



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura de Atlántico
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA

Radicado: **080014053004 2022 00316 01**
Proceso: **VERBAL - Incumplimiento mandato y Nulidad de escritura publica**
Demandante: **HUMBERTO RAFAEL QUIROGA DE LA HOZ**
Demandado: **MARIA NURIS CAÑAS QUINTERO**
Jdo. origen Juzgado Cuarto Civil Municipal Oral de Barranquilla

Señora Juez:

A su Despacho el proceso de la referencia informándole que se encuentra pendiente por decidir el recurso de apelación contra auto de fecha 23 de junio de 2022, proveniente del juzgado Cuarto Civil Municipal Oral de Barranquilla, mediante el cual se rechazó la demanda. Barranquilla, 06 de junio de 2023.

Secretario,

HARBAY IVAN RODRIGUEZ GONZALEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL. Barranquilla, jueves quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2.023).

ASUNTO

Procede este despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante HUMBERTO RAFAEL QUIROGA DE LA HOZ, contra el proveído de fecha 23 de junio de 2022, proveniente del juzgado Cuarto Civil Municipal Oral de Barranquilla, mediante el cual se rechazó la demanda.

Cabe recordar que, de conformidad con el artículo 90 inciso 5°, el recurso de apelación contra el auto que rechaza la demanda comprende el auto inadmisorio y se resolverá de plano.

SINTESIS PROCESAL

En fecha 22 de abril de 2022 se radicó demanda, la cual correspondió al Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, el cual mediante auto adiado 22 de abril de 2022 lo rechazó por falta de competencia por el factor cuantía y se dispuso remitirlo a las ritualidades del reparto de los Juzgados Civiles Municipales de Barranquilla, correspondiéndole al Juzgado Cuarto Civil Municipal Oral de Barranquilla en fecha 25 de mayo de 2022.

En fecha 3 de junio de 2022 el Juzgado Cuarto Civil Municipal Oral de Barranquilla profiere auto mediante el cual inadmitió la demanda, señalando los defectos que debían subsanarse, y en fecha 13 de junio de 2022, dentro de la oportunidad legal, el apoderado de la parte demandante subsana la demanda pronunciándose frente a cada defecto así:

Defecto N°1. Sírvase actualizar cada uno de los Folios de Matrícula señalados en el acápite de pruebas y que figuran como anexo de la demanda, toda vez que la fecha de expedición de los mismos es superior a 3 meses.

En atención a este requerimiento, el apoderado demandante, manifiesta al despacho que por el momento no es posible actualizar los folios de matrícula, ya que al intentar obtener los mismos el sistema arroja un error indicando que “No se puede generar

certificado matricula en calificación no se puede generar certificado de tradición inmobiliaria”, así mismo se acudió a las sedes físicas de la Superintendencia de Notariado y Registro, donde igualmente nos informaron que los folios de matrículas están en calificación y por ende no se puede generar los mismos; solicita al despacho que, siendo una situación que sale del resorte de la parte demandante, admita la demanda con los folios de matrícula ya aportados y tan pronto como sea posible su obtención se aportara los mismos.

Defecto N°2. Sírvase aclarar la solicitud de medidas cautelares, pues el demandante solicita el decreto de una medida cautelar innominada sin indicar específicamente cuál es la que considera pertinente para prevenir daños y hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la afectividad de la pretensión.

Defecto N°3. Sírvase aportar copia clara y legible de todos los anexos, pues varios se encuentran distorsionados.

Defecto N°4. Sírvase manifestar bajo la gravedad de juramento y aportar evidencia de la forma cómo obtuvo los correos electrónicos de la parte demandada conforme lo indica el artículo 8° del Decreto 806 de 2020.

Los defectos señalados como 2, 3 y 4 fueron considerados como subsanados por el Aquo, mediante auto de fecha 23 de junio de 2022, en el que se dispuso rechazar la demanda al no acoger la solicitud del interesado, respecto del defecto uno, debido a que el objeto del proceso verbal recaía sobre la nulidad del contrato de compraventa celebrado sobre los bienes inmuebles cuyos folios de matrícula no están actualizados, por lo que consideró imperioso saber el estado actual de los certificados de libertad y tradición de estos. Así mismo destacó el deber de la parte demandante cumplir con la carga de obtener previamente todos los documentos necesarios para la presentación de la demanda, de manera tal que los mismos cumplan con los requisitos exigidos por la Ley.

Argumentos del recurrente

El apoderado de la parte demandante de primera instancia en las consideraciones del auto objeto de impugnación por parte de la actora expone, en resumen, lo siguiente:

Que el argumento del a quo nada tiene que ver con los requisitos principales y adicionales de admisión de demanda que establece la ley procesal colombiana y cita como norma el artículo 82 del C. G. P, ni se dan los requisitos adicionales del artículo 83 ni los anexos del artículo 84 Ibidem.

Argumenta, además, que es evidente que en ninguna parte de la norma en cita dispone como requisito principal o adicional para la admisión de demanda aportar los certificados de libertad y tradición actualizados, máxime cuando es imposible obtenerlos en la medida que hay un proceso administrativo en curso en la Oficina de Registro.

Expone así mismo que, el despacho de manera flagrante y desbordando las facultades legales adicionó un requisito de admisión de la demanda no contemplado en el estatuto procesal, lo cual sin duda afecta el derecho al debido proceso que tenemos como parte demandante, pues si bien el despacho puede exigir lo que considere pertinente para el normal desarrollo del proceso, lo cierto es que frente a la admisión de la demanda no está el exigir a la parte allegar las pruebas “actualizadas”, pues esto a juicio de este apoderado

lo que indica es que el juez está realizando una valoración probatoria en una está que no corresponde, ya que el despacho debe decretar y practicar las pruebas solicitadas, como lo indica el artículo 372 del Código General del Proceso.

Que no existe norma alguna que exija a la parte demandante allegar pruebas actualizadas para que sea admitida la demanda, se vulnera el derecho al acceso a la justicia, pues lo que correspondía era admitir la demanda y requerir posteriormente la parte o hacer uso de los poderes oficiosos del Juez para obtener los folios solicitados.

Por lo indicado solicita al Ad quem revocar el auto proferido por el despacho el pasado 24 de junio de 2022, y en consecuencia se proceda admitir la demanda y ordenarse las medidas cautelares solicitadas.

CONSIDERACIONES:

En este caso particular, teniendo en cuenta las argumentaciones expuestas por el apoderado judicial del demandante, lo decidido y considerado en el auto apelado, corresponde establecer algunos aspectos relevantes sobre el recurso de apelación, los límites que tiene el fallador de segunda instancia al resolver dicho medio de impugnación y la congruencia que debe existir entre el sustento factico y jurídico del recurso con lo decidido en el auto recurrido.

El recurso de apelación, en atención a lo indicado en el artículo 320 del Código General del Proceso, tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión, pudiendo interponer el recurso la parte a quien le haya sido desfavorable la providencia.

Por su parte, el artículo 328 del Código General del Proceso, frente a la competencia del Juez de Segunda Instancia, establece que el superior debe pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que tenga que adoptar de oficio, en los casos previstos en la Ley, y específicamente sobre la apelación de autos se indica que el Juzgado de Segunda Instancia solo tendrá competencia para tramitar y decidir el recurso, condenar en costas y ordenar copias, y no podrá hacer más desfavorable la situación del apelante único, salvo que en razón de la modificación fuera indispensable reformar puntos íntimamente relacionados con ella

A su turno, el artículo 90 ibidem, preceptúa que, los recursos contra el auto que rechace la demanda **comprenderán el que negó su admisión.**

La demanda

Analizados los hechos y pretensiones, se trata de una de una DEMANDA VERBAL por incumplimiento de mandato y nulidad de contrato de compraventa, contenido en la escritura pública N°417 del 08 de febrero de 2020 ante la Notaria Única Galapa Atlántico, respecto de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N°041-95914 y N°041-95906, interpuesta por el señor HUMBERTO RAFAEL QUIROGA DE LA HOZ, quien actúa en nombre y representación de la señora MARTHA DE LA HOZ CANCINO (antes DE QUIROGA), conforme el poder general otorgado mediante escritura pública N°103 del 28 de octubre de 2020, contra MARIA NURIS CAÑAS QUINTERO.

Pretende la parte actora que, se declare que la señora MARIA NURIS CAÑA QUINTERO, incumplió el mandato (poder general) otorgado por la señora MARTHA DE LA HOZ CANCINO mediante las escrituras N°04 del 13 de abril de 2013, la N°12 del 05 de octubre de 2012 y la N°09 del 01 de septiembre de 2011 mediante los poderes generales otorgados, incurriendo en las prohibiciones del mandatario estipuladas en el artículo 2170 del Código Civil, realizando la compra y venta de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N°041-95914 y N°041-95906 sin autorización, ni voluntad de su mandante.

Que en consecuencia de lo anterior se declare la Nulidad del Contrato de Compraventa contenido en la escritura pública N°417 del 08 de febrero de 2020 ante la Notaria Única Galapa Atlántico, respecto de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N°041-95914 y N°041-95906, realizado entre la señora la señora MARHA DE LA HOZ CANCINO a través de apoderada general (Maria Nuris Caña Quintero) y CEREMAS S.A.S, representada legalmente por la misma Maria Nuris Caña Quintero.

Rechazo de la demanda

El Juzgado de primera instancia consideró no subsanada la demanda correctamente y rechaza la misma, dado que *el objeto del proceso verbal recae sobre la nulidad del contrato de compraventa celebrado sobre los bienes inmuebles cuyos folios de matrícula no están actualizados, resultando imperioso saber el estado actual de los certificados de libertad y tradición de estos.*

En el reparo propuesto, el apoderado de la parte demandante censura el rechazo de la demanda, fundado en el requerimiento de los folios de matrículas inmobiliarias actualizados, efectuada en el auto inadmisorio de la demanda, en primer lugar, dado que no exista norma alguna que exija a la parte demandante allegar pruebas actualizadas para que sea admitida la demanda, en este caso, los certificados de libertad y tradición actualizados máxime cuando es imposible obtenerlos en la medida que hay un proceso administrativo en curso en la Oficina de Registro; en segundo lugar, porque dicha exigencia desborda las facultades legales del Aquo, al adicionar un requisito de admisión de la demanda no contemplado en el estatuto procesal, lo cual sin duda afecta el derecho al debido proceso, pues esto a su juicio indica que el juez está realizando una valoración probatoria en una etapa que no corresponde, ya que el despacho debe decretar y practicar las pruebas solicitadas, como lo indica el artículo 372 del Código General del Proceso.

Requisitos de la demanda

Por todos es sabido que, salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los requisitos indicados en el artículo 82, 83, 84 y 90 del Código General del proceso y los demás que exija la ley como, por ejemplo, a manera enunciativa, los artículos 375, 376, 399, cuando el proceso versa sobre derechos reales, como pertenencia, servidumbres, expropiación, o los artículos 467, 468 cuando el proceso recae sobre bienes dados en garantía, procesos estos en los cuales es exigible por mandamiento legal el certificado de tradición expedido con una antelación no superior a un mes.

O, como en aquellos otros procesos en que sea necesario acreditar la titularidad inscrita del predio, como en los procesos reivindicatorios, de entrega de la cosa por el tradente al adquirente, declaración de bienes vacantes o mostrencos, deslinde y amojonamiento,

divisorios, en los que se exige además del certificado de tradición en algunos y en otros acompañados de escritura pública.

La exigencia del certificado de tradición en los procesos que versan sobre derechos reales, así como en las otras acciones enunciadas, obedece a la imperiosa necesidad de determinar la situación jurídica de un inmueble en lo que tiene que ver con la naturaleza del mismo, afectaciones, gravámenes, titular actual y titular anterior en caso de haberlo tenido, ubicación, entre otros; y con ello la calidad en que concurren las partes al proceso cuando debe acreditarse la calidad de titular de derecho o gravamen alguno sobre el inmueble objeto del proceso, en lo que corresponda a cada acción en particular.

También es cierto que el juez goza de poderes de ordenación e instrucción, conforme el artículo 43 del Código General del Proceso, dentro de los cuales puede ordenar a las partes aclaraciones y explicaciones en torno a las posiciones y peticiones que presenten; así como, exigir a las autoridades o a los particulares la información que, no obstante haber sido solicitada por el interesado, no le haya sido suministrada, siempre que sea relevante para los fines del proceso. El juez también hará uso de este poder para identificar y ubicar los bienes del ejecutado.

De tal suerte que, el juez como director del proceso y dada la naturaleza del asunto puede exigir ciertos documentos que entrañan con el matiz del litigio y la parte, ante los requerimientos debe cumplir con la carga impuesta por el juez natural.

No obstante, como lo indicamos atrás, se trata de una de una demanda verbal por incumplimiento de mandato y nulidad de contrato de compraventa, contenido en la escritura pública N°417 del 08 de febrero de 2020 ante la Notaria Única Galapa Atlántico, respecto de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N°041-95914 y N°041-95906, es decir, la demanda no versa sobre derechos reales o acción alguna que requiera, en principio, conocer la situación jurídica de los inmuebles, el matiz u objeto del litigio no son los inmuebles, es la escritura pública que contiene el negocio jurídico de compraventa de unos inmuebles, cuya legalidad pretende el demandante se debata por vicios del consentimiento ante la falta de voluntad del vendedor, acción de nulidad que puede impetrarse aún sin el registro de la respectiva escritura pública.

Así las cosas, considera el juzgado, que no es un requisito necesario para la admisión de la demanda, dado que en el proceso no se debate quien es el titular de dominio o derecho real o gravamen inscrito, que hiciera exigible la actualización de los certificados de tradición, aportados como prueba, a efectos de acreditar la calidad en que actúan las partes; en gracia de discusión, de ser así, cuando en la demanda se exprese que no es posible acreditar la anterior circunstancia, y se indica la oficina donde puede hallarse la prueba, el juez ordenará librarle oficio para que certifique la información y, de ser necesario, remita copia de los correspondientes documentos a costa del demandante en el término de cinco (5) días. Una vez se obtenga respuesta, se resolverá sobre la admisión de la demanda, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 85 del estatuto procesal que nos regula.

Ahora, para cumplir lo ordenado por el Juez, ante la manifestación del apoderado de la parte demandante, referente a la imposibilidad de aportar dichas certificaciones actualizadas por razones ajenas a la voluntad de la parte demandante, de lo cual aportó como prueba pantallazos de consulta ante en la web de la Superintendencia de Notariado y Registro en las que se destaca *“No se puede generar el certificado matricula en calificación. No se puede*

expedir el certificado de tradición inmobiliaria”, el Aquo a fin de garantizar el derecho al acceso a la justicia como principio superior, debió efectuar el test de prevalencia de ese derecho frente al cumplimiento de un requisito no esencial para la admisión de la demanda, conforme se ha expuesto en líneas atrás, sin que con ello se afectara el principio de legalidad, puesto que si bien lo ordenado está dentro del ámbito de los poderes de instrucción, no hay norma que señale dicho requisito como esencial para la admisión de la demanda sujeta a estudio, toda vez que la calidad en que actúa la demandante y el demandado es como vendedor y comprador del negocio jurídico de compraventa, lo que se acredita con la misma escritura pública de compraventa cuya nulidad se pretende.

Cabe indicar que ante la eventualidad de materializarse la medida de inscripción; con ello se allegaría por imperativo la tradición al plenario como evidencia de la medida inscrita y en tal razón se tendría la información que a su tacto requiere el juez natural para el estudio que sobre el particular estime, amén de que tampoco es imperativo, en este proceso en particular, las tradiciones de los inmuebles, como prueba para decretar la medida cautelar peticionada, toda vez que la ley contempla que si el bien, sobre el cual recae la medida cautelar, no es del demandado, en el caso de inmuebles, el registrador devolverá la solicitud señalando la causal de su no inscripción.

Consolidados estos razonamientos, se dispondrá revocar en todas sus partes el proveído recurrido y en su lugar se debe proceder a la admisión de la demanda, por considerarse subsanada en los otros requerimientos, sobre los cuales no se efectuó reparo alguno, sino fuera del caso pronunciarnos sobre otros aspectos de la demanda, que no fueron tocados en el auto inadmisorio, en atención a lo dispuesto en el artículo 90 en concordancia con el artículo 328 del Código General del Proceso, conforme los cuales, los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión y el juez no podrá hacer más desfavorable la situación del apelante único, salvo que en razón de la modificación fuera indispensable reformar puntos íntimamente relacionados con ella.

Inadmisión de la demanda

Como se ha dejado sentado, se trata de una demanda verbal mediante la cual se pretende la nulidad de una escritura pública por vicio del consentimiento, en la que se solicita que se declare que, la señora MARIA NURIS CAÑA QUINTERO incumplió el mandato otorgado por la señora MARTHA DE LA HOZ CANCINO mediante poder general contenido en las escrituras N°04 del 13 de abril de 2013, la N°12 del 05 de octubre de 2012 y la N°09 del 01 de septiembre de 2011, declaración que la convoca en su calidad de mandataria.

Teniendo en cuenta que, el **contrato de compraventa** contenido en la escritura pública N°417 del 08 de febrero de 2020 ante la Notaría Única Galapa Atlántico, respecto de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N°041-95914 y N°041-95906, se celebró la señora MARTHA DE LA HOZ CANCINO, representada entonces por la demandada por la demandada MARIA NURIS CAÑA QUINTERO en su calidad de mandataria como vendedora y la sociedad CEREMAS S.A.S. como compradora representada legalmente, también, por la señora MARIA NURIS CAÑA QUINTERO, debe integrarse el litisconsorte necesario con la mencionada sociedad, aspecto sobre el cual no se pronunció el Aquo.

Lo anterior en virtud del artículo 61 del CGP, conforme el cual, cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la

comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas. En tal virtud, corresponde al juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.

Sin embargo, tratándose de persona jurídica y dada la etapa procesal en la que se encuentra el proceso, como es el preludeo del mismo, se modificará el auto inadmisorio respecto de los aspectos omitidos en el mismo, como el señalado litisconsorcio, toda vez que para su integración se requiere el certificado de existencia y representación legal de la referida sociedad, domicilio, dirección electrónica para notificaciones, al igual que el domicilio e identificación de la demandada MARTHA QUIROGA DE LA HOZ.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta que los requerimientos 2, 3, y 4 efectuado en el auto inadmisorio de fecha 03 de junio de 2022, fueron subsanados debidamente, y el requerimiento 1 no se considera requisito necesario para la admisión de la demanda, como ya se indicó, se requerirá a la actora para que subsane los siguientes defectos, que no fueron señalados en el auto inadmisorio:

- Debe indicar en la demanda el domicilio de la demandada MARTHA QUIROGA DE LA HOZ, ya que, aunque suele coincidir con el lugar donde recibe notificaciones, no siempre es el mismo.
- Debe dirigir la demanda contra la sociedad CEREMAR S.A.S, en su calidad de compradora en el negocio jurídico de compraventa contenido en la escritura pública cuya nulidad se pretende.
- Debe indicar el nombre, identificación y domicilio del representante legal de CEREMAR SAS.
- Debe indicar en la demanda la dirección física y electrónica de la sociedad CEREMAR SAS, donde recibirá notificaciones personales.
- Debe aportar con la demanda el certificado de existencia y representación de la sociedad CEREMAR SAS, con una antelación no mayor a un mes a la presentación de la demanda, puesto que se trata de documentos de registro público, cuya información está sujeta a cambios, y con el que se acredita la existencia y representación de dicha sociedad.
- Debe el demandante indicar en la demanda el tipo de nulidad que pretende sea declarada, teniendo en cuenta que invoca como causal vicios del consentimiento ante la falta de voluntad de la vendedora, no obstante, el deber de interpretación del juez, es la oportunidad para que el proceso se inicie sin defecto alguno.

Así las cosas, habiéndose efectuado el análisis de la demanda, en atención a la apelación del auto que rechazo de la misma, el que incluye el auto inadmisorio, se revocará el auto de fecha 23 de junio de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda, y en consecuencia se modificará el auto de fecha 03 de junio de 2022, mediante el cual se inadmitió la demanda.

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE

Radicado: 080014053004 2022 00316 01
Proceso: VERBAL - Incumplimiento mandado y Nulidad de escritura publica
Demandante: HUMBERTO RAFAEL QUIROGA DE LA HOZ
Demandado: MARIA NURIS CAÑAS QUINTERO
Jdo. origen Juzgado Cuarto Civil Municipal Oral de Barranquilla

Primero. Revocar el auto de fecha 23 de junio de 2022, proferido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal Oral de Barranquilla, mediante el cual se dispuso rechazar la demanda, de conformidad con las razones expuestas.

Segundo. Reformar el auto de fecha 03 de junio de 2022, proferido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal Oral de Barranquilla, mediante el cual se dispuso inadmitir la demanda, y en consecuencia se requiera al demandante para que subsane los defectos indicados en la parte motiva de esta providencia, de conformidad con el artículo 90 del Código General del proceso, so pena de rechazo.

Tercero. Agotados los trámites legales en esta instancia, remítase la actuación al Juzgado de Origen, quien dictará auto de obediencia a lo resuelto y en la misma providencia disponga lo pertinente para su cumplimiento.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Clementina Patricia Godin Ojeda
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 09 Oral
Barranquilla - Atlantico

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: **3702b840c2039b561281337e0c76b670f6d44bd946247677179a0f52fd2f528e**

Documento generado en 15/06/2023 03:13:49 PM

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