



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

PROCESO	VERBAL – RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTE	JULIAN DEL PRADO MONTERO GLORIA EFIGENIA ECHEVERRI MESA AGROPECUARIA CAMAJU DEL PRADO S.A.S.
DEMANDADOS	GUILLERMO ANDRES VELASCO BURBANO ANDRES FELIPE CANO GUERRA JUAN SIMON GONZALEZ GÓMEZ MARIA PAULINA GONZALEZ GOMEZ
RADICADO	050013103009-2023-00049-00
ASUNTO	DENIEGA CAUTELA

JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

Medellín, diecisiete (17) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Se peticona por la parte demandante, el decreto de la cautela **innominada** de **restitución anticipada del bien prometido en venta y permuta**, concretamente, los inmuebles distinguidos con matrícula 001-588728 y 001-586007.

Para el efecto, señala que se cumplen las exigencias del art. 590 del régimen procesal, señalando que, en este caso, es razonable su solicitud para proteger el derecho de propiedad de los demandantes y evitar consecuencias dañinas con los frutos que el mismo pueda producir y dejarse de percibir por la parte activa de la relación jurídico procesal, mientras dura el proceso. Además, considera el extremo demandante, que existe proporcionalidad en la cautela dado que se pretende la resolución del contrato de promesa de compraventa, lo que apareja como restitución mutua, la del bien a los promitentes vendedores.

Bien, dice el art. 560 del C. G. del P., concretamente en su literal c) que, se puede decretar cualquiera otra medida cautelar, refiriendo a las **no regladas** en el ordenamiento jurídico, siempre que se reúnan las exigencias allí contenidas. Al efecto dice la normativa:

*“...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.*



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Para decretar la medida cautelar **el juez apreciará** la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.

Así mismo, **el juez tendrá en cuenta** la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, **si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada**. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.

(...)

2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el **demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda**, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida. No será necesario prestar caución para la práctica de embargos y secuestros después de la sentencia favorable de primera instancia.

(...)"

Acorde con la norma en cita, son varios los aspectos que se deben considerar en esta clase de medidas.

Por el que nos ocupa, la justificación de la cautela innominada se traduce en los frutos que se dejan de percibir por la parte demandante de salir avante su pretensión de resolver el contrato de promesa de compraventa.

Bien al analizar el caso, la medida **innominada** de restitución del bien en forma anticipada, no resulta razonable para garantizar el derecho de propiedad como se alude y menos de lograr garantizar los frutos que los bienes inmuebles puedan producir en vigencia del proceso. En primer orden, por cuanto la restitución de ellos se logra efectivamente dada su naturaleza de bien raíz ahora o al finalizar el trámite con la sentencia, y el derecho de propiedad se encuentra aun radicado en el patrimonio de los promitentes vendedores. Razones por las cuales al no darse uno de los requisitos exigidos para la procedencia de la medida, esto es, que la cautela rogada resulte razonable y con ello se enseñe su **necesidad** para prevenir el



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

daño indicado por los peticionarios, la que, como se expuso, no resulta proporcional tampoco al eventual daño, se denegará.

En cuanto, a la **apariencia de buen derecho**¹, y proporcionalidad de la medida, si bien, la norma permite al juez disponer de otra cualquiera, como bien podría ser la de dejar a disposición del juzgado los dineros producto de explotación de los bienes, que resultaría por lo menos, proporcional al eventual daño planteado por la parte demandante, no se cumple la exigencia del requisito que trae la norma cuando refiere a la “*apariencia de buen derecho*”.

Y, es que, por tal se entiende, aquella **consideración o aceptación del hecho sometido a debate como verdadero o real a partir de ciertas señales o indicios, sin tener certeza completa de ello**, esto es, del perjuicio que se produciría de tener que esperar hasta que se decida la causa mediante sentencia que sería a su favor, y lograr con ello, garantizar la pretensión de indemnización reclamada en la demanda (frutos dejados de percibir). Es pues, esa probabilidad de éxito que el Juez, en un estudio superfluo de juzgamiento, encuentra sobre la viabilidad de la acción sin aun haberse escuchado al demandado.

Pues bien, esa apariencia de buen derecho en este caso, atendiendo a la naturaleza del asunto reclamado, como lo es la resolución del contrato de promesa de compraventa y el de permuta, donde se requiere de dos presupuestos para la procedencia de la pretensión y con ello la de la indemnización del perjuicio, refiere a la prueba sumaria (*entiéndase aún no debatida en el proceso*) del cumplimiento del demandante de sus obligaciones contractuales o **haber estado dispuesto a cumplirlas** y del incumplimiento del demandado de ellas, para entenderse así la existencia de esa **apariencia de haberse acreditado tales presupuestos**, esto es, un

¹ La Corte Constitucional la definió en auto 259/21 como la “...**vocación aparente de viabilidad por estar respaldada en fundamentos: (a) fácticos posibles y (b) jurídicos razonables, es decir, que exista la apariencia de un buen derecho (fumus boni iuris)**...” o “*aduce a un principio de veracidad en cuanto a la afectación del derecho invocado como fundamento de la pretensión principal*” según sentencia C-043/21.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

indicio de ello, un asomo de que así ocurrió. Elementos que diáfananamente y deben inferirse en un primer momento y sin la controversia de la parte demandada para que proceda una cautela como la rogada.

Para este caso, ese indicio se puede establecer con la certificación de la autoridad notarial² sobre la comparecencia de una de las demandantes a firmar la escritura de promesa de permuta, la señora GLORIA. Sin embargo, **se desvanece la apariencia del buen derecho**, cuando la misma parte aduce que no fue posible acreditar con dicha acta la comparecencia de los demás obligados y demandantes para efecto de suscribir el instrumento público de la promesa de compraventa³, por circunstancias que narran en la demanda, concretamente, en el hecho 19 y, a partir del hecho quincuagésimo tercero, donde se narran una serie de dificultades en la obtención de documentos necesarios para suscribir el instrumento público como obligación adquirida en las referidas promesas, dando con ello lugar al debate jurídico, sobre la legitimación para pretender la resolución del contrato como contratante cumplido; si en efecto asistieron los contratantes promitentes vendedores a la notaria y en condiciones de suscribir aquella escritura, incluso, si la señora Gloria, se encontraba en posibilidad de cumplir la obligación señalada contando con las exigencias de ley y del acuerdo contractual para elevarse la escritura de compraventa y permuta prometidas.

Por ello, se advierte que, en este **momento procesal**, no se cumple ese requisito de “**apariencia de buen derecho**”, esto es, la presunción de tener el derecho mientras no se pruebe lo contrario, y que exige la normativa invocada para la procedencia de una cautela **innominada**. Lo que no

² Acta de asistencia del 17 de julio de 2020 ante la notaria 26 de Medellín. Archivo digital 26 carpeta de pruebas

³ En este caso, en el hecho décimo noveno del escrito de demanda, el demandante **JULIÁN DEL PRADO MONTERO al momento de su comparecencia la notaria para suscribir la escritura pública**, se afirmó que tenía su cédula de extranjería vencida; y que el representante legal principal de CAMAJU era Manuela del Prado Echeverri, debiendo comparecer ésta y no Julián como suplente.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

obsta para que sea intentada a lo largo del proceso de variar las condiciones probatorias.

En ese orden de análisis, el Juzgado,

RESUELVE

Denegar la solicitada **medida cautelar innominada** de restitución anticipada de los bienes inmuebles trabados en esta litis.

NOTIFÍQUESE


YOLANDA ECHEVERRI BOHORQUEZ
JUEZ

JEVE

Firmado Por:
Yolanda Echeverri Bohorquez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 009
Medellin - Antioquia

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: **01d605e40584d5af4ab07460b37ce902ef522c7251ccaa2d586eec60ab6c58e8**

Documento generado en 17/04/2023 01:55:46 PM

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