



Proceso	Verbal
Demandantes	Gladys Milena Llanos Obando
Demandado	Mónica María Pérez de la Cruz
Radicado	05001 31 03 014 2023 00179 01
Procedencia	Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
Instancia	Segunda
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Asunto	Auto No. 010
Decisión	Confirma
Tema	<b>Inscripción de la demanda</b> Ha dicho la Corte: “...Como se observa, el legislador circunscribió los requisitos para la inscripción de la demanda, a los señalados en las disposiciones transcritas; de modo que no consideró necesario imponer el estudio de la “apariencia del buen derecho” ni los demás requisitos previstos en el inciso tercero del literal c) para su acogimiento en los temas o asuntos donde se admite su petición y decreto, como en los de responsabilidad civil...” Así las cosas, no era obligatorio para el juez de instancia realizar el estudio de apariencia de buen derecho, necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida, como si se tratara del decreto una medida cautelar de las llamadas “innominada”, cuyo régimen es distinto al edificado para la “inscripción de la demanda”

TRIBUNAL SUPERIOR

SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veintiuno (21) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Se decide el recurso de apelación interpuesto por Mónica María Pérez de la Cruz frente al auto de 28 de junio del año anterior, proferido por el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el proceso verbal que en su contra promovió Gladys

Milena Llanos Obando, mediante el cual se negó el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en el proceso.

## **I. ANTECEDENTES**

1. Ante el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, se tramita demanda verbal instaurada por Gladys Milena Llanos Obando en contra de Mónica María Pérez de la Cruz, trámite que fue admitido por auto de 15 de junio de 2023. Una vez prestada la caución exigida, en proveído de 28 de junio de 2023 se decretó como cautela la inscripción de la demanda sobre los bienes inmuebles identificados con folios reales 001-479537 y 001-479-551 de propiedad de la demandada (archivo 9).

2. Oportunamente la convocada interpuso recurso de reposición y subsidiariamente apelación, con fundamento en que el Despacho, previo al decreto de la medida, solo exigió caución, pero ni la parte, ni el juez valoró, la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida, por lo que solicitó que la misma fuera revocada. (archivo 20)

3. Del recurso se dio traslado a la parte actora quien manifestó que debía ser despachado desfavorablemente, porque la solicitud de inscripción de la demanda es racional, necesaria y proporcional; además, garantiza la protección de los derechos de la parte que representa, puesto que, por un lado, evita actuaciones tendientes a la insolvencia de parte de la demandada y, de otro, garantiza el cumplimiento de algunas de las pretensiones de la demanda, en caso de ser concedidas; amén de

que se otorgó la póliza respectiva en caso de no salir avantes las pretensiones. (archivo 21)

4. La impugnación horizontal fue resuelta de manera negativa en auto de 24 de octubre último por considerar que, si bien en este proceso no versa sobre el dominio u otro derecho real principal, pues deviene de un derecho personal de la demandante, lo cierto es, que las súplicas demandatorias si son consecuencia de este tipo de pretensiones, en últimas, lo que se pretende es el cumplimiento del contrato, la venta de los inmuebles, por lo que se trata de una medida nominada, ya que la inscripción de la demanda se encuentra nombrada y regulada en el artículo 590 del Código General del Proceso.

Agregó que, aunque no se hizo una valoración acerca los requisitos de necesidad o proporcionalidad, ello se debió precisamente, a que el mismo legislador estableció en qué casos es posible el decreto de la inscripción de la demanda, pero de aceptarse que la medida es de aquellas contempladas en el literal c) de la misma normativa, debe concluirse que la cautela también deviene procedente, en tanto, es necesaria para la protección del objeto en litigio, habida cuenta que se decretó sobre los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa demandado, y es efectiva porque cumple con el fin perseguido, esto es, que los terceros tengan conocimiento del proceso que se está adelantando.

Aunado a lo anterior, la parte demandante prestó, en forma previa, una caución equivalente al 20% del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las

costas y perjuicios derivados de su práctica y el recurrente tuvo a su alcance, la posibilidad de impedir la práctica o solicitar el levantamiento o modificación de la medida cautelar decretada y no lo hizo. (archivo 26)

5. Concedida la impugnación vertical, el expediente fue remitido a la Corporación, la que decide lo pertinente, previas las siguientes

## **II. CONSIDERACIONES**

1. Sobre las medidas cautelares en procesos ordinarios, recordó la Sala Novena en auto 014 del 17 de febrero de 2010, Rdo. 05001310301320090042701, con ponencia de quien ahora también lo hace, que

“1. Según el artículo 690 en el proceso ordinario se puede practicar: el registro de la demanda; el secuestro de bienes muebles, desde la iniciación del proceso; el de inmuebles, luego de sentencia de primera instancia estimatoria de la demanda; y, finalmente, la inscripción de la demanda en el control de matrícula de vehículos automotores”.

“Pues bien, quien fuera el anterior magistrado al frente de esta Sala, Dr. Silvio Arias enseñó con claridad lo referente a las medidas cautelares en proceso ordinario, indicando en primer lugar que para que proceda el registro de la demanda y el secuestro, tanto de muebles como de inmuebles, es preciso que la demanda verse sobre dominio y otro derecho real principal constituido en bienes muebles o inmuebles "directamente o como consecuencia de una pretensión distinta" (art. 690 num. 1º)1.

“2. Luego, no se hace necesario que directamente se discuta el derecho de dominio u otro derecho real principal, pues para que proceda la medida basta que un derecho real pueda resultar alterado como consecuencia de las pretensiones de la demanda”. La claridad de lo expuesto en la providencia citada impone su transcripción:

"Se evidencia así, que en la inmensa mayoría de los casos en que se permiten medidas cautelares dentro de un juicio ordinario debe estar de por medio la discusión de un derecho real o que si este no se discute directamente, pueda resultar afectado; sobre la base de este presupuesto común proceden, según el caso, el registro de la demanda, el secuestro de bienes muebles y el secuestro de bienes inmuebles".

"Solo escapa a esta regla general el registro de la matrícula automotriz por ser el único caso en que no obstante discutirse un derecho personal emanado de una relación proveniente de responsabilidad civil extracontractual, se permite la medida cautelar del registro en la matrícula automotriz

"En los dos procesos ordinarios, salvo disposición expresa en contrario, como en el juicio de nulidad de matrimonio, no proceden las medidas cautelares debido al carácter eminentemente restrictivo que tiene en esta clase de procesos declarativos. En todo juicio que verse sobre bienes muebles, inmuebles o aún universalidades, si se da el requisito básico de poderse afectar un derecho real, es procedente la medida cautelar que se puede complementar en ciertos casos con el registro de la demanda y el secuestro de inmuebles".

"Conviene precisar el alcance de la expresión "directamente o como consecuencia de una pretensión distinta", que utiliza el artículo 690 num. 1º, pues se presta a signos equívocos un derecho real principal puede verse afectado por un fallo dictado en un juicio ordinario. Tal circunstancia puede derivarse de que directamente se controvierta a dicho derecho, como sucedería en un juicio ordinario donde se pretende la nulidad de una escritura pública por medio de la cual se vendió un inmueble, a fin de que se restituya el derecho de dominio al vendedor o cuando se ha constituido un usufructo y se demanda para que se lo declare extinguido. Pero un derecho real también puede afectarse como consecuencia de una pretensión diversa que no lo toca directamente pero que se refleja sobre él. Así, se demanda una filiación natural y, se acumula la pretensión con la petición de herencia, tendremos un caso en que indirectamente puede verse afectado el derecho real de dominio".

"Es errada la restrictiva aplicación que se ha pretendido dar al inciso 1º del art. 690 del C. de P. C. Al señalar dicho inciso que es posible el registro de la demanda cuando esta versa "sobre dominio u otro derecho real principal constituido en bienes muebles o inmuebles,

directamente o como consecuencia de una pretensión distinta", no quiere decir que necesariamente el libelo debe referirse al derecho de dominio u a otro derecho real principal y que se deben intentar acciones reales y no personales a fin de que tal medida sea procedente".

"Lo que quiere decir la disposición es que la pretensión que se aduce en un proceso ordinario, o verse directamente sobre un derecho real o que pueda afectar derechos reales, como acontecería por ejemplo, cuando se demanda la simulación de un contrato de compraventa y se solicita que se cancele la inscripción correspondiente a la escritura pública por la cual se transfirió el derecho real de dominio, o cuando se adelanta por el poseedor un proceso de pertenencia cuya sentencia, de serle favorable, implica igualmente alteración del derecho de dominio".

"En suma, para que proceda el registro de la demanda o el secuestro, basta que como consecuencia del éxito de la pretensión aducida (sin que importe para nada que ella implique el ejercicio de un derecho real o personal), puedan mirarse la naturaleza de la pretensión sino sus efectos, y si ellos implican alteración total o parcial de un derecho real, procederá el registro de la demanda para advertir a los posibles adquirentes de dichos bienes las contingencias que corren de llegar a adquirirlos".

## 2. Las pretensiones de la demanda son del siguiente tenor:

**"3.1.** Que, de manera principal, se ordene, a la señora **MÓNICA MARÍA PÉREZ DE LA CRUZ**, el cumplimiento de las obligaciones contraídas, en el contrato promesa de compraventa, el día uno (1) de diciembre de dos mil veintidós (2022), en **LA NOTARÍA 1 DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA**, específicamente del objeto, a saber:

**"PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO. LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir a título de compraventa a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título, el pleno derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles ubicados en la CALLE 20-B S 38-55 "CONJUNTO RESIDENCIAL BORINQUEN" SEGUNDA ETAPA APARTAMENTO N. 704 BLOQUE # 3 y PARQUEADERO N. 17. SEGUNDA ETAPA, del municipio de Medellín-Antioquia, así:

**“A. DESCRIPCION: DIRECCIÓN:** CALLE 20-B S 38-55. "CONJUNTO RESIDENCIAL BORINQUEN" SEGUNDA ETAPA APARTAMENTO N.704 BLOQUE # 3.

**“CABIDA Y LINDEROS:** SE DETALLAN EN LA ESCRITURA N. 3606 DEL 11 DE JUNIO DE 1987 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN. AREA 84.65 M2. CODIGO CATASTRAL: AAB0024TRHACOD CATASTRAL ANT: 050010105141300030006901070004.

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 001-479537

**“B. DESCRIPCION: DIRECCIÓN:** CALLE 20-B S 38-55. "CONJUNTO RESIDENCIAL BORINQUEN" SEGUNDA ETAPA PARQUEADERO N. 17.

**“CABIDA Y LINDEROS:** EN ESCRITURA N. 3606 DEL 11 DE JUNIO DE 1987 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN. AREA 11.96 M2.

**“MATRICULA INMOBILIARIA:** 001-479551

**“PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la mención de la cabida y linderos, la venta del inmueble se hará como cuerpo cierto, de forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno por ninguna de las p artes.

**“PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL inmueble antes descrito hace parte integrante del "CONJUNTO RESIDENCIAL BORINQUEN, el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal con el lleno en los requisitos legales por escritura pública número 380 del 30-01-1987 Notaría 15 de Medellín, adicionada mediante escritura 3606 del 11-06-1987 Notaría 15 de Medellín, reformado mediante escritura 1817 del 27- 06-2003 notaría 18 de Medellín, aclarada mediante escritura 2712 del 29-09-2003 de notaría 18 de Medellín, debidamente registradas.

**“PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que conoce y acepta el estado en que se encuentra el inmueble que mediante la presente se promete en venta.

**“3.2.** Que, de manera subsidiaria, en el evento en que no sea posible el cumplimiento del objeto contractual, se resuelva el contrato de promesa compraventa, suscrito entre la señora **MÓNICA MARÍA PÉREZ DE LA CRUZ**, en calidad de promitente vendedora, y la señora **GLADYS MILENA LLANOS OBANDO**, en calidad de promitente compradora, el día uno (1) de diciembre de dos mil veintidós (2022), en **LA NOTARÍA 1 DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA.**

“**3.3.** Que, como consecuencia de la pretensión 3.2., se ordene, a la señora **MÓNICA MARÍA PÉREZ DE LA CRUZ**, la devolución, a la señora **GLADYS MILENA LLANOS OBANDO**, de los dineros entregados a aquella entre los días veintinueve (29) y treinta (30) de octubre y dos (2) noviembre de dos mil veintidós (2022), conforme lo pactado en la promesa de compraventa, y cuyo monto asciende a la suma de **SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$74.000.000)**.”

“**3.4.** Que, sin importar si el contrato decide cumplirse o resolverse, se condene, a la señora **MÓNICA MARÍA PÉREZ DE LA CRUZ**, a pagar la cláusula penal pactada en el numeral décimo del contrato de promesa de compraventa suscrito por esta, el día uno (1) de diciembre de dos mil veintidós (2022), en **LA NOTARÍA 1 DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA**, y cuyo monto asciende a la suma de **CUARENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$41.000.000)**.”

“**3.5.** Que, sin importar si el contrato decide cumplirse o resolverse, los valores a pagar relativos a las pretensiones de condena sean debidamente indexados al momento en que se ordene el correspondiente pago y se incluyan en los mismos los intereses corrientes respectivos.”

“**3.6.** Que, sin importar si el contrato decide cumplirse o resolverse, se condene, a la señora **MÓNICA MARÍA PÉREZ DE LA CRUZ**, al pago de las costas y agencias en derecho consecuencia de este proceso”. (Mayúsculas y negrillas propias del texto)

**3.** Por manera que, las pretensiones principales en caso de ser acogidas implicarían, sin duda alguna, modificación del derecho de dominio de los bienes objeto del contrato preparatorio, por lo que, al igual que disponía el antiguo artículo 690 del C. de Procedimiento Civil, hoy el artículo 590 del C. General del Proceso, literal a) numeral 1º, la inscripción de la demanda tiene lugar, en procesos declarativos, cuando en éstos (i) se discute el dominio u otro derecho real principal “(...) *directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra*”; (ii) se debaten cuestiones relativas a “*una universalidad de bienes*”, y además la nueva codificación también la permite cuando se busca el pago de perjuicios derivados de la responsabilidad civil contractual o extracontractual.



4. Luego, frente a la inscripción de demanda innecesario que el juzgador valore si la solicitud colma los requisitos de apariencia de buen derecho, necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida, como si se tratara del decreto una medida cautelar innominada, cuyo régimen es distinto al edificado para la *“inscripción de la demanda”*. Ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

*“Es preciso acotar que, uno de los elementos distintivos del último de los citados gravámenes es su carácter restringido con relación a los establecidos de antaño en el ordenamiento procesal civil, por tanto, requieren de un estudio minucioso sobre las particularidades que rodean el caso en el cual se solicita su imposición.*

*“Las cautelas continúan siendo, como en el anterior Estatuto Adjetivo Civil, la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro, el embargo y/o el secuestro; empero, además, se establece la procedencia de las llamadas innominadas y las previstas para los “procesos de familia” (art. 598, C.G.P.), al lado de algunas otras, específicamente autorizadas a lo largo del ordenamiento.*

*“Esa clasificación demuestra la existencia de una regulación propia para cada tipo de medida e impide concluir que para el decreto de la inscripción de la demanda en asuntos como el aquí debatido, se deba exigir el mismo examen minucioso requerido para la prosperidad de una innominada, pues, de haber querido ello, el legislador, por un lado, así lo habría indicado en la respectiva norma y, por el otro, nada habría precisado taxativamente en torno a la pertinencia y demás características de esa disposición preventiva en los procesos de responsabilidad civil donde se persiga el pago de perjuicios.*

*Como se observa, el legislador circunscribió los requisitos para la inscripción de la demanda, a los señalados en las disposiciones transcritas; de modo que no consideró necesario imponer el estudio de la “apariencia del buen derecho” ni los demás requisitos previstos en el inciso tercero del literal c) para su acogimiento en los temas o asuntos donde se admite su petición y decreto, como en los de responsabilidad civil.*

*Lo dicho fulge límpido de la reciente historia del gravamen en cuestión, analizado comparativamente, entre la anterior legislación y la nueva, según la transcripción. No se ha contemplado explícitamente en el pasado, ni se evidencia en el C. G. del P. para la inscripción de la demanda esa exigencia; sólo aparece en la estructura del literal c) para las cautelas innominadas, es decir, para aquéllas que carecen de nombre o de designación específica; como lo expresa la Real Academia Española –RAE– “(...) Innominado(a): Que no tiene nombre especial (...)”<sup>1</sup>. STC9822 de 2020...”<sup>2</sup>*

5. Luego, los intereses del recurrente se regulan por el inciso 3º del literal b del canon 590 adjetivo, según el cual: *“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 (...)”*, petición que, se recuerda, no fue solicitada.

6. Así las cosas, el auto impugnado será confirmado. Sin que haya lugar en costas en esta instancia, por no haberse causado.

### III. DECISION

Por lo expuesto el **Tribunal Superior de Medellín en Sala Unitaria Civil de Decisión, CONFIRMA** el auto apelado de fecha y naturaleza indicada en la parte motiva de esta providencia. Sin

---

<sup>1</sup> Real Academia Española –RAE–. Diccionario de la lengua española, Edición del Tricentenario [En Línea]. Actualización 2018 [25 de octubre de 2019]. Disponible en la Web: <https://dle.rae.es/?id=Lgshf22>

<sup>2</sup> Citada en STC4557 de 2021

que haya en condena en costas en esta instancia por no haberse  
causado.

**NOTIFIQUESE**

**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**  
**Magistrado**

Firmado Por:  
Juan Carlos Sosa Londono  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 001 Civil  
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 88a9805c7c01213331ba359a003ff78e12625f760f44c4a04cb94302ae89dbd1  
Documento generado en 22/02/2024 01:48:24 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>