

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**



Magistrada Ponente:
SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

Aprobado por Acta No. 179
Manizales, dieciséis (16) de septiembre dos mil veintiuno (2021)

I. ASUNTO A DECIDIR

Se pronuncia la Sala sobre la solicitud presentada por el apoderado de los señores Bairon Osorio Alzate, Jorge Eliécer Osorio Alzate, José Mario Alzate, Luz Aída Osorio Alzate, Carmen Mabel Osorio Alzate, Gloria Amparo Osorio Alzate y Diana Patricia Osorio Alzate, dentro del recurso de revisión por ellos formulado frente a la sentencia emitida el 13 de noviembre de 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas, en el proceso verbal reivindicatorio adelantado contra la señora Ángela María Cardona Acevedo.

II. ANTECEDENTES

2.1. El día 12 de agosto de 2021 esta Sala de Decisión profirió sentencia dentro del asunto de la referencia declarando fundado el recurso extraordinario de revisión, al encontrar configurada la causal 8 del artículo 355 del Código General del Proceso; en consecuencia, invalidó el fallo del 13 de noviembre de 2020 emitido por el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas, le ordenó dar trámite a la apelación formulada y emitir decisión de fondo, y dispuso la cancelación del registro de esa providencia en las oficinas notariales y registrales, y de la inscripción de la demanda. El fallo cobró ejecutoria el día 19 siguiente.

2.2. Posteriormente, el mandatario judicial de los recurrentes en revisión solicitó se *“oficie a la oficina de registro de instrumentos públicos de aguadas(sic) con el fin de que Se(sic) levante la compraventa de la nuda propiedad con reserva del usufructo registradas en las en las anotaciones número 15 y 16 que se hizo sobre el inmueble identificado con matrícula(sic) inmobiliaria No. 102-13399, en cumplimiento a lo ordenado por su despacho en la sentencia dictada el 12 de agosto del 2021 en donde resuelve INVALIDAR la sentencia proferida el 13 de noviembre de 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas.”*. Para el efecto adosó copia del certificado de tradición actualizado.

III. CONSIDERACIONES

3.1. El artículo 360 del Código General del Proceso regula las medidas cautelares en el recurso de revisión, disponiendo que, si se solicitan, pueden decretarse la inscripción de la demanda y el secuestro de bienes muebles, en los casos y con los requisitos previstos en el proceso declarativo.

Conforme a lo anterior, debe consultarse el artículo 590 ídem que establece las reglas para el decreto, practica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares en procesos declarativos, y en punto a la inscripción de la demanda prevé que puede decretarse sobre bienes sujetos a registro cuando el litigio verse sobre el dominio u otro derecho real principal, o se persiga el pago de perjuicios derivados de responsabilidad civil contractual o extracontractual.

Esa cautela tiene la función superlativa de servir como medio de publicidad, en virtud de la repercusión que la sentencia puede tener en el estado registral del bien en disputa, por lo que es imperioso que los terceros tengan conocimiento de la eventual mutación de la situación jurídica de la cosa y de esa forma puedan emitir una voluntad libre e informada, y de contratar en esas condiciones asumen los efectos de aquella.

El artículo 591 del Código General del Proceso, precisa la forma en que debe hacerse y su alcance, señalando que “[e]l registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.”.

La disposición también prevé que si la sentencia es favorable al demandante, debe en ella ordenarse su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere, cumplido lo cual se procede a la cancelación de la medida cautelar; además, dispone que si tal ordenamiento se omite, de oficio o a petición de parte, el juez debe impartirlo por auto que no tiene recursos y comunicárselo al registrador.

Del canon glosado se deriva la trascendencia, utilidad y fuerza vinculante de la inscripción de la demanda, pues pese a que no sustrae los bienes del comercio, su anotación en el respectivo registro ata a los terceros; en otras palabras, la inscripción de la demanda materializa el principio de la relatividad de la sentencia, en el entendido que extiende sus efectos a quien pese a conocer la existencia de la pugna decide contratar, y por tanto, asumir las resultas del litigio.

3.2. En el *sub lite* la cautela fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 102-13399 el 11 de febrero de 2021 (anotación 12), y no obstante que la compraventa de la nuda propiedad con reserva de usufructo se celebró mediante escritura pública No. 50 del 29 de enero de 2021, su anotación en el referido folio inmobiliario solo se hizo el 09 de marzo siguiente, esto es, posterior a la inscripción de la demanda, por tanto, debe accederse a la solicitud elevada por los demandantes, acorde con lo previsto en el inciso final del artículo 591 citado.

La conclusión anterior se robustece si se recuerda que la transferencia del dominio de bienes inmuebles y de los derechos de usufructo solo se perfecciona con la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756 C.C.)¹.

¹ Sobre el tema la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC3654 de 2011, explicó: “El ordenamiento jurídico patrio, como ya se anticipó arriba, recuérdese, distingue el título del modo. «El primero es el hecho o acto jurídico generador de obligaciones, apto para atribuir en abstracto el dominio u otro derecho real, pero no involucra su transferencia». El segundo es la manera específica y directa prevista por el legislador para adquirir de manera efectiva el derecho real. La compraventa, la donación y la permuta constituyen meros títulos de adquisición. Carecen de efecto para radicar la propiedad en cabeza del acreedor, en tanto, únicamente se concreta con la respectiva tradición. Es el resultado de

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala de Decisión Civil Familia,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR la cancelación de las anotaciones Nos. 15 y 16 del folio de matrícula inmobiliaria No. 102-13399 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguadas, que en su orden corresponden a los registros de la compraventa de nuda propiedad celebrada entre la señora Ángela María Cardona Acevedo como vendedora y Juan Camilo Castro Cardona y Brahian Julián Osorio Cardona como compradores, y la reserva de usufructo por parte de aquella, ambos a través de la escritura pública 50 del 29 de enero de 2021.

Por Secretaría líbrese el oficio respectivo.

NOTÍFQUESE Y CÚMPLASE,

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA
Magistrada Ponente

ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS
Magistrada
(Ausencia justificada)

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO
Magistrado

Firmado Por:

Sofy Soraya Mosquera Motoa
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

la ejecución de la obligación de dar. El artículo 740, citado, define la tradición como «un modo de adquirir el dominio de las cosas» que «consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo de una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo». Tratándose de bienes raíces, tiene lugar «por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos» (art. 756, ibídem). La doctrina nacional tiene sentado que, el Código Civil, «en el particular se ha separado del francés, no son los contratos los que transmiten el dominio, sino la tradición que a ellos debe seguir, para que, en vez de acreedores de las cosas compradas, por ejemplo, seamos propietarios de ellas. A esto puede contestarse que cuando a los contratos indicados se les llama títulos traslativos de dominio, es porque por su naturaleza sirven para fundar la tradición de éste». El punto ha sido clarificado por la Sala. La «cabal comprensión de la cuestión parece necesario recordar que el Código Civil colombiano adoptó en materia de la adquisición y transmisión de los derechos reales el sistema del título y el modo cuyo antecedente histórico debe encontrarse en la “traditio” romana, pero cuya elaboración doctrinaria suele atribuirse a los expositores de la edad media, quienes la extendieron a los demás derechos reales, amén de que, apoyándose en los conceptos escolásticos de la causa próxima y la causa remota, concibieron los conceptos de título y modo para identificar dos fenómenos disímiles aunque estrechamente ligados por una relación de causalidad: mediante el título el interesado adquiere la mera posibilidad de que la transferencia del derecho se produzca, es decir que se erige en condición necesaria para que ese traspaso, apenas latente, se haga efectivo; en cambio, como la tradición concretaba o hacía efectiva esa transmisión, se le denominó como el modo». Si el título no transfiere, por sí mismo, el dominio, pues genera para el acreedor el derecho a obtener la propiedad del bien que constituya el objeto de la prestación y para el deudor el deber de hacer la tradición prometida, la tradición deviene, entonces, «como aquella convención que hace efectiva la transferencia debida mediante la entrega que del bien hace el dueño al acreedor». Existiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo (Código Civil, artículo 740), por mandato del artículo 756 ejúsdem, tratándose de inmuebles, la tradición se materializa mediante la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.”.

**Sala Despacho 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Alvaro Jose Trejos Bueno
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 9 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

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:

a5dc223bf7cf67f00e4a8e2a22d9572caa08eb2840f07a65397895cb5c08ad34

Documento generado en 16/09/2021 11:32:11 AM