



**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO
SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

Villavicencio, veintisiete (27) de julio de dos mil dieciséis (2016).

Procede el suscrito Magistrado a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra del proveído calendado 13 de enero de 2015 proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio (Meta), por medio del cual se denegó el decreto de la medida cautelar de embargo (retención) de los cánones de arrendamiento que produce el edificio ubicado en la calle 16 No. 80-74 y 80-78 de la ciudad de Bogotá, D.C., y agrego el Despacho Comisorio No. 038, el cual se encontraba debidamente diligenciado por parte del Juzgado Sesenta y Siete Civil Municipal de Bogotá, D.C.

I. ANTECEDENTES.

I.1. El señor LUIS ALFONSO CARVAJAL, a través de apoderado judicial presentó demanda ordinaria de resolución de contrato en contra de INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C., EDWIN HARVEY ALBARRACÍN GUAYABO, DEHALI ALBARRACÍN GUAYABO, DELFINA GUAYABO DE ALBARRACÍN, CLARA ALBERTINA ALBARRACÍN DE BEDOYA, ELBA ROSA ALBARRACÍN GUAYABO Y ALIX HEADDY ALBARRACÍN GUAYABO en calidad de herederos determinados de ALBERTO ALBARRACÍN y a herederos indeterminados.

I.2. Una vez admitida la demanda principal, notificada esta al extremo demandado y contestada por aquel, la parte actora presentó reforma al libelo modificando algunos hechos y pretensiones.

I.2. Como fundamentos facticos de la demanda y de la reforma a la misma se señaló en resumen:

	Declarativo de Resolución de Contrato
Radicación Nº :	500013103003 2007-00421-01.
Demandante :	LUIS ALFONSO CARVAJAL.
Demandado :	INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C. y otros.

I.2.1. Que por documento privado del 16 de octubre de 1997, INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C., EDWIN HARVEY ALBARRACÍN GUAYABO, DEHALI ALBARRACÍN GUAYABO, DELFINA GUAYABO DE ALBARRACÍN, CLARA ALBERTINA ALBARRACÍN DE BEDOYA, ELBA ROSA ALBARRACÍN GUAYABO Y ALIX HEADDY ALBARRACÍN GUAYABO, “*prometieron celebrar una compraventa*”(sic) para transferir a título a favor de LUIS ALFONSO CARVAJAL el derecho de dominio que ostentaban sobre los predios rurales identificados como: el ZAFIRO con matrícula inmobiliaria No. 540-001445; el ESTERO con matrícula inmobiliaria No. 540-001443; CAPE TOWN con matrícula inmobiliaria No. 540-001441; BRAMADEROS con matrícula inmobiliaria No. 540-001447; la PRADERA con matrícula inmobiliaria No. 540-001444; la VIRGINIA con matrícula inmobiliaria No. 540-001446; ATACUARY con matrícula inmobiliaria No. 540-001442 y unas 3000 cabezas de ganado; y como contraprestación el señor LUIS ALFONSO CARVAJAL se comprometía a transferir y entregar a favor de INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C., EDWIN HARVEY ALBARRACÍN GUAYABO, DEHALI ALBARRACÍN GUAYABO, DELFINA GUAYABO DE ALBARRACÍN, CLARA ALBERTINA ALBARRACÍN DE BEDOYA, ELBA ROSA ALBARRACÍN GUAYABO Y ALIX HEADDY ALBARRACÍN GUAYABO, la propiedad sobre el inmueble ubicado en la carrera 16 A No. 80-74 y 80-78 de Bogotá, D.C., el cual se encuentra avalado en \$1.280.000.000.oo y la suma de \$420.000.000.oo, garantizada a través de una hipoteca de primer grado, para un total de \$1.700.000.000.oo.

I.2.2. En la ejecución del contrato celebrado en cumplimiento de la cláusula tercera, párrafo único del mismo, a través de documento privado del 1 de diciembre de 1997, se dejó constancia y se ratificó la transferencia a favor del señor LUIS ALFONSO CARVAJAL de 3000 cabezas de ganado vacuno y 200 equinas, por un valor de \$370.000.000.oo., de las cuales solo se entregó el 60% y faltado el 40% que nunca fue entregado.

I.2.3. Agregó que por Escritura Pública del No. 5031 del 1 de diciembre de 1997, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo Bogotá, D.C., transfirió el derecho de dominio de la totalidad del inmueble ubicado en la carrera 16 A No. 80-74 y 80-78 de Bogotá, D.C., distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria de mayor

Declarativo de Resolución de Contrato

Radicación Nº : 500013103003 2007-00421-01.
Demandante : LUIS ALFONSO CARVAJAL.
Demandado : INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C. y otros.

extensión No. 50C-0657818 a favor de los demandados, la cual se registró en el citado folio matrícula inmobiliaria e igualmente en los folios que se abrieron con base en el principal.

I.2.4. Reseñó que tal como se dejó constancia en la Escritura Pública del No. 5031 del 1 de diciembre de 1997, otorgada en la Notaría Cuarta Círculo de Bogotá, D.C., se entregó materialmente el inmueble ubicado en la carrera 16 A No. 80-74 y 80-78 de Bogotá, D.C., por lo que está usufructuado dicho predio por los accionados e igualmente manifestó que pago la suma de \$330.000.000.00 correspondiente a parte del precio pactado girando unos cheques y le entregó el valor de \$40.000.000.00, a los intermediario de la negociación.

I.2.5. Así mismo, mencionó que los demandados no le han trasferido la propiedad sobre los predios rurales identificados como: el ZAFIRO con matrícula inmobiliaria No. 540-001445; el ESTERO con matrícula inmobiliaria No. 540-001443; CAPE TOWN con matrícula inmobiliaria No. 540-001441; BRAMADEROS con matrícula inmobiliaria No. 540-001447; la PRADERA con matrícula inmobiliaria No. 540-001444; la VIRGINIA con matrícula inmobiliaria No. 540-001446 y ATACUARY con matrícula inmobiliaria No. 540-001442, pues estos se encuentran en cabeza de terceros, más aun teniendo en consideración que por expresa prohibición legal, se encuentra imposibilitada la venta de dichos fundos, por lo que incluso no era posible constituir de su parte la garantía hipotecaria para poder cancelar la parte del precio pactado.

I.3. En razón a los fundamentos facticos citados, solicitó en el acápite de pretensiones la declaratoria de resolución los contratos celebrados los días 16 de octubre y 1 diciembre de 1997 entre las partes, y en subsidio la resiliación o disolución por mutuo disenso de dichos negocios jurídicos; como también la declaración de incumplimiento del acto jurídico imputable a los demandados; se decrete las restituciones mutuas (la restitución de frutos civiles) y el resarcimiento de perjuicios.

I.3.1. Adicionalmente como medida cautelar principal solicitó la inscripción de la demanda sobre el predio ubicado en la carrera 16 A No. 80-74 y 80-78 de Bogotá, D.C., distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No.

Declarativo de Resolución de Contrato

Radicación N° : 500013103003 2007-00421-01.
Demandante : LUIS ALFONSO CARVAJAL.
Demandado : INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C. y otros.

50C-0657818, y además sobre los folios de matrícula inmobiliaria derivados del principal.

I.4. Una vez notificada a los demandados y contestada la reforma a la demanda; en el trasegar del proceso mediante memorial del 13 de marzo de 2013 (folio 714 del cuaderno 1º), la parte demandante a través de su apoderado con base en el literal c) del artículo 590 de la Ley 1564 del 2012, solicitó la medida cautelar de “RETENCIÓN O SECUESTRO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO (FRUTOS CIVILES)”(sic), que generan mensualmente las unidades privadas del inmueble ubicado en la carrera 16 A No. 80-74 y 80-78 de Bogotá, D.C.

I.5. Mediante proveído del 22 de marzo de 2013 (folio 715 del cuaderno 1º), el *a-quo* corrió traslado al dictamen pericial; fijo los honorarios del auxiliar de la justicia designado; requirió a la parte actora para que previo al decreto de la medida cautelar solicitada, acreditará en debida forma la existencia de los frutos civiles pretendidos con la cautela y ordenó aumentar la caución prestada inicialmente, acorde con lo consagrado en el inciso 2º del numeral 2º del artículo 590 del Código General del Proceso.

I.6. Con memorial presentado el 26 de junio de 2014 (folio 995 del cuaderno 1º), el apoderado sustituto presentó el aumento de la caución ordenada y reiteró la solicitud de la cautela pretendida aludiendo que los cánones de arrendamiento se encontraba acreditados con los contratos de arrendamiento presentados por el auxiliar de la justicia en su experticia.

I.7. A través del auto del 11 de septiembre de 2014 (folio 1002 del cuaderno 1º), la juez de primera instancia; tuvo por no objetado el dictamen pericial; reconoció personería a los abogados sustitutos de las partes e insistió en el cumplimiento de lo ordenado en el proveído del 22 de marzo de 2013, en cuanto a la demostración de los frutos civiles pretendidos con la cautela.

I.8. Mediante escrito del 29 de septiembre de 2014 (folios 1004 del cuaderno 1º), el señor LUIS ALFONSO CARVAJAL por intermedio del profesional del derecho que lo representa allegó las copias de 18 contratos de arrendamiento celebrados

Declarativo de Resolución de Contrato

Radicación Nº : 500013103003 2007-00421-01.
Demandante : LUIS ALFONSO CARVAJAL.
Demandado : INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C. y otros.

por la firma MANEJO INMOBILIARIO LTDA., los cuales fueron aportados inicialmente por el auxiliar de la justicia.

I.9. Luego con la decisión objeto del recurso de apelación, el *a-quo* denegó el decreto de la medida cautelar de embargo (retención) de los cánones de arrendamiento que producía el edificio ubicado en la Calle 16 No. 80-74 y 80-78 de la ciudad de Bogotá, D.C., argumentado que los contratos de arrendamiento fueron celebrados por la inmobiliaria MANEJO INMOBILIARIO LTDA., quien no hace parte del presente proceso, por lo cual al tratarse de un tercero no podía imponer una cautela sobre dichos frutos. Igualmente agrego el Despacho Comisorio No. 038, el cual se encontraba debidamente diligenciado por parte del Juzgado Sesenta y Siete Civil Municipal de Bogotá, D.C.

I.10. Inconforme con lo así resuelto, la parte demandante interpuso los recursos de reposición y en subsidio apelación, argumentado que se solicitó la medida cautelar de retención de los frutos civiles que producía el inmueble objeto del contrato celebrado, conforme al artículo 590 del Código General del Proceso; porque en las pretensiones del libelo demandatorio se solicitó la restitución y pago de los frutos civiles que producía dicho predio, lo cual se encuentra demostrado con el dictamen pericial decretado donde se constata que los demandados entregaron el edificio para que MANEJO INMOBILIARIO LTDA., lo administrara, por lo que se debe revocar la decisión objeto de censura y adicionalmente refirió que se debía oficiar a la referida inmobiliaria para comprobar dicha administración antes de denegar la cautela.

I.11. En providencia del 11 de agosto de 2015 (folio 1096 del cuaderno 1º), el juez de conocimiento, no repuso la decisión atacada y concedió la alzada solicitada interpuesta en subsidio, aduciendo que el objeto de la cautela es el embargo o retención de los cánones de arrendamiento que perciben las unidades privadas inmersas en el inmueble enunciado en el contrato objeto de éste trámite procesal.

I.11.1. Reseñó que de la experticia se colige que el inmueble, se encuentra bajo la administración de MANEJO INMOBILIARIO LTDA., pero no se acreditó la

relación contractual entre los propietarios inscritos, es decir, los demandados y dicha inmobiliaria.

I.11.2. Así mismo, indicó que no era posible considerar los contratos de arrendamiento allegados, como quiera que los mismos con cumplen con los presupuestos del numeral 1º del artículo 277 del C. de P.C., puesto que no se allegaron en copia autentica, lo cual no era obligatorio pues son de naturaleza dispositiva y emanan de un tercero.

I.12. Se admitido el recurso apelación por el suscrito Magistrado por auto del 25 de noviembre de 2015, y se corrido traslado de la alzada (folio 11 del cuaderno 3º), el cual lo recorrió principalmente la parte del demandante a través de apoderado judicial, aduciendo que existen unos errores de hecho y de derecho; y una indebida interpretación de las pruebas, como quiera que en la contestación de la demanda no se niega por parte de los demandados tener el inmueble y haberlo recibido del demandante; así mismo aceptaron como ciertos los hechos básicos del libelo, es decir la existencia de la promesa de compraventa, la entrega material del inmueble y su tenencia, lo cual se produjo en el momento de suscribir la escritura pública de compraventa del edificio y el no cumplimiento de las obligaciones derivadas del citado negocio jurídico.

I.12.1. Así mismo, de las copias de los contratos de arrendamiento se acreditó la generación de los frutos civiles respecto del inmueble; prueba documental que fue aportada por el auxiliar de la justicia al instante de presentar su experticia, de la cual se le corrió traslado a los demandados, los cuales se mantuvieron en silencio sin objetar dichas pruebas, ni se opusieron al decreto de la referida cautela, lo cual se debe tener como indicio en contra de aquellos.

I.12.2. Finalmente, aluden que existe un peligro eminente por la demora del proceso, por lo que con la medida cautelar, se pretende menguar la solicitud resarcimiento de frutos civiles (cánones de arrendamiento), lo cual fue objeto de pedimento en el acápite de las pretensiones, pues los demandados desde el año 1997 reciben mes a mes, los valores de dichos cánones.

Declarativo de Resolución de Contrato

Radicación Nº : 500013103003 2007-00421-01.
Demandante : LUIS ALFONSO CARVAJAL.
Demandado : INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C. y otros.

I.13. Surtido el trámite respectivo, procede el suscrito Magistrado a resolver el recurso incoado, previas a las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

II.1. Se solicita a través del recurso de apelación de que se trata, que se revoque el auto atacado y en su lugar se decrete la medida cautelar de embargo (retención) de los cánones de arrendamiento que producen las unidades privadas que conforma el edificio ubicados en la Calle 16 No. 80-74 y 80-78 de la ciudad de Bogotá, D.C., para lo cual se debe oficiar a la inmobiliaria MANEJO INMOBILIARIO LTDA., que administra dichos bienes.

II.2. Ahora bien, las medidas cautelares se puede considerar que son actuaciones adoptadas por el juez mediante providencias proferidas antes, durante o después de un trámite judicial para lograr la garantía de los derechos sustanciales objeto del litigio o asegurar la eficacia de la sentencia.

II.3. Sobre el particular se ha pronunciado la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, al pronunciarse:

*“La ausencia de una voluntad ya contractual ora judicial, que permita reclamar y obtener, por la vía forzada, el derecho debatido, esto es, cuando no se cuenta con una declaración, de la que se infiera certidumbre sobre lo pretendido en la correspondiente litis o se patentice la seriedad del reclamo (Fumus bonis iuris); igualmente, cuando a pesar de exteriorizarse, su efectividad se encuentre comprometida o se torne distante en el tiempo, lo que, de suyo comporta, igualmente, inseguridad y desasosiego, con respecto a la realización del derecho reclamado (Periculum in mora), son, entre otros, contextos que justifican las medidas cautelares. En fin, **la necesidad de asegurar la eficacia del proceso frente a la inevitable acción del tiempo o, incluso, la de paliar las consecuencias de los actos malintencionados de la contraparte explican la existencia de las cautelares procesales.**”*

*Por supuesto que el peligro en que pueda colocarse el derecho controvertido, por una u otra de las razones enunciadas, característica de las vicisitudes propias de los litigios, evidencia la necesidad de adoptar variedad de decisiones, según cada caso en particular, con el propósito inequívoco de salvaguardarlo, de ahí el nacimiento de las **“medidas especiales, provisionales cautelares o de conservación”** (Giuseppe Chiovenda, Instituciones de Derecho Procesal Civil, T. I., pág., 246, Valletta Ediciones, 2005), o “providencias precautorias”, tal cual se le denominan en el Código de Procedimiento Civil para el Distrito Federal y Territorial de los Estados Unidos Mexicanos (1932), o “medidas cautelares”, como por igual se les denominan tanto en la legislación española, como en el Código de*

Declarativo de Resolución de Contrato

Radicación N° : 500013103003 2007-00421-01.
 Demandante : LUIS ALFONSO CARVAJAL.
 Demandado : INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C. y otros.

Procedimiento Civil colombiano (Decreto 1400 de 1971). En todo caso, independientemente de la denominación, lo cierto es que procuran impedir que el objeto del litigio se torne irreparable, asegurando de ese modo el resultado del mismo.

*Relativamente al tema, la Convención Interamericana sobre medidas preventivas concertada en Montevideo, Uruguay, el 8 de mayo de 1979, aprobada por Colombia mediante la Ley 42 de 1986, establece que las expresiones medidas cautelares, medidas de seguridad y medidas de garantía, son equivalentes y **el fin procurado con ellas, es asegurar los resultados de un proceso.** En palabras de Calamandrei, **“la cautela está destinada, más que a hacer justicia, a dar tiempo a la justicia de cumplir eficazmente su obra”.** (negrilla por fuera del texto)¹*

II.4. Igualmente la H. Corte Constitucional, ha referido que:

*“Las medidas cautelares **son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso.** De esa manera el ordenamiento protege preventivamente a quien acude a las autoridades judiciales a reclamar un derecho, **con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada.** Así, constituyen una parte integrante del contenido constitucionalmente protegido del derecho a acceder a la justicia, no sólo porque garantiza la efectividad de las sentencias, sino además porque contribuye a un mayor equilibrio procesal, en la medida en que asegura que quien acuda a la justicia mantenga, en el desarrollo del proceso, un estado de cosas semejante al que existía cuando recurrió a los jueces. Las medidas cautelares tienen por **objeto garantizar el ejercicio de un derecho objetivo, legal o convencionalmente reconocido, impedir que se modifique una situación de hecho o de derecho o asegurar los resultados de una decisión judicial o administrativa futura, mientras se adelante y concluye la actuación respectiva, situaciones que de otra forma quedarían desprotegidas ante la no improbable actividad o conducta maliciosa del actual o eventual obligado.**” (negrilla por fuera del texto)²*

II.5. Bajo este marco jurisprudencial, corresponde decir que existen medidas cautelares típicas o nominadas y atípicas o innominadas, las primeras son las que se encuentran consagradas por disposición expresa del legislador en la ley, para una determinada actuación y/o sobre en determinado objeto, como por ejemplo: el embargo y secuestro de los gananciales y que estuviera en cabeza de la contraparte dentro de los procesos de nulidad de matrimonio, divorcio, cesación de efectos civiles de matrimonio religiosos, separación de cuerpos y de bienes, liquidación de sociedad conyugales, disolución de sociedades patrimoniales entre compañeros permanentes (numeral 1º del artículo 598 del C.

¹ Sentencia de tutela del 25 de agosto de 2008; Exp.No.11001 22 03 000 2008 01017 01; M.P. Pedro Octavio Munar Cadena.

² Sentencia C-523/09.

G. del P.); y las segundas son aquellas que: "... no está prevista expresamente por el legislador, pero éste faculta al juez para que en cada caso y mediante petición de parte la decreta si la "encuentra razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión". (Letra c) del numeral 1 del artículo 590 del CGP)."³

II.6. En tal sentido, para resolver el asunto puesto a consideración del suscrito magistrado, específicamente hay que considerara el literal c del numeral 1 del artículo 590 del C. G. del P., que establece:

"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) ..., b) ...,

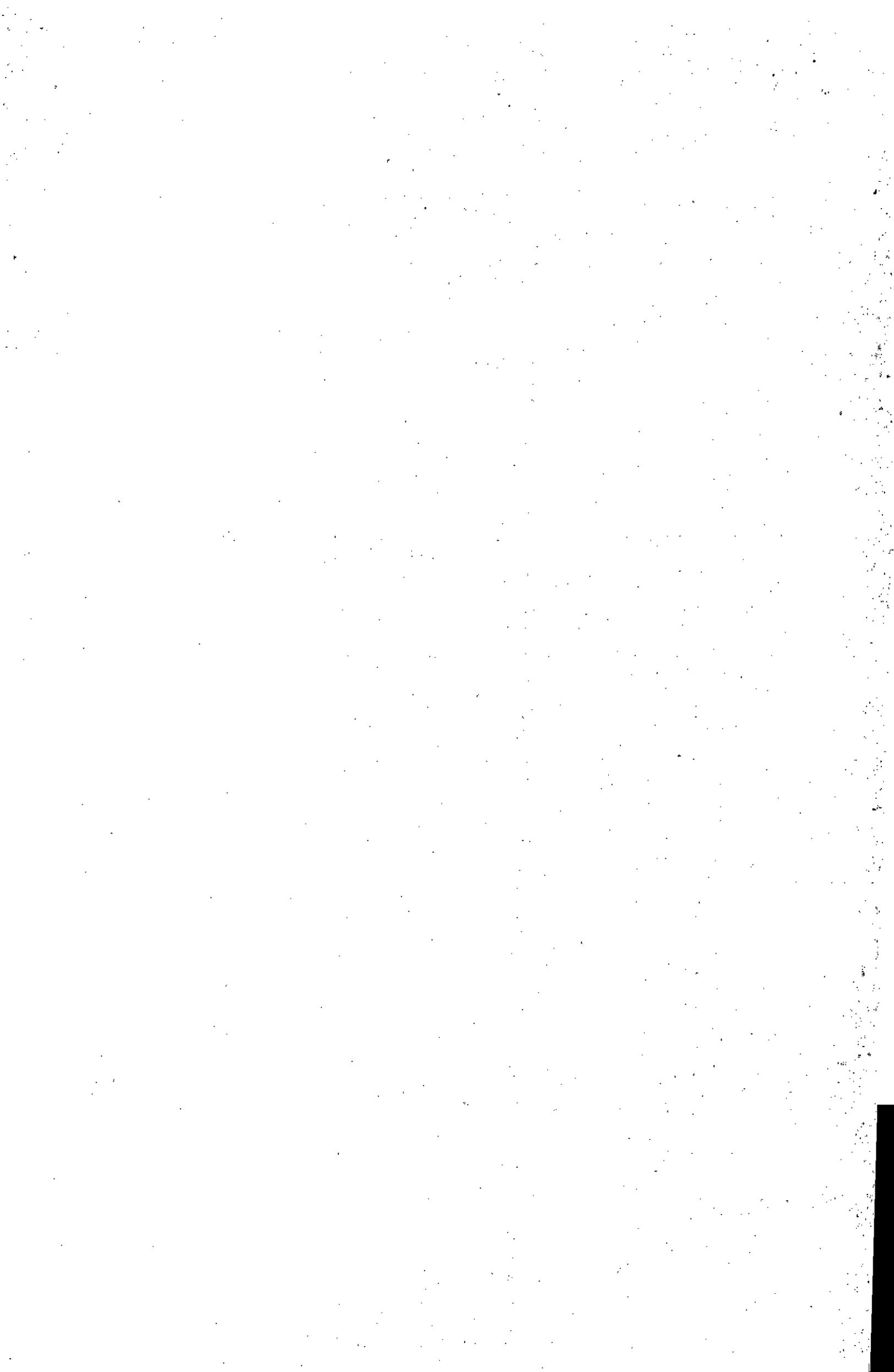
"c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.

Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.

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..."

II.7. De la norma anterior se puede extraer que los requisitos para el decreto de una medida cautelar innominada son: 1) Se debe pretender por el actor del proceso, a excepción de los procesos de familia o trámite especiales; 2) La medida debe ser razonable, en función de los fines de la cautela; 3.) Tiene que

³ <https://letrujil.files.wordpress.com/2013/09/12jairo-parra-quijano.pdf>. Página 302.



existir legitimación o interés para actuar de las partes; 4) Se debe presentar una amenaza o vulneración del derecho; 5) Tiene que existir una apariencia de buen derecho; y 6) La medida cautelar debe ser necesaria, efectiva y proporcional.

II.8. Ahora bien, en el presente asunto tenemos que:

- a) La medida cautelar pretendida está siendo solicitada por la parte demandante, es decir LUIS ALFONSO CARVAJAL.
- b) La medida cautelar es razonable, puesto que con ella se busca garantizar la efectividad de las pretensiones contenidas en el libelo (folios 232 al 235 del cuaderno 1º), las cuales se encuentran dirigidas principalmente a la resolución y subsidiariamente al mutuo disenso del contrato objeto de controversia, puesto que en ambos casos como consecuencia de dichas solicitudes se dan las restituciones mutuas, en donde se encuentran incluidos los frutos civiles (cánones de arrendamiento) producidos por las unidades privadas inmersas en el inmueble ubicado en la Calle 16 No. 80-74 y 80-78 de la ciudad de Bogotá, D.C.
- c) Se aprecia eventualmente que la parte demandante tiene legitimación e interés para actuar dentro del presente asunto, como quiera que el demandante suscribió el documento fechado el día 16 de octubre de 1997 (El cual es objeto de principalmente de resolución y subsidiariamente de mutuo disenso) en el libelo (folios 210 a 239 del cuaderno 1º).
- d) Se evidencia una posible amenaza al derecho sustancial objeto de controversia; como quiera que al no asegurarse los frutos civiles producidos por el inmueble ubicado en la Calle 16 No. 80-74 y 80-78 de la ciudad de Bogotá, D.C., se pueden afectar las posibles restituciones mutuas que conlleva la resolución o el mutuo disenso del contrato.

Lo anterior en la medida en que efectivamente de las unidades privadas inmersas en el predio citado, se perciben frutos civiles, tal y como se puede extraer de la manifestación hecha por el auxiliar de la justicia al presentar el dictamen pericial (cuaderno 1º), pues este allí se dejó constancia: "... se realizó una visita técnica al inmueble, con el propósito de efectuar el

Declarativo de Resolución de Contrato

Radicación Nº : 500013103003 2007-00421-01.
Demandante : LUIS ALFONSO CARVAJAL.
Demandado : INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C. y otros.

correspondiente análisis de sus características particulares, mediante la observación de las especificaciones de la construcción, así como las del sector de influencia, **igualmente me reuní con funcionarios de la inmobiliaria “ Manejo Inmobiliario S. A. S.”, quien en la actualidad administra el inmueble en su totalidad....”** “a) La documentación obtenida por el suscrito perito corresponde a los contratos de arrendamiento, **entregados por la inmobiliaria “Manejo Inmobiliario S. A. S.”, donde aparece el valor de los cánones de arrendamiento, de cada una de las áreas privadas y su incremento...**”, (negrilla por fuera del texto), lo cual da un indicio de la existencia de dichos frutos, por lo que se puede evidenciar que efectivamente el inmueble ubicado en la Calle 16 No. 80-74 y 80-78 de la ciudad de Bogotá, D.C., produce frutos civiles.

De otro lado, corresponde aclarar, que si bien es cierto, como lo señala el *a-quo*, no existe certeza del vínculo contractual entre la inmobiliaria Manejo Inmobiliario S. A. S. y los demandados, por lo que se desconoce el hecho de que estos últimos reciban los cánones de arrendamiento derivados de las unidades privadas del inmueble ubicado en la Calle 16 No. 80-74 y 80-78 de la ciudad de Bogotá, D.C., y que la inmobiliaria citada no hace parte del proceso, es decir, es un tercero respecto de éste trámite, también es cierto, que en éste asunto ésta en juego el interés público que se presenta en toda actuación judicial y el derecho que tiene todo ciudadano a lograr una tutela efectiva de sus derechos, lo que en éste momento del proceso es más relevante que las circunstancias aludidas anteriormente, más aun, teniendo en cuenta que como se dijo en el párrafo precedente está probado que dicho predio genera frutos civiles y que los demandados obran como propietarios, tal y como lo reconoció la juez de primera instancia en el proveído del 11 de agosto de 2015 (folios 1096 a 1097 del cuaderno 1º), por lo que por ejemplo: si decreta la medida cautelar y no existe contrato de administración entre Manejo Inmobiliario S. A. S. y los demandados, dicha inmobiliaria debe informar al *a-quo* esa circunstancia, y con quien ha firmado o recibido el contenido de administración, lo que no implica una imposibilidad de cumplir la cautela, pero si existe el vínculo contractual se garantizaría la restitución de los frutos civiles pretendidos, con ello el derecho objeto del litigio.

Declarativo de Resolución de Contrato

Radicación Nº : 500013103003 2007-00421-01.
Demandante : LUIS ALFONSO CARVAJAL.
Demandado : INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C. y otros.

- e) La medida cautelar solicitada es necesaria, como quiera que si no se decreta posiblemente se pueden diluir las sumas recaudadas por concepto de frutos civiles y es efectiva, en la medida en que con ella se garantiza la restitución de los cánones de arrendamiento.

II.9. No obstante lo anterior, se tiene que la parte demandante **allegó el aumento de la caución solicitada por el a -quo**, mediante auto del 22 de marzo de 2013 (folio 715 del cuaderno 1º), través de póliza de seguro militante a folio 133 y allegada por memorial del 26 de junio de 2014 (folio 995 del cuaderno 1º), pero esta no alcanza a cubrir el valor real de las pretensiones contenidas en la demanda y en la reforma a la misma (folios 210 a 235 y 127 del cuaderno 1º), la cual asciende a \$5.300.000.000.00, más no el valor anunciado en la estimación de la cuantía, el cual fue escogido por la juez de primer grado, por lo que conforme a las facultades fijadas en el numeral 2 del artículo 590 del C. G. del P., se procederá a exigir que la misma se aumente en la cuantía de a \$1.590.000.000.00, previo al decreto de la cautela pretendida.

II.10. En ese orden de ideas, fue infundada y desacertada la decisión contenida en el auto atacado, lo que implica que se revocará el inciso 1º del proveído del 13 de enero de 2015, para que en su lugar conforme a las facultades fijadas en el numeral 2 del artículo 590 del C. G. del P. se le ordena al demandante que previo al decreto de la medida cautelar solicitada aumente la caución prestada conforme se dijo en el párrafo precedente.

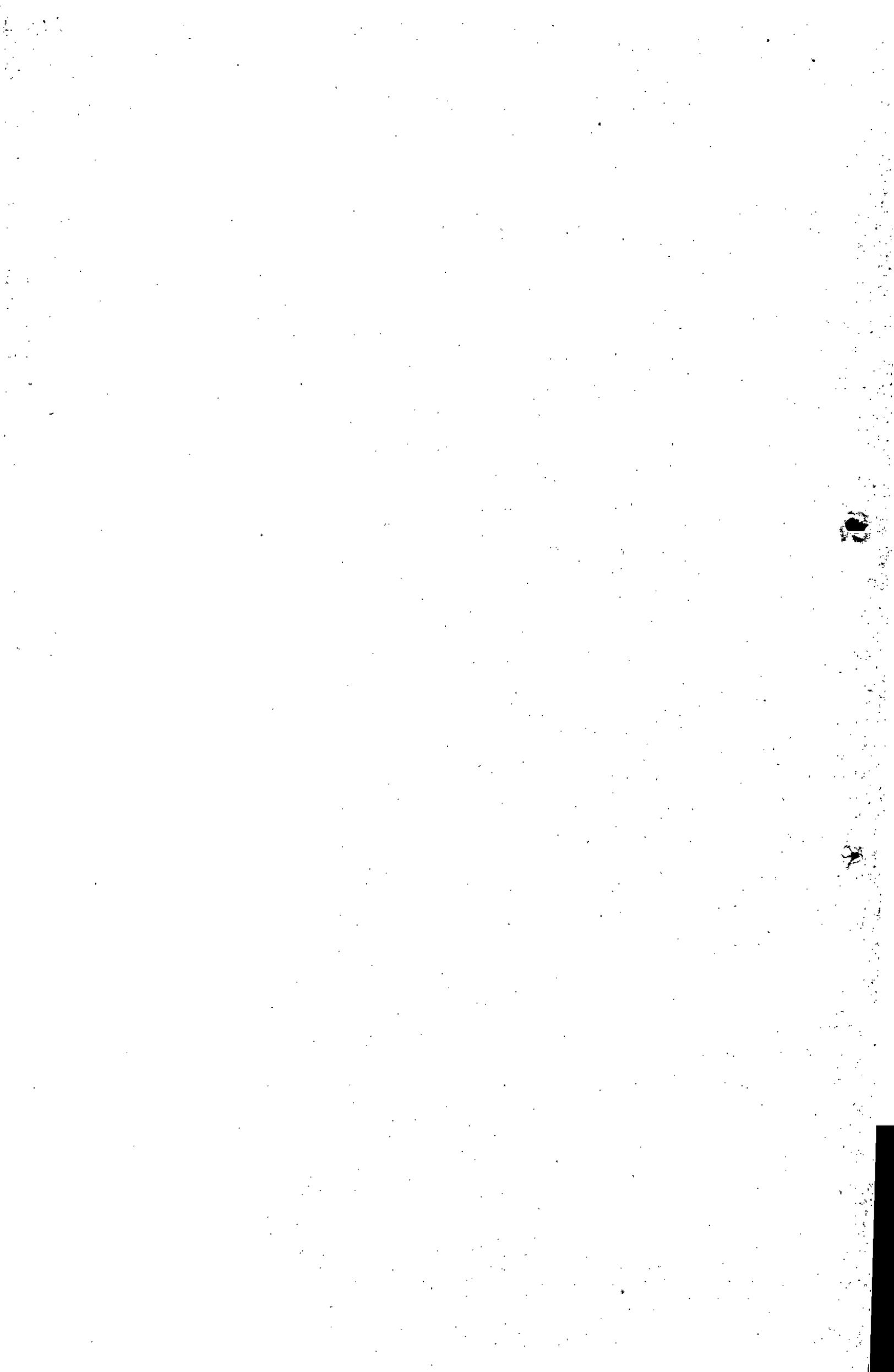
II.11. No habrá condena en costas por haber prosperado el recurso interpuesto.

Por mérito de lo expuesto, el Magistrado Sustanciador de la Sala Civil Familia laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio (Meta),

RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR el auto que en el proceso de la referencia dictó el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio (Meta), el 13 de enero de 2015, para que en su lugar conforme a las facultades fijadas en el numeral 2 del artículo 590 del C. G. del P. se aumente la caución prestada.

Declarativo de Resolución de Contrato
Radicación N° : 500013103003 2007-00421-01.
Demandante : LUIS ALFONSO CARVAJAL.
Demandado : INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C. y otros.



Continuación de la parte resolutive del auto del 27 de julio de 2016, que revocó la providencia del 13 de enero de 2015, para que en su lugar se aumente la caución prestada, dentro del proceso radicado No. 500013103003 2007-00421-01.

SEGUNDO. Se le ordena al demandante previo al decreto de la medida cautelar solicitada preste la caución aumentada de \$1.590.000.000.oo.

TERCERO. Sin costas.

CUARTO. Remítase por secretaría el presente expediente al despacho de origen.

Notifíquese,


ALBERTO ROMERO ROMERO
Magistrado

**TRIBUNAL SUPLENTE DE RELACIONES
SECRETARIA SALA CIVIL LABORAL**
Efectuado el **28 JUL 2016** Por Asesoría
En virtud de este hecho, se Notificó el auto adjunto
A SECRETARÍA

Declarativo de Resolución de Contrato
Radicación Nº : 500013103003 2007-00421-01.
Demandante : LUIS ALFONSO CARVAJAL.
Demandado : INVERSIONES ALBARRACIN GUAYABO S. EN C. y otros.

