

SECRETARÍA: Señor Juez, a su despacho el presente proceso informándole que la parte demandada a través de su apoderado envió vía correo electrónico del juzgado recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto de 9 de agosto de 2023. Para lo que considere pertinente proveer.

Sincelejo, Sucre, 25 de enero de 2024

LESBIA ELENA PALLARES RODRIGUEZ

Secretaria

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Sincelejo, veinticinco de enero de dos mil veinticuatro
Rad: N° 70001310300420230009000

El demandado señor LUÍS ALFONSO URREGO GAVIRIA, a través de su apoderado, vía correo electrónico del juzgado, presenta recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto de fecha 9 de agosto de 2023, específicamente sobre la decisión que decretó las medidas cautelares.

El recurso se sustenta en los siguientes términos:

IMPROCEDENCIA DEL REGISTRO DE INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA.

Que, se ordenó la inscripción de la demanda en los siguientes folios de matrícula: 340-90501, 340-90502, 340-90503, 340-90504, 340-90505, 340-90506, 340-90507, 340-90508, 340-90509, 340-90510, 340-90511, 340-90512, 340-90513, 340-90514, 340-90515, 340-90516, 340-90517, 340-90518, 340-90519, 340-90520, 340-90521, 340-90522, 340-90523, 340-90524, 340-90525, 340-90526, 340-90527, 340-90528, 340-90529, 340-90530, 340-90531, 340-90532, 340-90533, 340-90534, actuación que se torna improcedente porque el demandado LUÍS ALFONSO URREGO no es propietario de dichos inmuebles por haberlo enajenado a favor del señor NIXON JAVIER ALARCÓN VERBEL por medio de la escritura pública 810 del 07 de julio de 2023 de la notaría primera de Sincelejo, aclarado con la escritura pública 854 de 17 de julio de 2023, de la notaría primera de Sincelejo, situación que a su vez repercute en la legitimación en la causa por pasiva y trastoca el señalamiento que para el pedimento de la cautela debe observarse quien la solicita.

INEXISTENCIA DE APARIENCIA DE BUEN DERECHO.

Que, el demandante no aporta prueba que demuestre que su pretensión se encuentra fundada y que desvirtúe la declaración que hace la representante legal de la asociación de vivienda #ASOVICOR” en la cláusula segunda de la escritura 1923 de 15 de septiembre de 2022, de la Notaría Tercera de Sincelejo, que recibió por concepto de pago a satisfacción y en efectivo de manos del LUÍS ALFONSO URREGO GAVIRIA, la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000).

Que para la pretensión subsidiaria de declaración de contrato de compraventa contenido en la escritura 1923 de 15 de septiembre de 2022, se fundamenta en el avalúo elaborado por el señor JOSÉ VILLAMIZAR ARROYO a los 36 lotes que se ubican en la manzana 46A, el cual arrojó como resultado un valor de MIL QUINIENTOS DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS (\$1.516.698.370,00), un informe descontextualizado, desprovisto de inferencia razonable en la materia, ajeno a la real situación y condiciones del entorno, pues la falta de vías de acceso, acometidas para los servicios públicos domiciliarios como gas natural domiciliario, energía, acueducto, alcantarillado, para nada lo hace provisto de objetividad, no sobre el valor real, ni las condiciones de los inmuebles realmente apreciable; circunstancia que si tuvo en cuenta el perito evaluador CARLOS ALBERTO CONTRERAS PÉREZ en su experticio que arrojó como resultado SIESENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$636.000.000.00).

Que debe el juzgado ceñirse al requisito de la apariencia de buen derecho, a la ausencia de legitimación en la causa por activa de la demandante, para concluir la improcedencia de la medida cautelar, teniendo en cuenta que la demandada invoca una acción de lesión enorme inaplicable para el caso del contrato de compraventa con pacto de retroventa, según lo establece el artículo 1951 del C. Civil, por haber consentido la persona jurídica demandante válidamente y sin estar desvirtuado en el negocio jurídico, que si goza de buen derecho.

FALTA DE PROPORCIONALIDAD. En el presente caso la demandante pide como pretensión principal que se declare la resolución del contrato de compraventa con pacto de retroventa contenida en la Escritura No. 1923 de 15 de septiembre de 2022, de la Notaría Tercera de Sincelejo y subsidiariamente la rescisión de la misma por lesión enorme.

Que se reponga del auto recurrido el ordinal cuarto que ordena la inscripción de la demanda y, en su lugar se ordene la cancelación de la inscripción sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula: 340-90501, 340-90502, 340-90503, 340-90504, 340-90505, 340-90506, 340-90507, 340-90508, 340-90509, 340-90510, 340-90511, 340-90512, 340-90513, 340-90514, 340-90515, 340-90516, 340-90517, 340-90518, 340-90519, 340-90520, 340-90521, 340-90522, 340-90523, 340-90524, 340-90529, 340-90530, 340-90531, 340-90532, 340-90533, 340-90534, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

La parte no recurrente a través de su apoderado describió el traslado del recurso de la siguiente manera:

Que, quien formula petición de medidas cautelares debe fundamentar su pedido con los requisitos indicados supra, tradicionalmente admitidos por la doctrina. Estas condiciones son referidas a:

- 1) La existencia de un derecho; y,
- 2) El peligro en que este derecho se encuentra (sic) de no ser satisfecho.

Que, en estos dos hechos debe ocuparse el conocimiento del juez en vía cautelar.

Que, en la afirmación del letrado de la inexistencia de buen derecho, por la falta de pruebas es una falacia, toda vez que con la presentación de la demanda y sus anexos se aportaron pruebas suficientes al plenario, como lo son los recibos de giros que fueron efectuados por un valor de trescientos diez millones de pesos **(\$310,000,000)**; dejando sin duda alguna la falta de noventa millones de pesos **(\$90,000,000)** como faltante para cumplir con el negocio jurídico, demostrándose sin duda alguna con las facturas allegadas; y si esto no fuera así, este letrado se pregunta el por qué no se aporta la prueba idónea o alguna que demuestre el cumplimiento del pago total acordado, o la entrega del dinero, mediante un giro, deposito, o transferencia del monto que afirma el demandado haber realizado, es decir debe demostrar que realizó el giro, el depósito o la entrega del valor total de los cuatrocientos millones de pesos **(\$400.000.000)**.

Que la afirmación realizada por el apoderado de la parte demandada, en que manifiesta que se carece del elemento de buen derecho, es totalmente

falso, toda vez que en este tipo de criterios la jurisprudencia ha decantado que para determinar si el demandado es objeto del buen derecho se debe valorar los elementos probatorios, para determinar si es susceptible para él; con lo cual se reitera, ya que se ha aportado prueba documental, que permite determinar de manera provisional, que existe un derecho con los elementos de juicio suficientes; y así permitiendo adoptar medidas cautelares mientras dure el procedimiento, dejando así más que claro con los elementos allegados con el petito de la demanda la limitación del buen derecho, y permitiendo observar que la afirmación por la parte demandada si tiene sustento legal, al abogado afirmar la improcedencia de la medida cautelar es totalmente falsa, ya que esta tiene como finalidad que el bien no sea sacado del comercio y puesto a nombre de terceros, hasta tanto no se resuelva de fondo el objeto de la presente demanda.

Que, la puesta del despacho no es injustificada toda vez que ésta tiene como fin evitar un posible daño irremediable al demandante y a sus intereses, ya que con las pruebas aportadas se ha podido observar la presunta mala fe del demandado toda vez que aunque no pagó el monto del negocio completo, ésta pretende que si lo realizó, y que en distintas oportunidades se le ha requerido con el fin de entregarle el monto que fue pagado de trescientos diez millones de pesos pero no los ha aceptado, motivo por el cual la afirmación hecha por la parte demandada carece de verdad absoluta, y esa obligación que tenía el demandado que un mes antes de cumplirse el término para la retroventa, debía notificarse a la parte demandada, no fue realizada, en contrario la parte demandada sostuvo un engaño al respecto que el tiempo no correría hasta tanto no fuera entregado el resto del dinero, razón por la cual la parte demandante no tuvo el cuidado.

Que, en la afirmación del demandado que si la parte demandante puede honrar el negocio jurídico hecho, no se podría hacer porque este se vició en el momento que se incumplió con el pago, aunque si así lo requiere el despacho se pondrá a disposición el dinero entregado por un valor de trescientos diez millones de pesos \$310.000.000, a la parte demandada que fue el valor pagado y verificable con los fondos girados mediante 10 giros.

Procede el despacho a resolver previa las siguientes,

CONSIDERACIONES

El artículo 590 del C.G.P., dispone: ***“Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:***

1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

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

(...).

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.

(...)” Negrillas para resaltar

El inciso primero del artículo 591 del mismo estatuto procesal contempla, ***“Artículo 591. Inscripción de la demanda. Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.”*** Negrilla fuera del texto original

En el presente asunto, por auto de fecha 09 de agosto de 2023, el despacho admitió la demanda promovida por la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “ASOVICOR” contra LUÍS ALFONSO URREGO GAVIRIA, ordenándose la inscripción de la demanda en los bienes inmuebles objeto de la pretensión.

Con la demanda se adjuntó los certificados de matrícula inmobiliaria Nos: 340-90501, 340-90502, 340-90503, 340-90504, 340-90505, 340-90506, 340-90507, 340-90508, 340-90509, 340-90510, 340-90511, 340-90512,

340-90513, 340-90514, 340-90515, 340-90516, 340-90517, 340-90518, 340-90519, 340-90520, 340-90521, 340-90522, 340-90523, 340-90524, 340-90525, 340-90526, 340-90527, 340-90528, 340-90529, 340-90530, 340-90531, 340-90532, 340-90533, 340-90534, en los cuales se puede observar que el propietario de los bienes inmuebles es el demandado señor **LUÍS ALFONSO URREGO GAVIRIA**; así mismo la póliza de SEGUROS DEL ESTADO S.A., por valor de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS, en la que se puede ver que los asegurados son el demandante ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ASOVICOR y el demandado señor LUÍS ALFONSO URREGO GAVIRIA y el objeto de la misma es para el pago de las costas y perjuicios que puedan ocasionarse con la inscripción de la demanda y con el secuestro de los bienes.

El recurrente con la presentación del recurso adjuntó el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria Nos: 340-90501, 340-90502, 340-90503, 340-90504, 340-90505, 340-90506, 340-90507, 340-90508, 340-90509, 340-90510, 340-90511, 340-90512, 340-90513, 340-90514, 340-90515, 340-90516, 340-90517, 340-90518, 340-90519, 340-90520, 340-90521, 340-90522, 340-90523, 340-90524, 340-90529, 340-90530, 340-90531, 340-90532, 340-90533, 340-90534, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, en los cuales se puede observar en la anotación N°9 de fecha **15 de agosto de 2023**, el registro de la Escritura N° 810 del 07/07/2023 de la Notaria Primera de Sincelejo, por valor de \$352.941.175 compraventa de **URREGO GAVIRIA LUÍS ALFONSO** a favor de **ALARCON VERBEL NIXON JAVIER**; en la anotación N°10 de fecha 15/08/2023 se registra la Escritura N°854 del 17/07/2023 aclaración de la Escritura Pública N°810 otorgada el 07 de julio de 2023, en el sentido de que por error involuntario se relacionó cuatro inmuebles que no ingresaron a la venta, así mismo aporta avalúo comercial de 34 lotes por valor de SETECIENTOS DOS MILLONES DE PESOS M/C (\$702.000.000).

Con la presentación de la demanda la parte demandante puede solicitar medidas cautelares y deberá aportar la caución equivalente al 20% del valor estimada en la demanda con el objeto de responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica.

En el caso concreto, el demandante prestó caución mediante Póliza de Seguros del Estado, amparando la suma de \$240.000.000, equivalente al 20% de las pretensiones estimadas en \$1.200.000.000; cumpliendo con este requisito de ley, razón por la cual el despacho decretó la medida

cautelar de inscripción de la demanda sobre los bienes inmuebles objeto del presente asunto.

En atención a la orden de inscripción de la demanda en los folios de matrículas arriba citados, por secretaría se expidió el oficio N°0763 de fecha 15 de agosto de 2023, remitido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad en fecha 22/08/2023; radicado por la parte demandante en fecha 23/08/2023; aportándose al expediente la constancia de haber radicado el oficio en la oficina de registro.

Hecho lo anterior, corresponde al señor Registrador de Instrumentos Públicos, dentro de su competencia, decidir si puede o no dar cumplimiento a lo ordenado por este despacho; pero hasta la fecha de hoy no se ha recibido respuesta de la oficina de registro.

En lo que tiene que ver con los avalúos aportados por las partes para demostrar uno y desestimar otro, el valor de las pretensiones, no son *per se* elementos de prueba suficiente para comprobar o desvirtuar la apariencia de buen derecho; para hacerlo, el despacho tuvo en cuenta en su integralidad la demanda y sus anexos, encontrando procedente el decreto de la medida cautelar solicitada.

Por otro lado, la parte recurrente afirma que la medida cautelar se torna improcedente porque el demandado LUÍS ALFONSO URREGO no es propietario de los inmuebles, porque los enajenó a favor del señor NIXON JAVIER ALARCON VERBEL; el despacho observa en los certificados de tradición de matrículas inmobiliarias de los bienes objeto de cautela aportados con el recurso, que la escritura pública 810 es de fecha 07 de julio de 2023 y que fue aclarada con la escritura pública 854 de fecha 17 de julio de 2023, y que las mismas fueron registradas el día **15/08/2023**, siendo el auto que admitió la presente demanda de fecha **09/08/2023**; lo que indica que, cuando se realizó la inscripción de las escrituras públicas de venta, ya se había admitido la demanda y ordenado las medidas cautelares, con la certeza por parte del despacho que el demandado señor LUÍS ALFONSO URREGO GAVIRIA era el propietario de los bienes inmuebles, constando así en los certificados de matrícula inmobiliaria aportado con libelo introductorio; así mismo, a la fecha de hoy el demandado aparece como propietario de los bienes inmuebles identificados con la matrícula inmobiliaria **340-90525, 340-90526, 340-90527 y 340-90528** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, siendo el resto de inmueble (lotes) enajenados posteriormente a la

admisión de la demanda. Las anteriores son razones suficientes para declarar la no prosperidad del recurso de reposición.

En lo que tiene que ver con el recurso de apelación, interpuesto en subsidio, siendo procedente de conformidad con el artículo 321, numeral 8 del CGP, se concederá en el efecto devolutivo ante el Tribunal Superior de Justicia de Sincelejo, Sala Civil – Familia – Laboral.

Por lo anterior, el juzgado,

RESUELVE,

PRIMERO: No reponer el numeral cuarto de la providencia de fecha 09 de agosto de 2023, que decretó la medida cautelar de la inscripción de la demanda en los bienes inmuebles objeto de la pretensión, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: Concédase en el efecto devolutivo el recurso de apelación interpuesto en subsidio por la parte demandada, a través de su apoderado judicial, contra el numeral cuarto del auto de fecha 09 de agosto de 2023,

TERCERO: Remítase en forma virtual el proceso al H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Sincelejo, Sala Civil – Familia - Laboral. Para los efectos Correspondientes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ANGEL MARIA VEGA HERNANDEZ
JUEZ

M.G.M.