

**CONSTANCIA SECRETARIAL.** 1° de septiembre de 2021. A Despacho del señor Juez la presente demanda que nos correspondió conocer por reparto. Sírvase proveer.  
El Srío.

  
**WILLIAM BENAVIDEZ LOZANO**

Rad. **765203110003-2021-00359-00.** Cancelación de Patrimonio de Familia  
**JUZGADO TERCERO PROMISCOUO DE FAMILIA**  
PALMIRA, PRIMERO (1°) SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).

Se encuentra a Despacho la solicitud de **CANCELACIÓN DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR** adelantada por la señora **ROSA TULIA ROQUE TERAN**, a través de mandatario judicial, la cual la adelanta como jurisdicción voluntaria, es decir, no se interpone contra ninguna persona.

No obstante, del estudio de la demanda, se observa en ella lo siguiente:

La solicitante es propietaria del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **378-44570**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, predio que le compró a la señora **MARÍA DE JESÚS ARIAS RUÍZ**, quien a su vez le había comprado a **ANA ALICIA GONZALEZ DE GONZALEZ** y ésta le compró a **FREDDY MONTIEL GONZALEZ**, el cual, el 23 de enero de 1998, había constituido sobre ese bien una **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** (anotación 9 del Certificado de Tradición del Inmueble) a favor de la señora **MIRYAM URIBE DE MONTIEL**, acto jurídico que, según la demandante, nunca fue levantado para poder vender, pues ese levantamiento no aparece registrado en el Certificado de Tradición sino que se registró una anotación, a máquina, en la Escritura Pública No. 1.067 del 16 de Septiembre de 1.999 de la Notaria Cuarta de Palmira (V), iterase, sin antes exigir que se cancelara la limitación al dominio aquí mencionada, iteramos conforme al literal del libelo ab origen..

Así las cosas, en el supuesto dado y en gracia de discusión, no correspondería a esta demanda un trámite de jurisdicción voluntaria, pues, teniendo en cuenta que se involucran otras personas en los negocios jurídicos hechos sobre el inmueble, es necesario que ésta se dirija contra estos ciudadanos, anteriores compradores a la señora **ROSA TULIA ROQUE TERAN**, **por otra parte**, contra el Registrador de Instrumentos Públicos de Palmira y contra quien fuera Notario Cuarto del Círculo de Palmira en el momento en que se expidió la Escritura Pública

No. 1.067 del 16 de Septiembre de 1.999, estos últimos como quiera que el apoderado judicial menciona que la venta se registró *“mediante un código de una anotación que no existe COMPRAVENTA CON AUTORIZACIÓN DE LA CÓNYUGE inscriben la venta en la anotación No.10, notando en la misma escritura que a lo último le ingresan una anotación a máquina que la cónyuge autoriza la venta, siendo la manera correcta que en el mismo contesto de la escritura o por escritura aparte se realice el acto de cancelación afectación a vivienda familiar.”*

Sin embargo, como viene de verse y lo depara la tradición de ese predio y deviene explicable el porqué exista una profesión liberal digna, como es la del Derecho, que de seguro con lujo de detalles en ella se desenvuelve el señor abogado de la actora en este caso, que tiene el deber de solidaridad con la Justicia y por la función social que cumple la misma, para no pocos el Derecho es ciencia, para otros muestra de cultura, superestructura, ente regulador, yendo a demasiado pasado, que no olvidamos obviamente ese inconmensurable legado, arte para los romanos, tecné, para los griegos, entre muchísimas definiciones que se dan al mismo, sin fetiche por el derecho escrito, (Ortega Torres), que era propio de exégetas, glosadores y postglosadores, de conformidad con la legislación que rectora lo relacionado con la afectación a vivienda familiar, mientras subsista la misma no es factible, cuanto que saca el bien del comercio, se pueda vender y menos trair el inmueble respectivo y contrario sensu como el mismo digno profesional del Derecho lo confiesa por su cliente y corroboran las documentales, esto se presentó porque la señora Montiel, beneficiaria del mismo, dio su asentimiento, expresó su voluntad ante el Notario que es fedatario y tiene por deber legal, velar por la legalidad de los actos que se surten en su seno y lo propio acontece con los Registradores de Instrumentos Públicos, que también obvio cuentan con ese deber, para que ese predio se vendiera y por ello por modo sucesivo y en varias ocasiones se ha enajenado el mismo por sus propietarios plenos, entre otros, la señora poderdante del dicho señor abogado, que es quien figura como propietaria en la actualidad, sin reparos del mismo, de no haber sido, iteramos, porque aquella señora beneficiaria de esa afectación, diera su consentimiento para el efecto, ninguno de esos que figuraron como propietarios y figura la señora de marras como tal, hubieran podido acceder a dicha propiedad en lo absoluto y lo que es peor, hacer caso a lo pretendido aquí, significaría, abordando terrenos delicadísimos, mírese a lo que se podría llegar, que el juez competente uno civil, por objeto ilícito, que en otro contexto, que no corresponde al pregonado aquí, por lo que esta judicatura asevera, en torno a que por supuesto, dicha afectación, por haberlo conciente y voluntariamente aceptado en ese entonces, su beneficiaria, de tiempo atrás está cancelado y explica el movimiento sin trastornos de la tradición de ese predio hasta la presente, con propiedad legítima, legal y conforme a nuestras leyes, del mismo, en cabeza de la señora clienta del profesional pluricitado, que por modo oficioso, léase bien, todas esas ventas fueran declaradas nulas absolutamente con base en ello, en los términos de los artículos 1521 numeral 1, 1523, 1742 del C. Civil.

Es esta judicatura, un amante como corresponde, parafraseando al Doctor Marco Antonio Alvarez, y así aparece prescrito en la principalística o nomoárquica del C. G. del P. y en la Carta Superior antes, en el art. 250, que el más importante de todos esos, es la tutela jurisdiccional efectiva, el

acceso a la Justicia, el derecho de acción, empero, esto es de doble vía, cuando se nos desgasta en asuntos como este que al rompe uno ve que conllevan sustracción de materia o carencia de objeto y es lo que se denomina con todo respeto, una demanda manifiestamente improcedente, se está yendo en desmedro de ese principio superior constitucional de solidaridad antes referido y de suyo, con el que tienen los otros conciudadanos que esa funcione en la medida de las posibilidades al pronto o por modo célere.

Este asunto se puede complicar, porque se está cuestionando el accionar del Notario y la Registraduría Inmobiliaria local, como si hubieran obrado en contravía de la ley y sus actos, los que se presumen auténticos y gozan igualmente de la presunción de la legalidad, lo propio, las otras Notarías donde se han generado los títulos de los diferentes dueños que luego ha tenido ese predio, que importa al de la señora demandante y los consecuentes actos registrales, hay un principio muy importante que se llama la buena fe registral, que es uno, bona fides, de varios de los del Derecho Civil, junto con el error común, enriquecimiento sin causa, teoría de la imprevisión, fraude a la ley por la ley misma, abuso del derecho, que también comporta en este último evento el de litigar y sin exageraciones, al pronto la nulidad absoluta de los mismos, de haber sido como se plantea en la demanda e implicaría determinar entonces, si es de la jurisdicción ordinaria o la contenciosa administrativa y frente a la Registraduría, que no hay modo de decir, que en esa hipótesis, fue asaltada en su buena fe, surtirse, la vía administrativa, que más bien, si es que les quedan dudas, es el camino a seguir, para determinar, si la digna señora demandante, tiene ese predio en propiedad conforme a la ley, o contrario sensu por pervivir supuestamente esa afectación a vivienda familiar, o que la misma le diga si está o no cancelada, dicha afectación.

Entendemos y también lo hemos visto, que existen unas cancelaciones de esa afectación que así se colocan en los Folios de Matrícula Inmobiliaria y el hecho que por caso, en esa tradición a pie juntillas no aparezca así inscrito, no significa en lo absoluto como se cree, cuando la tradición robustecida indica otra cosa y milita en esa escritura, que la señora Montiel, única beneficiaria en ese entonces, consintió la venta, que ello se produjo y, en consecuencia, la única que hubiera podido reclamar en tiempo hubiera sido esa señora Montiel, que cómo hubiera cristalizado la venta, que ella no lo dio, con estampa de su firma en la escritura pública, que la misma no es suya, fue falseada, o invocar alguno de los vicios de consentimiento, v. g. error, fuerza, dolo, pese a las disputas, se predica en algunas áreas del Derecho, hoy en día, también de la lesión enorme, y de suyo que se extienda a las otras ventas y tradiciones que se han sucedido en ese predio, la acción judicial importaría vincular entonces para no violar el derecho de defensa y debido proceso también de vendedores y compradores a todos estos, volviendo al Doctor Torres, que es un hombre inteligente y profesional probo, la profesión que tenemos, nos obliga a toda hora estar interpretando, textos legales, constitucionales, actos jurídicos, como los materia de cuestión, por modo sistemático, teleológico, sociológico, desterrado y desueto eso sí, el literal o exegético y, repetimos hasta el cansancio o a ultranza, ninguno de esos actos que se sucedieron, entre otros, el inmediato pasado o hasta ahora el último, de su poderdante, título-hecho generador de derechos, tradición, modo de transferir el dominio y los anteriores se hubiera podido llevar a cabo, si por caso, la precitada señora, beneficiaria del mismo, que era la única y exclusiva, por supuesto, a raíz de

esa primera venta a la que ella dio sus esponsos, perdió el mismo, salió si así se quiere entender, de su patrimonio, no hubiera dado su consentimiento a esa primera venta y de allí derivaron o se desprendieron las otras y las tradiciones respectivas y huelga recordar e instar a la lectura de las reglas de interpretación de contratos, arts 1618 a 1624 del C. Civil, y de ellas surge la teoría de los efectos útiles.

Respecto de este tipo de situaciones, el maestro López Blanco (Código General del Proceso, Parte General, págs. 530 y 531), enseña lo siguiente: “Devis Echandía fue partidario de que las facultades del juez fueran más allá de la simple revisión formal de la demanda, para que en esta ocasión pudiera examinar los requisitos de legitimación en la causa y el interés sustancial para la sentencia de mérito, para así evitar procesos inútiles. La opinión contraria estima que otorgar tales facultades al juez podría originar múltiples abusos, pues se coartaría en gran medida el correcto ejercicio del derecho de acción so pretexto de una legitimación en la causa o de interés para obtener sentencia de mérito, conceptos éstos que en la mayoría de casos son difíciles de establecer con el solo análisis de la demanda y de sus anexos lo que lleva a que sea esta la posición admitida en el C. G. del P, con una excepción; empero, seguimos en mora de consagrar esa facultad en nuestra legislación procesal para permitir examinar desde el comienzo mismo del proceso, aspectos de fondo y denegar demandas ostensiblemente descaminadas y no meramente formales como sucede en la actualidad..... En el XXV Congreso de Derecho Colombiano de Derecho Procesal...se pueden consultar las ponencias de los Doctores LUIS ERNESTO VARGAS SILVA y RODOLFO PÉREZ VASQUEZ, quienes se muestran partidarios de rechazar las demandas por razones de infundabilidad. De tiempo atrás vengo solicitando se regule en nuestra legislación procesal, por no ser raros los eventos en los que, al rompe, es tan descaminada la demanda, que no se justifica el adelantamiento de un proceso para definir lo que puede serlo desde el comienzo sin que esto implique violación del debido proceso. Por vez primera en Colombia el decreto 3930 de octubre 9 de 2008, en el artículo 6 vino a adiconar consagrar esa posibilidad al indicar que “El Juez rechazará de plano la demanda cuando advierta que es manifiestamente infundada,.....”, que de alguna suerte con las particularidades de este caso, se soporta en el numeral 2 del art. 43 del C. G. del P.

En defecto de lo anterior, como lo dejamos atrás anotado, es ostensible que con respeto por lo postulado en la demanda, que insistimos no sería este el trámite y quizá frente a algunos al pronto otra jurisdicción que requiere del agotamiento de la vía gubernativa, v. g. frente a la oficina registral, dicha cancelación de esa afectación, así no se diga expresamente, depara del sentido común que ilumina al derecho, con refuerzo en que donde exista la misma razón existe la misma disposición, POR EL CONSENTIMIENTO DE SU BENEFICIARIA, A LA VENTA QUE INICIALMENTE HIZO SU ESPOSO O COMPAÑERO MARITAL Y FACILITÓ O EXPEDITÓ EN DERECHO QUE SE SUCEDIERAN DICHAS VENTAS, ES UN ASUNTO AGOTADO, SUSTRAE LA MATERIA O CARECE DE OBJETO, LO QUE SE DEMANDA AQUÍ, SI TIENE A ESTAS ALTURAS TEMORES LA SEÑORA ACTORA AL RESPECTO, QUE NO LOS TUVO AL COMPRAR Y QUE SE LE TRANSFIRIERA LA PROPIEDAD DE ESE PREDIO, SIN PROBLEMA ALGUNO, COMO LO ARROJA LA TRADICIÓN DEL MISMO, PUEDE, PARA DISIPARLA, EJERCITAR DERECHO DE PETICIÓN A DICHA OFICINA, A QUE SOBRE LA BASE DE LOS PRINCIPIOS DE CONFIANZA LEGÍTIMA, BUENA FE REGISTRAL, ERROR COMÚN HACE DERECHO, TEORÍA DEL ACTO PROPIO,

LE DIGA SI ESA AFECTACIÓN ESTÁ O NO CANCELADA, EN EL ENTENDIMIENTO E INTERPRETACIÓN LEGAL, QUE LE HAN DADO A TODOS LOS ACTOS QUE SUCEDIERON A LA PRIMERA VENTA Y ENTONCES UNA VEZ MÁS ACUDIMOS A LAS ENSEÑANZAS POTÍSIMAS del precitado maestro (op.cit., pág. 1040 y 1041), que este denomina LA NO PROCEDIBILIDAD EN EL PROCESO CIVIL COMO FORMA ANORMAL DEL PROCESO. Este es uno de los vacíos en el sistema procesal civil, infortunadamente no llegado en el C. G. P. que carece de una disposición que le permita al juez en todos aquellos casos en que el proceso no puede proseguir, tener una herramienta adecuada para darle una terminación amparada en un texto legal y evitar situaciones ambiguas, verdaderos “limbos” procesales que con frecuencia se presentan ante la falta de norma, como la que echo de menos y que muchos problemas vendría a solucionar. Los casos hasta ahora analizados de formas anormales de terminación del proceso típicas no cubren una serie de eventos en los cuales la actuación debe terminar por ser imposible prosecución, pero no se encuentra disposición adecuada para finalizar la actuación, de ahí que no me canso en abogar porque se dote al proceso civil de una norma que constituya una salida a múltiples casos atípicos en donde todo indica que el proceso debe finalizar, pero no se cuenta con el sustento legal expreso para proferir la correspondiente decisión. ..Mucha falta hace un artículo que disponga que en cualquier estado del proceso civil en que se determine que **NO PUEDE PROSEGUIR POR CARENCIA DE OBJETO O SUSTRACCIÓN DE MATERIA, EL JUEZ MEDIANTE AUTO DECLARARÁ TERMINADA LA ACTUACIÓN, DE TODAS MANERAS A FALTA DE ESA NORMA Y ANTE LA OBLIGACIÓN QUE TIENE EL JUEZ DE DECIDIR ASÍ NO HAYA LEY ESPECÍFICAMENTE APLICABLE EN ESTOS EVENTOS EN QUE LA LÓGICA PONE DE PRESENTE LA IMPOSIBILIDAD ABSOLUTA DE QUE EL PROCESO PROSIGA Y NO EXISTA UNA DISPOSICIÓN ESPECIAL QUE AUTORICE SU CULMINACIÓN, NO TIENE ALTERNATIVA DIVERSA DE DISPONER LA CULMINACIÓN DEL PROCESO**” Las subrayas en su gran mayoría y resaltos todos, son nuestros.

En virtud de lo anterior se procederá a rechazar la demanda, como corresponde a la postre frente a este tipo de situaciones..

Razón ésta por la que el Juzgado.

#### **RESUELVE:**

**1º.-** RECHAZAR DE PLANO LA DEMANDA O SOLICITUD de **CANCELACIÓN DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR** adelantada por la señora **ROSA TULIA ROQUE TERAN**, a través de mandatario judicial, la cual pretende adelantar, lo que no resiste análisis, como jurisdicción voluntaria, por lo anotado o que a criterio de esta judicatura, está sustraída la materia o carece de objeto adelantar el mismo.

**2º.-** Se devuelve la demanda y sus anexos, con motivo de lo anterior, sin necesidad de desglose.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:**

**El Juez:**

**LUIS ENRIQUE ARCE VICTORIA**

RVC.

**Firmado Por:**

**Luis Enrique Arce Victoria**

**Juez**

**Promiscuo 003 De Familia**

**Juzgado De Circuito**

**Valle Del Cauca - Palmira**

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:

**a784b3f8e1392946952e309766f0c6ae4a15d24f45f2b1dfdb39c29eb6a42a7a**

Documento generado en 02/09/2021 07:59:04 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**