RAD. 08001-41-89-006-2019-00292-00
PROCESO: PERTENENCIA
DEMANDANTE: DIOGENES CABALLERO CORTINA
DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LOS SEÑORES RAUL ALBERTO TRIANA MALAGON Y ANTONIO BLAS ZAMBRANO ZACCCARO.

INFORME SECRETARIAL: Al despacho del señor juez el presente proceso, informándole que el apoderado de la parte demandante aporta el certificado de matrícula inmobiliaria número 040- 93019 de fecha 2 de Diciembre de 2022, sin modificación alguna que afecte la solicitud de prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio a favor del demandante DIOGENES CABALLERO CORTINA. Sírvase proveer. Barranquilla, Diecinueve (19) de Enero de dos mil veintitrés (2023).

CLAUDIA GUZMAN ZUÑIGA
La secretaria,

JUZGADO SEXTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA – LOCALIDAD SUROCCIDENTE. BARRANQUILLA, DIECINUEVE (19) DE ENERO DOS MIL VEINTITRES (2023).

Visto informe secretarial que allega escrito suscrito por el DR HERNAN CABALLERO ROJANO en calidad de apoderado judicial de la parte demandante, presenta escrito mediante el cual el demandante aporta el certificado de matrícula inmobiliaria número 040-93019 de fecha 2 de Diciembre de 2022, sin modificación alguna que afecte la solicitud de prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio a favor del demandante DIOGENES CABALLERO CORTINA.

Si bien se llevó a cabo la diligencia de inspección sobre el bien inmueble objeto de este proceso, de acuerdo a lo ordenado en auto de fecha NUEVE (09) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022), la misma se agrega al expediente para que haga parte del mismo.

Luego, en continuación a lo ordenado en el artículo 375 del CGP, se ejerce control de legalidad del expediente en pro de continuar con decisión de sentencia dentro del presente proceso, del mismo se verifica que en el auto de fecha 4 de julio del 2019 en su parte resolutiva numeral tercero, se ordenó inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N° 040-04093019, de lo que se constata que el certificado de tradición se encuentra de la misma forma al allegado con la demanda, no obstante, en lectura del certificado se manifiesta lo siguiente:

(…) “ Revisados los índices de propietarios que para el efecto lleva hasta la fecha la división informática en cuanto a la tradición de los inmuebles que se han trasladado al nuevo sistema, se encontró que el predio antes citado se encontraba inscrito a nombre de: TRIANA MALAGON RAUL ALFREDO Y ZAMBRANO ZACCARO ANTONIO BLAS, quienes adquirieron en mayor extensión por compra a JOSE MIGUEL y MARCOS FIDEL VASQUEZ CANTILLO, mediante escritura N° 2892 de diciembre del 1979otorgada en la NOTARIA 2 de este circuito.

Así mismo dice, COMPLEMENTACION DEL BIEN INMUEBLE MATRICULA INMOBILIARIA 040212115. TIENE SEGREGACION, mediante escritura 235 de 18-02-1981 Notaria de Barranquilla, registrada el día 12-03-1981, DE: TRIANA MALAGON RAUL ALFREDO y ZAMBRANO ZACCARO BLAS. TIENE DECLARACIÓN DE PERTENECIA EN LAS ANOTACIONES 10 y 14 A FAVOR DE ORTEGA DE CORTES EDIS TERESA Y HARREY´S S.A.S. CON BASE LA PRESENTE MATRICULA ABRIERON LAS SIGUIENTES: 040-208748, 040208749, 040-411078, 040-441724, 040-543145, INMUEBLE BODEGA N° 1 LOTE N, 040543146 INMUEBLE DE BODEGA N° 2 LOTE N- determinándose de esta manera la EXISTENCIA de pleno dominio y/o titularidad de derechos reales a favor de ORTEGA DE CORTES EDIS TERESA Y HARREY´S S.A.S. (mayúsculas del certificado).

Como puede observarse, se hace constar que existe pleno dominio a favor de ORTEGA DE CORTES EDIS TERESA Y HARREY´S S.A.S., no siendo correspondiente a los señores TRIANA MALAGON RAUL ALFREDO Y ZAMBRANO ZACCARO ANTONIO BLAS contra quienes fue dirigida esta demanda, y como lo requería el numeral quinto del artículo 375 del CGP.

Si bien, el registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el 'estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

En materia de cierre de folios de matrícula inmobiliaria, el artículo 55 de la Ley 1579 de 2012 dispone: "Artículo 55. Cierre de folios de matrícula. Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, fas matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga "Folio Cerrado"."

Observa este despacho, cierta anomalía con el certificado de tradición, de acuerdo a lo descrito en el certificado de lo anterior, en concordancia con el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria N° 040-04093019 visto el folio 19 del expediente, y de acuerdo a lo descrito en el Supernotariado, Concepto 2252, 30/05/18, en decir, que, “es necesario precisar que la vida jurídica de un predio y consecuentemente la del folio de matrícula inmobiliaria, la definen el derecho real de dominio y sus actos de mutación, razón por la cual es criterio de esta Oficina Asesora que en los actos que conlleven al agotamiento de área del bien inmueble, como en los casos de englobes o las divisiones materiales, no es conveniente en la prestación del servicio registral mantener estos folios de matrícula inmobiliaria como activos, toda vez que se ha tenido conocimiento de casos donde se realizan inscripciones de medidas cautelares, limitaciones, gravámenes y aun transferencia

del derecho real de dominio, por un mal estudio de títulos o indebida interpretación de la cadena crediticia del bien inmueble."

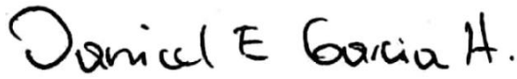
De tal manera, que esta agencia judicial, para un mejor proveer, requerirá a la parte demandante se sirva allegar la matricula inmobiliaria segregada o que se abrió de la matrícula inmobiliaria N° 040-04093019 donde corresponda el bien inmueble objeto de este proceso, siendo que este último se encuentra cerrado por haber distribuido sea a los propietarios descritos en el certificado o indeterminados, no obstante, es necesario hacer la anotación o inscripción de la demanda, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y revestir de mérito probatorio, a fin proceder posteriormente a decidir de fondo.

RESUELVE

PRIMERO: Agregar al expediente la diligencia de inspección judicial realizada en fecha 30 de noviembre del 2022.

SEGUNDO: Requerir a la parte demandante se sirva allegar la matricula inmobiliaria segregada o que se abrió de la matrícula inmobiliaria N° 040-04093019 donde corresponda el bien inmueble objeto de este proceso, siendo que este último se encuentra cerrado por haber distribuido a favor de ORTEGA DE CORTES EDIS TERESA Y HARREY´S S.A.S. 040-208748, 040208749, 040-411078, 040-441724, 040-543145, INMUEBLE BODEGA N° 1 LOTE N, 040543146 INMUEBLE DE BODEGA N° 2 LOTE N-, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



DANIEL ENRIQUE GARCIA HIGGINS
JUEZ

Juzgado de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla
Constancia: El anterior auto se notifica por anotación en estado No. 006
En la secretaría del juzgado a las 7:30 a.m.
Barranquilla, 20 de Enero de 2023
La Secretaria:

CLAUDIA GUZMAN ZUÑIGA