



Interlocutorio	1414
Radicado	05266-31-03-003-2022-00155-00
Proceso	Divisorio
Demandante	Raúl Eduardo Echeverri Correa
Demandado	María Claudia Zapata Zuluaga
Asunto	No repone – concede apelación

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Se resuelve la reposición formulada frente al auto del 18 de agosto de 2023.

ANTECEDENTES

1. En auto del 18 de agosto de 2023, se resolvió sobre la división por venta del inmueble 001-909053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y el reconocimiento de mejoras (folio 60 cuaderno principal).
2. La parte demandante, a través de apoderado, formuló reposición y en subsidio apelación contra dicha providencia. En el escrito de impugnación se enunciaron los reparos (folio 62 idem).
3. La parte demandada, a través de apoderado, descorrió el recurso de reposición. En el escrito manifestó los motivos por los que la decisión no debe reponerse (folio 64 idem).

CONSIDERACIONES:

1. El recurrente dijo que la juez incurrió en un error al interpretar la escritura publica 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaría 3ª de Envigado, ya que la escritura es contentiva de declaración de construcción y no puede ser convertida en contrato traslativo de dominio.

Frente a anterior reparo se indica:

El art. 13 del decreto 960 de 1970 dice *“La escritura pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el notario, con los requisitos previstos en la ley y que se incorpora al protocolo”*, por tanto, la escritura puede contener diversos actos jurídicos.

En este orden, si bien la escritura 1521 se denominó de “declaración de construcción”, ello no implica que las declaraciones de los otorgantes se limitaron o deba entenderse limitada a menciones de construcción en el inmueble 001-909053 y mas aun, como se advirtió en el auto impugnado, la escritura contiene cláusulas declarativas y dispositivas.

Partiendo de la pluralidad de declaraciones de voluntad, fue que en el auto recurrido se discriminaron las cláusulas de la escritura 1521, tomando la quinta y sexta como declarativa y la séptima como dispositiva, sin mutar el contenido y alcance de ninguna de estas.

2. El impugnante dijo, que dada la claridad de la escritura 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaría 3ª de Envigado, no se amerita una interpretación del clausulado y en caso de hacerse una hermenéutica, el contenido deja ver que la intención de los otorgantes fue realizar la declaración de las construcciones nuevas y no la tradición del inmueble.

Respecto del anterior reparo se indica:

El art. 30 del decreto 960 de 1970 dice *“Las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman”*.

La cláusula 7ª de la escritura 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaría 3ª de Envigado, dice *“Dado los aportes de construcción hechos por los dueños, la propiedad queda en*

pro indiviso, así: El 70% para María Claudia Zapata Zuluaga y el 30% para Raúl Eduardo Echeverri Correa”.

Tal cláusula se encuentra redactada con claridad y precisión y se presume, es lo querido por las partes, pues no existe prueba en contrario. En consecuencia, es que en el auto recurrido se acudió a la claridad e intención de la cláusula 7ª, sin auxiliarse en ninguna de las reglas de interpretación del art. 1619 y ss del C. Civil, que son subsidiarias, por lo que se concluyó, según el contenido de la cláusula, la intención de los comparecientes fue modificar los porcentajes de copropiedad.

3. El recurrente dijo, que la escritura 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaría 3ª de Envigado no tiene ningún título traslativo de dominio, que la sentencia SC del 16 de julio de 1993 exp. 3269 no aplica al caso y, que el certificado de tradición y libertad del inmueble 001-909053 tiene como último título registrado la escritura pública 1216 del 5 de octubre de 2010 de la Notaría 3ª de Envigado, por tanto los porcentajes de propiedad son del 89% para Raúl Eduardo Echeverri Correa y del 11% para María Claudia Zuluaga Zapata.

Frente al anterior reparo se indica:

a. La Corte Suprema de Justicia en SC del 19 de julio de 1993 exp. 3269, dijo “(...) *la jurisprudencia en ese entonces sentó criterio semejante al atrás expuesto, pues afirmó 'que la falta de registro de la escritura de venta de inmuebles no impide a la parte contratante promover frente a la otra las acciones de cumplimiento o de resolución del contrato, pues al efecto dijo en fallo de 28 de julio de 1965 que corrida la escritura pública, ésta prueba la existencia del vínculo jurídico contraído entre los contratantes y acredita la realidad de los convenios solemnes contenidos en la escritura, y, como el contrato de venta de bienes raíces es origen de obligaciones y derechos personales, perfeccionado el mencionado contrato en la forma expuesta, las partes pueden exigirse el cumplimiento de las obligaciones recíprocas, entre éstas, las que surgen de manera inmediata de la celebración del contrato’*”

En este orden de ideas, la sentencia del 19 de julio de 1993, lo que reitera es el criterio de cuál es el efecto probatorio y obligacional que entre los comparecientes tienen las

escrituras públicas, de ahí que su aplicación no solo se limite al caso particular resuelto en dicha sentencia.

Tomando el anterior punto de partida fue que en el acto recurrido se le atribuyó el mérito obligacional y probatorio a la cláusula 7ª de la escritura 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaría 3ª de Envigado respecto de María Claudia Zapata Zuluaga y Raúl Eduardo Echeverri Correa.

b. La Corte Suprema de Justicia en SC 217 de 2023, dijo, *“De la evolución del sistema registral en nuestro país esta Sala se ha pronunciado en extenso entre otras, en sentencias SC3671 de 2019 y SC3540 de 2021, en esta última se precisó respecto del Decreto 1250 de 1970 que: Por último y en concordancia con el precepto mencionado, facultó a las oficinas de registro para que certificaran la situación jurídica de los inmuebles sometidos a la ley, «mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas» (artículo 60). Tal atribución, de cara a la creación de un estatuto especializado para el ejercicio de la actividad administrativa, significó un espaldarazo al valor jurídico del registro, al concebir cada anotación como un acto administrativo, gobernado por la presunción de legalidad y sometido a los mecanismos de control propios de la administración”*.

De ahí que, la anotación en el certificado de tradición y libertad del inmueble 001-909053 es un acto administrativo y, por ende, el hecho de que en la anotación II se hubiera consignado la anotación “declaración de construcción en suelo propio”, ello no implica que se pueda desconocer el contenido de la cláusula 7ª de la escritura 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaría 3ª de Envigado, en la que concurrieron María Claudia Zapata Zuluaga y Raúl Eduardo Echeverri Correa.

c. En la cláusula 7ª de la escritura 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaría 3 de Envigado, se dijo *“Dado los aportes de construcción hechos por los dueños, la propiedad queda en proindiviso, así: El 70% para María Claudia Zapata Zuluaga y el 30% para Raúl Eduardo Echeverri Correa”*.

De ahí se extracta que, entre María Claudia Zapata Zuluaga y Raúl Eduardo Echeverri Correa existió una declaración de voluntad cuyo objeto es modificar los porcentajes

de propiedad, además, que existe una causa, los aportes a la construcción, lo que implica que si existe un negocio jurídico que modificó los porcentajes de propiedad.

4. El recurrente dijo, que si María Claudia Zapata Zuluaga realizó una mejora en el inmueble 001-909053, ello implica una construcción en suelo ajeno, por lo que tiene es una acción personal y no pudo la juez reconocerle derecho real de dominio, pues dado el modo de la accesión, las mejoras no son de su propiedad.

Frente a tal reparo se indica:

En el auto recurrido se expuso que se reconocían mejoras en favor de María Claudia Zapata Zuluaga, en valor equivalente al 1.6240% del producto de la venta en pública subasta del inmueble de matrícula 001-909053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, de ahí que no se constituyó ningún derecho real, sino que reconocieron las mejoras y el valor de éstas.

Sumado a que, el momento para el reconocimiento de las mejoras y que fueron alegadas al contestar la demanda, es el auto que decreta la división.

5. Por lo anterior, no se repondrá la decisión, empero, se concederá la apelación.

RESUELVE

Primero: no reponer el auto del 18 de agosto de 2023.

Segundo: conceder en el efecto devolutivo la apelación frente al auto del 18 de agosto de 2023.

Tercero: remitir el expediente a la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, magistrado ponente Luís Enrique Gil Marín, por conocimiento previo.

NOTIFIQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

27092023 4

2022-00155

Firmado Por:

Diana Marcela Salazar Puerta

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 003

Envigado - Antioquia

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: **4a2552ca09e0edcb0931c5d64aa8c5ffde08a778d11616804ea1bc7cd362b5**

Documento generado en 28/09/2023 03:46:57 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>