

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., octubre trece de dos mil veinte.

Proceso	: Resolución de contrato.
Radicación	: 25899-31-03-002-2019-00233-01.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto del 15 de noviembre de 2019, proferido por el Juzgado Segundo del Circuito de Zipaquirá.

ANTECEDENTES

1. Ángela Milene Beltrán Rodríguez demandó a la Asociación de Vivienda de Interés Social Gestión Solidaria para Chía – ASOGESS, solicitando que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes respecto del bien inmueble lote 4, manzana H, unidad 4 del plan parcial de expansión urbana del municipio de Chía, que se condene a la demandada a restituir el precio pagado por el inmueble ofrecido en venta y a pagarle los perjuicios por daño emergente y lucro cesante causados por el incumplimiento del contrato.

2. Admitido el libelo, auto del 25 de julio de 2019, el 15 de noviembre siguiente se negó el decreto de la cautela de inscripción de la demanda que, con base en lo normado en el artículo 590 numeral 1º literal a), solicitó el actor sobre el inmueble de mayor extensión, de folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20632634, del que hace parte el bien que es objeto material de la relación contractual demandada, pues encontró que el debate versaba sobre las obligaciones contractuales y no sobre el dominio del bien prometido.

Inconforme la demandante recurre en reposición y subsidiaria apelación, alegando que se pretendía la resolución de “(sic) una promesa de compraventa o contrato de compraventa” [Fl. 157, c.1], trayendo a colación los artículos 905 y 922 del C.Co., así como al artículo 673 del C.C., referentes a la tradición, afirma que resultaba procedente la inscripción solicitada, pues la cautela podía adoptarse cuando la demanda discutiera el dominio u otro derecho real como consecuencia principal o directa de una pretensión.

La jueza mantuvo su decisión, expuso que la acción de resolución de contrato tenía como finalidad resolver un pacto que, si bien versaba sobre un inmueble, se trataba de una acción personal y no real, que no conllevaba el ejercicio de derechos reales, y no reunían los requisitos previstos en el artículo 590 del C.G.P.

CONSIDERACIONES

1. Sabido es que las medidas cautelares tienen como objeto lograr la efectividad de la sentencia que en el proceso se emita para resolver el conflicto, tienen regulación en el Código General del Proceso y se fundamentan en la necesidad de prevenir las contingencias que puedan sobrevenir sobre las personas o los bienes en el curso de la actuación; que es su finalidad “garantizar el ejercicio de un derecho objetivo, legal o convencionalmente reconocido (por ejemplo el cobro ejecutivo de créditos), impedir que se modifique una situación de hecho o de derecho (secuestro preventivo en sucesiones) o asegurar los resultados de una decisión judicial o administrativa futura, mientras se adelante y concluye la actuación respectiva, situaciones que de otra forma quedarían desprotegidas ante la no improbable actividad o conducta maliciosa del actual o eventual obligado”¹.

¹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-172 del 11 de abril de 2016. Referencia: Expediente T 5.257.454. M.P.: Alberto Rojas Ríos.

Ahora bien, debe precisarse que dada la incertidumbre que envuelve a los procesos declarativos, por no existir en su inicio certeza en la existencia del derecho discutido, el legislador diseñó un régimen de medidas cautelares más restringido, en relación con los procesos ejecutivos en los que el punto de partida es el contrario, la presunción de existencia del derecho reclamado.

2. Como en el caso, Ángela Milene Beltrán Rodríguez demandó a la Asociación de Vivienda de Interés Social Gestión Social y Solidaria Para Chía, pretendiendo como pretensión principal la declaratoria de resolución del contrato de promesa de compraventa sobre bienes inmuebles entre aquellos celebrado, claro es que la cautela pretendida no procede, en tanto que lo pretendido **es la resolución del contrato**, aunque éste recaiga sobre un bien inmueble, y **no su cumplimiento** que sí implicaría la transferencia de dominio, aunque como pretensión consecuencial.

Esto es, que como lo prevé el invocado artículo 590 del C.G.P. numeral 1° literal a), es procedente la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro, incluso desde su presentación, 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”.

Y claro es que en este evento ni como pretensión principal ni consecuencial se está debatiendo el derecho de dominio ni ningún otro derecho real principal sobre el inmueble que se pide cautelar con la inscripción de la demanda, esto es, que no obstante que el objeto material de la promesa de venta si es un bien inmueble, la pretensión elevada no es la de cumplimiento del contrato que implicaría la transferencia forzada del dominio, sino la declaratoria de resolución del convenio por incumplimiento del demandado. Se confirmará entonces la decisión recurrida, pues la medida reclamada con soporte en el literal a) del numeral 1 del artículo 590 del C.G.P., no resulta procedente.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala de decisión Civil-Familia.

RESUELVE

CONFIRMAR el auto proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá el 15 de noviembre de 2019 que negó la cautela deprecada.

Notifíquese y devuélvase,


JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado