

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
CANDELARIA (VALLE)

Auto No. **1055**
Radicación No. 76-130-40-89-001-**2020-00328-00**
Proceso VERBAL DE PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
Cuantía MINIMA CUANTÍA
Demandante FERNANDO GONZALEZ QUIÑONEZ Y ALEJANDRA MARÍA RUIZ
aleja19795@hotmail.com
Apoderado Dr. EDUARDO PIMIENTO eduardopimiento06@gmail.com
Demandado **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**
notificacionesjudiciales@bancoavillas.com.co

Ciudad y fecha Candelaria Valle, septiembre siete (07) de dos mil veintidós (2022).

PROCESO SIN SENTENCIA

Pasa a Despacho la presente demanda VERBAL DE PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO propuesto por los señores **FERNANDO GONZALEZ QUIÑONEZ Y ALEJANDRA MARÍA RUIZ**, identificados con las cédula de ciudadanía No. 94.268.269 y 66.967.348 respectivamente, en contra del **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**, quien se identifica con el Nit No. 860.035.827-5, y demás personas inciertas e indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble a usucapir, para resolver el Recurso de Reposición presentado por el Representante Legal de la parte demandada dentro del término legal.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede ésta instancia a decidir respecto al Recurso de Reposición interpuesto por el Dr. GERMAN BARRIGA GARAVITO, Representante Legal del **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**, contra el Auto No. 130 del 3 de febrero de 2021, mediante el cual se admitió la demanda, ya que no se tuvo en cuenta el certificado especial emitido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira V.

II. DEL FUNDAMENTO DEL RECURSO

Presentado dentro del término legal, en la sustentación que realiza el recurrente, centra su inconformidad en indicar que el despacho al momento de admitir la demanda no tuvo en cuenta el Certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Palmira, en donde constan las personas que figuran como titulares de los derechos reales sujetos a registro, pues dentro del mismo se lee:

“El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda registra folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-97500 y de acuerdo a su Tradición, la Dación den Pagos este y otros, según Esc. No. 2339 del 27-06-2006 Notaria 14ª de Cali, registrada el 01-12-2010. De: Sociedad Fiduciaria S.A. antes Fiduciaria Fes S.A. Fideicomiso Poblado Campestre I Etapa, A: Banco Comercial AV Villas.

Esc. No. 1874 del 23-06-2017, Notaría 2ª de Palmira, registrada el 30-06-2017, Compraventa Derecho del 50%, De Segundo Pastas Montilla, A: Rosalba Pastas Narváez.

Determinándose de esta manera, la EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales, A: FAVOR DE: MARIA ISABEL INSUASTI MAYA, ROSALBA PASTAS NARVAEZ.

La Oficina Observa:

Esc. No. 6141 del 10-09-1984, Notaría 2ª de Cali, registrada el 27-09-1984, Servidumbre de Acueducto, De: González Villa y Cía. S. en C.S., A: González Romero y Cía. S. en C.". [Folio No. 37 de los anexos de la demanda]

Solicitando que de acuerdo a la normatividad relacionada en el escrito presentado, se proceda a revocar el auto admisorio de la demanda, y en su lugar rechazar la misma por vulnerar los derechos de defensa y contradicción de las personas que figuran en el Certificado de Libertad y Tradición expedido por el Registrador, como titulares de los derechos reales en el inmueble que se pretende usucapir y quienes corresponden a MARIA ISABEL INSUASTI MAYA y ROSALBA PASTAS NARVAEZ, así como a la sociedad GONZÁLEZ ROMERO Y CIA S. EN C.

III. CONSIDERACIONES

1. Ningún reparo procede respecto a la satisfacción de los presupuestos que exige el recurso de reposición, por encontrarse ajustado con las disposiciones normativas las cuales reglamentan la materia, específicamente en el artículo 318 del C. G. del P., "Procedencia y la oportunidad del recurso de reposición". Y como se observa que se dio cabal cumplimiento al artículo 110, se procede a resolver el recurso impetrado.
2. Descendiendo al caso objeto de estudio, se procedió a revisar cuidadosamente los documentos aportados como anexos al momento de presentar la presente demanda Verbal De Pertenencia por Prescripción Extraordinaria de Dominio, iniciando con el Certificado especial indicado en el numeral 5º del art. 375 del C.G.P., encontrando que efectivamente el Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Palmira V., indica lo siguiente:
 - a) Que el 27 de junio de 2006, por medio de Escritura No. 2339 de la Notaría 14 de Cali V., se encuentra que se entregó el predio en dación de pago entre la Sociedad Fiduciaria S.A., antes Fiduciaria Fes SA., Fideicomiso F1-016 Poblado Campestre I Etapa, al Banco Comercial AV Villas.
 - b) Que el 26 de junio de 2017, por Escritura No. 1874 de la Notaría 2ª de Palmira V., se presenta compraventa del 50% del Derecho de Segundo Pastas Montilla a la señora Rosalba Pastas Narváez,
 - c) Determina que la Existencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de los derechos reales le corresponden a MARIA ISABEL INSUASTI MAYA, y ROSALBA PASTAS NARVÁEZ.
 - d) Que el 10 de septiembre de 1984, por Escritura No. 6141 de la Notaría 2ª de Cali V., se creó una Servidumbre de Acueducto entre González Villa y Cía. S. en C. S., a la sociedad González Romero y Cía. S. en C.
 - e) Y finalmente se encuentra la anotación del 29 de febrero de 1996, por medio de Escritura No. 910 de la Notaría 3ª de Cali, Hipoteca Abierta de Fiduciaria Fes S.A., a favor de Corporación de ahorro y vivienda Las Villas.
3. Por otro lado se hace revisión del Certificado de Tradición del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. **378-97500**, se evidencia que el predio tiene las siguientes anotaciones:

- a) Anotación No. 001 la Escritura 6141 del 10 de septiembre de 1984, donde efectivamente aparece la conformación de la Servidumbre de acueducto indicada en el literal “e” del numeral anterior.
 - b) Anotación No. 002, se relaciona la Escritura No. 910 del 29 de febrero de 1996, en donde aparece la constitución de hipoteca indicada en el literal “d” del numeral anterior.
 - c) Anotación No. 003, se relaciona la Escritura No. 2466 del 06 de mayo de 1996 de la Notaría 3ª de Cali, en donde se realiza Reloteo de la Fiduciaria Fes S.A.
 - d) Anotación No. 004, aparece la medida cautelar de embargo dentro del proceso Ejecutivo con acción real, ordenada por Oficio 170 del 9 de abril de 2003 dictado por el Juzgado 3º Civil del Circuito de Palmira, en favor de AV VILLAS, y en contra de FIDUCIARIA FES.
 - e) Anotación No. 005, se encuentra cancelación del embargo judicial indicado en el literal anterior, comunicada por Oficio 634 del 27 de julio de 2010.
 - f) Anotación No. 006, se encuentra registrada la Escritura No. 2339 del 27 de junio de 2006 en donde se evidencia la Dación en pago, y que se encuentra relacionada en el literal “a” del numeral anterior.
4. Bajo esa óptica, y teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, se encuentra que evidentemente hay un error al momento de emitir uno de los dos documentos, el Certificado especial, o el Certificado de Tradición del bien inmueble No. **378-97500**, pues como se puede observar en el certificado de Tradición no reposa ninguna información que el predio haya tenido una venta del 50% de los derechos, a la señora ROSALBA PASTA NARVAÉZ, ni tampoco aparece por ningún lado que la señora MARIA ISABEL INSUASTI MAYA sea propietaria del otro 50%, generando una duda razonable a este Despacho sobre el pleno dominio y/o titularidad de los derechos reales del bien materia de este proceso.
 5. Por lo anterior, se evidencia que le asiste razón al recurrente, en el sentido de que al tener conocimiento de esta irregularidad, y que efectivamente el Certificado especial emitido por el Registrado de Instrumentos Públicos de Palmira V., es el que dice la verdad con respecto a que el predio pertenece no solo a esta entidad financiera, sino también a las señoras ROSALBA PASTA NARVAÉZ y MARIA ISABEL INSUASTI MAYA, se les estaría violando sus derechos a la defensa y a la contradicción al no ser vinculadas al proceso, pero este inconveniente se subsanaría, con la fijación de la valla que se realizó en el predio, con el emplazamiento que hay que realizarse y con un simple auto de conformación del litisconsorcio necesario, de esta forma se subsanaría la falencia presentada.
 6. Pero como se indicó antes, no hay certeza de que el Certificado especial corresponda a la realidad del predio, y es algo que debió haberse valorado al momento de estudiar la demanda para su admisión, encontrando que efectivamente hay un error del despacho, y que no se puede tomar una decisión de fondo para continuar con este error, no habiendo prueba suficiente para conformar el contradictorio, por lo que en este sentido le asiste razón al Representante Legal de la entidad demandada, en que habrá que reponer el Auto No. 130 del 03 de febrero de 2021, atacado, por medio del cual se admitió la demanda, y en su defecto, dar oportunidad a la parte demandante para que subsane la inconsistencia encontrada, ordenando en la parte resolutive, reponer para revocar el auto.
 7. En consecuencia de lo anterior, se ordenará la inadmisión de la presente demanda, para que presente un nuevo Certificado Especial del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registros, de acuerdo al artículo 90 del C.G.P., para que sea corregida en el término de cinco (05) días so pena de ser rechazada.

En este sentido quedan claras las razones que constituyen el sustento de la presente decisión, modificando de ésta manera la postura inicial del despacho, al encontrar

supuestos de hecho que llevan a reponer para revocar la providencia emitida por medio del Auto No. **130 del 03 de febrero de 2021**, dejándolo sin efecto jurídico en su integralidad.

En virtud de lo anterior, **EL JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CANDELARIA, VALLE,**

RESUELVE:

PRIMERO: REPONER PARA REVOCAR lo resuelto en el Auto No. **130 del 03 de febrero de 2021**, mediante el cual se ordenó la admisión de la demanda VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO propuesto por los señores **FERNANDO GONZALEZ QUIÑONEZ Y ALEJANDRA MARÍA RUIZ**, en contra del **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**, lo anterior de acorde a lo considerado en la parte motiva de éste proveído.

SEGUNDO: DECLARAR LA NULIDAD de todo lo actuado, de acuerdo a lo indicado en el numeral anterior.

TERCERO: INADMITIR la presente demanda VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO propuesto por los señores **FERNANDO GONZALEZ QUIÑONEZ Y ALEJANDRA MARÍA RUIZ**, en contra del **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**, por no reunir los requisitos señalados en la parte motiva para su admisión.

CUARTO: CONCEDER a la parte demandante el término de cinco (5) días, contados a partir de la notificación que por estados se haga del presente proveído, para subsanar las falencias indicadas. So pena de rechazo.

QUINTO: Se INFORMA a los interesados que podrán verificar la autenticidad de esta providencia haciendo clic [aquí](#), para lo cual, se deberá cargar el archivo en formato PDF en la plataforma e ingresar el código de verificación que se indica en la parte final.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Vargas

Firmado Por:

Luis Fabian Vargas Osorio

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Candelaria - Valle Del Cauca

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: **3e1aba9a62f86c1f85b10e0a8f14bbe19bc951ab7fd33e12e1bdf81c9b36ae37**

Documento generado en 07/09/2022 11:49:15 AM

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