

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ, D.C.
– SALA DE FAMILIA –**

Bogotá, D.C., dos (2) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Magistrado Sustanciador:

JAIME HUMBERTO ARAQUE GONZÁLEZ.

**REF. UNIÓN MARITAL DE HECHO DE
MÓNICA IVONNE RESTREPO
GUAYACÁN EN CONTRA DE FABIO
ENRIQUE MÉNDEZ RIVERA (RAD.
7457).**

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la demandante en contra del auto proferido en audiencia celebrada el 9 de noviembre de 2020, por el Juzgado Veinticuatro (24) de Familia de esta ciudad, mediante el cual se levantó la medida de inscripción de la demanda en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES:

1. En el Juzgado Décimo (10°) de Familia de esta ciudad se admitió la demanda de unión marital de hecho instaurada por **MÓNICA IVONNE RESTREPO GUAYACÁN** en contra de **FABIO ENRIQUE MÉNDEZ RIVERA**, proceso en el cual la apoderada de la primera solicitó como medida cautelar la inscripción de la demanda en varios folios de matrícula

RAD. 11001-31-10-010- 2013-00013 - 06 (7457)

inmobiliaria y acciones en la sociedad **PREVIMEDIC S.A.** y el embargo y retención de los dineros que el demandado tuviera en cuentas del Banco Davivienda.

2. Mediante auto del 6 de marzo de 2013, el Juzgado decretó la inscripción de la demanda en los folios de matrícula relacionados con la solicitud de medidas cautelares, inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, de las acciones de Ecopetrol y del Club “El Nogal” que posea el demandado; negó el embargo y retención de los dineros solicitados.

3. Posteriormente, por auto del 8 de julio de 2013 (fol. 90 C. de copias), el Juzgado de conocimiento, a petición de la demandante **MÓNICA IVONNE RESTREPO GUAYACÁN**, decretó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula No. 50C-541397.

4. La Cámara de Comercio compareció al proceso y formuló incidente de levantamiento de la inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula No. 50C-541397, bajo el argumento que, mediante escritura pública N°4065 del 8 de agosto de 2013 de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, esa entidad adquirió el inmueble por compra que realizó al demandado, **FABIO ENRIQUE MÉNDEZ FERNÁNDEZ, FABIO ENRIQUE MÉNDEZ RIVERA, SANDRA PATRICIA MÉNDEZ RIVERA; LINA MARÍA y VIVIAN ANDREA QUIMBAYO MÉNDEZ, y RIVERA DE MÉNDEZ NOHRA LIGIA**; que fue inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el 28 de agosto de 2013, como aparece en la anotación N°007, conforme aparece en el radicado 2013- 78992.

RAD. 11001-31-10-010- 2013-00013 - 06 (7457)

Que con posterioridad a la venta se encontró en el certificado de libertad del inmueble, que sobre el mismo, el 1 de noviembre de 2013, se registró con número 2013- 102776, por orden comunicada mediante oficio 1961 del 23 de julio de 2013, proveniente del Juzgado Décimo de Familia de la ciudad, la medida cautelar de inscripción de la demanda dentro del proceso de unión marital de hecho 2013- 0013, de **RESTREPO GUAYACÁN MÓNICA IVONNE y MÉNDEZ RIVERA FABIO ENRIQUE**; que debe advertirse que la fecha del oficio del Juzgado es anterior al negocio jurídico realizado por la Cámara de Comercio, pero el oficio fue registrado después de tres meses de haberse realizado la compra venta por parte de la entidad y el correspondiente registro, por lo cual no le era oponible el auto frente a dicha entidad o a un tercero, menos aún, cuando la Cámara de Comercio no es parte en el proceso, y es comprador de buena fe.

Que la inscripción de la medida ordenada por el Juzgado de Familia de la ciudad, fue un error pues el Registrador de Instrumentos Públicos no advirtió que el titular del bien inmueble ya no era el señor **FABIO ENRIQUE MÉNDEZ RIVERA**, demandado en el proceso, sino la Cámara de Comercio.

5. El Juzgado Veinticuatro de Familia de Bogotá, D.C., mediante auto de fecha 9 de noviembre de 2020, resolvió el incidente de levantamiento de la medida de inscripción de la demanda y decretó su cancelación, bajo el argumento de que, la compraventa del inmueble realizada por la Cámara de Comercio aquí apelante, se inscribió antes de inscribirse la medida cautelar, no obstante que esta última fue decretada por el Juzgado Décimo de Familia de la ciudad, con anterioridad al negocio jurídico de compraventa mencionado.

II. IMPUGNACIÓN:

Inconforme con la providencia que levantó la inscripción de la demanda, la demandante interpuso recurso de apelación alegando en síntesis que, es evidente que con las pruebas arrojadas al proceso se confirma que antes de la compraventa realizada entre el señor Fabio Méndez y la Cámara de Comercio de Bogotá ya existía la orden judicial de anotación de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-541397; sin embargo, si la Cámara de Comercio está afectada por esta medida debe reclamarle directamente al señor Fabio Méndez, porque de otra manera se defrauda la sociedad patrimonial.

Que, si el demandado hubiera puesto a disposición de la sociedad patrimonial el dinero fruto de la venta o prestada caución que garantice el incumplimiento a una sentencia, la parte actora no tendría porqué oponerse al levantamiento de la medida pero el señor Méndez jamás ha pretendido reconocer lo que por Ley le corresponde a la que fue su compañera permanente y madre de sus hijos.

Que, con la cancelación de esta medida la demandante queda altamente afectada por cuanto el demandado no ha acordado con la señora MÓNICA RESTREPO la forma como entregará a la sociedad patrimonial el dinero recibido por esta venta después de enterarse del proceso que nos ocupa.

Y, finalmente, que la apoderada judicial del demandado, en escrito contentivo del recurso extraordinario de Casación, con fecha 30 de agosto de 2019, relacionó los inmuebles adquiridos dentro de la sociedad patrimonial, de las partes de este proceso, entre otros, los que tienen Matrículas

RAD. 11001-31-10-010- 2013-00013 - 06 (7457)

inmobiliarias números 50C-1521072, 50C-1521071, 50C-1521070, 50C-1521069, 50C-1521068 y 50C-1521067, estos seis inmuebles, al cancelarse el reglamento de copropiedad, quedaron en su solo folio de matrícula inmobiliaria, la número 50C-541397, donde se encuentra la anotación de la demanda ordenada por el Juez de conocimiento, Juzgado 10 de Familia de Bogotá.

Repartido el recurso a esta instancia, se procede a resolverlo, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES:

La demandante en el presente proceso persigue como pretensión principal que se declare la existencia de la unión marital entre ella y el demandado, y como consecuencia, la declaración de existencia de la sociedad patrimonial que entre las mismas partes eventualmente se haya formado, así como su disolución y posterior liquidación.

Según el art. 590 del Código General del Proceso: **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.***

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el secuestro de los bienes objeto del proceso.”.

RAD. 11001-31-10-010- 2013-00013 - 06 (7457)

De otro lado, prevé la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones:

ARTÍCULO 2o. OBJETIVOS. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.”

“ARTÍCULO 3o PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

a) Rogación. Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa. El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

b) Especialidad. A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;

c) Prioridad o rango. El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;

(...)e) Legitimación. Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;

f) Tracto sucesivo. Solo 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.

ARTÍCULO 4o. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro:

RAD. 11001-31-10-010- 2013-00013 - 06 (7457)

a) Todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles (...)." (resaltado fuera de texto).

Conforme con lo anterior, es claro entonces, que la propiedad inmobiliaria se prueba con el certificado de libertad y tradición expedido por la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, luego de la inscripción de la correspondiente escritura pública protocolizada en la correspondiente notaría que sirve de título (compraventa, permuta, donación, etc.), y lo mismo sucede con las medidas cautelares decretadas sobre el predio, de manera que, entre tanto que la cautela no aparezca registrada en el certificado de libertad del inmueble, dicha medida no existe y por lo tanto no es exigible frente a terceros; esto, teniendo en cuenta que, como lo contempla la citada ley 1579 de 2012, el acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley.

Como lo refirió la a – quo, efectivamente la H. Corte Suprema de Justicia refiriéndose a las medidas cautelares en esta clase de asuntos, y especialmente a la relacionada con la inscripción e la demanda, hizo énfasis en la importancia del acto del registro para poder hacerla oponible frente a terceros y así lo dejó plasmado en la sentencia STC 155392 del 28 de noviembre de 2018: “ ...***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***

RAD. 11001-31-10-010- 2013-00013 - 06 (7457)

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 entender 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)». (resaltado fuera de texto).

Así las cosas, como es evidente que el negocio jurídico de la compra venta realizada entre el demandado y la Cámara de Comercio, mediante escritura pública N°4065 del 8 de agosto de 2023 de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, si bien es cierto, fue posterior al decreto de la medida cautelar de inscripción de la demanda por parte del Juzgado Décimo de

RAD. 11001-31-10-010- 2013-00013 - 06 (7457)

Familia de la ciudad mediante auto de julio 8 de 2013, comunicada mediante oficio del 23 de julio de 2013), ésta medida cautelar no se registró sino en fecha posterior al registro de la venta del inmueble, como se establece en la anotación N° 008, del certificado de tradición del inmueble, luego no otro camino tenía la Juez de conocimiento que levantar la medida cautelar sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula No. 50C-541397.

En este orden de ideas, como la decisión controvertida se encuentra conforme a lo dispuesto en la ley para el efecto, se confirmará el auto recurrido, y se condenará en costas a la recurrente por habersele resuelto adversamente el recurso de apelación.

Lo anterior, claro está, sin perjuicio de las acciones que la afectada tiene a su disposición para obtener el reconocimiento de su eventual derecho sobre el inmueble en cuestión.

Como agencias en derecho a costa del apelante se fijará la suma de \$350.000,00 M/cte.

En mérito de lo expuesto, el suscrito magistrado sustanciador de la Sala de Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C.,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto del 9 de noviembre de 2020, proferido por el Juzgado Veinticuatro (24) de Familia en Oralidad de la ciudad, mediante el cual se levantó la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el inmueble distinguido con el folio de matrícula No. 50C-541397, por las razones indicadas en las consideraciones de esta providencia.

RAD. 11001-31-10-010- 2013-00013 - 06 (7457)

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la apelante en esta instancia. Se fija como agencias en derecho la suma de \$350.000,00 M/cte.

TERCERO: DEVOLVER las diligencias al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



JAIME HUMBERTO ARAQUE GONZÁLEZ
Magistrado