

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Asunto:

Verbal - incumplimiento de contrato de Claudia Ruíz Rodríguez contra
Urbana Arquitectura S.A.S.

Exp. 2019-00365-01

Bogotá D.C., veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

I.- ASUNTO A TRATAR

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra el auto de 25 de noviembre de 2021, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, en lo atinente a la modificación de las medidas cautelares decretadas.

II.- ANTECEDENTES

- Las señoras Claudia y Rosa María Ruíz Rodríguez presentaron demanda contra Urbana Arquitectura S.A.S., incoando como pretensión la declaración de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el 15 de agosto de 2017.

- Con auto de 24 de octubre de 2019¹ se admitió la demanda, ordenándose notificar personalmente a la pasiva y, previamente a emitir

¹ Archivo 011

pronunciamiento en cuanto a las medidas cautelares, se requirió prestar caución por el 20% de las pretensiones estimadas en la demanda; con proveído de 20 de enero de 2020², se decretaron las siguientes cautelas: i) embargo de los dineros que a cualquier título tuviera la parte demandada en las entidades financieras señaladas en el escrito respectivo, ii) embargo del predio identificado con F.M.I. No. 50N- 393938, y iii) embargo de remanentes o bienes que se desembargaran en el proceso ejecutivo con radicado 2018-00416 que cursa el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esa localidad.

- Con decisión de 25 de noviembre de 2021³, se realizó control de legalidad frente al trámite dado a las medidas cautelares, ordenándose su levantamiento y que una vez se acredite el desembargo del predio con F.M.I. No. 50N- 393938, se procedería a la ordenación de la inscripción de la demanda, dado que es la *“medida procedente para esta clase de asuntos declarativos (Lit. b, num, 1 art. 590 del C.G. de P.)”*.

- Frente a la anterior determinación, se presentaron los recursos de reposición y en subsidio de alzada, resuelto el horizontal con proveído de 20 de enero de 2022⁴, sin reponer la decisión recurrida y concedió el recurso subsidiario en el efecto devolutivo.

III.- DEL RECURSO DE APELACIÓN

La parte actora inconforme, presentó los siguientes reparos:

- Su inconformidad radica *“puntualmente en la segunda decisión”*, donde se dispuso que una vez se levante el embargo respecto del predio con F.M.I.

² Archivo 016

³ Archivo 0028

⁴ Archivo 0032

No. 50N- 393938, se procederá con el decretó de la inscripción de la demanda; levantar esa medida permitirá que el demandado pueda transferir la propiedad y esto *“perjudicaría el buen derecho que tienen mis clientes”*, por lo que el error se podría subsanar solicitando a la O.R.I.P *“que si bien existió un error en el auto que decreta las medidas cautelares, también es cierto que los intereses de mis poderdantes se verían en riesgo pues la cifra que está de por medio del negocio es considerable y es muy factible que el aquí demandado transfiera el inmueble a otra persona en este transcurso de tiempo mientras se levanta la medida de embargo y se inscribe la nueva”*.

- Añadió, que no se puede dejar de lado que por su parte, se cumplió con la constitución de la póliza en los términos de ley, por lo que, solicita que en lugar de ordenar el levantamiento del embargo se oficie a la O.R.I.P. *“la corrección de esta misma anotación de acuerdo con lo que ordena la ley para esta clase de asuntos declarativos”*.

III. CONSIDERACIONES

Sea lo primero referir que el proceso judicial guarda como fin último la búsqueda de la verdad e igualmente presenta tres pilares fundamentales: a) el acceso a la justicia, b) el debido proceso y c) el cumplimiento de la sentencia; en marco de este último, adquieren un papel fundamental las medidas cautelares que tienen como finalidad el cumplimiento de la sentencia, medidas que deben ser proporcionales con relación a lo reclamado.

La Corte Constitucional, se ha referido a la esencia de estas, en los siguientes términos:

⁵*“De esa manera el ordenamiento protege preventivamente a quien acude a las autoridades judiciales a reclamar un derecho, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada. Por ello esta Corporación señaló, en casos anteriores, que estas medidas buscan asegurar el cumplimiento de la decisión que se adopte, porque los fallos serían ilusorios si la ley no estableciera mecanismos para asegurar sus resultados, impidiendo la destrucción o afectación del derecho controvertido”. (Negrilla y subrayado intencionales).*

Se tiene que el legislador contempló la posibilidad de que se decreten medidas cautelares en los procesos declarativos, estableciendo en el artículo 590 del C.G.P., las reglas a seguir para tal efecto, al respecto la norma dispone que:

“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.

b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el embargo y secuestro de los bienes afectados con la inscripción de la demanda, y de los que se denuncien como de propiedad del demandado, en cantidad suficiente para el cumplimiento de aquella.

El demandado podrá impedir la práctica de las medidas cautelares a que se refiere este literal o solicitar que se levanten, si presta caución por el valor de las pretensiones para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. También podrá solicitar que se sustituyan por otras cautelas que ofrezcan suficiente seguridad.

c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión."

El numeral 1º, literal a) de la norma en cita, contempla la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro cuando el derecho reclamado es el dominio u otro derecho real principal, siempre que el bien objeto de la contienda este en cabeza del demandado, siendo además procedente el secuestro de los bienes muebles.

En tanto que, los numerales 1º y 2º del literal b) *ejusdem*, refieren que, en caso de elevarse un pedimento indemnizatorio derivado de responsabilidad civil contractual o extracontractual, se torna procedente desde la presentación del libelo, la cautela de inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro de propiedad del demandado y, "...si la sentencia acoge la pretensión, **podrá solicitarse el embargo y secuestro de los bienes de propiedad del demandado**, inclusive aquel sobre el cual se inscribió la demanda"⁶, en otras palabras, el inciso 2º del literal b) anotado, contempla que "si el demandante logra sentencia favorable, a partir de dicha providencia podrá solicitar el embargo y secuestro del bien afectado con la inscripción de la demanda, **y el de otros bienes de propiedad del demandado**. Esta disposición debe precisarse en los siguientes términos: desde la presentación de la demanda se pudo pedir y consumar la inscripción de la demanda (se inscribe la demanda si el bien es de propiedad del

⁶ FORERO SILVA Jorge, Medidas Cautelares en el Código General del Proceso, segunda edición, Editorial Temis, 2015, pág. 26.

*demandado) dictada sentencia favorable para el demandante, podrá este solicitar el embargo y secuestro del bien que soporta la inscripción de la demanda aunque el demandado lo haya transferido; además, **podrá cautelar otros bienes**, y con respecto a estos, es necesario que estén en cabeza del demandado. El juez decretará estas cautelas sin exigir caución por así disponerlo el numeral 2 del artículo 590 que se transcribió, porque si la sentencia que acogió la pretensión fue atacada por el demandado, el recurso de alzada se concederá en el efecto devolutivo, y se procederá a la ejecución provisional de la sentencia.”⁷ (Negrilla y subrayas intencionales); finalmente el literal c) de la norma citada, guarda relación con la medida cautelar innominada.*

Volviendo la mirada al caso de estudio, tenemos, que se inició demanda por parte de las señoras Claudia y Rosa María Ruíz Rodríguez contra Urbana Arquitectura S.A.S., solicitando la resolución de contrato de promesa de compraventa suscrito el 15 de agosto de 2017, ante el incumplimiento endilgado a la pasiva.

Es así que, como se determinó por el juzgado de instancia no estaban llamadas a practicar las cautelas de embargo y secuestro ordenadas, sino la única procedente era, la inscripción de la demanda sobre el predio con F.M.I. No. 50N- 3933938, empero, la inconformidad del apelante radicó en que, se deje un interregno entre el levantamiento de la medida ordenada que no debió ser con la que si es procedente, donde la parte demandada “*pueda transferir la propiedad del inmueble*”, señalando que el “*error*” se puede subsanar, disponiendo que “*en lugar de hacer el levantamiento de embargo se oficie a la oficina de Instrumentos Públicos solicitando la corrección de esta misma anotación*”.

⁷

Ídem 6.

Se destaca que la solicitud de corrección, se hace al amparo del artículo 286 del C.G.P., que prevé la posibilidad de efectuarlo cuando “... *por omisión o cambio de palabras o alteración de estas, siempre que estén contenidas en la parte resolutive o influyan en ella*”, evento que no es aplicable al caso de marras, en tanto que, como se advirtió en precedencia y así exhibió conformidad el apelante, las medidas cautelares ordenadas con proveído de 20 de febrero de 2020 son improcedentes, con lo cual, mal puede sortearse la situación como si se tratará de un simple error gramatical o de frases al ordenar la medida de embargo, cuando lo ortodoxo era la inscripción de la demanda.

En suma, es de advertir que la buena fe se presume a voces del artículo 83 superior, por lo cual, no puede prejuzgarse “*que el aquí demandado transfiera el inmueble a otra persona en este transcurso de tiempo mientras se levanta la medida de embargo y se inscribe la nueva*”, más, cuando el error corregido no puede atribuírsele a la parte demandada; sin embargo, el juzgado deberá obrar con la mayor diligencia a efecto de lograr la materialización de la cautela ordenada en el auto cuestionado.

De acuerdo con las consideraciones expuestas, habrá de confirmarse el aparte de la providencia calendada a 25 de noviembre de 2021, como se ha expuesto en la parte motiva; finalmente no hay lugar a condenar en costas, por no aparecer causadas.

El magistrado sustanciador de la Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca.

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar el auto de 25 de noviembre de 2021, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá- Cundinamarca, en lo atinente a la modificación de las medidas cautelares decretadas, acorde con los motivos consignados.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia, por no aparecer causadas.

TERCERO: Devuélvase el expediente al juzgado de origen, para lo que corresponda. Ofíciase.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firma electrónica)

ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

Magistrado

Firmado Por:

Orlando Tello Hernandez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 002 Civil Familia

Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

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: **b8afafa494df23b3c73ea32252d8b0811428fa8094b4ae28f4c6a641e8ba283a**

Documento generado en 24/11/2022 03:04:23 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>