

CONSTANCIA SECRETARIAL: Pasa a Despacho de la señora Jueza hoy 15 de abril de 2024 para que se sirva proveer.

MARIA ALEJANDRA MONTOYA ZULUAGA
Secretaria



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA-QUINDÍO**

Radicado: 630014003007-2023-00485-00

Quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Revisado el presente asunto se hace necesario ejercer el control de legalidad en aplicación a lo consagrado en el artículo 132 del C.G.P., puesto que se debe disponer la inscripción de la demanda en el predio de mayor extensión, atendiendo a la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia M.P. Dr Luis Armando Tolosa Villabona SC19903-2017. Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01, 29 de noviembre de 2017, que sobre esta cautela precisó:

“Dicha cautela¹ tiene el objetivo de advertir a los adquirentes de un bien sobre el cual recae la medida, que éste se halla en litigio, debiendo entonces atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profiera.

Por su naturaleza, la inscripción no sustrae el terreno del comercio, ni produce los efectos del secuestro, como la de impedirle a su propietario u ocupante disponer materialmente de él, pero tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias de dominio, gravámenes, y limitaciones a la propiedad; claro, siempre y cuando, en el asunto donde se profirió la misma, se dicte fallo estimatorio de la pretensión que implique, necesariamente, cambio, variación o alteración en la titularidad de un derecho real principal u otro accesorio sobre el inmueble, pues de ocurrir lo contrario, de nada serviría².

Esas características fueron las fijadas por el artículo 42 de la Ley 57 de 1887³, el cual prescribía: “*Todo Juez ante quien se presente una demanda civil ordinaria sobre la propiedad de un inmueble, ordenará que se tome razón de aquella en el Libro de Registro de demandas civiles, luego que el demandado haya sido notificado de la demanda*”.

Lo anterior obliga al juzgador que decide sobre la anotada cautela, a realizar una valoración, *prima facie*, de las respectivas súplicas⁴ a fin de otorgarles *fumus boni iuris*⁵, que según el numeral 1º del artículo 690 del Código de

¹ Regulada por el inciso 3º del literal a) del numeral primero del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, precepto recogido hoy en los cánones 590 (literal a) del numeral 1º) y 591 del Código General del Proceso.

² GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo. *La Batalla por las Medidas Cautelares*. 3ª Ed, Thomson Civitas. Madrid, 2004, p. 207.

³ “Sobre adopción de Códigos y unificación de la legislación Nacional”.

⁴ “[L]a cognición cautelar se limita, en todos los casos, a un juicio de probabilidades y de verosimilitud. (...) [B]asta que la existencia del derecho aparezca verosímil, esto es, (...) que según el cálculo de probabilidades, se pueda prever que la providencia principal declarará el derecho en sentido favorable a aquél que solicita la medida cautelar, por lo que el resultado de la cognición sumaria tiene valor de hipótesis” (CALAMANDREI, Piero, *Introducción al Estudio Sistemático de las Providencias Cautelares*, trad. de Santiago Sentís Melendo. Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires, 1945).

⁵ Significa “*apariencia de buen derecho*”. Dicho concepto corresponde al juicio de valor realizado por el funcionario judicial facultado para emitir una medida cautelar, mediante el cual se formula una hipótesis que, con los medios de prueba aportados por el solicitante y los requisitos establecidos por ley para la concesión de la

Procedimiento Civil, hoy previsto en los cánones 590 (literal a) del numeral 1º)⁶ y 591⁷ del Código General del Proceso conlleva constatar una hipotética amenaza al “dominio u otra [prerrogativa] real principal o una universalidad de bienes”, o en otras palabras, suponer cuál sería la suerte jurídica del predio en caso de prosperar el libelo genitor”.

Así mismo advierte el juzgado que las pretensiones omiten la determinación del inmueble objeto del proceso, teniendo en cuenta que carece de certificado de tradición y que las pretensiones van encaminadas a que se ordene abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, por lo que se requiere su determinación a efectos de darle publicidad, determinación que también debe incluirse en la valla que debe ser instalada conforme lo ordenado en el numeral noveno de la parte resolutive del auto admisorio de la demanda.

Lo anterior, conforme al principio de congruencia que rige a la sentencia y teniendo en cuenta que este Despacho carece de facultad para fallar extra petita, y por ende el fallo que se profiera se limitará a lo pretendido, y las pretensiones, se insiste, no contienen la determinación del inmueble objeto del litigio, efectuada mediante peritaje anexado con la demanda.

En consecuencia, se dejará sin efectos el emplazamiento efectuado, toda vez que la información contenida en la valla no cumple con los requisitos de ley y por ende tampoco cumple con el objeto de la notificación mediante el emplazamiento de las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir, en el Registro Nacional de Proceso de Pertenencia, al hacer parte de los requisitos exigidos para la notificación de la demanda, y en consecuencia, es evidente que no se notificó en debida forma a los emplazados.

Así las cosas, una vez admitida la reforma a la demanda, se dispondrá la instalación de la valla, pues la instalada no cumple con los requisitos de publicidad como atrás se indicó y, una vez allegadas las fotografías de la misma, se dispondrá el emplazamiento.

Por lo expuesto, el Juzgado **RESUELVE:**

PRIMERO: DEJAR SIN EFECTOS el emplazamiento surtido en este proceso conforme con lo considerado.

misma, permite colegir, con un grado de acierto, cuál sería el sentido de la sentencia que se dicte en el proceso, así como sus posibles efectos, tratando así de garantizar su cumplimiento en caso de salir airoas las pretensiones.

⁶ “Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:

“1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

“a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

⁷ “Artículo 591. Inscripción de la demanda. Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.

“El 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 vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.

“Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará 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 anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. Si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador”.

SEGUNDO: INSCRIBIR LA DEMANDA sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 280-5695 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío de conformidad con lo expuesto.

Líbrese y remítase por Secretaría el oficio correspondiente a la parte interesada para su radicación, conforme lo señala la instrucción administrativa 05 del 22 de marzo del año 2022 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Infórmesele, además, el procedimiento indicado en dicha instrucción administrativa para la radicación del oficio ordenado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, Q.

TERCERO: REQUERIR a la parte demandante para que presente reforma a la demanda con relación a las pretensiones, así como la corrección de la valla instalada, de acuerdo con lo explicado en la parte motiva de esta decisión.

CUARTO: Hecho lo anterior, por secretaría lleve a cabo el Emplazamiento ordenado en el numeral sexto del proveído fechado al 1 de diciembre de 2023.

NOTIFÍQUESE,

CAROLINA HURTADO GUTIÉRREZ
JUEZA

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA – QUINDIO
LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICO
POR FIJACIÓN EN EL

ESTADO **NO. 063 DEL 16** DE ABRIL DE 2024

IMARIA ALEJANDRA MONTOYA ZULUAGA
SECRETARIA

Firmado Por:
Carolina Hurtado Gutierrez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Armenia - Quindío

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: **de0c015c7f77e69ba73123759ded85f0ff57bb91aecf319b0a2f0d2e991e495a**
Documento generado en 12/04/2024 04:38:52 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>