



## SALA UNIPERSONAL DE DECISIÓN CIVIL

PROCESO	Verbal – Responsabilidad civil contractual
DEMANDANTE	Emmanuel Muñetón Monroy
DEMANDADOS	Juan Carlos Arteaga Díaz
RADICADO	05001 31 03 017 2019 00065 01
DECISIÓN	Resuelve nulidad

Medellín, veintiocho de marzo de dos mil veintitrés

El Despacho resuelve la solicitud de nulidad formulada por el apoderado judicial de la sociedad Nikn S.A.S.

### ANTECEDENTES

1.1. El apoderado de la empresa Nikn S.A.S. presentó solicitud de nulidad del procedimiento a partir de la sentencia de primera instancia, inclusive. Subsidiariamente pidió, se condenara al demandado reconocer y responder por los valores cancelados objeto de las ventas de los inmuebles rurales materia de la litis, para ejercer la debida acción de repetición contra el mismo accionado por los daños y perjuicios ocasionados, junto con ellos los respectivos intereses indexados, desde cuando los respectivos negocios jurídicos fueron celebrados en 2019; y finalmente pretendió la condena en costas al demandado.

Como fundamento de lo anterior, sostuvo que Emmanuel Muñetón Monroy presentó demanda de responsabilidad civil contractual el 11 de febrero de 2019 frente a Juan Carlos Arteaga Díaz. Expuso que su poderdante tuvo conocimiento del proceso en mayo de 2021, cuando el señor Arteaga Díaz le indicó a la sociedad sobre la existencia del litigio pendiente cuyo objeto involucraba los bienes inmuebles adquiridos mediante la Escritura Pública No. 1056 de 13 de septiembre de 2019 de la Notaría Única de El Retiro, según anotación número 13 de los folios de matrícula inmobiliaria No. 018-73727 y 018-73728. Indicó que el demandado le informó al demandante acerca de la existencia de las respectivas ventas a terceros, bajo el argumento del incumplimiento de contrato de promesa de venta, cosa que el demandante omitió corroborar al despacho de primer nivel.

Expuso que los inmuebles fueron vendidos por Eduardo López Posada, quien había comprado al demandado Juan Carlos Arteaga López, mediante Escritura Pública No. 2948 de 11 de junio de 2019 de la Notaría 016 del Circuito de Medellín, tal y como consta en la respectiva anotación número 12 de los folios de matrícula inmobiliaria No. 018-73727 y 018-73728. Anotó que, con posterioridad a la radicación de la demanda y luego de contestada la misma, el demandado omitió de mala fe informar al despacho la existencia de dos ventas de los inmuebles en cuestión, como tampoco el extremo procesal accionante dio aviso al despacho de primera instancia acerca de en quién recaía la titularidad de esos bienes. Refirió que pese a no existir una medida cautelar sobre los inmuebles en comento que no permitiera enajenarlos, los mismos fueron transferidos en dos oportunidades, causándose así, un perjuicio directo a la sociedad Nikn S.A.S. como tercera incidental de buena fe, quien, a su vez, desconocía el proceso de la referencia.

El apoderado judicial adujo que, al no ser notificada la empresa que representa, ni escuchada en el respectivo procedimiento, se configuró una vulneración del derecho al debido proceso por no haberse vinculado como tercera incidental de buena fe, dada la condición que tiene de propietaria de los inmuebles desde septiembre de 2019. En este sentido, arguyó que se tipificó la causal de nulidad por indebida notificación del auto admisorio de la demanda.

1.2. Mediante providencia de 25 de enero de 2023 se dio traslado a la nulidad planteada.

1.3. El apoderado judicial Emmanuel Muñetón Monroy se pronunció y pidió se despachara desfavorablemente lo pretendido, porque carece de fundamentación fáctica y jurídica. Para tal efecto, sostuvo que la sociedad peticionaria pretende inducir en error al despacho, dado que, de los certificados de libertad y tradición de los inmuebles relacionados se logra constatar la medida cautelar de inscripción de demanda, la cual se materializó el 19 de marzo de 2019, mediante la radicación del Oficio No. 174 de 14 del mismo mes y año emitido por el Juzgado 017 Civil del Circuito de Medellín, anotaciones consignadas con anterioridad a las enajenaciones referidas por parte de la sociedad Nikn S.A.S. Admitió como cierto que Juan Carlos Arteaga Díaz le vendió los inmuebles a Eduardo López Posada, y que este a su vez le enajenó las propiedades a Nikn S.A.S., sin embargo, la primera venta se hizo en junio de 2019, esto es, después de materializada la medida cautelar de inscripción de demanda. Expuso que en la misma Escritura Pública No. 1059 de 13 de septiembre de 2019 se dispuso en la cláusula cuarta lo siguiente: "*Libertad y*

*saneamiento... excepto: registro por demanda en proceso declarativo de cumplimiento de contrato, este y otro, anotación N 10 del 19 de marzo de 2019”.*

De otro lado, arguyó que la sociedad Nikn S.A.S. carece de interés y legitimación en la causa para pedir la infundada nulidad, amén que no existe una figura procesal que le permita hacerlo, no es un tercero afectado de buena fe, no es litisconsorte, en tanto la medida cautelar se inscribió y publicitó en la anotación No. 10 registrada el 19 de marzo de 2019; y no se le ha vulnerado el derecho al debido proceso.

1.4. La parte demandada no efectuó pronunciamiento alguno.

#### CONSIDERACIONES

2.1. El numeral 8 del artículo 133 del Código General del Proceso establece la causal de nulidad cuando no se practica en debida forma la notificación del auto admisorio. Al respecto la norma en cita señala:

*"ARTÍCULO 133. CAUSALES DE NULIDAD. El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:*

*(...)*

*8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado*

*(...)”.*

2.2. A su vez, el artículo 591 del estatuto procesal prevé la medida cautelar de inscripción de demanda en los procesos declarativos.

*"ARTÍCULO 591. INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA. Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto*

*de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado. 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.*

*La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.*

*Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones 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 esta, 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”.*

2.3. En relación con el tema, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC427 de 2022 reiteró las siguientes precisiones sobre la medida cautelar de la inscripción de la demanda y sus efectos:

*"Por eso, tratándose de disputas que recaen sobre predios, como la aquí objetada, en la que era viable pedir la práctica de medidas cautelares, como lo dispone el artículo 358 del Código General del Proceso, el legislador ha previsto la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula. De suerte que quien adquiera el bien a sabiendas de que existe una controversia en la que puede resultar comprometida la titularidad del dominio, quedará sometido a la sentencia respectiva. Sobre el particular, esta Corporación ha señalado:*

*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 adquiera 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".*

*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 (...) (CSJ SC, 19 dic. 2011, rad. 2002-00329-01, reiterado en AC3462-2020).*

#### CASO EN CONCRETO

En el caso bajo examen, la solicitud formulada por la sociedad Nikn S.A.S. plantea resolver si en el caso *sub examine* se configuró la causal de nulidad prevista en el numeral 8 del artículo 133 del C.G.P., es decir la de indebida notificación del auto admisorio de la demanda.

Al respecto, se aprecia que la causal alegada no se encuentra acreditada. En efecto, el apoderado judicial de la parte demandante tiene razón al señalar que, previo a que se enajenara los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 018-73727 y 018-73728, se había inscrito la demanda de la referencia, en virtud del Oficio No. 174 de 14 de marzo de 2019 emitido por el Juzgado 017 Civil del Circuito de Medellín. Como prueba de lo anterior, basta auscultar los certificados de libertad y tradición de las propiedades en que se evidencia que, respecto del primero de los bienes, en la anotación No. 10 consta la inscripción de la demanda y posteriormente, en anotaciones 12 y 13, las ventas relacionadas por la sociedad Nikn S.A.S. fueron registradas. La misma situación ocurre con el segundo de los predios, pues en la anotación No. 10 corresponde a la inscripción de la presente demanda, mientras que en las anotaciones 12 y 13 se registró las compraventas referidas por la solicitante de la nulidad.

En este sentido, no es cierto lo afirmado por el apoderado de Nikn S.A.S en cuanto a que la poderdante de él no tenía conocimiento de la existencia del proceso de responsabilidad civil contractual incoado por Emmanuel Muñetón Monroy frente a Juan Carlos Arteaga Díaz, pues como se acaba de explicar las ventas fueron posteriores a la inscripción de la medida cautelar, lo cual da al traste con la presunta buena fe de los compradores, a quienes resulta oponible la cautela inscrita, así que dicha compra estuvo precedida de la información sobre la afectación en comento al alcance del conocimiento de los adquirientes.

Aunado a lo precedente, también son de recibo los argumentos planteados por el abogado del extremo procesal demandante, encaminados a señalar que la intervención de la sociedad Nikn S.A.S. no encuentra fundamento alguno en el ordenamiento jurídico, toda vez que, no tiene la condición de tercera afectada de buena fe ni podría ser vinculada como litisconsorte, por lo cual, el auto

admisorio de la demanda no tenía que ser notificado a dicha sociedad, como ella pretende.

En conclusión, la nulidad incoada por Nikn S.A.S. no tiene vocación de prosperidad y debe ser denegada.

Por lo expuesto, el Despacho RESUELVE:

PRIMERO. NEGAR la nulidad formulada por la sociedad Nikn S.A.S.

SEGUNDO. De conformidad con el segundo inciso del numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condena en costas a la sociedad Nikn S.A.S., como agencias en derecho se fija la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

NOTIFÍQUESE

  
MARTHA CECILIA LEMA VILLADA  
Magistrada