



Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla.

RAD 08-00131-003-2011-00292-00

Señora Jueza,

A su despacho el presente DERECHO DE PETICIÓN, presentado por la Dra. PIEDAD BEATRIZ ZARCO BARRIO, quien actúa como apoderada de la sociedad KAFRECA LTDA, sociedad con domicilio principal en esta ciudad, en la Carrera 64 No. 94 -167, correo electrónico: luzmarinacharry@yahoo.com., identificada con el NIT. 802.008.640-1, Representada legalmente por la señora LUZ MARINA CHARRIS RIAZA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.653.382.

Barranquilla, 10 de noviembre de 2021.

JAIR VARGAS ÁLVAREZ  
SECRETARIO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO - BARRANQUILLA, DIEZ (10) DE  
NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

La señora PIEDAD BEATRIZ ZARCO BARRIOS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.745.457 expedida en Barranquilla, y Tarjeta Profesional No. 185.732 del C. S. de la J., quien actúa como apoderada de la sociedad KAFRECA LTDA., sociedad con domicilio principal en esta ciudad, en la Carrera 64 No. 94 -167, correo electrónico: luzmarinacharry@yahoo.com., identificada con el NIT. 802.008.640-1, Representa legalmente por la señora LUZ MARINA CHARRIS RIAZA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.653.382, haciendo uso del artículo 23 de la Constitución Política, mediante memorial de fecha 11 de marzo de 2021 solicitó al Juzgado:

*“1.- Se sirvan oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, la cancelación de la Escritura Pública No. 469 del 03 de octubre de 2013, otorgada en la Notaría Única de Ponedera, correspondiente a venta que hace GUTIÉRREZ CHARRIS CRISTIAN, vende a EFIGENIA BUSTOS SANCHEZ, correspondiente al Apartamento 2 A ubicado en la carrera 64 No. 94-137, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 040-294531.*

*2.- Informar a la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, que la actual propietaria del inmueble es la sociedad KA (sic)”*

#### CONSIDERACIONES.

Sea lo primero anotar, que carece de viabilidad toda solicitud en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política frente a los funcionarios judiciales en asuntos que estén a su cargo, salvo que la petición se relacione con funciones de carácter administrativo a cargo los jueces, considerando que las peticiones relacionadas con la administración de justicia deben formularse de acuerdo a las normas y parámetros establecidos en las normas adjetivas.

Al respecto la Corte Constitucional en Sentencia No. T-290 de Julio 28 de 1.993, ha expuesto: *“Derecho de petición- Improcedencia - Procesos Judiciales/ Juez- Límites. “El derecho de petición no puede invocarse para solicitar a un juez que haga o deje de hacer algo dentro de su función judicial pues ella está gobernada por los principios y normas que aquel conduce ; el juez, en el curso del proceso está obligado a tramitar lo que ante él se pida, pero no atendiendo a las disposiciones propias del derecho de petición, cuyos trámites y términos han sido previstos en el Código Contencioso Administrativo, para las actuaciones de índole administrativa, sino con arreglo al ordenamiento procesal de que se trate.*

*A la inversa, las funciones de carácter administrativo a cargo de los jueces, dada su naturaleza , si están sometidas a la normativa legal sobre Derecho de Petición, tal como resulta del artículo 1º del Código Contencioso Administrativo.”*

En el asunto de la referencia se trata de un proceso declarativo de rescisión de contrato Radicación 08001310300320110029200 el cual culminó con sentencia ejecutoriada calendada 25 de septiembre de 2014 y Mediante oficio No. 562/15 de 02 de junio de 2015, se ordenó la cancelación de la escritura No 1574 de octubre 2 de 2007 de la Notaria Única de Santo Tomas, compraventa que hace KAFRECA LTDA

a J.E.F. Y CIA S. EN C. y la Escritura pública No. 3685 del 22 de noviembre de 2008; otorgada en la Notaría Décima de Barranquilla que hace sociedad J.R.F. Y CIA S. EN C., a GUTIÉRREZ CHARRIS CRISTIAN.

En esta providencia no se ordenó la cancelación de la Escritura Pública No. 469 del 03 de octubre de 2013, otorgada en la Notaría Única de Ponedera, correspondiente a venta que hace GUTIÉRREZ CHARRIS CRISTIAN, vende a EFIGENIA BUSTOS SÁNCHEZ, correspondiente al Apartamento 2 A ubicado en la carrera 64 No. 94-137, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 040-294531, pues este acto jurídico no fue objeto de demanda, sin embargo, se le hace saber a la peticionaria que el numeral 1º literal a párrafo tercero del art 690 C.P.C. que es la disposición aplicable al caso establecía que:

*“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 332. Si sobre aquéllos se constituyen 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 los registros 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 ésta, 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...”*

La solicitud elevada no es procedente como derecho de petición.

Se tramitan los memoriales radicados en el proceso declarativo por la parte demandada consistente en la expedición de un nuevo oficio para su inscripción a saber:

*“Sírvasse de (sic) oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, informándole que le aclara y adiciona el oficio número 562 del dos (02) junio del 2015. En*

*el sentido que se deben anular todas las actuaciones hechas con posterioridad a lo que su despacho ordenó en anular la anotación de la correspondiente escritura pública No. 1.574 de fecha 02 del mes de Octubre del año 2.007 otorgada por la Notaría Única de Santo Tomás y la escritura pública No.3.685 de fecha 22 del mes de Noviembre del año 2.008 otorgada en la Notaría Décima de Barranquilla en los folios de matrículas inmobiliarias: 040-65965, 040-294528, 040-294529, 040-294530, 040-294531, 040-294532, 040-294533, 040-420173, 040-420174, 040-343944, 040-343947, 040-365976, 040-361933,040-362924, 040-362926, 040-362929, 040-397742, 040-397744, 040-362936, 040-362938, 040-362939, 040-397753, 040-397754, 040-362948, 040-362949, 040-362950, 040-362951, 040-362952,040-362953, 040-362954, 040-362955, 040-362956, 040-362957,040-362958, 040-362959, 040-362960, 040-362962, 040-362963. Por lo cual la Oficina de Instrumentos Públicos debe dejar sin efectos todas aquellas anotaciones que se encuentran inscritas después de la escritura de venta anulada. Ya que quedan sin efectos jurídico dichas ventas. “*

Aunado a lo anterior se solicitó:

*“1.- Se sirvan oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, la cancelación de la Escritura Publica No. 469 del 03 de octubre de 2013, otorgada en la Notaría Única de Ponedera, correspondiente a venta que hace GUTIÉRREZ CHARRIS CRISTIAN, vende a EFIGENIA BUSTOS SANCHEZ, correspondiente al Apartamento 2 A ubicado en la carrera 64 No. 94-137, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 040-294531.*

*2.- Informar a la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, que la actual propietaria del inmueble es la sociedad KA (sic)”*

Se resalta que la solicitud de expedición de un nuevo oficio, persigue la modificación de la parte resolutive de la sentencia, la cual no es procedente. de para violar el principio de la inmutabilidad de la sentencia por el mismo juez que la dictó y el principio de cosa juzgada.

So pretexto, de adicionar el oficio que comunica la inscripción de la sentencia, no es posible introducir ninguna modificación a lo ya definido, no es plausible reformar las pretensiones ya consideradas, máxime cuando la sentencia se torna inoponible a terceros de buena fe por falta de publicidad de la demanda.

La Corte Suprema ha resaltado la importancia que tiene la medida cautelar de inscripción de la demanda, señalando lo siguiente:

*"...la inscripción de la demanda prevista en el artículo 690 del C. de P. C., por regla general, procede únicamente en aquellos procesos ordinarios -entiéndase verbales bajo la vigencia de la Ley 1395 de 2010- en los que se discute el "dominio u otro derecho real principal, en bienes muebles o inmuebles, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes, de hecho o de derecho (...)"*. Esto es, que esa especie de medida cautelar es viable cuando las reclamaciones del actor recaen sobre un derecho real principal constituido sobre una cosa individualizada o sobre una universalidad, o cuando la índole de la pretensión pueda afectar las mismas. Justamente, por eso, para su decreto no sólo debe repararse en la naturaleza de la pretensión sino también en sus efectos, toda vez que si éstos comportan la alteración de los aludidos derechos procederá la cautela de esa especie. Empero, y esto es apenas obvio, tales derechos reales deben estar constituidos respecto de bienes muebles o inmuebles sometidos al régimen de inscripción en registros públicos, tal como sucede, por vía de ejemplo, con los inmuebles, las naves y aeronaves, entre otros.

La anotación preventiva de la demanda encuentra justificación en el *periculum in mora*, es decir, en el peligro que comporta la demora del proceso, puesto que el fallo puede quedar sin efectividad por el transcurrir de los días, amén que los litigantes tendrían oportunidad para desplegar actuaciones encaminadas a sustraerse de su cumplimiento. De suerte, pues, que la medida en cuestión constituye un medio idóneo para conjurar ese riesgo, en cuanto asegura la eficacia de lo resuelto en la sentencia que dirima el pleito. Desde esa óptica, esto es la cautelar, cumple las funciones propias de toda cautela (protección, seguridad y efectividad de la decisión), y, particularmente, la de servir de medio de publicidad, ya que dada la repercusión que el fallo puede tener frente al estado registral del bien en litigio es imperioso dar a conocer la existencia del proceso, con el propósito de que los terceros tengan conocimiento de la posibilidad de modificación de la situación jurídica de aquel. Esa función cobra particular relevancia porque aunque la inscripción de la demanda no impide la disponibilidad de los bienes que han de soportarla, sí vincula con carácter de causahabientes a los terceros adquirentes, por así disponerlo de manera expresa el literal a) del numeral 1º del precitado artículo 690, según el cual "el registro de la demanda no pone los bienes

*fuera del comercio, pero quien los adquiriera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 332. Si sobre aquellos se constituyen gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes” (destaca la Sala).*

*La prescripción trasuntada pone de relieve que es de la esencia de la referida medida cautelar vincular con carácter de sucesores a los terceros que adquieran la cosa o constituyan gravámenes sobre él con posterioridad a su registro, en virtud de que los efectos del fallo proferido los cobija con fuerza de cosa juzgada, así no hubiesen intervenido en el proceso, por la sencilla razón de que la inscripción de la demanda les permite conocer la situación jurídica real y actual del bien y, de decidirse a negociarlo, lo hacen a sabiendas de que está en pleito, lo que significa que “por ministerio de la ley, el adquirente se somete a lo que se decida en el fallo que se dicte en el proceso en el cual se decretó la medida precautoria en mención, a cuyo efecto ‘se entiende que hay identidad jurídica de partes’ entre el tradente y el adquirente ‘por acto entre vivos celebrado con posterioridad al registro de la demanda’” (Sent. Cas. Civil de 15 de marzo de 1994, Exp.No.4088).*

*De manera, pues, que el efecto fundamental de la susodicha cautela es la oponibilidad de la sentencia a quien adquiere el bien luego de haberse inscrito la misma, sin que, y esto es relevante, ella pueda significar de algún modo que por el mero hecho de la inscripción el titular del dominio deje de serlo y, mucho menos, que los terceros entiendan que ya no lo es. Por demás, claro está, que tal consecuencia presupone que esa resolución hubiere acogido las súplicas del demandante, dado que la provisionalidad, característica de los procesos cautelares, hace que esa anotación esté a la espera de su ratificación por el registro de la providencia condenatoria.*

*Es evidente, de otro lado, que la medida afecta la eficacia de los asientos registrales de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuadas después de la inscripción de la demanda, ya que apareja su cancelación, dejándolos sin fuerza legal, conforme lo prevé el inciso 5º del literal a) del numeral 1) del precitado artículo 690 al disponer que “si la sentencia 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 (...)” (negrilla fuera de texto) (CSJ SC, 19 dic. 2011, rad. 2002-00329-01)»<sup>1</sup>.*

En mérito de lo expuesto el despacho,

RESUELVE.

1. No dar trámite como Derecho de Petición a la solicitud presentada por PIEDAD BEATRIZ ZARCO BARRIOS, quien actúa como apoderada de la sociedad KAFRE CAS LTDA, sociedad con domicilio principal en esta ciudad, en la Carrera 64 No. 94 -167, correo electrónico: luzmarinacharry@yahoo.com., identificada con el NIT. 802.008.640-1, Representa legalmente por la señora LUZ MARINA CHARRIS RIAZA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 32.653.382., por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.
2. No acceder a la solicitud de oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, dejar sin efectos todas aquellas anotaciones que se encuentran inscritas después de la escritura de venta anulada, correspondiente a la escritura pública No. 1.574 de fecha 02 del mes de Octubre del año 2.007 otorgada por la Notaría Única de Santo Tomás y la escritura pública No.3.685 de fecha 22 del mes de Noviembre del año 2.008 otorgada en la Notaría Décima de Barranquilla respecto de los inmuebles de matrículas inmobiliarias: 040-65965, 040-294528, 040-294529, 040-294530, 040-294531, 040-294532, 040-294533, 040-420173, 040-420174, 040-343944, 040-343947, 040-365976, 040-361933,040-362924, 040-362926, 040-362929, 040-397742, 040-397744, 040-362936, 040-362938, 040-362939, 040-397753, 040-397754, 040-362948, 040-362949, 040-362950, 040-362951, 040-362952,040-362953, 040-362954, 040-362955, 040-362956, 040-362957,040-362958, 040-362959, 040-362960, 040-362962, 040-362963. .
3. No acceder a la solicitud de oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, la cancelación de la Escritura Pública No. 469 del 03 de octubre de 2013, otorgada en la Notaría Única de Ponedera, correspondiente a la compraventa realizada por GUTIÉRREZ CHARRIS

---

<sup>1</sup> T 1100102030002018-02961-00, STC15539-2018.

CRISTIAN, a favor de EFIGENIA BUSTOS SANCHEZ, respecto del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 040-294531, presentada por PIEDAD BEATRIZ ZARCO BARRIO, por lo expuesto.

4. Comunicar la presente decisión a la parte solicitante al correo electrónico: [piedadzarco16@yahoo.com](mailto:piedadzarco16@yahoo.com) y [piedadzarco06@gmail.com](mailto:piedadzarco06@gmail.com).
5. Reconocer personería a la Dra. PIEDAD BEATRIZ ZARCO BARRIO, en los términos y condiciones del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LA JUEZA,

  
LINETH MARGARITA CORZO COBÁ.