

INFORME DE SECRETARÍA. Informo a la señora Juez que el rematante en este proceso RICHARD CARVAJAL LÓPEZ solicita que se aclare o adicione el auto de fecha 15 de Octubre de 2018 en el sentido de ordenar la cancelación de la anotaciones 22 y 23 del certificado de tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 100-69744, toda vez que dichas inscripciones fueron posteriores a la inscripción de la demanda en este asunto.

MARIBEL BARRERA GAMBOA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, primero de marzo de dos mil veintiuno

DEMANDANTE: FRANCISCO JAVIER OSORIO JARAMILLO
DEMANDADO: MARIA LUISA TORRES VALENCIA
HEREDERA DE DOLORES VALENCIA DE
TORRES Y DEMÁS HEREDEROS
INDETERMINADOS
PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 170014003007-2013-00139-00

El rematante **RICHARD CARVAJAL LÓPEZ** solicita al despacho la cancelación de las anotaciones 22 y 23 del certificado de tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. **100-69744**, en atención a que dichas anotaciones son posteriores a la inscripción de la demanda, lo que ha representado dificultad en los estudios de títulos teniendo en cuenta que ninguna fueron extremos procesales.

Sustenta su petición en el artículo 591 del C.G.P.

Para resolver, se hacen las siguientes

CONSIDERACIONES

Revisado el proceso se tiene que para la fecha de su presentación (12 de marzo de 2013) aparecían como titulares de derecho real de dominio, los señores FRANCISCO JAVIER OSORIO JARAMILLO y la señora DOLORES VALENCIA DE TORRES.

Presentada esta demanda divisoria por el señor FRANCISCO JAVIER OSORIO JARAMILLO en contra de MARIA LUISA

TORRES VALENCIA como heredera determinada de la señora DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA y demás herederos indeterminados, se ordenó su inscripción, la cual se observa en la anotación 19.

Posteriormente, 16 de septiembre de 2014, en la anotación 22 aparece inscrita la sentencia de adjudicación en la sucesión de la señora DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA de fecha 19 de septiembre de 2007 a favor de la señora **SANDRA MILENA GRANADA OSPINA** en la cuota parte que le correspondía a la causante DOLORES VALENCIA DE TORRES (75.51665%).

El 24 de septiembre de 2019 se inscribió la venta del 75.51665% que efectuó la señora **SANDRA MILENA GRANADA OSPINA** a la señora **ALBA LUCÍA RAMÍREZ GIRALDO** mediante escritura pública No. 1966 del 23 de septiembre de 2014 de la Notaría Tercera de Manizales.

En virtud a la adquisición del 75.51665% sobre el bien por parte de la señora **ALBA LUCÍA RAMÍREZ GIRALDO**, se tuvo a ésta como litisconsorte de la señora SANDRA MILENA GRANADA OSPINA por auto del 1 de febrero de 2016, en virtud al inciso 3 del artículo 68 del C.G.P. que señala: "El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso siempre que la parte contraria lo acepte expresamente".

Ahora bien, llevado a cabo el remate el día 11 de octubre de 2018 - folio 863-, se cometió una imprecisión al indicar las partes procesales en tanto se señaló a FRANCISCO JAVIER OSORIO JARAMILLO como demandante y demandada **MARIA LUISA TORRES VALENCIA como heredera determinada de la causante MARIA LUISA TORRES VALENCIA y DEMAS HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA MISMA CAUSANTE**; es decir, se señaló a la misma demandada como causante.

Tal error persistió en el auto de fecha 24 de octubre de 2018 mediante el cual se aprobó el remate, pues también se dijo que la demandada era la señora **MARIA LUISA TORRES VALENCIA como heredera determinada de la causante MARIA LUISA TORRES VALENCIA y DEMAS HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA MISMA CAUSANTE**.

El señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad, no registró el remate y mediante nota devolutivo indicó como motivo para la no inscripción el hecho de no haber claridad en cuanto a las partes que actúan "LOS SEÑORES TORRES VALENCIA MARIA LUISA y EL SEÑOR CARVAJAL LÓPEZ RICHARD LOS CUALES NO SON DUEÑOS EN NINGÚN PREDIO".

En orden a corregir lo anterior, se hicieron las siguientes aclaraciones:

1). En relación con la señora MARIA LUISA TORRES VALENCIA quien no era propietaria de ninguno de los predios rematados:

Por auto del 12 de diciembre de 2018 se manifestó que por un *lapsus calami* se escribió de manera errada el nombre de la causante; por lo anterior se hizo la siguiente aclaración:

"De esta forma las cosas, las partes procesales son: Demandante **FRANCISCO JAVIER OSORIO JARAMILLO** y demandada la señora **MARIA LUISA TORRES VALENCIA como heredera determinada de la causante DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA y DEMAS HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA MISMA CAUSANTE**".

A renglón seguido se hizo mención que cuando se había presentado la demanda divisoria en el año 2013, la señora **DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA** era la copropietaria inscrita de los bienes inmuebles distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **100-69744 y 100-93565** en un 75.51665% y 50% respectivamente, en común y proindiviso con el demandante FRANCISCO JAVIER OSORIO JARAMILLO titular del 24.48% y 50% sobre los citados bienes inmuebles.

Se indicó igualmente en el citado auto que la señora **ALBA LUCÍA RAMÍREZ GIRALDO** al haber adquirido la cuota parte del 75.51665% del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria **100-69744**, se le tuvo según auto del 1 de febrero de 2016, como litisconsorte de la señora SANDRA MILENA GRANADA OSPINA, quien había adquirido dicho porcentaje por adjudicación en la sucesión de la señora **DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA**.

Al reiterarse la tradición de los bienes inmuebles rematados se dijo muy explícitamente que: "**Y la actual copropietaria ALBA LUCIA RAMIREZ GIRALDO adquirió el 75.51665% por compra efectuada a la señora SANDRA MILENA GRANADA OSPINA mediante escritura pública No. 1966 del 23 de septiembre de 2014 otorgada en la Notaría Tercera de Manizales y registrada el día 24 de septiembre de 2014; pero con relación a la presentación de la demanda, ésta, RAMIREZ GIRALDO no era copropietaria de ninguno de los bienes rematados; tal como se dijo en supra en el párrafo seis de esta decisión**".

Es decir, en dicho auto se dejó muy claro que si bien la señora ALBA LUCIA RAMIREZ GIRALDO no fue parte demandada desde el inicio de la demanda, por una sencilla razón, no era copropietaria del bien en tanto lo adquirió en el año 2014 y el proceso fue iniciado en el año 2013; **sí se vinculó al proceso por la figura de sucesión procesal consagrada en el inciso 3 del art. 68 de C.G.P.**

2). En relación con la mención del señor **RICHARD CARVAJAL LÓPEZ** quien tampoco era propietario de ninguno de los predios rematados:

En auto del 12 de diciembre de 2018 se precisó que en el auto aprobatorio del remate de fecha 24 de octubre de 2018, se había indicado muy claramente que el citado señor **RICHARD CARVAJAL**

LÓPEZ actuó como **rematante** y no como demandado ni mucho menos como propietario.

Conforme a estas aclaraciones, el día 15 de enero de 2019 el Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad, inscribió el remate.

Precisado lo anterior, se entra a resolver la petición del rematante:

El rematante **RICHARD CARVAJAL LÓPEZ** solicita al despacho la cancelación de las anotaciones 22 y 23 del certificado de tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. **100-69744**, en atención a que dichas anotaciones son posteriores a la inscripción de la demanda, lo que ha representado dificultad en los estudios de títulos teniendo en cuenta que ninguna fueron extremos procesales.

Dice que este despacho mediante auto del 12 de diciembre de 2018 aclaró a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que la señora ALBA LUCIA RAMIREZ GIRALDO no era parte en el proceso, por cuanto su derecho de dominio se materializó después de la inscripción de la demanda, razón por la cual el Registrador inscribió el remate, hasta el punto que para la fecha (9 de febrero de 2021) **figura como dueño del 100% del bien inmueble con matrícula 100-69744.**

Manifiesta que tanto la adjudicación en sucesión a favor de la señora SANDRA MILENA GRANADA OSPINA como la venta que ésta le hiciera a la señora ALBA LUCIA RAMIREZ GIRALDO, se encuentran vigentes en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 100-69744 lo que presenta dificultad en los estudios de títulos teniendo en cuenta que ninguna fueron extremos procesales.

Que a pesar que el despacho intentó dar claridad a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, no es suficiente, pues todavía continúa el tracto sucesivo de la tradición en la matrícula inmobiliaria de los derechos de SANDRA MILENA GRANADA OSPINA y ALBA LUCÍA RAMÍREZ GIRALDO.

Para resolver se

CONSIDERA

Revisado el certificado de tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 100-69744 se observa lo siguiente:

Anotación 22: La inscripción de la sentencia aprobatoria del trabajo de partición y adjudicación de fecha 19 de septiembre de 2007 a favor de la señora **SANDRA MILENA GRANADA OSPINA** dentro de la sucesión de la señora DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA, la cual fue registrada el día 16 de septiembre de 2014, en relación con la cuota parte que le correspondía a la causante DOLORES VALENCIA DE TORRES (75.51665%).

Anotación 23: La inscripción de la venta del 75.51665% que efectuó la señora **SANDRA MILENA GRANADA OSPINA** a la señora **ALBA LUCÍA RAMÍREZ GIRALDO** mediante escritura pública No. 1966 del 23 de septiembre de 2014 de la Notaría Tercera de Manizales, la cual fue registrada el 24 de septiembre de 2019.

El petente basa su solicitud en el artículo 591 del C.G.P. que indica que "Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenó 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..."

La inscripción de la demanda, como medida cautelar, aunque no sustrae el bien del comercio y tampoco produce los efectos del secuestro, tiene por finalidad que los adquirentes del bien se someten a los resultados de la sentencia que se dicte. Así lo trae consagrado el artículo 591 inciso 2 del C.G.P.: "...*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. **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..."*

El tratadista Jorge Forero Silva¹ citando a EDUARDO GARCIA SARMIENTO y JEANNETTE M. GARCIA OLAYA dice: "...*La inscripción de la demanda no saca los bienes del comercio, pero produce como consecuencia, una vez consumada, **que cualquier adquirente de derecho reales sufra los efectos de la sentencia** (C. de P. C, art. 690, num. 1, lit. a). De ahí que en el fallo favorable a las pretensiones del demandante deba el juez ordenar la cancelación de cualquiera de los derechos reales que se hayan constituido sobre los bienes después de la inscripción de la demanda, aunque en el expediente no haya constancia alguna de su constitución...*

Pues bien, la cortapisa que trae la norma para que no prospere la petición del señor CARVAJAL LÓPEZ es que allí se habla de **sentencia favorable al demandante**, y claramente en este caso no se da, porque el solicitante RICHARD CARVAJAL **no es demandante** sino rematante de la cosa litigiosa. Luego al no cumplirse dicho presupuesto, rápidamente decae su pretensión.

A lo anterior se suma que no es procedente ordenar las cancelaciones de las anotaciones 22 y 23 en tanto que las mismas **hacen parte de la tradición** de su adquisición de la cuota parte del **75.51665%** en el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. **100-69744** por venta forzada.

No se puede ordenar su cancelación pese a que fueron registradas con posterioridad a la inscripción de la demanda decretada en este proceso divisorio, pues las mismas como quedó precisado desde la diligencia de remate de fecha 11 de octubre de 2018, auto aprobatorio del 24 de octubre de 2018 y aclaratorio del 12 de diciembre del mismo año,

¹ Medidas Cautelares en el Código General del Proceso, Segunda Edición, página 113

corresponden a la forma como salió del patrimonio de la causante **DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA** el **75.51665%** y se radicó en cabeza de la señora SANDRA MILENA GRANADA OSPINA y posteriormente en la señora ALBA LUCIA RAMIREZ GIRALDO, actos que el señor Registrador de Instrumentos Públicos inscribió en tanto que la inscripción de la demanda no saca los bienes del comercio y en ese estado de cosas no podía desconocer el despacho.

En virtud al registro de tales actos, por solicitud del apoderado de oficio de la señora **ALBA LUCIA RAMIREZ GIRALDO** se vinculó al proceso a la citada señora **RAMÍREZ GIRALDO** en calidad de litisconsorte de la señora SANDRA MILENA GRANADA OSPINA, con base en el inciso 3 del artículo 68 del C.G.P. que señala: "El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular"; lo cual se hizo por auto del 1 de febrero de 2016 en tanto resultaba claro que siendo la última propietaria inscrita del **75.51665%** sobre el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. **100-69744** (para la fecha de la solicitud), podía vincularse al proceso y con más razón si por este proceso se buscaba acabar con la comunidad existente entre el demandante FRANCISCO JAVIER OSORIO JARAMILLO y la copropietaria que en un principio fue la señora **DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA** (representada en este proceso por su heredera MARIA LUISA TORRES VALENCIA y demás herederos indeterminados) y que después fue la señora ALBA LUCIA RAMIREZ por haberlo adquirido por compra a la señora SANDRA MILENA GRANADA OSPINA quien a su vez lo había adquirido por adjudicación en la sucesión de la señora DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA.

Como se precisó, la condición de copropietaria de la señora ALBA LUCIA RAMIREZ ha quedado claramente especificada desde la diligencia de remate y en los autos del 24 de octubre de 2018 y aclaratorio del 12 de diciembre del mismo año y en especial en éste último se dijo: "... **ALBA LUCÍA RAMÍREZ GIRALDO** al haber adquirido la cuota parte del 75.51665% del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria **100-69744**, se le tuvo según auto del 1 de febrero de 2016, como litisconsorte de la señora SANDRA MILENA GRANADA OSPINA, quien había adquirido dicho porcentaje por adjudicación en la sucesión de la señora **DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA**...". Y al referirse a la tradición del inmueble se precisó: "...Y la actual copropietaria ALBA LUCIA RAMIREZ GIRALDO adquirió el 75.51665% por compra efectuada a la señora SANDRA MILENA GRANADA OSPINA mediante escritura pública No. 1966 del 23 de septiembre de 2014 otorgada en la Notaría Tercera de Manizales y registrada el día 24 de septiembre de 2014; pero con relación a la presentación de la demanda, ésta, RAMIREZ GIRALDO no era copropietaria de ninguno de los bienes rematados; tal como se dijo en supra en el párrafo seis de esta decisión".

Conviene citar lo que al respecto cita el tratadista Hernán Fabio López Blanco²: "...Es de la esencia de esta medida la que de una vez decretada y anotada en el respectivo registro, **si existe cambio en la titularidad de los derechos reales sobre dichos bienes, especialmente el de dominio, el adquirente quede vinculado al proceso así no haya estado la demanda inicialmente dirigida en su**

² Código General del Proceso. Parte Especial, 2017, página 1052

contra y sin necesidad de ninguna citación especial, por ser la sentencia oponible al mismo al presumirse de derecho que si realizó negocios respecto del bien luego de registrada la demanda, tenía que conocer la existencia del proceso y aceptar las consecuencias que de aquel llegasen a derivar, lo que lo convierte en un litis consorte cuasinecesario. /.../”

Es decir, si bien la señora ALBA LUCIA RAMIREZ GIRALDO no fue parte desde el inicio de la demanda sí entró al proceso como litisconsorte, por así autorizarlo el artículo ya mencionado relacionado con la sucesión procesal y más aún cuando como se ha dicho, el fin último de este proceso era la división de la comunidad mediante la venta en pública subasta; comunidad de la que hacía parte la señora RAMÍREZ GIRALDO desde el 24 de septiembre de 2014.

Hecho que quedó claro al Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad, en tanto que inscribió finalmente el remate y que a la postre aparece el solicitante como propietario del 100% del mismo.

De otro lado, una de las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral es la de **tracto sucesivo**, que significa que sólo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.

Así las cosas, si no se tenía a la señora ALBA LUCIA RAMÍREZ como sucesora procesal de la señora SANDRA MILENA GRANADA OSPINA y ésta a su vez de la que aparecía como copropietaria inscrita DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA, no hubiese podido llevar a venta en pública subasta el bien común y menos su registro, pues claramente al verificar la tradición el registrador hubiese advertido que el **75.51665%** sobre el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. **100-69744** ya no radicaba en cabeza de la señora DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA sino en el dominio de la señora **ALBA LUCÍA RAMÍREZ**.

Lo que se desprende de la petición es que al efectuarse el registro del remate, no figuran como demandadas las señoras SANDRA MILENA GRANADA OSPINA ni ALBA LUCÍA RAMÍREZ, según las anotaciones 28 y 29, pero ello obedece a que como se ha dicho tantas veces, las mismas para la fecha de presentación de la demanda y su admisión no eran copropietarias del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. **100-69744**, pero que por disposición del art. 68 del C.G. ingresaron al proceso como litisconsortes.

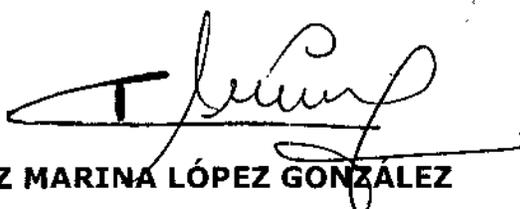
De esta forma, se dispondrá que el señor Registrador complementa las anotaciones 28 y 29 del certificado de tradición correspondiente al inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. **100-69744** indicando que las señoras SANDRA MILENA GRANADA OSPINA y ALBA LUCÍA RAMÍREZ GIRALDO actuaron en el presente proceso como litisconsortes de la señora DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA al haber adquirido la cuota parte del **75.51665%** en la forma indicada en las anotaciones 22 y 23 del certificado de tradición, así:

SANDRA MILENA GRANADA OSPINA por adjudicación en la sucesión de la señora DOLORES VALENCIA DE TORRES o MAIRA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA o MARIA DOLORES VALENCIA ARBOLEDA, mediante sentencia del 9 de septiembre de 2007 proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de la ciudad, la cual fue registrada el día 16 de septiembre de 2014, en relación con la cuota parte que le correspondía a la causante DOLORES VALENCIA DE TORRES (75.51665%).

ALBA LUCÍA RAMÍREZ GIRALDO por compra del del 75.51665% que efectuó la señora **SANDRA MILENA GRANADA OSPINA** a la señora mediante escritura pública No. 1966 del 23 de septiembre de 2014 de la Notaría Tercera de Manizales, la cual fue registrada el 24 de septiembre de 2019.

Notifíquese:

La Jueza,


LUZ MARINA LÓPEZ GONZÁLEZ

Presente auto NOTIFICADO POR
ESTADO No. <u>0031</u>
De fecha: <u>marzo 2 de 2021</u>
Secretario _____