

Secretaria: Al despacho del señor Juez, el presente proceso y la solicitud de fijar caución para levantamiento de medidas cautelares, así como la oposición presentada por la parte demandante. Lo anterior, para lo que estime pertinente.

Sincelejo, Sucre, 18 de agosto de 2023

LESBIA ELENA PALLARES RODRÍGUEZ
Secretaria

JUZGADO CUARTO CIVIL DE CIRCUITO
Sincelejo, dieciocho de agosto de dos mil veintitrés
Rad: N° 70001310300420230002500

1. ASUNTO

Procede el despacho a resolver sobre la solicitud de levantamiento de inscripción de la demanda sobre los bienes de propiedad de la demandada PROMOTORA FRONTERAS UNIDAS L & L S.A.S., relacionados en el escrito petitorio, coadyuvado por el señor RAÚL ANTONIO TÁMARA ROSA, a través de apoderado judicial, respecto del cual la parte demandante presentó escrito de oposición y posterior pronunciamiento del peticionario.

2. ANTECEDENTES

Mediante auto admisorio de la demanda de 15 de marzo de 2023, se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 342-8352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal y en los inmuebles abiertos con fundamento en este folio matriz.

Por haberse solicitado ampliación de la orden de inscripción de la demanda, el despacho ordenó mediante auto de 24 de mayo de 2023, la inscripción en los folios abiertos por el loteo del folio matriz que son: 342-46216, 342-46191, 342-46192, 342-40193, 342-46194, 342-46195, 342-46211, 342-46196, 342-46190, 342-46146, 342-46147, 342-46217, 342-46148, 342-46149, 342-46191, 342-46198, 342-46197, 342-46208,

342-45206, 342-46207, 342-46204, 342-46210, 342-46216, 342-46205, 342-46203, 342-46215, 342-46200, 342-46214, 342-46199, 342-46201, 342-46213, 342-46202, 342-46144, 342-46145, 342-46078, 342-46143, 342-46113, 342-46112, 342-46115, 342-46114, 342-46116, 342-46110, 342-46119, 342-46118, 342-46117, 342-46111, 342-46109, 342-46142, 342-46100, 342-46099, 342-46103, 342-46101, 342-46104, 342-46108, 342-46107, 342-46106, 342-46105, 342-46120, 342-46121, 342-46122, 342-46136, 342-46135, 342-46138, 342-46137, 342-46139, 342-46123, 342-46141, 342-46140, 342-46219, 342-46134, 342-46133, 342-46132, 342-46125, 342-46124, 342-46131, 342-46126, 342-46127, 342-46128, 342-46129, 342-46130, 342-46218, 342-46229, 342-46220, 342-46234, 342-46189, 342-46241, 342-46225, 342-46236, 342-46237, 342-46238, 342-46239, 342-46188, 342-46187, 342-46186, 342-46181, 342-46179, 342-46180, 342-46182, 342-46185, 342-46183, 342-46184, 342-46240, 342-46242, 342-46221, 342-46255, 342-46254, 342-46243, 342-46256, 342-46257, 342-46258, 342-46259, 342-46260, 342-46253, 342-46252, 342-46251, 342-46246, 342-46244, 342-46245, 342-46247, 342-46250, 342-46248, 342-46249, 342-46178, 342-46177, 342-46176, 342-46233, 342-46232, 342-46175, 342-46150, 342-46151, 342-46152, 342-46153, 342-46154, 342-46231, 342-46239, 342-46097, 342-46224, 342-46222, 342-46223, 342-46225, 342-46228, 342-46226, 342-46227, 342-46155, 342-46156, 342-46157, 342-46171, 342-46169, 342-46170, 342-46172, 342-46167, 342-46173, 342-46174, 342-46168, 342-46166, 342-46158, 342-46161, 342-46159, 342-46160, 342-46162, 342-46165, 342-46163, 342-46164, 342-46098, 342-46102, 342-46096, 342-46056, 342-46058, 342-46057, 342-46055, 342-46060, 342-46054, 342-46053, 342-46059, 342-46061, 342-46072, 342-46067, 342-46069, 342-46068, 342-46065, 342-46062, 342-46064, 342-46063, 342-46052, 342-46051, 342-46050, 342-46038, 342-46095, 342-46039, 342-46037, 342-46049, 342-46035, 342-46036, 342-46040, 342-46041, 342-46042, 342-46043, 342-46048, 342-46047, 342-46046, 342-46045, 342-46044, 342-46070, 342-46066, 342-46072, 342-46079, 342-46086, 342-46085, 342-46084, 342-46082, 342-46081, 342-46087, 342-46088, 342-46089, 342-46093, 342-46094, 342-46092, 342-46090, 342-46091, 342-46080, 342-46083, 342-46075, 342-46073, 342-46074, 342-46076, 342-46077, de la misma oficina registral.

3. De la solicitud de levantamiento de la Medida y fijar caución

La demandada PROMOTORA DE FRONTERAS UNIDAS L & L S.A.S., a través de apoderado judicial, solicita el levantamiento de inscripción de la demanda que pesa sobre los bienes inmuebles de su propiedad, arriba relacionados, correspondiente a los lotes que se originan de la Escritura Pública N°1703 de 9 de diciembre de 2022, otorgada ante la Notaría Única del Círculo de Corozal – Sucre. Para la materialización del levantamiento de la medida solicita se fije el valor de la caución; solicitud coadyuvada por el demandado RAÚL ANTONIO TÁMARA ROSA.

4. De la Oposición a la solicitud de levantamiento de medida cautelar de inscripción de la demanda

La parte demandante presentó oposición a la solicitud de levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda, por considerarla abiertamente contraria a derecho, basado, en síntesis, que conforme al literal b) del numeral 1º del artículo 590 del CGP., el demandado sólo puede pedir el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda *“cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual”*, y en su demanda no se están solicitando el pago de perjuicios, y que, la medida solicitada y decretada fue con base en el “literal a) del numeral 1º del artículo 590 del CGP”, ya que la demanda versa sobre el dominio o derecho real principal de inmuebles específicos identificados en la demanda, y en esos casos el código no autoriza el levantamiento de la inscripción de la demanda.

Que en razón a lo establecido en el artículo 591 del CGP., referido sólo a la medida cautelar de inscripción de la demanda, el Código no autoriza levantar la medida para los casos previstos en el **“literal a) del numeral 1º del artículo 590 del CGP”**, ya que de no ser así se desnaturalizaría su finalidad.

Cita una sentencia de la Corte Suprema Sala Civil Agraria en providencia STC3917-2020 de 23 de 06 de 2020, alusiva al carácter instrumental o aseguraticia, provisoria o temporal, variable o modificable y accesorias al proceso principal.

Se indica entre otros aspectos que: “En torno a dicha cautela, esta Corte ha indicado que tiene el objetivo de advertir a los adquirentes de un bien sobre el cual recae la medida, que éste se halla en litigio, debiendo entonces, atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profiera. Además, por su naturaleza, la inscripción no sustrae el terreno del comercio, ni produce los efectos del secuestro, pero tiene la fuerza de

aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias de dominio, gravámenes y limitaciones a la propiedad; claro, siempre y cuando, en el asunto donde se profirió la misma, se dicte fallo estimatorio de la pretensión que implique, necesariamente, cambio, variación o alteración en la titularidad de un derecho real principal u otro accesorio sobre el inmueble, pues de ocurrir lo contrario, de nada serviría, tales características, en palabras de la Sala, “Lo anterior obliga al juzgador que decide sobre la anotada cautela, a realizar una valoración, prima facie, de las respectivas súplicas a fin de otorgarles *fumus boni juris*, que según el numeral 1º del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, hoy previsto en los cánones 590 (literal a) del numeral 1º y 591 del Código General del Proceso, conlleva constatar una hipotética amenaza al “dominio u otra [prerrogativa] real principal o una universalidad de bienes”, o en otras palabras, suponer cuál sería la suerte jurídica del predio en caso de prosperar el libelo genitor (...)”.

Para finalizar manifestando que el apoderado judicial de la otra persona demandada, señor RAÚL ANTONIO TÁMARA ROSA, coadyuva la petición formulada por el apoderado de la codemandada sociedad PROMOTORA FRONTERAS UNIDAS L & L S.A.S., petición con la cual se muestra el interés común que une a las dos personas demandadas quienes actúan consecuentemente en defensa de las simulaciones por él demandadas, lo que incluso fortifica su petición de la improcedencia del levantamiento de la cautela.

5. Réplica de la parte solicitante del levantamiento de la medida

Al referirse el representante judicial de la entidad demandada sobre la oposición presentada por la parte actora, en lo atinente a levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda, aduce que fundamentó su petición en lo dispuesto en el artículo 590 del CGP, que no indicó ningún inciso ni numeral al respecto sino todo lo dispuesto en el mencionado artículo, existe un principio jurídico que dice “donde la ley no distingue no le es dable al intérprete hacerlo.

Agrega, que su solicitud es viable ya que el mismo artículo 590 del CGP., faculta al juez para disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar.

Que cuando se trate de medidas cautelares relacionadas con pretensiones pecuniarias, el demandado podrá impedir su práctica o solicitar su levantamiento o modificación mediante la prestación de una caución para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de

cumplirla. No podrá prestarse caución cuando las medidas cautelares no estén relacionadas con pretensiones económicas o procuren anticipar materialmente el fallo.

Para manifestar que insiste en lo solicitado a fin de que se fije con carácter urgente la caución de levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda.

CONSIDERACIONES:

La acción de simulación, es una acción rescisoria o revocatoria, que permite a una persona que se haya visto afectada por la simulación del contrato o negocio jurídico, demande ante un juez para que este declare la simulación y por consiguiente la inexistencia de contrato, o su anulación, lo que implicará que los bienes o propiedad objeto de la simulación vuelvan al patrimonio del dueño original.

Ahora, la medida cautelar de inscripción de la demanda tiene la contundencia de arrasar con todas las anotaciones que se hagan con posterioridad a su inscripción, que impliquen transferencia de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio, si se dicta sentencia que acoja las pretensiones. Es decir que, si luego de la medida cautelar, aparecen anotaciones de ventas, constitución de hipotecas o de usufructo, se cancelan frente a la eventualidad de una sentencia favorable para quién demandó.¹

En su obra Instituciones de Derecho Procesal Civil, el profesor Hernán Fabio López Blanco, Parte Especial, pág. 1052-1053, señala: *“Es de la esencia de esta medida la de que una vez decretada y anotada en el respectivo registro, si existe cambio en la titularidad de los derechos reales sobre dichos bienes, especialmente el de dominio, el adquirente quede vinculado al proceso así no haya estado la demanda inicialmente dirigida en su contra y sin necesidad de ninguna citación especial, por ser la sentencia oponible al mismo al presumirse de derecho que si realizó negocios respecto del bien luego de registrada la demanda, tenía que conocer la existencia del proceso y aceptar las consecuencias que de aquél se llegaren a derivar, lo que lo convierte en un litis consorte cuasinecesario”*.

Reglada para los procesos declarativos en nuestro estatuto procesal civil en su artículo 590, num. 1, literales a) y b), se estipula que desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretarla así:

¹ FORERO Silva, Jorge, MEDIDAS CAUTELARES EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, Segunda edición, EDITORIAL TEMIS Obras Jurídicas, pág. 114

“a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre el 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.

(...)

b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual. (...)”. Subrayas fuera de texto.

Hasta aquí vemos que por resultar procedente la inscripción sobre los bienes objeto de disputa, el despacho dio cumplimiento a lo solicitado por la parte demandante con la demanda, primero por cuanto el asunto que se tramita versa sobre un derecho real principal, y en esencia por los efectos que genera frente a terceros, que garantiza el cumplimiento de una eventual sentencia favorable.

En cuanto a la solicitud de levantamiento de las medidas cautelares por parte de los demandados previa fijación de caución, encuentra el despacho, que de conformidad con el numeral 1º, literal b) inc. 3º del artículo 590 ibídem, se pone de relieve que el demandado podrá impedir la práctica de las medidas cautelares a que se refiere este literal o solicitar que se levanten, si presta caución por el valor de las pretensiones para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla.

De tal manera que, no siendo el objeto del presente proceso el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual, esta medida no puede levantarse mediante caución, que sólo viene autorizado si se ordenara en procesos de esa naturaleza.

De otra parte, en los argumentos que trae la entidad demandada en su réplica a la oposición presentada por la parte demandante, cita la disposición contemplada en el inciso cuarto del literal “c” del artículo 590 del CGP., en cual que se lee que:

“Cuando se trate de medidas cautelares relacionadas con pretensiones pecuniarias, el demandado podrá impedir su práctica o solicitar su levantamiento o modificación mediante la prestación de una caución para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. No podrá prestarse caución cuando las medidas cautelares no estén relacionadas con pretensiones económicas o procuren anticipar materialmente el fallo.”

Además que esta disposición aplica para los casos de las que se han denominado como medidas cautelares innominadas; en estricto sentido, en el presente asunto no nos encontramos frente a pretensiones económicas, sino ante una pretensión de simulación de un negocio jurídico, cosa distinta es que, por recaer ésta sobre bienes (inmuebles), tengan, al final, implicaciones económicas; nótese que aquí la pretensión principal no es pecuniaria, porque no persigue que el juez condene a pagar determinada suma de dinero, sino que, lo que se pretende, se itera, es que se declare simulado un negocio jurídico. Además, en lo que hace referencia a la otra prohibición que trae la norma de prestarse caución cuando las medidas cautelares procuren anticipar materialmente el fallo; ese sería precisamente el efecto que tendría el hecho de levantar las medidas cautelares, puesto que al quedar el bien o bienes inmuebles libres de la restricción jurídica que implica la inscripción de la demanda, hace posible que puedan ser adquiridos por terceros de buena fe, lo que hace inobjetable esa tradición que llegare a realizarse, quedando protegida de un eventual fallo que declare simulado el negocio jurídico impugnado, haciendo de éste una decisión inane, sin efectos jurídicos.

En razón de lo anterior, el despacho considera no factible fijar la caución solicitada para el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en el presente proceso.

De otra parte, encuentra el despacho escrito mediante el cual se informa que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal, no ha informado haber acatado la orden judicial ante las distintas peticiones de inscripción de la demanda en todos los folios abiertos con base en el folio matriz 342-8352 y luego hizo el requerimiento del caso, por lo que solicita al despacho hacer uso de los poderes correccionales que le autoriza el artículo 44 del CGP., y aplicar la sanción prevista en el artículo 59 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia.

Como quiera que efectivamente, a los autos no se ha allegado respuesta a la orden de inscripción de la demanda que viene ordenada dentro del presente proceso, previo a decidir lo que corresponda, se requerirá a dicho funcionario para que informe a este despacho si se acató o no lo comunicado por este juzgado sobre la medida de inscripción de la demanda.

Por lo anterior, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Sincelejo,

RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR la solicitud de caución presentada por los demandados de conformidad con las anteriores consideraciones.

SEGUNDO: Como consecuencia, se abstiene el despacho de levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda que viene decretada dentro del presente asunto.

TERCERO: Requerir al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Corozal, a fin de que se sirva dar respuesta inmediata sobre lo dispuesto por esa oficina con respecto a la medida cautelar comunicada mediante oficio No. 0497 de 13 de junio de 2023, so pena de las sanciones legales a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGEL MARÍA VEGA HERNÁNDEZ
JUEZ