



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial

Auto interlocutorio	185
Radicado	05266-31-03-001-1995-07551-00
Proceso	Divisorio
Demandante (s)	María Patricia Echeverri Gómez
Demandado (s)	Blasina Restrepo y otros
Asunto	Revoca auto y ordena cancelar anotación en folio de matrícula inmobiliaria

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
ENVIGADO

Catorce de abril del año dos mil veinte

La apoderada judicial del codemandado Samuel Yepes Mora, en este proceso divisorio de María Patricia Echeverri Gómez contra Blasina Restrepo viuda de Castrillón, Samuel Yepes Mora, Alberto de Jesús, María Elisa, Bárbara, María Belén, Beatriz, Martha Lucía Castrillón Restrepo y Humberto Alcides Gómez Arbeláez, solicita que se corrija la providencia dictada el 17 de noviembre de 1998, pues se ordenó “*la cancelación de los registros de transferencia de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio efectuados después de la demanda*”, ordenando, en consecuencia, la cancelación de las anotaciones 19 y 20 en el folio del inmueble con matrícula inmobiliaria 001-497653.

CONSIDERACIONES:

1. Nuestro estatuto procesal civil establece como obligatoria la inscripción de la demanda en los procesos de pertenencia, deslinde y amojonamiento, servidumbres, expropiaciones y de **división de bienes comunes** (art. 592 del Código General del Proceso).

Esta medida cautelar, como se sabe, no saca los bienes del comercio, pero tiene la particularidad de vincular a los terceros adquirentes del bien

litigioso a los efectos de la sentencia que llegue a dictarse (art. 591, inciso segundo, *ibídem*).

Esta inscripción de la demanda no sólo tiene una función de publicidad frente a los terceros, en razón de la fe pública registral, sino que, además, cumple otra función, cual es garantizar la efectividad de la futura resolución judicial. Tanto ello es así, que frente al adquirente posterior a la inscripción de la demanda, se puede pregonar la cosa juzgada. Así lo consagra el artículo 303 *eiusdem*: “[s]e entiende que hay identidad jurídica de partes cuando las del segundo proceso son sucesores por causa de muerte de las que figuraron en el primero o ***causahabientes suyos por acto entre vivos celebrado con posterioridad al registro de la demanda si se trata de derechos sujetos a registro, y al secuestro en los demás casos***” (negritas intencionales).

De este modo, entonces, el registro de la demanda “surte el efecto general de mantener las condiciones de efectividad de las situaciones jurídicas inmobiliarias existentes al tiempo de practicarse, o bien, según criterio de Díez Picazo, enervan la eficacia de la fe pública registral a favor de los titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles. En este sentido es acertada la doctrina de la Dirección General que señala que la anotación preventiva de la demanda tiene por único objeto asegurar el cumplimiento de la sentencia ejecutoria, no respecto del actor o demandado o de sus universales sucesores, sino respecto de los terceros que hubieren adquirido e inscrito algún derecho durante el trámite del pleito”¹ (subrayas fuera del texto original).

2. Descendiendo al caso que nos ocupa, resulta que la demanda fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 001-497653 el 2 de junio del 1995 y los derechos que tenían los comuneros Humberto Alcides Gómez Arbeláez y Alberto de Jesús Castrillón Restrepo, sobre el inmueble objeto de división fueron enajenados, a título de compraventa, a favor del comunero Samuel

¹ RAMOS MÉNDEZ, Francisco. La Anotación Preventiva de Demanda. Barcelona. Bosch. 1980.

Yepes Mora, mediante las escrituras 895 del 17 de julio de 1996 y 503 del 3 de mayo de 1995, ambas de la Notaría Segunda de esta ciudad, es decir con posterioridad a dicha inscripción.

Sin embargo, este juzgado, mediante providencia del 17 de noviembre de 1998, erróneamente acudió a la literalidad de forma estricta del párrafo 5° del literal A, numeral 1° del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil –estatuto vigente para la época de la decisión- que indica que *“si la sentencia es favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de los registros de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones del dominio efectuados después de la inscripción de la demanda”*; norma ésta que no era aplicable si se tiene en cuenta que los derechos de la menor demandante, Albania Patricia Castrillón Echeverri, fueron adquiridos por el comunero Samuel Yepes Mora, razón por la cual no tenía sentido seguir con el proceso, pues la persona que demandó la división dejó de ser comunera.

En estas condiciones, entonces, resulta que se incurrió en craso error al ordenar la cancelación de unas ventas que no influían para nada en la suerte del proceso, pues en últimas, el señor Yepes Mora al adquirir los derechos de los también comuneros señores Humberto Alcides Gómez Arbeláez y Alberto de Jesús Castrillón Restrepo, quedó sometido a lo que se resolviera en este proceso respecto de los derechos de éstos, pero, se repite, lo único que ocurrió fue que frente a los derechos de la menor, él ejercitó el derecho de compra.

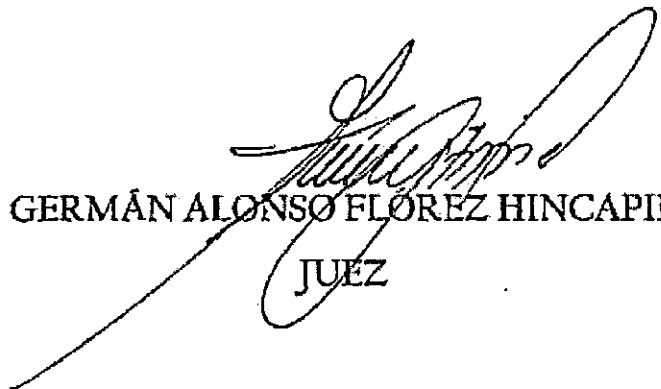
En mérito a las consideraciones realizadas, el juzgado

RESUELVE:

1. Revocar el auto del 17 de noviembre de 1998.

2. Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, para que proceda a cancelar la anotación 23 del folio de matrícula inmobiliaria 001-497653, quedando, en consecuencia, vigentes las anotaciones 19 y 20.

NOTIFÍQUESE



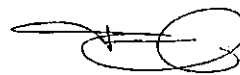
GERMÁN ALONSO FLOREZ HINCAPIÉ
JUEZ

22

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado
No. 041, fijado hoy en la Secretaría del
Juzgado a las 8 am

Envigado, julio 02 del 2020.



Tatiana Corrales Ramírez
Secretaria