

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

**Bogotá D.C., 21 JUL 2023**

**Proceso No. 2022-00367.**

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición en subsidio del de apelación formulado por la demandante en contra del numeral 4 del auto fechado el 20 de abril de 2023 por medio del cual se limitaron las cautelas absteniéndose de decretar la cautela innominada consistente en ordenarle a las demandadas Patricia Cyfuentes Pantoja y al Banco de Occidente que mientras se resuelve el presente proceso, se abstengan de ejecutar la opción de compra que pretende ejercer la primera.

**Reparo:**

Considera la recurrente que, con la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble objeto de la demanda, y sobre el cual se controvierte la titularidad de la opción de compra contenida en los contratos demandados, no es suficiente para disminuir el riesgo de perder el inmueble y que no regrese a su titularidad.

Estima que, la cautela innominada consistente a ordenarle a las demandadas abstenerse de materializar la opción de compra del inmueble, es la más efectiva, necesaria y proporcional, ya que la demandada Patricia Cyfuentes Pantoja no es una persona que pueda ser disuasiva con la inscripción de la demanda, pues su interés es ejercer un derecho que no le pertenece.

**Consideraciones:**

1. Para efectos de no ser ilusorias las pretensiones de una demanda declarativa, el legislador contempló la prerrogativa de solicitar medidas cautelares desde la presentación de la demanda, estableciendo como medidas procedentes la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro cuando la demanda verse sobre el dominio u otro derecho real principal, o cuando se persigan perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual.

Además, a criterio del juez sentó la viabilidad de decretar cualquier otra medida que sea razonable para la protección del derecho objeto del litigio, debiendo valorar la legitimación o el interés de las partes, la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho, la apariencia de buen derecho, la necesidad, la efectividad y proporcionalidad de la medida. (artículo 590 C.G.P.).

2. La inscripción de la demanda en bienes inmuebles sujetos a registro tiene la función de prevenir a público en general que el inmueble estará sujeto a las resultas y efectos de la sentencia, medida que, si bien no saca los bienes



del comercio, sus efectos trascienden a titulares de gravámenes reales o limitaciones de dominio que posteriormente se registren.

3. Dicho lo anterior, el despacho no decretará la medida cautelar consistente en ordenar a las demandadas abstenerse de materializar la opción de compra contenida en los contratos objeto de demanda, por cuanto, la inscripción de la demanda ya decretada es la ideal, suficiente y efectiva para no coartar el ejercicio de prerrogativas que son objeto de discusión.

Téngase en cuenta que, la cautela pretendida se asimila al embargo, en la medida que busca trucar el ejercicio negocial (entre los demandados) de bienes sujetos a registro, medida que únicamente se torna procedente en un proceso declarativo una vez exista sentencia ejecutoriada accediendo a las pretensiones de la demanda, es decir cuando se haya dilucidado la situación jurídica en controversia.

Así las cosas, y en atención a que la titularidad del derecho de la opción de compra es básicamente lo que se discute en esta demanda, el despacho no restringirá su ejercicio, sin embargo, se advierte que una vez inscrita la demanda y de ser favorable la sentencia a las pretensiones, la parte actora podrá ejecutar los derechos que se declaren en su favor sin que eventuales terceros aleguen inoponibilidad a los efectos del registro de la demanda.

4. En compendio, se denegará el decreto de la cautela consistente en ordenarle a los demandados abstenerse de materializar la opción de compra contenidas en los contratos controvertidos objeto de la demanda, por no ser procedente en un proceso declarativo.

En mérito de lo expuesto, se **RESUELVE**:

**PRIMERO: CONFIRMAR** el numeral cuarto de la providencia calendada el 628 de abril de 2023 mediante el cual se dispuso limitar las cautelas solicitadas, es decir, denegar la cautela innominada solicitada.

**SEGUNDO:** Conceder en el efecto devolutivo el recurso de apelación en contra de la aludida determinación.

Por secretaría remítanse las actuaciones al H. Tribunal Superior de Distrito Judicial para que desate el recurso de alzada.

**NOTIFÍQUESE,**

  
NÉSTOR LEÓN CAMELO  
JUEZ  
(2)



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Veintisecho Civil  
del Circuito de Bogotá D.C.

El anterior auto se Notifico por Estado

No. 044 Fecha 24 JUL 2023

El Secretario(a)

