3. La póliza solicitada fue radicada por los actores el 11 de mayo de 2015 y el 12 de junio del mismo año el Juzgado procedió a emitir el Oficio No. 983 con destino a la Oficina de Instrumentos Públicos.
4. El 17 de septiembre de 2015 la Registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha respondió a su Despacho señalando que la inscripción se materializó, adjuntando como comprobación copia de las anotaciones correspondientes, esto es (i) para el folio de matrícula 210-10283 la anotación No. 6, (ii) para el folio de matrícula 210-4834 la anotación No. 7 y para el folio de matrícula 1575 la notación No. 16.

II. LOS DEMANDADOS NO ERAN TITULARES DEL DERECHO DE DOMINIO PARA LAS FECHAS EN QUE SE RADICO LA DEMANDA Y SE DECRETO LA MEDIDA CAUTELAR. SEGÚN EL REGISTRO PUBLICO ERAN TERCEROS LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES En el caso particular del proceso de la referencia, al momento de ser radicada la demanda el 5 de febrero de 20151 los demandantes sabían que los inmuebles sobre los cuales versaban las pretensiones no eran propiedad de los demandados y expresamente lo manifestaron, así:

 En el hecho décimo primero reconocen que el inmueble con matrícula 210-1575, según compraventa registrada en el folio correspondiente, desde el 2 de agosto del año 2012 (anotación 15)2, es propiedad del señor DECAR GABRIEL SOLANO SOLANO.

 En el hecho vigésimo segundo reconocen que el inmueble con matrícula 210-4834, según compraventa registrada en el folio de matrícula desde el 17 de enero de 2012 (anotación 6)3, es propiedad de la sociedad PROMOTORA DE NEGOCIOS E INVERSIONES S.A. No obstante, al Juzgado se le ocultó la información real al momento de presentarse la demanda anexando certificados de tradición desactualizados que ocultaban las anotaciones en las que constaban los verdaderos titulares del derecho de dominio desde varios años antes del inicio del proceso, así:

Para el folio de matrícula 210-1575 se aportó con la demanda un certificado de tradición expedido el 13 de junio de 2012 en el que se dejó constancia hasta la anotación número 144 a sabiendas que, para el momento de demandar, en el hecho décimo primero se reconocía la existencia de la anotación No. 15 en que constaba que el titular del derecho de dominio registrado desde el 17 de enero de 2012 era el señor DECAR GABRIEL

SOLANO SOLANO, quien no es demandado y gozaba de la titularidad del dominio desde algo más de tres años anteriores a la presentación de la demanda. A pesar de esta situación la Oficina de Instrumentos Públicos registró ilegalmente en la anotación No. 16 la medida cautelar y remitió al juzgado el folio de matrícula con la totalidad de anotaciones.5

 Para el folio de matrícula 210-4834 se aportó con la demanda un certificado de tradición presuntamente expedido el 25 de septiembre de 2014 en el que se dejó constancia hasta la anotación número 6 a sabiendas que para el momento de demandar, en el hecho vigésimo segundo se reconocía la existencia de la anotación No. 6 en que constaba que el titular del derecho de dominio desde el 22 de diciembre de 2011 era la sociedad PROMOTORA DE NEGOCIOS E

INVERSIONES S.A., quien no es demandada y gozaba de la titularidad del dominio registrado desde algo más de tres años anteriores a la presentación de la demanda. A pesar de esta situación la Oficina de Instrumentos Públicos registró ilegalmente en la anotación No. 7 la medida cautelar y remitió al juzgado el folio de matrícula solo en dos de las tres páginas que lo componían, en ese momento, e inexplicablemente reportó solo 3 de las 7 anotaciones existentes7

.

II. IRREGULARIDAD E ILEGALIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA ADELANTADA POR LA OFICINA DE REGISTYRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIOHACHA.

De las anotaciones realizadas por la oficina de instrumentos públicos de Riohacha en septiembre de 2015 en los folios de matrícula 210-4834 y 2010-1575 llama la atención que los funcionarios de registro hayan procedido contra legem al adelantar la inscripción de la medida cautelar debido a que los inmuebles a que se refieren, como se acaba de explicar, no eran propiedad de ninguno de los demandados y en consecuencia la inscripción no era viable. Así es, la procedencia de la inscripción de la demanda como medida cautelar se da en los casos que se señalan en el artículo 590 de la Ley 1564 de 2012, sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, razón por la cual el artículo 591 de la misma codificación en su inciso primero señala:

“Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado”.

Esta norma guarda concordancia con la disposición del artículo 22 de la Ley 1579 de 2012,

Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, que contempla la inadmisibilidad del registro así:

“Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.”

Por las razones que anteceden se solicita respetuosamente al Despacho revocar la medida cautelar y en su lugar proceder a ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha la cancelación de la misma en los folios de matrícula inmobiliaria 210-4834 y 2010-1575 a fin de evitar que se siga vulnerando la disposición del artículo 591 de la Ley 1564 de 2012 que obliga a que el registrador se abstenga de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.

CONSIDERACIONES.

Frente a lo solicitados se debe decir que corresponde al juzgado verificar si efectivamente los bienes cuya matrícula inmobiliaria responde a los numero 210-4834 y 210-1575, son

de propiedad de persona que no tenga la calidad de demandado o terceros que no participaron en la venta realizada por los demandados, la cual es atacada en la simulación.

En la realización de esta verificación se destaca, que la peticionaria no acompaña los certificados de tradición actualizada, y hace reparos a los presentados por la parte demandante por lo que se requiere a la peticionaria que acompañe dichos certificados actualizados y de manera completa en su historial.

Así las cosas, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Se ordena que la peticionaria presente los certificados de tradición actualizado de los inmuebles sobre los cuales pide la cancelación de la medida cautelar que se ordenó por este juzgado en el presente proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:

La Juez,

CANDELARIA OBYRNE GUERRERO.

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL
DE BARRANQUILLA
NOTIFICACION POR
ESTADO No. 156

HOY, 15 SEPTIEMBRE DE 2.021

ALFREDO PEÑA NARVAEZ
EL SECRETARIO