

República de Colombia



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Riosucio (Caldas), veinticuatro de Junio de dos mil veintiuno

1.- ASUNTO :

Dentro de la presente acción de DIVISIÓN POR VENTA DE LA COSA COMÚN, se resuelve el recurso de reposición oportunamente interpuesto por el Apoderado del Demandado JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS, contra lo decidido por el suscrito Juzgador en auto del pasado 31 de Mayo hogaño, en el que se dispuso “ordenar de nuevo” a la señora Registradora de Instrumentos Públicos, con sede en esta localidad, la inscripción de la demanda en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108, que corresponde al inmueble denominado “EL RECREO”, ubicado en la vereda “Obispo” de Supía (Caldas).

2.- SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

El recurso horizontal¹ lo sustenta el Impugnante, en que la negativa de parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para inscribir la demanda en la acción civil de la especie, radica en que el predio con Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108, conocido como “EL RECREO”, ubicado en la vereda “Obispo” de Supía (Caldas), tiene FALSA TRADICIÓN, como lo ha expuesto a lo largo de esta acción divisoria en los distintos certificados expedidos y lo ratifica en la Resolución N° 07 del 18 de Marzo de 2021, acto administrativo en el que deja en claro: **“QUE EL DEMANDADO NO ES TITULAR DEL RERECHO REAL DE DOMINIO Y POR TANTO, NO SE PUEDE INSCRIBIR LA**

¹ Es de aclarar que contra el proveído en cita, el señor Apoderado del demandado JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS interpuso los recursos de “reposición” y “apelación”, aquel como fórmula principal y éste con carácter subsidiario.

DEMANDA...” de conformidad con lo dispuesto en el artículo 591 del CGP.

Estima el Recurrente que ante todas las discusiones suscitadas en este trámite procesal, sobre la real situación del predio en mención, sólo se ha generado insalvable duda a favor de la “FALSA TRADICIÓN” que le afecta, razón por la cual, en varios pronunciamientos jurídicos se ha negado la prosperidad de la “acción divisoria”, entre tales, la de este mismo Despacho judicial, al proferir sentencia anticipada en la que declaró la “falta de legitimidad” tanto por activa como por pasiva, para actuar en el proceso.

Igualmente critica en extenso, la decisión del Juzgado Civil del Circuito de esta sede judicial, del 03 de noviembre de 2020, en la que concluyó que el inmueble de marras no se encuentra inscrito en la Oficina de Registro bajo la figura “de la falsa tradición” y con fundamento en ello revocó la sentencia anticipada dictada previamente por esta Célula judicial, pues estima el Censor que tal conclusión de la segunda instancia contraría el concepto de “falsa tradición” contenido en la Ley registral y particularmente el pronunciamiento jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC10882 de 18 de Agosto de 2015, con ponencia del Dr. Luis Armando Tolosa, en la que explicó claramente este concepto, pronunciamiento al que se ajusta la situación del predio “EL RECREO” con Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108.

Concluyó la sustentación de la impugnación impetrada, solicitando al suscrito Funcionario reponer el auto confutado y en su lugar “denegar” la solicitud de insistencia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para inscribir la demanda en el evento a estudio.

Subsidiariamente, pidió conceder el recurso de APELACIÓN contra la misma providencia.

3.- ACTUACIÓN DEL DESPACHO:

Al recurso impetrado se le dio el trámite legal.

Dentro del término de traslado, los Voceros judiciales de las demás partes se pronunciaron sobre el tema en debate, y al unísono se oponen a la prosperidad de los recursos postulados.

3.1.- Señala el Apoderado del demandante ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ, cómo la sentencia constitucional que profirió la señora JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO el 04 de noviembre de 2020, con la cual revocó el fallo anticipado proferido por el suscrito Juzgador el 19 de junio de aquel mismo año, dejó en claro que el “Certificado Especial de Pertenencia” emitido por al Registraduría de Instrumentos Públicos, con destino a este proceso y con referencia al predio “EL RECREO”, con Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108, es **ilegal y equívoco** en cuanto le asigna a dicho inmueble la calidad de “**falsa tradición**”, porque luego del análisis que realizó la señora Jueza, sobre los distintos actos inscritos en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, concluyó que la inscripción de dicho predio **no corresponde a la denominada “falsa tradición”**.

Y coloca de relieve el resultado de la acción de tutela que contra aquella decisión instauró posteriormente el demandado JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS, para destacar que la misma fue denegada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en su Sala Civil-Familia, fallo primario que igualmente confirmó la Corte Suprema de Justicia.

Bajo este contexto, para este Litigante lo afirmado en decisión judicial, en el sentido que el predio en referencia **no tiene registro bajo “falsa tradición”**, es tema ya definido judicialmente y no admite discusión.

Por esa razón pide a las instancias correspondientes **DENEGAR** los recursos propuestos.

3.2.- El Profesional del derecho que representa los intereses de la otra Parte demandante, también solicita no reponer el auto que dispuso el nuevo requerimiento a la señora Registradora de Instrumentos Públicos, para que inscriba la demanda en este proceso, pues considera que al demandado JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS sólo le anima un marcado interés por apoderarse de la totalidad del predio objeto de la división, desconociendo la co-propiedad de los Demandantes sobre el mismo.

Mas en lo referente a la situación registral del inmueble en cita, como ya se ha visto, fue necesario acudir a instancias excepcionales como lo es la “acción de tutela”, y en sus pronunciamientos ya se dijo con firmeza, que el inmueble con Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108, denominado “EL RECREO”, ubicado en la vereda “Obispo” de Supía (Caldas), **no está afectado por “falsa tradición”**.

Y en este momento procesal, dicha determinación hace tránsito a cosa juzgada. Por consiguiente, califica como un “despropósito” la actitud del Apoderado del demandado VALENCIA TREJOS, al interponer recursos contra el auto del pasado 31 de Mayo hogaño, en el que se ordenó requerir de nuevo a la Registraduría de Instrumentos Públicos la inscripción de la demanda.

Para este Apoderado, los recursos impetrados son manifiestamente dilatorios y por ello, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 43 del CGP, merece un rotundo rechazo, pues sabido es que la “inscripción de la demanda” en procesos de esta naturaleza (divisorios), constituye requisito de impulso procesal, incluso de “procedibilidad”, de conformidad con lo reglado en los cánones 409 y 592 del Estatuto Procesal en cita.

4.- DECISIÓN DEL DESPACHO:

4.1.- Aspecto procesal del recurso impetrado.

Desde el punto de vista procesal, el recurso de reposición postulado por el Apoderado del demandado JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS, deviene admisible, puesto que de este mecanismo jurisdiccional se hizo uso en término legal y, además, fue debidamente sustentado en el mismo escrito de su postulación.

4.2.- Aspecto sustancial del recurso horizontal propuesto.

Desde este momento señala el suscrito Funcionario, que la decisión objeto del recurso de reposición **no se modificará** en esta instancia, con fundamento en las siguientes precisiones:

4.2.1.- En primer lugar debe precisarse, como bien lo expone uno de los Apoderados de los demandantes, que determinar si el registro correspondiente al predio con Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108, objeto de esta acción divisoria, corresponde o no a la denominada “FALSA TRADICIÓN”, es de singular importancia, en tanto ello define la viabilidad de la acción (mas no la decisión final, desde luego), pues no resiste duda que el presupuesto axiológico de la “acción divisoria” lo es que tanto la parte Demandante, como la Demandada, sean co-propietarios del bien común.

Este entendimiento parte del contenido del artículo el art. 406 del CGP dispone:

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

“La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños.”

“(...)”

Como puede apreciarse, la norma en cita, que prácticamente reproduce el contenido del artículo 2334² del C. Civil, hace alusión al “comunero” y el Código Civil entiende como “comunero” al propietario de un bien. Es por ello que ambas disposiciones (el art. 406 del CGP y el art. 2341 del C.C.), exigen que a la demanda se acompañe la prueba de que tanto el Demandante como el Demandado son **“condueños”**, es decir, “propietarios” del bien por dividir y por “propietario” se entiende la persona -natural o jurídica- que ostenta con relación al bien, el “derecho real de dominio”

Y en el caso que nos ocupa, el CERTIFICADO ESPECIAL expedido por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, siempre ha indicado que el bien con Matrícula Inmobiliaria 115-1108 tiene antecedente registral bajo la denominada FALSA TRADICIÓN.

Y, ciertamente, fue esa la razón por la que el suscrito Funcionario, con fecha 19 de Junio de 2019, profirió “sentencia anticipada”, en la que se

² Derogado por la Ley 105 de 1931, artículo 1134 y a su vez Subrogado por el CPC, art. 467.

denegó la pretensión de división, por “falta de legitimación en la causa”, tanto por activa como por pasiva.

Mas, la discusión en torno a este tópico no ha sido pacífica en el proceso, puesto que los Demandantes, inconformes con dicho pronunciamiento judicial y, particularmente con lo que se afirma en el CERTIFICADO ESPECIAL expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sobre la FALSA TRADICIÓN que dice afectar este bien inmueble, agotaron las instancias de rigor y en vista de que el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO local confirmó aquella sentencia anticipada, igualmente acudieron al mecanismo sui generis constitucional de “la acción de tutela”.

Fue así como ya intervino en el proceso otra instancia superior, esto es, el TRIBUNAL SUPERIOR del Distrito Judicial de Manizales, Corporación que en su SALA CIVIL-FAMILIA concedió el amparo supra legal invocado y ordenó a la señora JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO que se ocupara de un cuidadoso análisis, respecto de los distintos “actos” anotados en el Certificado 115-1108, para que de ese modo definiera si alguno de tales había dado lugar la denominada “FALSA TRADICIÓN”.

Y no puede soslayarse que, incluso, se promovió “acción de desacato” en contra de la citada Funcionaria, esto es, la señora JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO con sede en esta localidad, para exigirle el acatamiento a lo ordenado en la sentencia constitucional inicial.

Fue por ello que, en efecto, la señora JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO profirió una nueva sentencia de segunda instancia, respecto del fallo anticipado proferido por el suscrito Funcionario, y en esta nueva decisión la señora Juez A-quem REVOCÓ aquella sentencia, porque luego de un minucioso estudio de los distintos “actos” que conforman el certificado de tradición 115-1108, concluyó que la determinación de FALSA TRADICIÓN que certifica la Oficina de Registro de Riosucio (Caldas), es **ilegal y equivocada**, puesto que ninguno de los actos allí anotados da lugar a ello.

Y de ese modo ordenó al suscrito Operador judicial proseguir el trámite de la acción divisoria.

Bajo este contexto, para el suscrito Operador judicial, la discusión sobre el antecedente registral del inmueble con Matrícula 115-1108, esto es, si el mismo corresponde o no a la denominada FALSA TRADICIÓN, se encuentra judicialmente zanjada y deviene imperativo para este Funcionario de primera instancia su acatamiento, es decir, actuar de forma consecuente con dicha decisión.

Recuérdese que la estructura de la administración de justicia en Colombia es jerarquizada, por tanto, lo que decida el Superior en un asunto determinado, obliga al juez de primera instancia. De no hacerlo, incurriría en falta disciplinaria e incluso en la conducta ilícita de “prevaricato”.

Entiéndase, entonces, que la decisión adoptada por este Servidor en la providencia impugnada, no obedece al simple capricho ni al libre albedrío. No. Obedece al cumplimiento del “principio de legalidad” en cuanto a la jerarquía de las decisiones judiciales, y de la administración de justicia.

4.2.2.- En segundo lugar, tal como lo colocó de relieve el suscrito Juez en el auto objeto de impugnación, el CERTIFICADO DE TRADICIÓN correspondiente a la Matrícula 115-1108, no menciona en ninguna de sus anotaciones, que su registro corresponda a la FALSA TRADICIÓN y, por el contrario, siempre señala a sus adquirentes como “titulares del derecho real de dominio”.

Además, en principio, la demanda de esta “acción divisoria” fue inscrita sin reparos³, e igualmente se inscribió la compraventa de cuota parte que hizo MARÍA NATALIA VÁSQUEZ ARISTIZÁBAL a RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS, mediante Escritura Pública 1551 de 14 de Julio de 2020, indicando una vez más que el comprador adquiriría el “derecho real de dominio” con relación a ese 1% del bien. (ver anotación N° 23).

Del mismo modo, en la anotación N° 24 realizada el 05 de Agosto de 2020, se registró la hipoteca que sobre esa cuota parte del 1% constituyó el señor RENÉ ALEJANDRO MARÍN HOYOS, a favor de JULIANA ANDRES

³ Inicialmente, la demanda se encuentra registrada en el certificado de tradición N° 115-1108, como anotación N° 20, del 24 de Abril de 2017. Así se observa en el último certificado expedido, que obra al folio 167, del cuaderno N° 8

MARÍN HOYOS y una vez más se indicó que aquél sigue siendo “titular del derecho real de dominio” sobre esa porción del inmueble.

Basten, pues, las razones plasmadas supra, para NO REPONER el auto confutado.

Mas como con carácter subsidiario se interpuso RECURSO DE APELACIÓN contra la misma decisión de primera instancia, y como concurren las exigencias procesales para ello, se concederá la alzada ante la señora JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO con sede en esta localidad, en el efecto devolutivo.

Para ello se enviará actuación procesal pertinente, por el medio electrónico dispuesto por el Despacho de segunda instancia para el efecto.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL** de Riosucio (Caldas),

Resuelve:

1º) **NO REPONER** el auto del pasado 31 de Mayo hogaño, en el que se dispuso “ordenar de nuevo” a la señora Registradora de Instrumentos Públicos, con sede en esta localidad, la inscripción de la demanda de DIVISIÓN DEL BIEN COMUN, objeto del presente proceso, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 115-1108, que corresponde al inmueble denominado “EL RECREO”, ubicado en la vereda “Obispo” de Supía (Caldas).

2º) **CONCEDER, en el efecto devolutivo**, el recurso de APELACIÓN, que como fórmula subsidiaria se interpuso contra la misma providencia relacionada en el ordinal anterior, ante el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO con sede en esta localidad. Para el efecto se remitirá la actuación pertinente, por el medio electrónico dispuesto para ello.

Notifíquese


César Julio Zapata Zuleta
Juez

CERTIFICO

que el auto anterior fue notificado por
ESTADO No. 062
Hoy 25 JUN. 2021
SECRETARIO 