

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Sincelejo, diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés
Rad: N° 70001310300420230002500

1. ASUNTO POR DECIDIR

Recurso de reposición interpuesto por la sociedad PROMOTORA FRONTERAS UNIDAS L&L S.A.S., Pretendiendo se revoque el proveído de fecha 18 de agosto de 2023, que denegó solicitud de fijación de caución para levantar la medida de inscripción de la demanda.

2. EL AUTO RECURRIDO

Expedido el día 18 de agosto del presente año, por el cual se denegó la solicitud de caución presentada por los demandados y como consecuencia se abstuvo el despacho de levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda que viene decretada dentro del presente asunto.

3. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Argumenta que, está probado, tal como lo manifiesta la parte demandante y demandada, que en el inmueble objeto del presente proceso, se está desarrollando un proyecto de ventas de prendas inmobiliarias, que se encuentra ejecutado en un 70% a nivel de ventas y obras y que la inscripción de la demanda aunque no sustrae los inmuebles del comercio, daña ostensiblemente el nombre de la promotora, toda vez que cualquier persona interesada en adquirir un predio dentro del condominio una vez avizore la existencia de una demanda sobre dichos predios, de manera indiscutible se abstendrá de adquirirlo, o si bien ya lo adquirió presentará el desistimiento o cobro de la cláusula penal.

Agrega que, aunque la pretensión principal no es pecuniaria, sí se persigue en el presente proceso que se pague al actor determinada suma de dinero, y que por ello es procedente que se ordene la fijación del valor de la caución solicitada, máxime cuando en el juramento estimatorio se establece claramente en cuánto versa la cuantía o el precio comercial del bien inmueble, el cual se establece en \$650.000.000, razón por la cual yerra el *a-quo* al desconocer las cuantías establecidas claramente en la demanda como indemnización y en la cuantía de la demanda.

Que disiente de lo expuesto por el despacho en el auto recurrido, acerca de la otra prohibición que trae la norma de prestarse caución cuando las medidas cautelares procuren anticipar materialmente el fallo, pues ese sería precisamente el efecto que tendría el hecho de levantar las medidas cautelares, puesto que al quedar los bienes libres de la restricción jurídica que implica la inscripción de la demanda, hace posible que pueda 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.

Lo anterior, en razón a que la caución es precisamente para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla.

Argumentos de la parte no impugnante.- Solicita que se niegue el recurso de reposición interpuesto por carecer de fundamento, a la vez que solicita que no se conceda la apelación por improcedente.

Insiste en que el recurrente no rebatió el fundamento central del auto impugnado, que sus afirmaciones las encuentra inatinentes ya que la providencia es irrefutable, está fundada en las normas que permiten ordenar la medida de inscripción de la demanda en procesos declarativos y explica con puntualidad por qué en este proceso no opera la solicitud de cambiar la cautela por caución.

Aduce, que es improcedente el recurso de apelación por cuanto del listado de autos apelables no se encuentra el auto que no accede a cambiar una medida cautelar de inscripción de una demanda por una caución que es lo que quiere el recurrente. En efecto, según el citado artículo 321, numeral 8, no regula el caso planteado por el recurrente, pues el citado numeral hace apelables autos referidos a: “8. El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla”.

Que en este caso, la providencia apelada no trata: 1º) resolver una medida cautelar, esta se dispuso en el auto admisorio que no fue cuestionado; 2º) tampoco el auto cuestionado está fijando el monto de una caución o sea, el auto apelable se refiere a otras situaciones distintas a acceder o negar cambiar una medida cautelar de inscripción de una demanda por una caución, que es lo que quiere el recurrente.

4. CONSIDERACIONES:

Pretende el impugnante que se revoque el auto que negó la caución para el levantamiento de inscripción de la demanda, el recurrente señala no sólo las normas legales que la reglamenta, sino que, en las citas jurisprudenciales¹ bajo las cuales fundamenta su inconformidad se puede percibir que las mismas hacen referencia a lo que sería la aplicación de medidas cautelares innominadas, cuyo estudio no se ha ventilado ni considerado dentro del asunto que ocupa nuestra atención, por lo que no encuentra la judicatura fundamento alguno para el caso concreto en dichas normas.

En cuanto a la posición del recurrente acerca de que la caución es precisamente para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia

¹ C-039 de 2004 – STC3917-2020 Corte Suprema de Justicia

favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla, dicha institución también tiene la particularidad de proteger a eventuales adquirentes de buena fe, por ser la sentencia oponible a los mismos, en caso de realizar negocios posteriores a la medida de inscripción de la demanda.

Pero, teniendo en cuenta la pretensión de simulación absoluta, se reitera, el efecto que tendría el levantamiento de las medidas cautelares, al quedar los bienes libres de la restricción que implica la inscripción, al ser adquiridos por terceros de buena fe, resultaría vana la sentencia en caso de un eventual fallo favorable; por el contrario, con la inscripción de la demanda, acarrearía las consecuencia de ley sobre los adquirentes, debiendo éstos atenerse a las resultas del proceso.

Y es que el legislador previó tal circunstancia pues el párrafo del artículo 597, señala para el levantamiento de la inscripción de la demanda, que:

“PAR.- Lo previsto en los numerales 1º, 2º, 5º, 7º y 10 de este artículo también se aplicará para levantar la inscripción de la demanda”.

De lo anterior, resulta evidente que el numeral 3º de dicha normativa en cuanto señala: *“3. Si el demandado presta caución para garantizar lo que se pretende, y el pago de las costas”*, no aplica para el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda, lo que conlleva a la improcedencia del levantamiento de dicha medida.

En ese orden de ideas, no es procedente revocar el auto de fecha 18 de agosto de 2023; y como quiera que se presentó apelación en subsidio, se concederá en el efecto devolutivo, por virtud de lo dispuesto en el num. 8 del artículo 321 del Código General del Proceso.

En consecuencia, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Sincelejo,

RESUELVE:

PRIMERO: No reponer el proveído de fecha 18 de agosto de 2023, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: Conceder en el efecto devolutivo el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGEL MARÍA VEGA HERNÁNDEZ
JUEZ