



## JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, tres de junio del año dos mil veintidós (2022)

<b>Proceso</b>	VERBAL – DECLARATIVO
<b>Demandante</b>	Lucía Márquez de Gómez.
<b>Demandado</b>	Juan Camilo Jaramillo Serna
<b>Radicado</b>	05001313001520180009300
<b>Providencia</b>	Resuelve memoriales.

Mediante memorial que se denominó “Solicitud resolver de fondo memorial pendiente”, el señor ALDEMAR ENRIQUE PATERNINA ZABALA por medio de apoderado judicial solicita se le resuelva memorial enviado vía correo electrónico el 3 de septiembre de 2021 en el cual solicita se integre a su representado al proceso en calidad de litis consorte cuasinecesario o en su defecto, la figura procesal de la coadyuvancia de acuerdo a los artículos 62 y 71 del código General del proceso. Argumenta que, el día 21 de septiembre de 2017 antes de registrarse la medida de inscripción de demanda sobre las matrículas de los inmuebles apartamento 401 y parqueadero, que pertenecen al edificio CHARLOTTE, ubicado en la calle 43 # 92-67 en esta ciudad, con folios de matrícula inmobiliaria No. 001-1247595 y 001-1247585, el señor ADELMAR ENRIQUE PATERNINA ZABALA, celebró contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA con el señor JUAN CAMILO JARAMILLO SIERRA, en la Notaría 31 del círculo de Medellín. En dicha promesa el señor ALDEMAR se obligó a pagar una hipoteca que pesaba sobre el bien inmueble objeto de la negociación y a su vez, el promitente vendedor debía entregar el inmueble libre de toda demanda civil tal como puede verse en el contrato de compraventa anexo a esta solicitud (Cláusula cuarta).



Dice también que, desde la fecha de la celebración del contrato de promesa, (21 de septiembre de 2017) hasta que se realizaron varios actos necesarios para celebrar contrato de compraventa el 20 de mayo de 2019 por medio de escritura pública, el inmueble no contaba con ninguna medida cautelar, pero que el día 16 de mayo de 2018, se inscribió anotación de inscripción de demanda en las matrículas de los inmuebles que el señor ALDEMAR PATERNINA había negociado con el demandado en este proceso, declarativo (lesión enorme), cuyas partes son: LUCÍA MÁRQUEZ DE GÓMEZ (demandante) y JUAN CAMILO JARAMILLO SIERRA (demandado).

Relata que, para el momento de la realización de la escritura el señor Aldemar desconocía la medida cautelar que pesaba sobre el inmueble actuando de buena fe en la celebración del negocio desde la misma promesa de compraventa mientras que el vendedor de mala fe le ocultó dicha situación al señor ADELMAR, al momento de celebrar contrato de compraventa confió en que los inmuebles ya referidos, seguían en la misma condición que se encontraba en la promesa. Es por ello que, considera el abogado que, es menester incluir al señor ADELMAR PATERNINA ZABALA dentro del proceso verbal por lesión enorme que se surte en este despacho en donde obra como demandante la señora LUCÍA MÁRQUEZ de GÓMEZ contra del señor JUAN CAMILO JARAMILLO SIERRA, en procura de ser afectado o beneficiado por la sentencia, pues de ella se levantará la medida cautelar o se desprenderán efectos adversos a los intereses de mi defendido que afecta los inmuebles de su propiedad.

Al respecto, se tiene que efectivamente y según consta en el expediente, respecto al inmueble Apartamento 401, con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-124595 por auto de fecha 3 de mayo de 2018, mediante el cual se adiciono el auto admisorio



de la demanda, se decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda en el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-124595 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, expidiéndose el oficio No. 936 de la misma fecha, el cual fue radicado y registrado en el respectivo Folio, según se lee en la ANOTACION: 005 Fecha: 16-05-2018, en el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria. De igual manera, respecto al inmueble (Semisótano Parqueadero 99004) y al que corresponde el Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 001-1247585 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, mediante auto de fecha 8 de noviembre de 2018 (folio 176), se decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-1247585, recayendo sobre varios inmuebles, entre ellos sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 001-1247585, misma que fue comunicada a la respectiva oficina de registro mediante el oficio No. 4782 del 8 de noviembre de 2018, lo cual se puede constatar en el respectivo certificado de folio de matrícula inmobiliaria obrante en expediente digital, en la “ANOTACION: Nro. 4 Fecha: 27-11-2018...” -“Documento: OFICIO 4782 del: 08-11-2018...”

Es preciso recalcar que, para el momento de la inscripción de la demanda los referidos inmuebles eran propiedad del demandado, señor Juan Carlos Jaramillo Sierra, pues la inscripción de la demanda frente al apartamento ya referido con anterioridad, se realizó el 16 de mayo de 2018 y para el parqueadero se inscribió el 27 de noviembre de 2018, Lo que quiere decir, que el contrato de compraventa datado del 20 de mayo de 2019, celebrado entre el hoy demandado y el señor ALDEMAR PATERNINA se hizo tiempo después de la inscripción, por lo tanto, el señor, Aldemar Enrique Paternina Zalaba, (hoy propietario de dichos inmuebles,



tuvo o debió tener conocimiento del gravamen que afectaba los mismos, y aun así los adquirió.

Ahora bien, la afirmación del memorista en decir que, se debe integrar al proceso al señor Aldemar en calidad de Litisortero Cuasinecesario o en su defecto como figura procesal de coadyudante, fundamentado en la buena fe del señor Aldemar al adquirir el inmueble mediante compraventa confiando en que las condiciones del bien eran las mismas a las contenidas en la promesa, es decir, libre de toda demanda civil, y la mala fe del hoy demandado al no haber hecho claridad sobre la medida cautelar, NO es motivo que permita la prosperidad de una u otra figura, pues, nótese que lo pretendido se fundamenta en una medida cautelar que el señor Aldemar debió prever antes de formalizar el contrato de compraventa.

El artículo 591 del Código General del Proceso en su inciso 2 establece:

*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.*

Para el caso sub examine, el señor ALDEMAR ENRIQUE PATERNINA ZABALA adquirió el inmueble con posterioridad a la inscripción de la demanda por lo que debe estar sujeto a los efectos de la sentencia, no se puede alegar desconocimiento de la medida cautelar, cuando trascurrió casi un año desde el momento mismo en que se inscribió la demanda frente al apartamento y pudo incluso haber corroborado el estado de los bienes que iba a adquirir, solicitando un certificado de tradición y libertad ante la oficina de registro de instrumentos



públicos de la zona a la que éste corresponde y así determinar si existía alguna medida cautelar sobre los inmuebles que impidiera la continuación del negocio.

En mérito de lo expuesto, **EL JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.**

### **RESUELVE**

**PRIMERO: - NEGAR** la solicitud de intervención del señor ALDEMAR ENRIQUE PATERNINA ZABALA en calidad de litisconsorte cuasi necesario o coadyuvante en el proceso bajo referencia de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO: - NOTIFÍQUESE** esta decisión al abogado JORGE ENRIQUE POSADA VALENCIA al correo [jorgeposadaabogado@hotmail.es](mailto:jorgeposadaabogado@hotmail.es) y al señor ALDEMAR ENRIQUE PATERNINA ZABALA al correo [aldemar1915@hotmail.com](mailto:aldemar1915@hotmail.com)

### **NOTIFÍQUESE**

**RICARDO LEÓN OQUENDO MORANTES**  
**JUEZ**

Firmado Por:

**Ricardo Leon Oquendo Morantes**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 015 Oral**  
**Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bc131c4c4637afac1630756b2f6af775211220693a4889d76a8551e15a606c31**

Documento generado en 03/06/2022 12:14:42 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**