

SECRETARIA: Santiago de Cali, doce (12) de octubre de dos mil veintidós (2022).
A Despacho del señor juez el presente asunto a fin de que se resuelva el recurso de reposición interpuesto del auto de fecha 27 de septiembre de 2021, por medio del cual se ordenó el decreto de una medida cautelar. Sírvase proveer.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS

Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 725
RADICACIÓN: 76001 31 03 005 2007 00274 00**

Santiago de Cali, doce (12) de octubre de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Procede el despacho a pronunciarse respecto sendos recursos interpuestos por ambos extremos litigios, frente al auto adiado 27 de septiembre de 2021, a través del cual este Despacho ordenó la inscripción de la demanda de reconvencción (pertenencia) en el folio de matrícula inmobiliaria No.370-118889 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

1. El mandatario judicial de los demandantes en reconvencción (pertenencia), exterioriza su inconformidad frente al auto calendado 27 de septiembre de 2022, arguyendo que en el mismo no se debió hacer alusión a la señora ROSALIA SARRIA DE GUTIERREZ como actual propietaria del inmueble de marras, ya que *“aceptar en estos momentos que la demandada en reconvencción tiene la propiedad del bien objeto del asunto, es negar la posesión material de los actores, por eso, el art. 375-5 del C.G.P. o 407-5 del CPC, obliga a convocar como parte pasiva, a las personas que figuren como titulares d un derecho real sujeto a registro, que es muy distinto a reconocerle propiedad”*. Adicionalmente, refirió que quienes hoy por hoy detentan dicha calidad son sus hijas MARIANA Y SILVIA JANETH GUTIERREZ SARRIA.

2. Por su parte, la apoderada de la señora ROSALIA SARRÍA DE GUTIERREZ, formula recurso de reposición y en subsidio apelación, para que se revoque el auto que ordenó la inscripción de la demanda de reconvencción en el folio de matrícula inmobiliaria No.370-118889 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, aduciendo, en síntesis, que *“sobre ese inmueble no se está alegando la posesión deprecada*

en la demanda de reconvencción”, y además, sostiene que, a voces de lo preceptuado en el artículo 592 del C.G.P., esta medida solo se podría adoptar en el auto admisorio de la demanda, no después.

3. Al referido recurso se le dio el trámite de rigor por secretaría, conforme al artículo 110 del C.G.P., incluyéndose en lista de traslado el 2 de noviembre de 2021.

4. El apoderado judicial de la parte demandante en reconvencción procedió a descorrer dicho traslado, señalando lo siguiente:

Argumenta que es equivocada la apreciación de la contraparte, toda vez que el artículo 407 del C.P.C. señalaba que la inscripción de la demanda procedía de oficio, desde su admisión, norma que fue replicada en los artículos 375-6 y 592 del C.G.P., sin establecer prohibición alguna para decretarla luego de integrada la litis.

En cuanto a la identificación del predio a usucapir, insistió que se trata del identificado con la matrícula inmobiliaria No.370-118889, y que por ser este el predio en conflicto, se pretende la inscripción de la demanda sobre el mismo.

A fin de decidir lo que corresponda, se hacen las siguientes

III. CONSIDERACIONES

Se introdujo por el legislador en nuestra normatividad procedimental civil el recurso de reposición, como un mecanismo que procede contra los autos que dicte el juez, los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y los de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, con el fin de que se revoquen o reformen.

A través de dicho medio de impugnación se busca que el juez vuelva sobre la providencia atacada con el fin de que, previa una nueva revisión detallada de la misma, determine si ha incurrido en yerros de procedimiento, y si es del caso, enderezar la actuación en aras de garantizar el debido proceso amparado tanto por las normas de procedimiento como por el artículo 29 de nuestra Constitución Política.

1. En el *sub lite*, tenemos que el apoderado judicial de la parte demandante en reconvencción fundamenta el recurso aduciendo que la señora ROSALIA SARRIA DE GUTIERREZ es titular de un derecho real sujeto a registro, que es cosa distinta a reconocerle propiedad, pues de ser así, “se estaría prejuzgando al considerarla dueña de todo el bien”, por lo tanto pretende que se reforme el auto opugnado, con el fin de que se indique que la señora SARRIA DE GUTIERREZ “figuró como titular de un derecho real sujeto a registro, ahora sus hijas, señoras MARIANA y SILVIA JANETH GUTIERREZ SARRIA”.

Este Despacho, mediante el auto recurrido procedió a decretar la medida en comento, teniendo en cuenta que de la lectura del certificado de tradición No.370-118889 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, obrante en el expediente, se advirtió, de la anotación No.8, que la señora ROSALIA SARRÍA DE GUTIERREZ, demandada en este proceso de pertenencia, adquirió la titularidad del derecho de dominio por compraventa que hiciera a través de la escritura pública No.2712 del 16 de septiembre de 2003, de la Notaría Octava de Cali, por ende, al hacer referencia a la citada como propietaria, no está “prejuzgando”, en tanto, insístase, en el auto se hizo alusión a quien figuraba como titular del derecho real de dominio, conforme, a las probanzas que militan en el encuadernamiento.

Sin embargo, comoquiera que de la revisión del certificado de tradición que posteriormente se adosó a este trámite, se verifica que efectivamente la señora ROSALIA SARRÍA DE GUTIERREZ, luego de iniciados los procesos reivindicatorio y de pertenencia, transfirió a título de venta el dominio del predio debatido a las señoras MARIANA y SILVIA JANETH GUTIERREZ SARRIA, según escritura pública No.190 del 14 de febrero de 2018, de la Notaría Primera de Yumbo, registrada el 20 de febrero de esa anualidad, de lo cual da cuenta la anotación No.11 del referido documento, circunstancia que impide que hoy por hoy se pueda acceder a la inscripción de la demanda sobre el folio de matrícula inmobiliaria No-370-118889 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por la potísima razón que la demandada no es la titular actual del predio perseguido en usucapión, se impone revocar el auto censurado, y en su lugar se negará la medida cautelar deprecada, según se pasa a explicar.

Memórese que la inscripción de la demanda tiene por objeto dar a conocer a terceros no intervinientes en el proceso la existencia del mismo, con el propósito de que los efectos de la sentencia los cobijen, pues ciertamente esta medida cautelar no impide que los bienes sean negociables, en otras palabras, no los pone fuera del comercio; no obstante, reliévese, esta medida, una vez registrada, hace que cualquier negocio jurídico sobre el bien quede sujeto a la decisión judicial que se adopte.

Sobre la finalidad de la referida cautela, la Corte Suprema de Justicia en la sentencia STC7286-2015, 10 jun. rad. 01153-00 explicó que:

(...) dicha medida cautelar, si bien no pone el bien afectado fuera del comercio, si tiene por finalidad advertir a quienes deseen adquirir el bien con posterioridad o gravar o limitar el dominio del mismo, que estará sujeto a los efectos de la sentencia que se profiera en el respectivo proceso ordinario, es decir, que le será oponible dicha sentencia con efectos de cosa juzgada como si hubiera sido parte en él. Al punto que, si la sentencia que se profiera en el respectivo proceso ordinario, fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de los registros de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere” (T- 047 - 2005).

También esta Corporación, en sede de tutela, ha expresado frente al tema

<<2.1. La anotación preventiva de la demanda en el Registro de Instrumentos Públicos es una medida cautelar que procede, entre otros eventos, en el descrito en el numeral 1° del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, esto es en los procesos que versen “sobre el dominio u otro derecho real principal” de bienes sujetos a registro, “directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra”.

El principal objetivo de esa cautela es dar publicidad a la litis para que el tercero adquirente del inmueble, o aquel en cuyo favor se constituye un derecho real, no pueda alegar ignorancia y deba soportar, en consecuencia, los efectos de la sentencia (...). La inscripción de la demanda no implica embargo ni deja a los bienes por fuera del comercio, por lo que su dueño puede disponer libremente de ellos. “Su único efecto es la publicidad del litigio, a fin de que los terceros adquirentes no puedan ampararse en la presunción de buena fe”

De manera que una vez decretada esa medida y anotada en el registro respectivo, la persona que adquiera la titularidad del bien con posterioridad a ese acto queda vinculada a las resultas del proceso aunque éste no se haya promovido en su contra, sin necesidad de citación de ninguna índole, pues la sentencia claramente le es oponible dado que se presume de derecho que los negocios que realizó respecto del bien se hicieron con el conocimiento de la existencia del litigio, lo que significa que aceptó las consecuencias que se derivan de éste.

De ahí que en la sentencia que resultare favorable a las pretensiones del demandante el juez debe ordenar la cancelación de cualquier derecho real (transferencia de propiedad, gravámenes, y limitaciones al dominio) que se haya constituido después de la anotación del litigio; y si no lo hiciera en ese acto, el fallador deberá dar esa orden, de oficio o a petición de parte, mediante auto que no tendrá ningún recurso (artículo 690, numeral 1, literal a, inciso 5). Subraya fuera de texto (STC-2013, 20 feb. rad. 00273-00).

De acuerdo a lo anterior, la medida cautelar de inscripción de la demanda, tiene como propósito darle publicidad a la misma, a fin de que los terceros tengan conocimiento de la existencia del litigio en el que fue decretada y así, frente a ellos produzca efectos la sentencia que se profiera dentro del mismo, en el evento de que llegasen a adquirir el bien sobre el cual recae dicha medida con posterioridad a su inscripción, tal como lo establece el inciso 2° del artículo 591 del C. G. del Proceso.

Ahora, indica el artículo 591 del C.G.P. que **“el registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado”**, norma concordante con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2022, el cual refiere que **“si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su**

inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución (...)”.

Por ende, al no ser la señora ROSALIA SARRIA DE GUTIERREZ la actual propietaria del bien de marras, mal haría el Despacho en sostener el decreto de una medida cautelar que a todas luces resulta improcedente, en la medida que su titularidad actualmente recae sobre las señoras MARIANA y SILVIA JANETH GUTIERREZ SARRIA, quienes no se encuentran enteradas de la existencia del proceso, ni son parte del mismo.

Colorario de lo expuesto, se impone revocar el auto calendado 27 de septiembre de 2021, y en su lugar negar la medida de inscripción de la demanda sobre el bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.370-118889 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

2. Con relación a los recursos de reposición y apelación formulados por la mandataria judicial de la señora ROSALIA SARRIA DE GUTIERREZ, el Despacho se abstiene de hacer pronunciamiento alguno por sustracción de materia.

Suficiente lo anterior para que el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali,

IV.RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR el auto de fecha 27 de septiembre de 2021, por las razones contenidas en el cuerpo de esta providencia.

SEGUNDO. NEGAR la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.370-118889.

Notifíquese y Cúmplase,



RAMIRO ELÍAS POLO CRISPINO

Juez

VRRP

JUZGADO 04 CIVIL DE CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. 159 DE HOY Oct- 13-2022

NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS

Secretaria