

Medellín, once (11) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	<b>DECLARATIVO NULIDAD ABSOLUTA</b>
Radicado	<b>05129 31 03 001 2021 00348 01</b>
Demandante	<b>CARLOS ALBERTO GARCÍA CANO</b>
Demandado	<b>HÉCTOR MAURICIO CARDONA URREA</b>
Juzgado origen	<b>PRIMERO CIVIL CIRCUITO CALDAS</b>

Se decide la apelación interpuesta por el demandante contra el numeral cuarto del auto del 31 de marzo de 2022, mediante el cual se negó el decreto de medida cautelar de inscripción de la demanda.

## 1. ANTECEDENTES

El demandante instauró demanda declarativa en contra del demandado, con el objeto de que se declare la nulidad absoluta de la promesa de compraventa suscrita entre aquellos, respecto de los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 001-1382785 y 001-1382776, por considerar que “[n]o se estableció en aquella un día exacto, ni siquiera una fecha exacta del perfeccionamiento de la promesa de venta” y, con el propósito de que, en consecuencia, se ordenen las restituciones mutuas conforme lo dispuesto en el artículo 1746 del Código Civil, se ordene al demandado la devolución de los inmuebles entregados producto del acto jurídico, se ordene al demandado designar cuenta bancaria para la devolución de los dineros recibidos y se condene en costas y agencias en derecho. Como medida cautelar, solicitó la inscripción de la demanda sobre los bienes de propiedad del demandado identificados con matrículas inmobiliarias 001-739283, 001-1211702 y 001-242495<sup>1</sup>.

Al admitir la demanda el Juzgado negó la medida cautelar solicitada por “no cumplir con ninguno de los supuestos contemplados en el numeral 1º del artículo 590 C.G.P.”<sup>2</sup>.

## 2. LOS RECURSOS

El 5 de abril de 2022 el demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra el numeral del auto en el que se negó la medida cautelar, donde adujo como fundamento el literal a) del numeral 1 del artículo 590 CGP y argumentó que la pretensión principal “tiene una subsidiariedad en cuanto a la pretensión económica de pago de perjuicios como costas y agencias en derecho”,

<sup>1</sup> Ver ruta carpeta 01PrimeraInstancia / Archivo 02DemandaAnexos202100348

<sup>2</sup> Ibid. Archivo 06AutoAdmite202200348

por lo que considera debe operar la medida cautelar para garantizar el pago de dichos perjuicios y "*otros que se causen*"<sup>3</sup>.

El juzgado de origen no repuso la decisión, por considerar que la pretensión del actor no versa sobre un derecho de dominio u otro derecho real principal, en tanto lo que pretende es la nulidad absoluta de una promesa de compraventa y esta corresponde a una obligación de hacer y no de dar y tampoco reclama como consecuencia de aquella rescisión indemnización de perjuicios, sino las restituciones mutuas, por haberse adelantado obligaciones propias del negocio a celebrar. Agregó que, aunque las costas y agencias en derecho son erogaciones económicas en contra de quien es vencido en juicio, la pretensión de perjuicios sólo habilita la cautela cuando provienen de responsabilidad civil contractual o extracontractual. Finalmente, concedió la alzada<sup>4</sup>.

### 3. CONSIDERACIONES

#### 3.1 COMPETENCIA.

Por disposición del artículo 321 del CGP, el recurso de apelación contra autos procede solamente en contra de aquellos que la misma norma relaciona o que precisan disposiciones especiales, listado taxativo dentro del que se encuentra el proveído atacado, concretamente, en el numeral 8.

Para resolver, dispone el artículo 328 de la misma obra que, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio, el superior debe limitar su análisis a las razones de inconformidad expuestas por el recurrente.

#### 3.2 PROBLEMA JURÍDICO

Le corresponde a la Sala determinar si en el presente asunto se cumplen los presupuestos legales para decretar la medida cautelar pretendida y en consecuencia es procedente revocar la decisión rebatida.

#### 3.3 CASO EN CONCRETO

El CGP consagra las medidas cautelares como el mecanismo judicial dispuesto para la "*protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir*

---

<sup>3</sup> Ibid. Archivo 07RecursoReposicion202100348

<sup>4</sup> Ibid. Archivo 08AutoResuelveReposicion202100348

daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión"<sup>5</sup>. Con tal propósito y sin ser limitativo, este cuerpo normativo consagra cautelas para garantizar el cumplimiento de la sentencia<sup>6</sup>, el pago de las obligaciones ejecutadas<sup>7</sup>, el pago de los perjuicios reclamados<sup>8</sup> y asegurar los bienes objeto del proceso<sup>9</sup>. Es tal la relevancia de las medidas cautelares para procurar la efectividad de los derechos y materializar las decisiones judiciales, que el mismo estatuto prevé prioridad en su decreto<sup>10</sup> y práctica<sup>11</sup>.

Para los procesos declarativos el artículo 590 del CGP dispuso una serie de reglas que rigen las medidas cautelares, y estableció en su numeral 1 que desde la presentación de la demanda se podrá decretar la inscripción de esta en dos eventos:

*"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.** (...)*

*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.**"*  
(Se resalta)

En lo que hace relación a la procedencia de la inscripción cuando la demanda verse sobre el dominio u otro derecho real principal, el doctrinante y magistrado del Tribunal Superior de Bogotá, Marco Antonio Álvarez Gómez<sup>12</sup> consideró:

*"Veamos un caso: Si un comprador demanda a su vendedor porque no le hizo tradición del inmueble, la inscripción de la demanda no procede sencillamente porque la sentencia jamás alterará la situación jurídica del bien, dado que así se decreta la resolución por hallarse que el vendedor*

---

<sup>5</sup> Artículo 590 literal c)

<sup>6</sup> Artículo 384.

<sup>7</sup> Artículos 397 (alimentos), 597-3, 599 y 602.

<sup>8</sup> Artículo 590 literal b).

<sup>9</sup> Artículo 476.

<sup>10</sup> Artículo 588.

<sup>11</sup> Artículo 298.

<sup>12</sup> Módulo de aprendizaje autodirigido plan de formación de la rama judicial, Las medidas cautelares en el código general del proceso. Pág. 74

*demandado incumplió su obligación, el derecho real de dominio seguirá en cabeza de éste.*

*Desde esa perspectiva, la pregunta que debe hacerse el juez en este tipo de procesos con el fin de verificar la procedencia de la inscripción de la demanda es esta: ¿Si en la sentencia concediera la pretensión del demandante, tendría necesariamente que disponer que el derecho real principal mude de titular? Si la respuesta es afirmativa la medida cautelar procede; si la respuesta es negativa la inscripción no procede."*

Conforme lo expuesto, resulta claro para esta Sala que la solicitud de inscripción de la demanda en el presente asunto no es procedente.

En primer lugar, porque si bien el demandado adujo como fundamento de su pretensión la disposición normativa que consagra esta posibilidad cuando la demanda versa sobre el dominio u otro derecho real principal, lo cierto es que está pretendiendo el decreto de la medida sobre unos bienes ajenos a la relación jurídica debatida y, si bien figuran bajo dominio del demandado, no serían aquellos frente a los que eventualmente pudiera predicarse una modificación en su titularidad como consecuencia de la prosperidad de la pretensión en el trámite, esto es, la nulidad absoluta de la promesa de compraventa suscrita entre las partes.

Y por otra parte, si como lo afirmó en su sustentación, lo que pretende el demandante es que se decrete la medida como consecuencia de estar pretendiendo unos perjuicios en el trámite (costas y agencias en derecho), más allá de la discusión sobre si estos conceptos constituyen o no perjuicios, la disposición que contempla la posibilidad de la medida cautelar en ese evento, sólo lo dispone para aquellos provienen de la responsabilidad civil contractual o extracontractual, lo que no se ajusta al caso bajo estudio.

En conclusión, la solicitud de medidas cautelares en el presente trámite, no se ajusta a las disposiciones normativas sobre la materia, por lo que habrá de confirmarse la decisión recurrida.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Unitaria de Decisión Civil,

#### **4. RESUELVE.**

PRIMERO: CONFIRMAR la decisión impugnada, sin condena en costas.

SEGUNDO: REMITIR el expediente al Juzgado de origen para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ  
Magistrado