

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE SIBATÉ
CARRERA 8 N°10 - 40 P.2
TELEFAX 6013532666

Sibaté Cundinamarca, octubre veintiséis (26) de dos mil veintitrés (2.023)

REF: N° 257404089001 2019 00218 00

Surtido el trámite correspondiente, procede el Despacho a decidir sobre la oposición presentada ante el comisionado, en la diligencia de entrega de bien inmueble, situación surgida el pasado primero (1) de noviembre de 2.022, en la cual se admitió la misma, devolviendo las diligencias para resolver lo que en derecho corresponde, advirtiendo que no se evidencia causal que impida dictar decisión de fondo en el presente asunto.

Antecedentes

Las señoras MARIA ILIA PORTILLA PORTILLA, MARY LUZ RAMIREZ PORTILLA, CLAUDIA RAMIREZ PORTILLA, NANCY RAMIREZ PORTILLA y LUZ MILA RAMIREZ PORTILLA, mediante apoderado judicial, promovieron demanda de SUCESION INTESTADA, a causa del fallecimiento del señor VICTOR AFONSO RAMIREZ AVILA, delo cual se tiene que, por auto del día veintidós (22) de agosto de 2.019, se DECLARO ABIERTO Y RADICADO por parte de este Despacho, el presente proceso.

Surtidos todos los tramites propios del juicio de sucesión, mediante providencia del día dos (2) de junio de 2.021, se aprobaron los inventario y avalúos y posteriormente mediante providencia del día veintidós (22) de junio de 2.021, se puso fin al presente proceso, con la aprobación de la partición presentada y la orden de inscribir la adjudicación de las respectivas hijuelas.

Con fecha veintitrés (23) de junio de 2.022, el apoderado de la parte interesada, solicito la entrega del bien inmueble adjudicado, aportando el Certificado de Registro de Instrumentos Públicos, donde consta en la anotación N° 002, el registro de la partición aquí aprobada; en providencia del día veintiuno (21) de julio de 2.022, se ordenó librar Despacho Comisorio al Juzgado Promiscuo Municipal de Macheta – Cundinamarca, para la entrega de bien inmueble identificado con folio de Matricula N° 154-42871, a las personas adjudicatarias, que se encuentran descritas en el referido folio de matrícula.

En diligencia señalada por el comisionado Juzgado Promiscuo Municipal de Macheta, surtida el día primero (1) de noviembre de 2.022, y una vez se trasladaron al sitio con el ánimo de cumplir con lo señalado en el despacho comisorio, se presenta una oposición por cuenta de la doctora Saira Eliceth Salcedo, apoderada del señor Luis Alberto Ramírez Velásquez, quien allega dos documentos en dos folios, además de solicitar testimonios, es así como el comisionado decretó el testimonio del señor Teódulo Hernández Castañeda, una vez se recepcionan las pruebas, se concede el uso de la palabra a la parte interesada, quien insiste se

realice la entrega del inmueble, teniendo en cuenta la documental existente; revisadas las pruebas por el comisionado, se dispuso a admitir la oposición presentada, quien deja el predio en calidad de secuestro al señor opositor, y ordenó devolver las diligencias con el fin que se resuelva la oposición presentada.

Actuación Procesal

Por auto del día ocho (08) de junio de 2.023, notificado por anotación en estado del día siguiente, se incorporó el Comisorio y dispuso el Despacho a señalar fecha para practicar las pruebas legalmente ya aportadas y las que se arrimaran dentro del término legal concedido (5 días), se recibió memorial mediante correo electrónico dentro de dicho termino, por parte del apoderado de los interesados, solicitando se tuvieran como pruebas, todas las existentes dentro del presente proceso, además de solicitar los testimonios del opositor, y la declaración de sus prohijadas e interesadas en estas diligencias, por parte del opositor, no hubo manifestación alguna.

El día dos (2) de octubre de 2.023, se celebró diligencia virtual, para la cual habían sido convocadas las partes por auto anterior, en la cual se escuchó en interrogatorio a las señoras María Iliá Portilla de Ramirez, Luz Mila Ramirez Portilla y Nancy Ramirez Portilla, en cuanto a los demás interrogatorios, el apoderado desistió de ellos, toda vez indicó no aportarían nada diferente a los demás testimonios ya recibidos; en esta diligencia no se conectó la parte opositora, ni allegaron excusa sumaria de su inasistencia, por lo anterior, se fijó fecha para dar lectura a la decisión de fondo, misma que no se surtió en la fecha indicada, dejando la respectiva constancia, que la presente decisión se notificaría por estado.

CONSIDERACIONES

Como primera medida, el Despacho debe entrar a estudiar el documento aportado en la diligencia de entrega de bien inmueble mediante comisionado, toda vez el mismo debe gozar de validez para seguir adelante con el estudio de las demás pruebas existentes para la oposición, así las cosas, a folios 72 a 75, encontramos un contrato denominado de anticresis o empeño, el cual fue suscrito por los señores Víctor Alfonso Ramirez Avila (QEPD) y el señor Ricardo Perilla Bautista, además de tener que dicho documento fue diligenciado para le día dos (2) de abril de 2.006, el siguiente documento aportado, denominado como promesa de compraventa, suscrito entre los señores Victor Alfonso Ramirez Avila (QEPD) y Luis Alberto Ramirez Vasquez, diligenciado en el mismo año que el anterior pero con fecha veintidós (22) de noviembre de 2.006, de lo anterior se sustrae con bastante claridad, que los documentos suscritos surgen con fechas abril y noviembre del año 2.006, y que dentro del mismo se describe el mismo bien inmueble conocido como "lote de terreno llamado EL NACEDERO", haciendo una breve descripción de sus linderos, de otra parte, tenemos que se trata del mismo predio por el cual se llevó a cabo todo el procedimiento de la sucesión, teniendo en cuenta que en la diligencia de entrega, el mismo fue debidamente identificado y contrastado con un lote de terreno, entregado por el INCODER, a los señores Victor Alfonso Ramirez Avila (QEPD) y Maria Iliá Portilla de Ramirez, lo anterior mediante Resolución 768 del veintitrés (23) de octubre de 2.007, por lo cual se dio apertura a un folio de matrícula N° 154-42871, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Choconta Cundinamarca, inscribiendo en la anotación N° 001, el día veintiséis (26) de enero de 2.008, la adjudicación ordenada mediante la referida resolución del INCODER, asimismo, se perfecciono la propiedad

de este bien inmueble, mediante Escritura Pública N° 056 del primero (1) de abril de 2.008, en la Notaría Única del Circulo de Macheta.

De lo anterior se sustrae que, los documentos presentados en la diligencia de entrega de bien inmueble, con los cuales soportaron la oposición interpuesta, fueron diligenciados y suscritos en el año 2.006, y tenemos un nuevo folio de matrícula que identifica un bien inmueble (El nacedero) que surgió a la vida jurídica, el día veintiséis (26) de enero de 2.008; por lo antes descrito, es necesario remitirnos a la jurisprudencia que nos trae la Corte Constitucional, en la cual nos enseña mediante sentencia SU-454 – 16 lo siguiente:

“...El derecho de propiedad de bienes inmuebles

(...) para que el derecho de dominio ingrese al patrimonio de una persona, se requiere del título y el modo. Además, en materia de inmuebles se requiere que el título traslativo de dominio sea solemne¹, esto es, debe otorgarse escritura pública como requisito ad substantiam actus. En este sentido el artículo 1760 del Código Civil consagra:

“La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público, dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal; esta cláusula no tendrá efecto alguno.”

Ahora, si el título es la compraventa, el artículo 1857 del Código Civil, establece:

“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

(...) En conclusión, el título de dominio que contiene un contrato de compraventa de inmueble es solemne, cuando se encuentra sometido a ciertas formalidades especiales que le permiten desplegar todos sus efectos civiles, que para el caso de bienes reales, implica su otorgamiento a través de escritura pública.

A su turno, la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos. De esta suerte, una vez otorgada la escritura pública que contiene el título, la tradición se realiza mediante su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble. En efecto, el artículo 756 del Código Civil dispone que:

“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 art. 4° 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;

¹ El artículo 1500 del Código Civil establece: “El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento.

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

(...)Para la **Corte Suprema de Justicia** "no es necesaria la entrega material del inmueble vendido para que se transfiera el dominio al comprador; basta el registro del título en la respectiva oficina."². A esa conclusión llega por lo siguiente:

"(...) la tradición no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, cumple por aquel cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega."

En resumen, la tradición de derecho de dominio de bienes inmuebles no se efectúa con la entrega material del bien, sino que se verifica una vez se realiza la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos, momento en el que se consolida el bien en el patrimonio del comprador y desaparece del patrimonio del vendedor, aunque conserve materialmente inmueble.

En conclusión, el derecho de propiedad de bienes inmuebles requiere del título y el modo, pero estos a su vez están sometidos a formalidades, puesto que el título requiere escritura pública como una solemnidad *ab substantiam actus*, mientras que el modo, requiere que la tradición sea inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos. Debido a la importancia de la función registral en materia de propiedad de bienes inmuebles para resolver el presente asunto, procede la Corte a presentar sus principales características..."

Las principales características de la función registral son expuestas por el profesor VALENCIA ZEA con base en las siguientes orientaciones:

- a. **La Regla de la especialidad:** es vista en dos sentidos, de una parte, se deben registrar los inmuebles por naturaleza (bienes principales), mientras que aquellos por adherencia o por destinación no tienen inscripción independiente de aquel principal. De otra parte, este principio exige que sólo se inscriben la propiedad privada y los demás derechos reales, así como las situaciones jurídicas que los graven o los limiten.
- b. **La inscripción como acto constitutivo:** puesto que sólo la inscripción del título permite la transmisión de la propiedad inmueble y demás derechos inmobiliarios.
- c. **Rogación:** el Registrador no actúa de oficio sino a petición de parte.
- d. **Prioridad registral:** las inscripciones realizadas por el registrador deben realizarse en el orden en que le sean solicitadas, por lo que no se pueden alterar los turnos. En otras palabras, la inscripción se realiza conforme al orden de radicación (art. 3 de la Ley 1579 de 2012).
- e. **Legalidad:** es entendida como función calificadora, puesto que el registrador debe examinar y calificar tanto el documento como el respectivo folio registral, solo cuando la inscripción se ajuste a la ley, podrá autorizarlo. Bajo ese entendido, el notario al otorgar el título y el registrador al inscribirlo, deben confrontar los títulos con la normativa aplicable al caso.
- f. **Tracto sucesivo:** cada inscripción debe ser derivación de la anterior y así sucesivamente.
- g. **Publicidad:** el registro debe ser público, es decir, conocido por las partes y los terceros interesados.
- h. **Legitimación registral:** se presume que el derecho inscrito existe en favor de quien aparece anunciado como tal y la titularidad del registro cancelado se encuentra extinguido. De tal suerte que son veraces y exactos mientras no se demuestre lo contrario.
- i. **Fe pública:** se reconoce como titular del dominio a la persona inscrita en la matrícula inmobiliaria, por lo que sólo él tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble.

² Corte Suprema de Justicia. GJ. XLIX. Pág. 55. Citada en Ternera Barrios. Op. Cit. Pág. 400.

Bajo la línea argumental jurisprudencial atrás reseñada, se puede inferir que, frente a la propiedad de bienes inmuebles, se exigen unos requisitos legales consagrados en nuestro Código Civil y debatidos ampliamente por las altas Cortes, así que, partiremos de la premisa, que el aparente negocio jurídico entre el señor Victor Alfonso Ramirez Avila (QEPD) y el señor Luis Alberto Ramirez Vasquez (opositor), se celebró en el año 2.006, negocio que contiene la promesa en venta del predio conocido como "EL NACEDERO", del cual no se tiene ningún otro soporte legal, no existe una cedula catastral y menos una matricula inmobiliaria, y resaltando también que el bien inmueble, en apariencia es de propiedad de quien estaba prometiendo en venta en la época, según lo allí descrito, por una sucesión que se encontraba en curso, de la cual tampoco existe evidencia, resaltando nuevamente que el referido negocio se realizó en el año 2.006, ahora bien, del estudio realizado al predio materia de oposición, se extrae de la documental adjunta que, el mismo nació a la vida jurídica con la adjudicación que hizo el INCODER mediante la Resolución N° 768 del veintitrés (23) de octubre de 2.007, a los señores Victor Alfonso Ramirez Avila (QEPD) y Maria Iliia Portilla de Ramirez, que en cumplimiento de la normatividad vigente y la jurisprudencia traída a colación para este proceso, se dio APERTURA a un folio de matrícula N° 154-42871, para el bien inmueble adjudicado por la entidad INCODER, según se refleja de su anotación N° 001, con fecha veintiséis (26) de enero de 2.008, y para culminar con el perfeccionamiento del nacimiento a la vida jurídica del señalado bien inmueble, fue mediante escritura pública N° 056 del primero (1) de abril de 2.008, de la Notaria Única de Macheta – Cundinamarca que, se protocolizo la adquisición del bien inmueble conocido como "EL NACEDERO", documental que reposa en el presente expediente desde que se declaró abierto y radicado el presente juicio mortuario a causa del fallecimiento del señor Ramirez Avila (QEPD).

Es claro para este Despacho, que el documento arrimado por el opositor, denominado promesa de compraventa y con fecha de diligenciamiento el día veintidós (22) de noviembre de 2.006, se encuentra viciado y carece de validez, toda vez, para esta época, el bien inmueble conocido como "EL NACEDERO", no había nacido a la vida jurídica, de igual manera, ni siquiera había una certeza que pasaría a ser de propiedad del señor Victor Alfonso Ramirez Avila (QEPD), ya que como se sustrae del documento arrimado, en apariencia este bien inmueble era de su propiedad por una sucesión que estaba en curso para la fecha de diligenciamiento del mismo, y a su vez, de la documental existente acerca de los propietarios de este bien inmueble, se tiene que el mismo surge a la vida jurídica, con la apertura del folio de matrícula, suscitado en enero del año 2.008, y adicional a esto, el señor Victor Alfonso Ramirez Avila (QEPD), solo era dueño de la mitad del predio, teniendo que el mismo fue adjudicado al señor Ramirez AVila y a la señora Maria Iliia Portilla de Ramirez, situación que también vicia el negocio aparente, por cuanto el señor Victor Alfonso Ramirez Avila (QEPD), no podía vender la totalidad de un predio que no era de su propiedad, y según las pruebas examinadas, dicho bien inmueble era de propiedad del Estado, para el momento de la realización del referido negocio entre el difunto y el hoy opositor, por cuanto no exista ninguna documentada que demostrara lo contrario.

De otra parte, no podemos dejar de lado que el señor opositor Luis Alberto Ramirez Vasquez, contaba con otras herramientas jurídicas y legales, con las cuales pudo haber consumado el negocio que en algún momento realizó con el señor Victor Alfonso Ramirez Avila (QEPD), ya que según su testimonio, él es tenedor de este predio desde hace muchos años, pero al plenario no allegó evidencia donde se pudiera

inferir que en algún momento buscó ser propietario del referido predio, situación que ya no podría realizarse, toda vez, existe un fallo de aprobación de una partición en el presente proceso, de donde se sustrae que el propietario del referido predio, no es el señor Victor Alfonso Ramirez Avila (QEPD), sino sus herederos de los cuales se refleja en la anotación N° 002 del folio de matrícula N° 154 – 42871, con fecha siete (7) de septiembre de 2.021, especificación de la adjudicación aprobada en el fallo del día veintidós (22) de junio de 2.021.

Por último, el Despacho dejó constancia, que dentro del término concedido para que las partes allegaran otras pruebas si a bien lo consideraban, solo fue la parte interesada, quien allego escrito dentro del término concedido, y en la audiencia señalada, no se hizo presten ni la parte opositora ni su apoderada.

Son las anteriores razones, las que llevan a este Despacho a concluir que, se rechaza la oposición planteada, al encontrarse que el negocio jurídico realizado entre el señor Victor Alfonso Ramirez Avila (QEPD), y el hoy opositor Luis Alberto Ramirez Vasquez, estaba viciado, al realizarse sobre un bien inmueble que no había nacido a la vida jurídica y adicionalmente era un hecho incierto la propiedad del mismo, y menos de quien para la fecha, estaba prometiendo en venta, no se hará referencia a las demás pruebas por considerarse innecesarias, en consecuencia, devuélvanse las diligencias al Juzgado Promiscuo Municipal de Macheta, el cual se encuentra comisionado para llevar a cabo la entrega del bien inmueble a sus actuales propietarios, el cual se identifica con Folio de Matrícula N° 154 – 42871, denominado "EL NACEDERO"

De conformidad con lo normado en el numeral noveno del artículo 309 del Código General del Proceso, se ha de condenar en costas en el monto de un (1) SMLMV al opositor señor Luis Alberto Ramirez Vasquez.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Sibaté Cundinamarca,

RESUELVE

PRIMERO. RECHAZAR LA OPOSICIÓN formulada por el señor Luis Alberto Ramirez Vasquez quien se identifica con la C.C. N° 19.122.079, a través de apoderada, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, se **ORDENA** el cabal cumplimiento de lo dictado dentro del fallo que aprobó la partición el día veintidós (22) de junio de 2.021, para lo cual se han de remitir las diligencias al Juzgado Promiscuo Municipal de Macheta, el cual se encuentra comisionado para llevar a cabo la entrega del bien inmueble denominado "EL NACEDERO" a sus propietarios, el cual se identifica con Folio de Matrícula N° 154 – 42871, y cuyos insertos ya son conocidos en el Despacho Comisorio. Procédase de conformidad, por la Secretaria de este Despacho.

TERCERO. Se **CONDENA** en costas en las presentes diligencias, al señor Luis Alberto Ramirez Vasquez, quien se identifica con la C.C. N° 19.122.079, en el monto de un (1) SMLMV, de conformidad con la parte motiva.

La Juez,

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


MARTHA ROCIO CHACON HERNANDEZ