



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
AUTO INT. 160
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Santiago de Cali, diecisiete (17) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Rad- 76-001-31-03-010-2021-00088-00

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora dentro del proceso VERBAL "VENTA DE BIEN COMÚN" propuesta por OSCAR EFREN CORTES ARIAS, LUZ ADRIANA CORTES ARIAS y SOCORRO DEL PILAR CORTES ARIAS, en contra de OMAR HERNANDO CORTES ARIAS.

ANETECEDENTES

El auto objeto del recurso es el de 27 de abril de 2021, a través del cual el despacho resolvió inadmitir la demanda por las siguientes causales:

1. *En el certificado de tradición del inmueble objeto de la venta se observa que la señora NELLY ARIAS DE CORTES (q.e.p.d.) figura como propietaria inscrita, sin que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 2º artículo 406 del C.G.P., puesto que no aparece registrada en el certificado de tradición la sentencia proferida por el Juzgado 30 Civil Municipal de Cali, el 22 de marzo de 2018 a través de la cual se aprobó el trabajo de partición y adjudicación favor de los herederos de la causante.*
2. *Sírvase la parte actora allegar el certificado especial del inmueble materia de la demanda.*
3. *Debe allegar el certificado catastral del bien inmueble objeto de la demanda (numeral 4º del artículo 26 del C.G.P.)*
4. *El avalúo del inmueble objeto de la demanda no reúne el lleno de los requisitos que exige el artículo 406 del C.G.P., por cuanto no fue determinado el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, además de los requisitos y anexos que establece el artículo 226 del C.G.P.*
5. *La dirección del inmueble calle 19D No. 23 – 65 registrada en el certificado de tradición 370-32835, no corresponde a la mencionada en la demanda calle 19 No. 23D – 69/71, por lo tanto, deberán hacer las actualizaciones respectivas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con el fin de tener una plena identidad del bien al momento de la diligencia de remate si fuere el caso.*

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Para sustentar el recurso, el apoderado judicial de los a demandante expone lo siguiente:

Sobre el punto 1. de inadmisión:

"Sobre el particular, es de advertir al Despacho que el suscrito cumplió con la carga que establece el artículo 406 del Código General del Proceso que estable lo siguiente:

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

Nótese señor Juez que el suscrito probó ante el Despacho quienes son los actuales propietarios inscritos, según el certificado de tradición aportado y que obra en el folio No. 2 de la Demanda, certificado de tradición del 5 de abril de 2021. En relación con la señora NELLY ARIAS DE CORTES, tal como lo pudo constatar el Juzgado, se probó que por Sentencia de un Juez de la República se adjudicó la propiedad que perteneciera a la causante antes mencionada a los hoy demandantes y demandados.

De igual forma, como se advirtió en el hecho No. quinto de la demanda, se advirtió al Despacho que por las divergencias que hoy nos llevan a acudir a la jurisdicción ordinaria, no se ha podido registrar esa sentencia, lo que no resta que se haya demostrado que el 100% de la propiedad se encuentra en cabeza de las partes en conflicto.

En ese orden de ideas, en el folio 9 al 14 se encuentra acreditado la titularidad del 50% de la propiedad que tenía en vida la señora Nelly Arias de Cortes, por lo que se entendería que existe un exceso ritual manifiesto por parte del Despacho al exigir el registro.

Por otro lado, y este es un reparo general para varios puntos de la inadmisión, no es claro el Despacho, pues solo indica la situación que se le presentó, pero no sustenta porque no es entonces procedente la admisión de este punto, es decir, sólo se limita a decir que no cumple con un artículo sin especificar entonces en qué no se cumplió."

Sobre el punto 2. de inadmisión:

"Sobre este punto es de advertir que el Despacho está solicitando un certificado que ya se aportó como consta en el folio 2 de la demanda presentada por el suscrito, pues como se lee del artículo 406 del Código General del Proceso, se solicita se allegue lo siguiente:

Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible

En ese orden de ideas, el Despacho está solicitando un documento adicional que no contempla la norma, pues el certificado de tradición y libertad emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali indica la situación jurídica del inmueble y su tradición en el periodo superior a los 10 años.

Es así que, no existe soporte legal que indique que se debe aportar un documento diferente al aportado por el suscrito."

Sobre el punto 3. de inadmisión:

"Una vez verificado el artículo mediante el cual el juzgado cita que existe una inconsistencia formal, este artículo establece las reglas de cómo se debe determinar la cuantía en la demanda, así:

3. *En los procesos divisorios que versen sobre bienes inmuebles por el valor del avalúo catastral y cuando versen sobre bienes muebles por el valor de los bienes objeto de la partición o venta.*

Así las cosas, el suscrito cumplió con la carga de probarle al Despacho que la cuantía en razón al avalúo catastral asciende a la suma de Doscientos Treinta y Ocho Millones Ciento Seis mil Pesos Moneda Corriente (\$238.106.000), lo cual lo acredité mediante el Recibo predial del año 2021, en ese orden de ideas, y como se advirtió en el punto anterior, no existen razones jurídicas para que el Despacho exija un documento adicional cuando el aportado por el suscrito contiene la información que es objeto de rechazo del Despacho, aún más, cuando el indicado documento es emitido por la Autoridad Competente para establecer el avalúo catastral.

En ese orden de ideas, se sostiene que existe un exceso ritual manifiesto por parte del Juzgado, con lo cual se impide el acceso a la justicia de mis poderdantes."

Sobre el punto 4. de inadmisión:

"Sobre este punto en particular, es de advertir que tal como lo advierte el Perito Avaluador, no fue posible acceder sino al primer piso de la vivienda. Que se trata de una vivienda medianera con sólo 2 puertas de acceso, una a la primera planta y otra a la segunda planta, con lo que se concluye que no es procedente la división material en 4 partes iguales sin que las partes se vean en detrimento sus derechos económicos, en especial, porque no cuentan con los recursos para hacer una transformación sustancial del inmueble.

Ahora bien, superado que no es procedente la división material del bien inmueble, no indica el Despacho las razones por las cuales el dictamen pericial no reúne los requisitos y anexos que exige el artículo 226 del Código General del Proceso, en especial, porque el referido artículo cuenta con un total de 10 ítems, sin que exista claridad en la exigencia del Despacho."

Sobre el punto 5. de inadmisión:

"El Despacho no es claro si es una razón de inadmisión o por el contrario es un comentario o requisito posterior a la Admisión que se deberá subsanar antes de la diligencia del Remate.

Como se advirtió en la respectiva demanda (Hecho 15), se solicitó al Municipio de Cali el certificado de nomenclatura (Prueba folio 46), pues al igual que el Despacho la irregularidad en la nomenclatura ya se había detectado, partiendo del principio de la realidad sobre la forma, se indicó las direcciones reales sobre las cuales se identifica el bien inmueble.

Por lo que este punto no advierte irregularidad que cause la inadmisión de la demanda, pues exigir la corrección en el certificado de tradición como requisito para la admisión de la demanda afecta también el derecho al acceso a la Justicia de mis poderdantes.

Adjunto uno de los documentos emitidos por la Alcaldía de Santiago de Cali sobre el certificado de nomenclatura."

Por lo anterior solicita revocar el auto interlocutorio No. 200 del 27 de abril de 2021 y en su lugar disponga la admisión de la demanda.

ACTUACIÓN PROCESAL

El escrito fue presentado dentro del término establecido en el artículo 319 del C.G.P., y por no estar trabada la relación jurídico procesal, se procede a resolver de plano, previa las siguientes

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición tiene por finalidad que el mismo operador judicial que emitió la decisión sea el que regrese a ella y, si es del caso la reconsidere para revocarla parcial o totalmente.

El despacho por auto de 27 de abril de 2021, resolvió inadmitir la demanda por las siguientes causales:

Punto 1. del auto que inadmite la demanda:

En el certificado de tradición del inmueble objeto del a venta se observa que la señora NELLY ARIAS DE CORTES (q.e.p.d.) figura como propietaria inscrita, sin que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 2º artículo 406 del C.G.P., puesto que no aparece registrado en el certificado de tradición la sentencia proferida por el Juzgado 30 Civil Municipal de Cali, el 22 de marzo de 2018 a través de la cual se aprobó el trabajo de partición y adjudicación favor de los herederos de la causante.

Ahora bien, el inciso 2º del artículo 406 del C.G.P. dispone:

"La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible."

El artículo 673 del Código Civil, establece que:

"Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción."

Conforme a lo anterior, el artículo 756 del Código Civil consagra:

"Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos."

En este mismo sentido, el artículo 4º de la Ley 1579 de 2012, establece los actos jurídicos que deben registrarse:

“Están sujetos a registro:

*a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, **providencia judicial, administrativa o arbitral que implique** constitución, declaración, aclaración, **adjudicación**, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro **derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles**;*

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

PARÁGRAFO 1o. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.”

Entonces, para que la sentencia proferida por el Juzgado 30 Civil Municipal de Cali, el 22 de marzo de 2018 a través de la cual se aprobó el trabajo de partición y adjudicación favor de los herederos de la causante NELLY ARIAS DE CORTES (q.e.p.d.), señores OSCAR EFREN CORTES ARIAS, LUZ ADRIANA CORTES ARIAS y SOCORRO DEL PILAR CORTES ARIAS y OMAR HERNANDO CORTES ARIAS, tenga efectos jurídicos, se requiere que esta sea inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble, razón por la cual no le asiste razón al apoderado judicial de la parte actora el querer demostrar con dicha providencia, la propiedad del bien en cabeza de las partes del proceso, ya que la propiedad comprende el título (sentencia de adjudicación) y el modo (tradición, que en Colombia se realiza con el registro del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al que pertenece la matrícula inmobiliaria)

Así, es evidente que lo exigido por el despacho no constituye un exceso de ritual manifiesto, como lo quiere hacer ver el apoderado judicial de los demandantes, sino que es un requisito de ley para poder demandar la venta de un inmueble, que parte de la base de la demostración de la calidad de propietario comunero en quien demanda y quien en sujeto pasivo o demandado en esta acción.

En relación al 2. punto de inadmisión:

Se le solicitó allegar el certificado especial del inmueble materia de la demanda, sobre esta inconformidad le asiste razón al apoderado judicial, pues basta con el certificado de tradición allegado para verificar quienes son los actuales propietarios del bien inmueble objeto de la demanda, toda vez que según el artículo 67 de la Ley 1579 de 2012, el "contenido y formalidades" de los certificados del registrador imponen "la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria".

Sobre el punto 3. del auto que inadmite la demanda:

El juzgado dispuso que, debe allegar el certificado catastral del bien inmueble objeto de la demanda (numeral 4º del artículo 26 del C.G.P.)

El numeral 4º del artículo 26 del C.G.P., dispone:

"DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA. La cuantía se determinará así:

...

4. En los procesos divisorios que versen sobre bienes inmuebles por el valor del avalúo catastral y cuando versen sobre bienes muebles por el valor de los bienes objeto de la partición o venta."

Conforme al artículo transcrito, se evidencia que el criterio para determinar la cuantía, es entonces, el avalúo catastral del inmueble objeto de litigio, no el valor comercial ni el que figura en el recibo de impuesto predial, toda vez que conforme al artículo mencionado, el criterio imperante en el C.G.P, consiste en que cuando se trate de procesos que versen sobre bienes inmuebles, el valor que se tendrá en cuenta para efectos de establecer la cuantía es el catastral, como quiera que el mismo resulta más objetivo y verificable, por lo tanto, no le asiste razón al apoderado de la parte actora frente a este punto de inadmisión.

Respecto al punto 4. del auto que inadmite la demanda, el juzgado le indico que:

El avalúo del inmueble objeto de la demanda no reúne el lleno de los requisitos que exige el artículo 406 del C.G.P., por cuanto no fue determinado el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, además de los requisitos y anexos que establece el artículo 226 del C.G.P.

El artículo 406 del C.G.P., dispone:

"PARTES. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

...

*En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, **el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso**, y el valor de las mejoras si las reclama."*

Conforme lo anterior, la norma exige que en el dictamen pericial se indique el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, sin embargo, el apoderado judicial de la parte actora manifiesta que, no fue posible acceder sino el primer piso de la vivienda y que se trata de una vivienda medianera con sólo 2 puertas de acceso, una a la primera planta y otra a la segunda planta, con lo que se concluye que no es procedente la división material en 4 partes iguales, sin que las partes se vean en detrimento sus derechos económicos, en especial, porque no cuentan con los recursos para hacer una transformación sustancial del inmueble, por lo tanto, si el despacho considera la necesidad de establecer que tipo de división fuere procedente, la partición, si fuere el caso, ordenara un nuevo dictamen con el fin de establecer tales circunstancias en su etapa procesal pertinente.

En el mismo punto que inadmitió la demanda también se le indico que, el dictamen pericial no reúne el lleno de los requisitos y anexos que establece el artículo 226 del C.G.P.

El artículo 226 del C.G.P. dispone:

"PROCEDENCIA. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

...

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*
- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*
- 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo*

habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen."

El apoderado judicial de la parte actora frente a este punto manifiesta que, no se indicó las razones por las cuales el dictamen pericial no reúne los requisitos y anexos que exige el artículo 226 del Código General del Proceso, en especial, porque el referido artículo cuenta con un total de 10 ítems, sin que exista claridad en la exigencia del Despacho.

Frente a esta causal de inadmisión se le recuerda al apoderado judicial de los demandantes, que, como profesional del derecho, su obligación al momento de presentar una demanda debe verificar que los anexos allegados cumplan las exigencias que establece el Código General del Proceso, por lo tanto, si el juzgado inadmite la demanda por considerar que el dictamen pericial no reúne el lleno de los requisitos y anexos que establece el artículo 226 del C.G.P., su deber es verificar si el dictamen aportado cumple con las declaraciones e informaciones allí contenidas, que para el caso faltó lo siguiente:

"El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito."

De otro lado, el dictamen aportado no contiene las siguientes declaraciones e informaciones:

"2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen."

Conforme lo anterior, el Código General del Proceso, es claro al indicar los requisitos que debe cumplir un dictamen pericial allegado para el cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 406 del C.G.P., en concordancia con el artículo 226 del C.G.P., no asistiéndole razón al apoderado judicial al estar inconforme con lo indicado por el juzgado al respecto.

Y en relación al punto 5. del auto que inadmite la demanda, se le indicó que:

La dirección del inmueble calle 19D No. 23 – 65 registrada en el certificado de tradición 370-32835, no corresponde a la mencionada en la demanda calle 19 No. 23D – 69/71, por lo tanto, como lo indicó el juzgado, debe hacer las actualizaciones respectivas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con el fin de tener una plena identidad del bien al momento de la diligencia de remate si fuere el caso, por lo tanto, es claro que, al momento de presentar la demanda no debe haber inconsistencias en cuanto a la ubicación del inmueble, lo cual no puede ser subsanado en el transcurso del proceso, no asistiéndole razón al memorialista frente a este punto. La actualización se realiza mediante escritura pública que contiene el certificado emitido por Catastro Municipal relacionado con el cambio de nomenclatura y esto hace parte de la

identificación de los bienes inmuebles determinado en el inciso primero del artículo 83 del C.G.P.

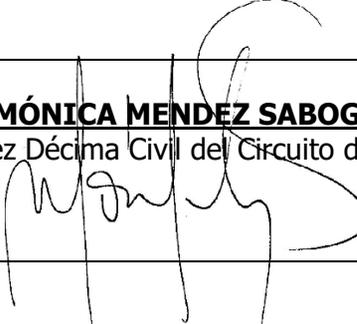
En consecuencia, de lo anterior, la providencia recurrida no será revocada, pero advirtiendo que en lo que corresponde a la causal de inadmisión contenida en el punto 2. se tiene por corregida y el punto 4. se tiene parcialmente subsanada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

MANTENER incólume el auto de 27 de abril de 2021, pero advirtiendo que en lo que corresponde a la causal de inadmisión contenida en el punto 2. se tiene por corregida y el punto 4. se tiene parcialmente subsanada.

NOTIFICAR esta providencia por estados electrónicos.

 <p>Libertad y Orden República de Colombia</p>	<p>MÓNICA MENDEZ SABOGAL Juez Décima Civil del Circuito de Cali</p> 
---	---