

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

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE DE PROCESO	: RESOLUCÓN DE CONTRATO
DEMANDANTE	: MARCO A. VIVAS HERNÁNDEZ Y OTRO
DEMANDADO	: CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ
RADICACIÓN	: 25754-31-03-001-2020-00129-01
DECISIÓN	: CONFIRMA AUTO

**Bogotá D.C., ocho de octubre de dos mil veintiuno.**

Procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandante a través de su apoderado, contra el auto de fecha 13 de mayo de 2021, dictado por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha, que negó la medida cautelar solicitada por los demandantes.

**I. ANTECEDENTES:**

1. Los señores MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ y JOSÉ ERNESTO VIVAS HERNÁNDEZ, a través de apoderado, presentaron demanda en contra del señor CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ a fin de obtener sentencia que decrete la resolución de contrato de promesa de compraventa, por mutuo y simultáneo incumplimiento; en su defecto que el contrato se encuentra extinguido por mutuo disenso tácito o se decrete la nulidad absoluta del contrato (Archivo 01); los demandantes solicitaron que conforme al literal A del numeral 1 del artículo 590 del C.G.P., se decrete el secuestro y retención

---

RESOLUCÓN DE CONTRATO de MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ Y OTRO  
contra CARLOS ALBERTO RONDÓN GONZÁLEZ. Apelación de Auto.

de los arriendos mensuales que como frutos civiles está produciendo el inmueble objeto del proceso, percibidos por el demandado; medida solicitada con el fin de asegurar que el derecho de dominio de esos frutos realmente puedan ser restituidos con ocasión de las restituciones mutuas que se solicitan en la demanda (Archivo 02); en escrito aclaratorio especificó que la medida no se pide sobre el inmueble sino sobre los frutos; que la expresión “...*el secuestro de los demás*” del artículo 590 del C.G.P, se refiere a cualquier otro bien que sea distinto a los bienes sujetos a registro, por lo que procede el secuestro; que la retención de arriendos es una medida cautelar innominada para que los inquilinos los consignen a órdenes del juzgado. Solicitó que se decrete la medida cautelar **nominada** de secuestro sobre los arriendos mencionados, en subsidio, que decrete y ordene la práctica de la medida cautelar **innominada** de retención sobre los mencionados arriendos (Archivo 12).

2. Por auto de fecha 13 de mayo de 2021, la señora Juez a quo negó la cautela nominada solicitada indicando que tratándose de un proceso declarativo verbal de resolución de contrato con reconocimiento de perjuicios, la solicitud de medida cautelar nominada no se enmarca dentro de ninguna de las señaladas en los literales a y b del numeral 1 del artículo 590 C.G.P, por lo que se debía negar el embargo o secuestro de arriendos; y que tampoco es procedente decretar la cautela innominada ya que no se observa la existencia de una amenaza inminente o la vulneración del derecho, como tampoco la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida tal como se solicitó (Archivo 14).
3. Contra esta decisión, los demandantes a través de su apoderado formularon los recursos de reposición y apelación, el segundo subsidiario, argumentado que no es cierto que se esté pretendiendo perjuicios como consecuencia de la pretensión principal, pues lo que se pretende son prestaciones mutuas, por lo que ante el supuesto de la prosperidad de las pretensiones, la titularidad del derecho de dominio de los frutos civiles corresponde a los demandantes; que si en la demanda hay pretensiones consecuenciales o principales que versen sobre el derecho de dominio de bienes muebles es **aplicable literal A del numeral 1 del artículo 590 del C.G.P.** por lo que procede la cautela **nominada** de secuestro y retención de los frutos, máxime cuando el demandado es solo tenedor del inmueble, pues sus propietarios son los demandantes, además se ordenó prestar caución (Archivo 16).

Negada la reposición, se concedió a la sazón el recurso de apelación que el Tribunal resuelve.

## **II. CONSIDERACIONES:**

Sea lo primero recordar que el literal a) del numeral 1 del artículo 590 del C.G.P. dispone que:

“Art. 590. 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 éste el juez ordenará el secuestro de los bienes objeto del proceso.”

Son requisitos para que proceda la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás, es decir, los no sujetos a registro: i) que se trate de proceso declarativo; ii) que la petición de inscripción o secuestro provenga de la parte demandante; iii) que la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal o sobre una universalidad de bienes; y iv) que el conflicto sobre tales derechos surja de una pretensión directa o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra.

Dentro del marco de los requisitos anteriormente enunciados, corresponde al juez en cada caso concreto determinar la procedencia de decretar y mantener vigentes las cautelas allí descritas, dado que el enunciado de la regla 1ª del artículo 590 del Código General del Proceso, es un esquema general para regular esta clase de medidas cautelares, pues sin duda diversas variables pueden presentarse en su aplicación, ya que por vía del procedimiento verbal es posible discutir desde diversas aristas el derecho de *“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.”*

Por esta razón ha de ser juiciosa y mesurada la labor del juez en la ponderación de la procedencia de esta clase de medidas cautelares, a fin de evitar excesos en su decreto como cuando se accede a ella sin miramiento alguno por el simple hecho de referirse a un bien sujeto a registro, o negarla de manera inadecuada por indebida interpretación de los requisitos que la establecen.

#### **CASO CONCRETO:**

La presente causa, trata de proceso verbal, en donde se pretende de manera principal se decrete la resolución de contrato de promesa de compraventa, por mutuo y simultáneo incumplimiento, con las respectivas restituciones mutuas, y de manera subsidiaria se decrete que el contrato se encuentra extinguido por mutuo disenso tácito o se decrete la nulidad absoluta del contrato (Archivo 01); solicitándose como medida cautelar nominada el secuestro de los cánones de arrendamiento del inmueble que fue objeto de promesa de compraventa, medida que explican los demandantes no se pide sobre el inmueble sino sobre los frutos, dado que la expresión *“...el secuestro de los demás”* del artículo 590 del C.G.P, se refiere a cualquier otro bien que sea

distinto a los bienes sujetos a registro; solicitándose además como cautela innominada la retención de tales cánones de arrendamiento.

Las anteriores medidas fueron negadas por la señora Juez a quo, y los demandantes inconformes con tal determinación centraron su recurso de apelación frente a la cautela **nominada** de secuestro y “retención” de los arrendamientos.

Sea lo primero precisar que la medida nominada a que se hacen referencia los apelantes es el secuestro, conforme a lo previsto el literal a) del numeral 1 del artículo 590 del C.G.P., nótese que en tal norma no se determina como cautela nominada la “retención”, en consecuencia, la alzada se resuelve frente a la cautela **nominada** de secuestro, véase que el recurso de apelación no se refiere a la cautela innominada de “retención”.

Observa la Sala, que las pretensiones de la demanda **no** recaen sobre un derecho real principal, y si bien la citada norma autoriza *“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”*, se debe tener presente que la litis trata de resolución de una promesa contractual, mutuo disenso tácito o nulidad absoluta; pretensiones que **no** comprenden derecho de dominio alguno, debiéndose observar que si bien la promesa de contrato involucra un inmueble, ello no quiere decir, que la demanda verse *“sobre dominio u otro derecho real principal”*, nótese además que el dominio del inmueble aún lo tienen los demandantes, según se narra en la demanda.

Cabe precisar que, si bien la señora Juez a quo ordenó prestar caución cuando los demandantes solicitaron medidas cautelares, ello no quiere decir que las mismas procedan de manera automática, nótese que prestada la caución, por auto de fecha 22 de abril de 2021 (Archivo 10) se requirió a los petentes para que aclararan la cautela que pretendían; empero como la caución presentada no cumplió función alguna se ordenará su cancelación.

Se sigue de lo dicho, que la medida cautelar motivo de apelación, esto es, la cautela nominada de secuestro de los frutos que produce el inmueble objeto de promesa, cuya resolución se pretende de manera principal, amén de las pretensiones subsidiaria de mutuo disenso tácito o nulidad absoluta, no es procedente, dado que no se ajusta en forma estricta a los requisitos establecidos por el artículo 590 del Código General del Proceso.

Con base en lo considerado, se confirmará la providencia apelada y se condenará a los apelantes al pago de costas por el trámite del recurso (365- 1° C.G.P.)

### **III. DECISIÓN:**

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto apelado, esto es, el proferido el 13 de mayo de 2021, dictado por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha.

**SEGUNDO:** Ordenar la cancelación de la caución prestada.

**TERCERO:** Condenar a los apelantes al pago de costas procesales. Liquidense por el juzgado de primera instancia, con base en la suma de \$800.000 como agencias en derecho.

**CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY  
Magistrado

**Firmado Por:**

**Pablo Ignacio Villate Monroy  
Magistrado  
Sala Civil Familia  
Tribunal Superior De 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:

**b1efbc446b13236e3668286e89d11c7d151fead72e2c773ef6c3a1ded72b043e**

Documento generado en 08/10/2021 10:33:35 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**