TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA

Asunto:

Ejecutivo – Inversiones San Pedro S.A.S., contra Carlos Eduardo Hernández Rodríguez.

Exp. 2017-00739-06

Bogotá D.C., diez (10) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO A TRATAR

Se procede a resolver recurso de apelación interpuesto por la parte demandante Inversiones San Pedro S.A.S., contra el auto calendado a 23 de agosto de 2022[1], proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá.

ANTECEDENTES

- Inversiones San Pedro S.A.S. presentó demanda declarativa en contra de Carlos Eduardo Hernández Rodríguez, con la que pretendió la resolución del contrato de compraventa al que se refiere la escritura pública No. 0079 de 27 de enero de 2014, protocolizada en la Notaría Segunda del Círculo de Zipaquirá, donde figura el primero de ellos como comprador y el segundo como vendedor.

[1] Cuaderno 01 primera instancia -01 primera instancia -02 Ejecutivo archivo 71

- La demanda fue admitida el 28 de noviembre de 2017[2] luego, con proveído de 16 de enero de 2018[3] se decretó como medida cautelar la inscripción de la demanda en los folios de matricula 307-80520, 307-80519, 307-8005, 176-35399, 172-41277 y 50N-5232366.

- Evacuadas las diferentes etapas procesales, en audiencia de 14 de noviembre de 2018[4] el Juzgado emitió sentencia que resolvió:

> ***"Primero:*** *Declarar infundadas las excepciones propuestas por conducta del apoderado judicial por el demandado Carlos Eduardo Hernández Rodríguez…*
>
> ***Segundo:*** *Declarar en consecuencia, la resolución del contrato de compraventa suscrito por Luis Humberto Sandoval Rodríguez, en representacion legal de Inversiones San Pedro S.A.S., como compradora, y Carlos Eduardo Hernández Rodríguez en su condición de vendedor, respecto los bienes raíces a que se contrae la Escritura pública No. 0079 el 27 enero del año 1.974 de la Notaría Segunda del Círculo de Zipaquirá. Por incumplimiento.*
>
> ***Tercero:*** *Dejar sin efecto las anotaciones No. 3 de las matriculas inmobiliarias No. 176-107248 y 176-107317, ambas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá. Ofíciese para su anotación correspondiente, así como a la Notaría Segunda del Círculo de Zipaquirá, para que se incorpore al protocolo de la referida escritura parte resolutiva de esta sentencia.*
>
> ***Cuarto****: Declarar fundada parcialmente la excepción denominada "inexistencia y/o sobre estimación de los perjuicios solicitados en la demanda y en el escrito de subsanación de la misma", según quedó dicho.*
>
> ***Quinto:*** *Condenar al demandado Carlos Eduardo Hernández Rodríguez, a pagar a favor de Inversiones San Pedro S.A.S., la suma equivalente a 567.56 S.M.L.M.V., por concepto de daño emergente y lucro cesante acorde a lo referido en la parte motiva de esta providencia.*
>
> ***Sexto****: Desestimar las demás pretensiones de la demanda.*

[2] Cuaderno 01 primera instancia- 01 cuaderno principal - archivo 7
[3] Cuaderno 01 primera instancia- 01 cuaderno principal - archivo 9
[4] Cuaderno 01 primera instancia- 01 cuaderno principal - archivo 25 acta de audiencia

> ***Séptimo:*** *Condenar en costas a la parte demandada, Tásense por Secretaría. Se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a 4 S.M.L.M.V…."*

- El Tribunal Superior de Cundinamarca en su Sala Civil- Familia, con providencia de 4 de julio de 2019[5], revocó la sentencia de 14 de noviembre de 2018, negando las pretensiones de la demanda y condenando en costas a la parte demandante.

- Inconforme con esa determinación, Inversiones San Pedro S.A.S. presentó acción de tutela en contra de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, y la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil con fallo de 21 de agosto de 2019[6] concedió el amparo y ordenó dejar sin valor y efecto la actuación surtida en audiencia de 3 de julio de 2019 y emitir nueva sentencia.

- En cumplimiento de lo anterior, mediante sentencia de 11 de septiembre de 2019[7], el Tribunal Superior de Cundinamarca - Sala Civil Familia, confirmó la sentencia de 14 de noviembre de 2018, señalando que, "*La condena impuesta en el numeral quinto de la parte resolutiva de la sentencia del 14 de noviembre de 2018 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, conforme lo señaló anteriormente quedará en la suma de $458.211.415, a la fecha de la presente decisión. Adicionando, que los mismos se pagarán dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta determinación. Esta condena impuesta tendrá un incremento por intereses establecidos de un 6% anual, desde la ejecutoria de la sentencia hasta tanto se verifique el pago*", condenando en costas a la demandada imponiendo como agencias en derecho la suma de $1.500.000.

[5] Carpeta 01 primera instancia-02 segunda instancia-001 segunda instancia C.2.- archivo 21
[6] Carpeta 01 primera instancia- 02 segunda instancia-001 Segunda instancia C.2 archivo 32
[7] Carpeta 01 primera instancia- 02 segunda instancia-001 Segunda instancia C.2 archivo 35

- En ese orden, ante la solicitud del demandante, el *a quo* libró mandamiento de pago en contra de Carlos Eduardo Hernández Rodríguez el 17 de febrero de 2020[8], por lo que, el interesado solicitó como medidas cautelares el embargo y secuestro de los bienes inmuebles sobre los cuales se había inscrito la demanda declarativa, entre ellos el identificado con F.M.I. 176-35399, sin embargo, el juzgado con proveído de 7 de febrero de 2020 decretó la cautela sobre los bienes con F.M.I. 176-40980, 307-8005, 172-41277, 307-80520 y 307-80519 y con auto de 26 de mayo de 2022[9], dispuso "*DECRETAR EL EMBARGO DE LA CUOTA PARTE DEL INMUEBLE que estaba afectada con la inscripción de la demanda identificado con matricula inmobiliaria No. 176-35399, de propiedad del ejecutado CARLOS EDUARDO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ…*".

- La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, mediante nota devolutiva informó la imposibilidad de registrar la medida cautelar solicitada respecto del inmueble identificado con F.M.I. 176-35399 en razón a que tiene vigente afectación a vivienda familiar.

- De conformidad con lo anterior, el demandante solicitó inscribir la sentencia de 14 de noviembre de 2018 en los folios de matricula inmobiliaria de los inmuebles donde inicialmente se inscribió la demanda declarativa, por considerar que el Juzgado *"olvidó ordenar la inscripción de la sentencia sobre los inmuebles sobre los que se había ordenado la inscripción de la demanda como medida cautelar dentro del proceso declarativo"*, y pidió que se ordene levantar el gravamen de afectación a vivienda familiar para que se proceda a registrar el embargo sobre aquel bien.

[8] Carpeta 01 primera instancia-01 primera instancia- 02 Ejecutivo-archivo 5
[9] Carpeta 01 primera instancia-01 primera instancia- 02 Ejecutivo-archivo 62

- El juzgado con auto de 23 de agosto de 2022[10], decidió no acceder a lo solicitado "*como quiera que las comunicaciones correspondientes para el acatamiento de la sentencia proferida en este asunto fueron debidamente elaboradas, e incluso, retiradas por ese extremo procesal (fls. 422 y 423, del expediente físico). Con todo, adviértase que en la sentencia proferida el 14 de noviembre de 2018 (fls 408 a 410, del expediente físico), no se omitió lo señalado por esa parte, pues así se dispuso en el numeral 3 de aquella*".

- Ante esa determinación el actor presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación, siendo resuelto el horizontal con proveído de 12 de enero de 2023[11] manteniendo la negativa y el segundo, concedido en efecto devolutivo.

DEL RECURSO DE APELACIÓN

La parte actora inconforme con la providencia apelada, manifestó que las comunicaciones correspondientes al acatamiento de la sentencia no fueron debidamente elaboradas como dice el juzgado, respecto del inmueble con folio de matricula 176-35399, puesto que, con oficio No. 0074 de 24 de enero de 2018 se ordenó la inscripción de la demanda declarativa (art. 591 del C.G.P.), lo que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos cumplió satisfactoriamente, con posterioridad, el bien fue gravado con afectación a vivienda familiar *"y por tal razón el embargo decretado por el Juzgado dentro de la acción ejecutiva con base en la sentencia no fue registrado como sucedió entre otros con el inmueble con Matrícula inmobiliaria No 176-35399 comunicada el embargo con oficio No 0604 de 21 de julio de 2022; con fundamento en el artículo 591 parte final del inciso cuarto, es que estoy insistiendo se ordene la inscripción de la sentencia*

[10] Carpeta 01 primera instancia-01 primera instancia- 02 Ejecutivo-archivo 71
[11] Carpeta 01 primera instancia-01 primera instancia- 02 Ejecutivo-archivo 78

sobre los mismos inmuebles y se oficie en el mismo sentido a las Oficinas de Registro correspondientes, porque repito, el Juzgado omitió dentro de la parte resolutiva de la sentencia tantas veces aludida", es así que, revisado detenidamente el proceso, hasta la fecha le despacho no ha ordenado la inscripción de la sentencia.

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[12], se ha referido a la esencia de estas, en los siguientes términos:

> *"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).

En esta línea, se tiene que el legislador contempló la posibilidad de ordenación de 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:

[12] Corte Constitucional, Sentencia C - 523 de 2009.

"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 inciso primero del literal b) del numeral 1º de la norma en cita, refiere que en caso de elevarse un pedimento indemnizatorio derivado de responsabilidad civil contractual o extracontractual, se torna procedente la cautela de inscripción de la demanda desde la presentación del libelo sobre

bienes sujetos a registro de propiedad del demandado, conforme lo tiene contemplado *"el Código General* ***del Proceso permitió la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios originados en una responsabilidad civil contractual o extracontractual****. Se trata de una medida ciertamente eficaz para garantizar el cumplimiento de una eventual sentencia condenatoria, como que permite, de una u otra manera, preservar la situación patrimonial del demandado para el momento en el que se ordena la medida cautelar, evitando así que las transferencias de bienes que puedan hacerse mientras se define el conflicto jurídico, impidan la posterior ejecución del fallo"*, tanto es así que "*el* ***Código General del Proceso amplió el espectro de la inscripción de la demanda en estos juicios de responsabilidad civil****, sin parar mientes en los bienes involucrados en los hechos respectivos, dado que, se reitera, permite esa medida sobre cualquier bien sujeto a registro que sea de propiedad del demandado, materializando así, en términos más tuitivos, el derecho de persecución"*[13], lo cual significa que, este literal sólo aplica cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios originados de una responsabilidad civil contractual o extracontractual, situación que aquí ocurre, dado que lo pretendido por el actor es la resolución del contrato por un lado y por el otro, el reconocimiento de perjuicios, y fue así como lo señaló en el acápite de las pretensiones de la demanda donde reclamó [14]"*… DECLARAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, suscrito por el señor LUIS HUMBERTO SANDOVAL RODRÍGUEZ, en representación de INVERSIONES SAN PEDRO S.A.S. como comprador, y el señor CARLOS EDUARDO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, como vendedor… Que como consecuencia de la anterior declaración, se condene al señor…, al pago de los perjuicios materiales causados por el incumplimiento en la entrega de los inmuebles, descritos en la Escritura pública Número 0079 de 27 de enero de 2014… DAÑO*

[13] Módulo de aprendizaje autodirigido plan de formación de la rama judicial, Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla, las medidas cautelares en el código general del proceso, página 70
[14] Cuaderno 01 primera instancia- 01 cuaderno principal - archivo 2

EMERGENTE: Devolución de la suma de… ($340.000.000)…" la suma de $11.753.128 por concepto escrituración, pago de registro y honorarios profesionales, "*LUCRO CESANTE: Se condene al señor CARLOS EDUARDO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ al pago de la suma de… ($387.022.992,67) suma equivalente a los intereses legales conforme a Resolución anexa de la Super Bancaria, liquidados sobre… ($340.000.000,00)… se condene... al pago de la suma de … ($13.124.319,00), valor de los intereses legales sobre los gastos cancelados por INVERSIONES SAN PEDRO S.A.S…. se condene al señor… cancelar la suma de… ($68.000.000,00) pactado somo arras, en la clausula novena de la promesa de compraventa… se condene… al pago de… cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, equivalentes a… ($38.313.332) como perjuicios morales en consideración a que la no entrega oportuna de la vivienda y todos los trámites que durante mas de tres años ha venido realizando, para que se le entregue el inmueble…".*

Por tanto, al haber incluido el reconocimiento de perjuicios, lleva consigo la procedencia del registro de la demanda, recuérdese que ésta figura tiene lugar [15]*"en juicios declarativos cuando en éstos: (i) se discute el dominio u otro derecho real principal «… directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra»; (ii) se debaten cuestiones relativas a «una universalidad de bienes»; y (iii) se busca el pago de perjuicios derivados de la responsabilidad civil contractual o extracontractual"*, contrario a lo señalado por el funcionario judicial de primera instancia.

Ahora bien, de la anotación No. 13 del certificado de tradición y libertad del bien con F.M.I. 176-35399[16], se extrae que la inscripción de la demanda se realizó el 24 de enero de 2018 y que, previo a inscribirse tal medida el inmueble no contaba con afectación a vivienda familiar vigente, lo que

[15] Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil STC884-2021 Radicado No. 11001-22-03-000-2020-01803-01 de 8 de febrero de 2021
[16] Cuaderno 01 primera instancia- 01 cuaderno principal - archivo 12

significa, que el gravamen que relaciona la nota devolutiva[17] expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, fue registrado después de la inscripción de la demanda ordenada por el despacho.

Teniendo en cuenta las circunstancias acontecidas en las presentes diligencias, la doctrina nos explica:

> [18]*"…ordena el art. 591 del C.G.P que: "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".*
>
> *Y es tan drástica la disposición que agrega que si en la sentencia no se ordena lo anterior "de oficio o a petición de parte la dará el juez por auto que tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador", posibilidad que puede darse en cualquier momento con posterioridad a la ejecutoria de la sentencia, debido a que el artículo 591 no establece limitación de ninguna índole para realizar esa adición, salvo la que puede provenir de la estructuración de plazos de prescripción.*
>
> *El juez deberá poner especial empeño en ordenar la cancelación de los registros posteriores a la inscripción de la demanda en la sentencia y para facilitar la tarea es aconsejable que el demandante procure la obtención de un certificado respectivo registrador de una fecha muy cercana a la de la sentencia; también podrá el juez de oficio y antes de fallar disponer la practica de dicha prueba"*
>
> *Aspecto que presenta motivo de inquietud, ante la ausencia de todo recurso en contra del auto que con posterioridad a la sentencia ordena la cancelación de registros, actuación en donde además no es obligación realizar ninguna notificacion especial es que sucede cuando el juez ordena cancelar registros que son anteriores a la inscripción de la demanda, bien por error o por abuso de la actividad jurisdiccional.*
> *(…)*
> *En efecto, el numeral 1 del art. 593 del CGP señala que el embargo sólo se inscribe si los bienes son del ejecutado porque de lo contrario "se abstendrá de inscribir el embardo y lo comunicará al juez", De idéntica*

[17] Carpeta 01 primera instancia-01 primera instancia- 02 Ejecutivo-archivo 69
[18] LÓPEZ BLANCO Hernán Fabio. Codigo General del Proceso. Parte Especial. Tomo 2. Editorial Dupré. Págs. 827 y 828

manera debe proceder, cuando la orden de cancelación de inscripciones cobija las efectuadas con anterioridad al registro de la demanda"

Sobre el tema la Corte Suprema de Justicia, indicó:

> [19]*"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 (…)(CSJ SC, 19 dic. 2011, rad. 2002-00329-01)"*

Bajo estos argumentos, se revocará la decisión apelada, para dejar sin valor y efecto el proveído de 12 de enero de 2023, para en su lugar, ordenarle al Juez Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, reexaminar las solicitudes del demandante en relación con los artículos 590 y 591 del C.G.P. y resolverlas conforme se ha enunciado

Por las anteriores consideraciones, el magistrado sustanciador de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca,

RESUELVE

[19] CSJ STC15539 de 2018 No. De proceso T 1100102030002018-02961-00

PRIMERO: Revocar el auto de 23 de agosto de 2022 y se deja sin valor y efecto el proveído de 12 de enero de 2023, para en su lugar, **ordenar** al Juez Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, **reexaminar** las solicitudes del demandante en relación con los artículos 590 y 591 del C.G.P. y resolverlas conforme la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

TERCERO: Devuélvase el expediente al Juzgado de origen, para lo que corresponda. Ofíciese.

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: **66c64c2c066aad9daedc3b5ff481a18c9afca25e09b5fe1baae2033e89a49c5e**
Documento generado en 10/05/2023 12:25:54 PM

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