

Medellín, 06 marzo de 2023.

Señora
JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
Ciudad.

Ref. Recurso de Reposición
Auto que niega levantamiento de la medida cautelar
Demandante : María Doris Hurtado Muñoz
Demandado : Georges Rene Narc Gauthey
Radicado : 2022 - 00151

CAMILO ARISTIZABAL BOTERO, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cedula de ciudadanía No.71.314.767 y portador de la tarjeta profesional No.147.331 del C.S. de la J., en mi condición de apoderado especial de la señora **MARIA DORIS HURTADO MUÑOZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 21.559.213 y domiciliada en la ciudad de Medellín, por medio de presente escrito procedo respetuosamente a interponer el Recurso de Reposición en contra del Auto emitido por su Despacho el pasado 01 de marzo de 2023 y notificado el 06 de marzo de los corrientes según el cual se resolvió negar la solicitud de cancelación de la medida cautelar.

I. FUNDAMENTOS DE HECHO

1. Sea lo primero Sra. Juez agradecerles el reconocimiento de la personarías que se hizo a este abogado y el acceso al expediente electrónico que se nos brindó. En la medida de nuestras posibilidades continuaremos intentando la solución a este litigio que nos ocupa en tanto continuamos en permanente contacto con el demandante y su abogada para encontrar fórmulas de arreglo que representen una solución amigable y razonable.
2. Ahora bien, respecto a su decisión de no acceder a nuestra solicitud de revocar la medida cautelar de inscripción de demanda actualmente vigente sobre el activo involucrado en la promesa de compraventa queremos respetuosamente manifestar que estamos en desacuerdo con la misma.
3. Además de las razones ya expuestas en el escrito de contestación de la demanda queremos insistir por vía de reposición en la solicitud sumando los siguientes argumentos.
4. Si bien tiene Ud. razón en que el proceso persigue, entre otros fines, una posible reparación considerado el carácter resarcitorio de la cláusula penal, también es cierto que de una simple lectura del contrato de promesa de compraventa y de sus otrosíes se concluye con claridad que dicha sanción pecuniaria no opera en este caso concreto. Lo anterior como quiera que, por disposición misma de las partes (entre otras la promitente vendedora estuvo representada por su cónyuge supérstite) desde el 6 de mayo de 2021 cuando se suscribió una de las modificaciones al contrato de promesa de compraventa, se convino la conclusión de pleno derecho del vínculo negocial. Es así como a través del otrosí antes mencionado, y como consecuencia

de haber advertido las partes que sobre la tradición del activo prometido en venta se había presentado un embargo, las partes convinieron incorporar al contrato de promesa una nueva cláusula denominada “*DEL SANEAMIENTO DEL INMUEBLE*” según la cual se otorgó un plazo de 6 meses contado a partir de la firma del documento para obtener el levantamiento de la medida de embargo, y de no llegarse a tal fin, “*se considerará resuelta la presente promesa de compraventa*”.

5. Más adelante en la negociación, las partes suscribieron un nuevo otrosí al contrato de promesa de compraventa el día 5 de noviembre de 2021. En dicha ocasión, y ante la imposibilidad de subsanar la medida cautelar que impedía la ejecución del contrato prometido, las partes determinaron sustituir la cláusula denominada “*DEL SANEAMIENTO DEL INMUEBLE*” introducida en la negociación 6 meses atrás mediante el anterior otrosí. La nueva versión de la estipulación consideró, entre otras cosas, que si transcurrían 6 meses sin que se obtuviese el saneamiento de la tradición la promesa se entendería resuelta de pleno derecho y sin penalidad alguna para las partes.
6. Así las cosas, y luego de una lectura juiciosa de la promesa de compraventa y de sus otrosíes, así como de los hechos que sustentan las pretensiones de la demanda y del material probatorio que le accede, debe concluirse forzosamente que la cláusula penal no opera en el caso concreto por disposición misma de los sujetos contractuales. Sabemos que este asunto hace parte del grueso del litigio y que debe ser resuelto en la sentencia, pero consideramos muy respetuosamente que debe ser valorado en esta instancia del proceso para efectos de revocar la medida cautelar de inscripción de demanda que está causando un perjuicio injustificado a mi poderdante al desestimular a los interesados en adquirir la propiedad del inmueble.
7. Por otro lado, y con respecto al tema de las mejoras, nos ratificamos en lo ya dicho en el escrito de la contestación a la demanda, concretamente en el acápite donde se describen las excepciones de mérito. Mi poderdante siempre ha mostrado (procesal y extraprocésalmente) su mejor disposición y voluntad para cumplir con su obligación contractual. Sin embargo, hasta ahora y teniendo en cuenta que ha sido requerida verbalmente en las múltiples reuniones sostenidas entre las partes, no se ha entregado evidencia alguna que la entonces promitente compradora hubiese realizado a su costa mejora alguna sobre el inmueble. No existe pues evidencia en este litigio (ni en el que se adelanta la sucesión de la difunta Gloria Luz Dávila Grajales) que a cargo de mi poderdante se encuentre pendiente el pago de alguna obligación relacionada con las mejoras.
8. Teniendo en cuenta lo señalado en el numeral anterior, y entendiendo que dicho asunto hace parte, como ya se dijo, del grueso del litigio que debe ser resuelto de fondo mediante sentencia, solicitamos que sean apreciados estos asuntos con el único objetivo de considerar la revocatoria de la medida cautelar decretada sobre el inmueble.
9. A todo lo anterior hay que agregar que, en última instancia, la medida cautelar pretende evitar un posible deterioro del patrimonio del demandado frente a la expectativa legítima del demandante en su pretensión. Sin embargo, en el caso que nos ocupa tampoco está acreditado dentro del proceso que la medida cautelar sobre el inmueble prometido en venta resulte necesaria para tales fines. El demandante no

ha acreditado que la medida cautelar evite el deterioro de su eventual prenda general ya que no entrega al Despacho prueba siquiera sumaria que dicho activo constituye su único bien, o que no posee más rentas que finalmente se traduzcan en una reparación efectiva al daño que predica. La medida cautelar pues así entendida no se compadece con su finalidad última, y por el contrario, causa un perjuicio injustificado al demandado al desestimular el interés de los terceros para adquirir el activo.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Nos permitimos interponer respetuosamente el Recurso de Reposición fundamentado en los artículos 318 del Código General del Proceso.

III. PRETENSIONES

De manera atenta y respetuosa solicitamos a su Despacho se sirva reponer el auto dictado el pasado 01 de marzo de 2023 y notificado el 06 de marzo de los corrientes, y en su defecto, se proceda a revocar la medida cautelar consistente en la inscripción de demanda.

Atentamente,



CAMILO ARISTIZÁBAL BOTERO

cc.71.314.767

T.P.147.331 del C.S. de la J.