

CONSTANCIA: Señora Juez, le informo que el pasado 25 de mayo de 2021, a través de correo electrónico del despacho, la parte demandante, encontrándose dentro del término de ejecutoria, allegó un recurso de reposición frente al auto del 18 de mayo de 2021, notificado por estados el día 21 del mismo mes y año, visible a pdf 18-19.

Lo anterior para los fines pertinentes.



LORENA M. RÚA RAMÍREZ

Escribiente

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, dos (02) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Ejecutivo
Demandante	Edificio Los Guayacanes P.H.
Demandados	Grupo Monarca S.A., en Reorganización y Claudia Ruth Alfonso.
Radicación	05001-31-03-008-2021-00126-00
Instancia	Primera
Interlocutorio	469
Asunto	Resuelve recurso de reposición

ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación formulado por el mandatario judicial de la parte demandante EDIFICIO LOS GUAYACANES P.H., en contra del auto del 18 de mayo del 2021, notificado por estados el 21 de mayo del 2021, por medio del cual se rechaza la demanda.

ANTECEDENTES

Mediante auto del 30 de abril de 2021, el Despacho inadmitió la demanda, para que subsanara los defectos que adolecía, entre ellos para que allegara el certificado de tradición y libertad del inmueble distinguido con folio N° 001-187116 actualizado.

En escrito allegado por el apoderado de la parte demandante dentro del término legal concedido, manifestó que subsanaba los requisitos exigidos por el auto en cita, sin embargo, frente a la exigencia del numeral 8, que se describió en el párrafo anterior, indicó que "Sobre el particular, se informa al despacho que a la fecha

es imposible aportar un certificado de libertad y tradición actualizado del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No-001-187116, lo anterior por cuanto al consultar en la página de la superintendencia de notariado y registro se informa que el folio se encuentra bloqueado por calificación, al respecto se aporta constancia de consulta del 10 de mayo del 2021.

Como puede evidenciarse no es posible cumplir el requisito por ahora, entendiendo que el folio se encuentra en calificación. En la Oficina de registro de instrumentos públicos no han entregado información sobre el bloque del certificado.

Por lo anterior y ante la imposibilidad de aportar un certificado actualizado, solicito al despacho oficie a la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Medellín zona sur, para que remita un certificado de libertad y tradición actualizado o en su defecto informe el nombre o nombres de los titulares inscritos."

Por auto del 18 de mayo de 2021, el Despacho procedió a rechazar la demanda, por cuanto no se subsanó de manera completa los defectos que presentaba la demanda.

EL RECURSO

Dentro del término de ejecutoria, el apoderado judicial de la demandante EDIFICIO LOS GUAYACANES P.H. interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación, indicando que en su oportunidad de cumplimiento con los requisitos de subsanación, se le solicitó al Despacho oficiar a la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Medellín zona sur, para que remitiera un certificado de libertad y tradición actualizado o en su defecto informe el nombre o nombres de los titulares inscritos, por cuanto el Juez tiene la facultad de realizar dichas solicitudes, permitiendo el acceso a la justicia y dada la imposibilidad para la parte demandante de aportar el certificado de libertad y tradición ya que el mismo se encuentra bloqueado.

Esgrime que el despacho no rechazó la demanda por la ausencia del certificado de libertad y tradición, sino porque el documento no se encuentra actualizado por hechos no imputables al accionante, caso en el cual debe manifestarse que se aportaron suficientes elementos que dan cuenta que el demandado es el titular inscrito del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No-001-187116.

CONSIDERACIONES:

El artículo 318 del C.G.P., dispone: *"Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.*

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.

Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.”

Adentrándonos en el problema jurídico a resolver en este recurso de reposición, indica el artículo 82 del Código General del Proceso requisitos que debe reunir las demandas, y en su numeral 6, expresa *“La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.”*, a su vez el numeral 11 indica *“Los demás que exija la ley.”*

Por su parte el artículo 90 *ibidem*, establece cuándo se inadmite la demanda o debe ser rechazada. *“El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.*

El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*

4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.

5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.

6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.

7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza.

Los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión. La apelación se concederá en el efecto suspensivo y se resolverá de plano..."

CASO CONCRETO

En el sub judice, el apoderado de la parte demandante manifiesta su inconformidad en el hecho de que se rechazara la demanda, por cuanto le fue imposible para su poderdante allegar un certificado de tradición y libertad del inmueble propiedad del demandado, quien es copropietario del EDIFICIO GUAYACANES P.H., demandante dentro de este trámite ejecutivo con fundamento en cuotas de administración.

Ahora bien, indica el artículo 79 de la Ley 675 de 2001 que:

"Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

PARÁGRAFO. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble."

En ese orden de ideas, la exigencia del certificado de tradición y libertad actualizado, no es un capricho por parte de esta Juzgadora, pues se debe tener

certeza a la fecha de presentación de la demanda de quién es el propietario del inmueble del que hace parte de esa copropiedad y que para el caso concreto, es el deudor(a) de esas cuotas de administración (ordinarias o extraordinarias) y sanciones, ya que el que fuera aportado con el escrito de la demanda data del 11 de marzo de 2020¹

El apoderado judicial de la parte demandante indica en su escrito de reposición y en subsidio el de apelación, que dicho documento no es necesario, toda vez que existe un acta de conciliación Nro. 841, con constancia de acuerdo 1268, del 22 de enero de 2021 (pdf 17 del cuaderno principal), en la cual compareció Grupo Monarca S.A., en Reorganización en calidad de titular inscrito del inmueble, acreditando con ello que es el propietario del inmueble citado. No obstante, se itera que el Certificado de Tradición y libertad es el documento público idóneo y conducente para acreditar quién es el propietario del bien inmueble que hace parte de la copropiedad EDIFICIO LOS GUAYACANES P.H.

Ahora bien, el Despacho al observar la constancia de la consulta realizada por la parte demandante en la página de la superintendencia de notariado y registro, donde se visualiza que el folio de matrícula inmobiliaria se encuentra bloqueado por calificación, procedió a indagar sobre estos bloqueos ante esta entidad ² y tal como se advirtió en el auto de rechazo de la demanda, se explica de esta manera:

"Es una medida preventiva que tiene su fundamento en el ejercicio del mandato legal que obliga a los Registradores de Instrumentos Públicos a certificar de manera fiel y total las inscripciones efectuadas en la matrícula de los bienes sujetos a registro, en virtud de los principios de fidelidad e identidad de la información registral.

El bloqueo de folio persigue un fin válido como es la seguridad en el tráfico jurídico; es una medida preventiva y necesaria para desarrollar la actuación y garantizar su normal y eficiente discurrir, así como la seguridad y estabilidad del tráfico económico (Sentencia de tutela del 26 de noviembre de 2008, Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera Exp.47001233100020080004301)."

"¿CUALES SON LAS CAUSALES PARA QUE SE DE UN BLOQUEO DE FOLIO?

- a. Por la radicación de un trámite de registro;*
- b. Por encontrarse en curso una actuación administrativa; y*
- c. Por cumplimiento de una orden judicial o administrativa (orden de autoridad competente)."*

¹ Véase pdf 2 hoja 21 del Cuaderno principal.

² <https://www.supernotariado.gov.co/portal&264.html>

"¿CUALES SON LAS CONSECUENCIAS DE UN BLOQUEO DE FOLIO?"

En el caso a) debe el interesado esperar que se surta el trámite de inscripción o nota devolutiva del documento para la expedición del certificado de tradición de su interés.

En los casos b y c) del punto anterior, para la expedición del certificado de libertad y tradición sobre el inmueble de interés deberá acercarse a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para obtenerlo, pues el sistema no dejará expedirlo de ninguna otra forma, por cuanto al expedirse debe contener una nota especial que indique la actuación a la que se encuentra sometido el folio de matrícula inmobiliaria. (Parágrafo del artículo 67 de la Ley 1579 de 2012)".

Por lo anterior, es posible que el bloqueo del folio de matrícula, obedezca al cambio de propietario, por lo tanto es primordial tener la certeza de que la demanda se encuentra dirigida a la persona o personas determinadas.

Por otro lado, dice el recurrente, que dentro del escrito de subsanación, solicitó que el Juez dentro de sus facultades otorgadas por la Ley, procediera a oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que allegaran el folio de matrícula del mencionado inmueble. Sin embargo, como se le advirtió en la providencia recurrida, es carga del actor, el obtener y hacer allegar las pruebas que sean necesarias para el buen desarrollo del proceso, pues dichas solicitudes son propias en la etapa probatoria del caso, no para la admisibilidad de la demanda.

El artículo 167 del Código General del proceso, dispone: *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (...)."*

La carga de la prueba, por regla general, se encuentra radicada en cabeza de la persona que pretende acreditar los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. En este caso, la parte demandante, debe allegar la totalidad de las pruebas que se requieran con la presentación de la demanda, conforme a los señalado por la ley.

En consecuencia, no se repondrá el auto del 18 de mayo de 2021 y en subsidio, se conoce el recurso de APELACIÓN ante el H. Tribunal Superior de Medellín en el efecto suspensivo, de conformidad con el artículo 90 inciso 4 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

PRIMERO: No Reponer el auto del 18 de mayo de 2021, por las consideraciones anteriormente expuestas.

SEGUNDO: Conceder en subsidio el recurso de apelación ante el H. Tribunal Superior de Medellín en el efecto suspensivo, de conformidad con el artículo 90 inciso 4 del Código General del Proceso. Por secretaría procédase a la remisión de las piezas procesales pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ISABEL CRISTINA MORENO CARABALÍ

JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)