

Magistrado Ponente: Carlos Mauricio García Barajas

Número de Radicación: 13430-31-03-002-2017-00023-02.Rad.Int. 2019-418-14

Tipo de Decisión: Confirma auto

Fecha de la Decisión: 04 de diciembre de 2019.

Clase y/o subclase de proceso: Resolución de contrato de compraventa

CAUSAHABIENTE/ Persona que recibe de otra, conocida como causante o autor, unos derechos u obligaciones, ya sea por causa de muerte o por acto entre vivos.

INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA/Su finalidad es garantizar que las decisiones adoptadas dentro del proceso sean materialmente ejecutadas y así evitar fallos ilusorios.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE/Su finalidad es dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, afecten modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces, y que por regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro.

4

APELACION DE AUTO. PROCESO DE RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA
RAD ÚNICO: 13430-31-03-002-2017-00023-02
RADICACIÓN TRIBUNAL: 2019-418-14
DEMANDANTE: LUÍS CARLOS PÉREZ PERCY
DEMANDADO: COMERCIALIZADORA SAN FERNANDO S EN C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA
SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA

MAGISTRADO SUSTANCIADOR: CARLOS MAURICIO GARCÍA BARAJAS

Cartagena de Indias D. T. y C., cuatro (04) de diciembre de dos mil diecinueve (2019)

ASUNTO

Decidir el recurso de apelación formulado por el tercero opositor contra el auto proferido el veintisiete (27) de junio de dos mil diecinueve (2019) por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Magangué, mediante el cual rechazó de plano la oposición a la entrega.

ANTECEDENTES

Dentro del proceso de la referencia se profirió sentencia de segunda instancia de fecha 6 de junio de 2018, que declaró resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes y ordenó al demandado restituir al demandante el bien inmueble objeto del mismo.

En la diligencia de entrega del inmueble realizada el 27 de junio de 2019 compareció EZEQUIEL ANTONIO ACUÑA MONROY, quien formuló oposición (Art. 309 numeral 2 C. G. P.) manifestando que posee el inmueble con ánimo de señor y dueño desde el 23 de marzo de 2018, día en el que celebró promesa de compraventa con el representante legal de SAN FERNANDO S. EN C. por los derechos de posesión que esta última tenía sobre el inmueble, actualmente ejerce actos posesorios sobre él en calidad de señor y dueño y adelanta proceso de pertenencia sumando a su posesión la de sus antecesores. Considera que la sentencia no le es oponible porque no menciona al opositor ni se refiere a su relación posesoria.

AUTO RECURRIDO

Proferido en la misma audiencia, **rechazó de plano** la objeción a la entrega del bien propuesta por el apoderado judicial del recurrente, con fundamento en el artículo 309 del Código General del Proceso, concluyó que el señor EZEQUIEL ANTONIO ACUÑA

MONROY debía conocer la situación jurídica del bien toda vez que para la fecha en la que celebró contrato de compraventa con la demandada SAN FERNANDO S EN C. respecto de los derechos posesorios del bien inmueble en disputa, estaba vigente la medida cautelar de inscripción de la demanda del presente asunto, ya que esta se levantó fue el 6 de junio de 2018, por lo que por ley está obligado a presumir que el opositor tenía conocimiento de la situación jurídica del inmueble dado que precisamente esa es la finalidad de la medida cautelar. Agregó que en virtud de la medida cautelar aludida los efectos de la sentencia acá proferida le cobijan.

EL RECURSO

Se controvertió lo decidido por el mecanismo de la apelación, esbozando que la presunción en la que se basa el Juez de instancia no se le puede endilgar dado que él es un comprador de buena fe, es decir no tenía conocimiento de que el inmueble se encontraba en litigio, más aun cuando la promesa de compraventa con la que el inicia su negocio fue celebrada el 23 de marzo de 2018, fecha en la que aún no se había dictado sentencia de segunda instancia, es decir no se había resuelto la entrega del bien al demandante.

Adicionalmente fundamenta, que sobre esa presunción de su conocimiento esta la presunción de buena fe.

La alzada fue concedida en auto de fecha 27 de junio también de la presente anualidad, la cual se pasa a resolver, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. El auto censurado es apelable conforme al numeral 9º del artículo 321 del C. G. P. y para resolver el recurso se ceñirá la Sala a los reparos concretos formulados por el abogado recurrente, de conformidad con el art. 320 del C. G. del P.

2. Se advierte de entrada que la providencia se confirmará por las siguientes razones:

Se hace inevitable recordar al opositor apelante que ostenta la calidad de **causahabiente** la persona que recibe de otra, conocida como causante o autor, unos derechos u obligaciones, ya sea por causa de muerte o por acto entre vivos, tal como lo predicen la doctrina y la jurisprudencia, con apoyo en la ley.

Pues bien, en el sub-exámene el señor Ezequiel Antonio Acuña Monroy celebró contrato de promesa de compraventa por los derechos posesorios que sobre el bien objeto de disputa ostentaba la sociedad San Fernando S en C., la cual fungió como demandada en el proceso de resolución de contrato de compraventa instaurado por el señor José Pérez Percy, y a quien a su vez esta Corporación en segunda instancia ordenó la entrega del inmueble.

En otros términos, tiene aplicación lo que sobre el tema escribe el tratadista Azula Camacho: "...la persona contra quien produce efectos la sentencia no es solo quien

tiene la calidad de parte, sino también aquella ajena al proceso, pero con un vínculo directo o indirecto con el derecho discutido y, por ende, facultada para intervenir, siempre que se den los presupuestos que estructuran las diferentes modalidades de esta figura ...En síntesis: está legitimada para formular oposición la persona distinta de las partes, que se encuentre frente al bien en calidad de poseedor o tenedor cuyo derecho no provenga de ellas, pues, si esto sucede, tiene la calidad de causahabiente y, por tanto, es cobijada por la decisión tomada en la sentencia, que determina que frente a ella se cumpla la entrega..."¹

Es decir. El opositor deriva sus derechos posesorios de la misma persona jurídica demandada y en tal condición sin duda la sentencia le resulta oponible. Admitir su oposición sería tanto como permitir que la sociedad demandada misma se opusiera a la diligencia de entrega alegando actos de señor y dueño sobre el inmueble.

3. Ahora bien, con respecto a la afirmación hecha por el apelante en la que indica que el opositor es un adquirente de buena fe que desconocía la situación jurídica del bien, cabe señalar como lo hizo el juzgador de instancia, que sobre dicho predio existía una medida cautelar denominada inscripción de la demanda, la cual tiene como finalidad precisamente garantizar que las decisiones adoptadas dentro de un determinado proceso sean materialmente ejecutadas y así evitar fallos ilusorios.

Si bien la negociación que existió entre la acá demandada y el opositor no estuvo relacionada con el derecho de dominio del inmueble sino sobre su posesión, y la misma no fue objeto de registro, no se puede desconocer que una de las finalidades del registro de la propiedad inmueble en Colombia es dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces (Ley 1579 de 2012, artículo 2º), y que por regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, **sino desde la fecha de su inscripción o registro** (artículo 47 *Ibidem*). En ese orden de cosas, registrada la medida de inscripción de la demanda no puede válidamente extraerse de sus efectos bajo la simple manifestación de no haberse conocido la misma.

4. En tal sentido, esta Colegiatura observa que le asiste razón al A-quo al darle aplicación al numeral 1º del artículo 309 del Código General del Proceso, toda vez que el opositor EZEQUIEL ANTONIO ACUÑA MONROY no ha sido ajeno a la relación jurídica sustancial debatida; puesto que sobre el bien existía la medida cautelar de inscripción de la demanda pero principalmente por el vínculo que lo une con la persona contra quien se dictó la orden de entrega del inmueble, que le da al opositor la calidad de causahabiente de la sociedad demandada, de modo que los anteriores planteamientos emergen suficientes para confirmar en su integridad la providencia judicial objeto de la alzada.

No se impondrá condena en costas por no aparecer las mismas causadas.

¹ Manual de derecho Procesal. Tomo II. Parte General. Editorial Temis. Séptima Edición. Bogotá 2004, páginas 264 y 265.

APELACION DE AUTO: PROCESO DE RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA
RAD ÚNICO: 13430-31-03-002-2017-00023-02
RADICACIÓN TRIBUNAL: 2019-418-14
DEMANDANTE: LUÍS CARLOS PÉREZ PERCY
DEMANDADO: COMERCIALIZADORA SAN FERNANDO S EN C.

En consecuencia, el Despacho 004 del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA, SALA CIVIL-FAMILIA,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR en su integridad el auto apelado, de procedencia y fecha ya indicados.

SEGUNDO: Sin COSTAS en la instancia.

TERCERO: DEVOLVER las copias al juzgado de origen, para que formen parte del expediente. Háganse las anotaciones de rigor en libros radicadores y sistemas virtuales de registro.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CARLOS MAURICIO GARCÍA BARAJAS
Magistrado Sustanciador
2019-00418-14

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SECRETARÍA SALA CIVIL - FAMILIA
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 295 DEL C. G. DEL P. LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA MEDIANTE ANOTACIÓN EN EL ESTADO FIJADO HOY <u>5-ene-19</u> A LAS 8.00 A.M.
Secretaría