

REPUBLICA DE COLOMBIA



Departamento Norte de Santander

TRIBUNAL SUPERIOR

Distrito Judicial de Cúcuta

SALA CIVIL - FAMILIA

En San José de Cúcuta, treinta (30) de septiembre de dos mil veinte (2020)

REFERENCIA: VERBAL – RESOLUCIÓN CONTRATO-

Rad. 1ª Inst. 54001-3153-006-2019-00308-01. Rad. 2ª Inst. 2020-0102-01.

DEMANDANTE: FRIGORIFICO EL ZULIA S.A.S

DEMANDADO: MANUEL IVAN CABRALES TRIGOS Y SCIPEM LTDA

Magistrado Ponente, Dr. SIGFRIDO ENRIQUE NAVARRO BERNAL

Justifica la presencia de las diligencias en ésta instancia por haber sido remitido por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cúcuta, para tramitar el **recurso de apelación** interpuesto por el apoderado de la parte demanda contra el auto de fecha 25 de Noviembre de 2019, que decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda en los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 260-262929, 260-174377 y 260-43649, con fundamento en el literal c) del numeral 1 del artículo 590 del CGP, pasándose a resolver.

### ANTECEDENTES

Inconforme el apoderado de la parte demandada contra la decisión que decretó las medidas cautelares interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, indicando que por tratarse de un proceso donde se pretendía la resolución de un contrato de compraventa de bien inmueble, la inscripción de la demanda sobre los bienes de sus representados operaba en los términos señalados en el literal a) del numeral 1 del artículo 590 del CGP.

La funcionaria de primer grado al resolver el recurso de reposición se mantuvo en lo resuelto y concedió la apelación ante esta Sala, argumentando para soportar esa

determinación que la cautela de la inscripción de la demanda era procedente porque se daban a cabalidad los supuestos enlistados en el literal c) del artículo 590 del CGP, dado que era la medida eficaz para la consecución del fin que persigue el demandante, cual es garantizar el cumplimiento de una eventual sentencia favorable.

### **PROBLEMA JURÍDICO**

Vistas las fundamentaciones de la parte recurrente, el problema jurídico a resolver por la Sala consiste en determinar la procedencia legal de la medida cautelar deprecada por la parte demandante y ordenada por el juzgador de primer grado.

### **CONSIDERACIONES**

La Sala es competente para conocer de la alzada conforme al artículo 31 del Código General del Proceso y contra la decisión proferida por el Juzgado de instancia procede el recurso de apelación, según lo dispuesto por el numeral octavo del artículo 321 del Código General del Proceso, en el efecto devolutivo y amén de ello fue interpuesto dentro de la oportunidad procesal pertinente, por parte legitimada para ello y se dio cumplimiento a lo reglado en el artículo 322 ibídem.

De cara a resolver el problema debe decirse que el proceso es la institución jurídica por excelencia que tiene por finalidad la materialización del derecho sustancial de quienes acuden a la administración de justicia para buscar la solución efectiva de su controversia. Ahora bien, la institución de las medidas cautelares cumple dicho propósito, pues están encaminadas a materializar las determinaciones que al ser adoptadas en la sentencia reconozcan las pretensiones del demandante.

El presente asunto se trata de un proceso verbal de Resolución de Contrato, que, precisamente, está ubicado dentro los declarativos que forman la Sección Primera del Libro Tercero del Código General del Proceso, con lo que es propio señalar que cabe aplicar las reglas de las medidas cautelares que regula el artículo 590 del CGP, por ser la norma que regula precisamente cuáles de ellas son viables en los procesos declarativos.

Acorde a la anterior precisión, es de señalar que en el literal a), del numeral 1, del artículo 590, consagra como medida cautelar la inscripción de la demanda sobre los

bienes sujetos a registro 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, y en los procesos declarativos de responsabilidad civil contractual o extracontractual.

Dicha cautela tiene el objetivo de advertir a los adquirentes de un bien sobre el cual recae la medida, que éste se halla en litigio, debiendo entonces atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profiera. Por su naturaleza, la inscripción no sustrae el terreno del comercio, ni produce los efectos del secuestro, como la de impedirle a su propietario u ocupante disponer materialmente de él, pero tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias de dominio, gravámenes, y limitaciones a la propiedad.

En ese orden se dijo por la Corte que *“Lo anterior obliga al juzgador que decide sobre la anotada cautela, a realizar una valoración, prima facie, de las respectivas súplicas a fin de otorgarles fumus boni iuris<sup>1</sup>, que según el numeral 1º del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, hoy previsto en los cánones 590 (literal a) del numeral 1º) y 591<sup>2</sup> del Código General del Proceso conlleva constatar una hipotética amenaza al “dominio u otra [prerrogativa] real principal o una universalidad de bienes”, o en otras palabras, suponer cuál sería la suerte jurídica del predio en caso de prosperar el libelo genitor”<sup>3</sup>.*

---

<sup>1</sup> Significa *“apariencia de buen derecho”*. Dicho concepto corresponde al juicio de valor realizado por el funcionario judicial facultado para emitir una medida cautelar, mediante el cual se formula una hipótesis que, con los medios de prueba aportados por el solicitante y los requisitos establecidos por ley para la concesión de la misma, permite colegir, con un grado de acierto, cuál sería el sentido de la sentencia que se dicte en el proceso, así como sus posibles efectos, tratando así de garantizar su cumplimiento en caso de salir airoas las pretensiones.

<sup>2</sup> “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.

“El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio, pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.

“La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.

“Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere; cumplido lo anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. Si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador”.

<sup>3</sup> CSJ-SCC- Sentencia SC19903-2017 de fecha 29-11-2017- Expediente 732683103002201100145-01 MP Luis Armando Tolosa Villabona.

El presente pleito donde se dicta la medida preliminar versa sobre una acción personal resolutoria y no real, por discutirse allí prerrogativas personales, no reales<sup>4</sup>, originadas en el incumplimiento de los interpelados como “compradores” del contrato de compraventa en el pago del precio del bien. No obstante, en el litigio se discute la resolución del contrato de compraventa sobre un inmueble cuya tradición hizo el vendedor demandante, quien le reprocha a su comprador demandado la falta de pago del precio.

En este sentido, al no estar el derecho real de dominio en cabeza del vendedor, la medida de inscripción de la demanda tiene cabida en los procesos de resolución de contrato, incluso, en los de nulidad o rescisión de un negocio jurídico, en los términos señalados el literal a) del numeral 1 del artículo 590 del Código General del Proceso, pues si bien es cierto que la súplica principal concierne a derechos personales, no lo es menos que como consecuencia de la resolución, la nulidad o la rescisión las cosas deben volver al estado en que se encontraban para el momento de la celebración del respectivo contrato, como es propio de los efectos retroactivos, lo que significa que, eventualmente, puede resultar afectado el derecho real.

Aunque la pretensión debe concretarse a un derecho real principal, como la propiedad o el usufructo, no es necesario que la súplica principal, en sí misma considerada, implique la afectación del derecho real correspondiente, porque es suficiente que de manera consecencial o subsidiaria ese derecho pueda resultar modificado o alterado. Por eso el literal a) del numeral 1 del artículo 590 del Código General del Proceso le abre paso a la inscripción de la demanda cuando ella versa sobre dominio u otro derecho real principal, “*directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otras*”.

Corolario de lo anterior, para la Sala el razonamiento que le dio la funcionaria al presente asunto para el decretó de la medida cautelar respecto del bien inmueble objeto del contrato de compraventa que se pide resolver es equivocado, pues si la sentencia concediera la pretensión del demandante, tendría necesariamente que disponer que el derecho real principal mude de titular. Por lo que el registro oportuno de la demanda,

---

<sup>4</sup> La acción es personal cuando se promueve contra el obligado por causa de “*un negocio jurídico, delito o cuasidelito*”, es decir, cuando se prueba en juicio que un sujeto está obligado a dar, hacer o prestar alguna cosa. Por el contrario, la acción es real, “*cuando se pretende que una cosa corporal nos pertenece o nos compete una servidumbre*” (HENRI, LEÓN y JEAN MAZEAUD. “*Lecciones de derecho civil*”. Parte. I, vol. I. Buenos Aires. Ediciones Jurídicas Europa-América, 1976.

aunque no impide la transferencia del derecho al tercero, sí asegura que la propiedad vuelva al vendedor demandante que sale airoso en su demanda resolutoria. A fin de reforzar la conclusión anterior vale reiterar que cuando el legislador se refiere en primer orden al derecho de dominio u otro derecho real, para a continuación señalar la procedencia de la medida cautelar de inscripción de la demanda cuando la demanda versa “*o como consecuencia de una pretensión distinta*”, se está refiriendo a una pretensión distinta a la primera, es decir, a la real, o sea, a las personales, dado que, por elemental lógica, una cosa no puede ser y no ser al mismo tiempo, puesto que el designio legislativo no podría entenderse que “*o consecuencia de una pretensión distinta*” se refiere a la misma pretensión real, lo cual es un absurdo lógico.

Es tanto la importancia de la inscripción de la demanda en este tipo de linaje de procesos con pretensión de resolución de compraventa de un inmueble en donde se efectuó la tradición, que ni no fuese por dicha medida cautelar en la hipótesis de triunfar la pretensión resolutoria y el bien comprendido en el objeto de la venta, a su vez, fue materia de enajenación por el comprador demandado, se dificulta, en principio, materializar los efectos retroactivos de la resolución que llegare a decretar el juez, en consideración a la presunción de buena fe negocial en cabeza del nuevo adquirente, que no tiene conocimiento, por falta de publicidad, del proceso en que es parte su vendedor y que eventualmente podría afectar la tradición del bien comprado.

Sin embargo, como en el auto recurrido sobre este bien, con matrícula inmobiliaria No 260-262929 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, se decretó como medida la inscripción de la demanda, no adviene por la razón antes expuesta la revocatoria del auto recurrido, sino modificar el mismo en el sentido que la cautela opera bajo la regla señalada en el literal a) del numeral 1 del artículo 590 del CGP.

En lo que concierne a la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada sobre los demás bienes inmuebles de propiedad del demandado MANUEL IVAN CABRALES TRIGOS, habida cuenta que la parte actora con respaldo en el artículo 1546 del Código Civil, fuera de la resolución del contrato, solicita el reconocimiento de la indemnización de los perjuicios en virtud del incumplimiento por los compradores, considera por la Sala que se reúnen los requisitos para decretarla en la forma y términos que lo enuncia el literal c) del numeral 1 del artículo 590 del CGP,

por ser razonables<sup>5</sup>, necesarias<sup>6</sup>, proporcionables<sup>7</sup> y efectivas para la protección del derecho objeto del litigio<sup>8</sup>, y evitar las consecuencias derivadas de las mismas. Y la reclamación ofrece una apariencia racional de buen derecho, con la aclaración que el decreto cautelar no presupone que el derecho sustantivo sea cierto.

Es de precisar que bajo este precepto legal, se establecen las llamadas medidas cautelares innominadas, que surgieron como un mecanismo no taxativo previsto en Código General del Proceso, con el cual el ordenamiento protege, de manera provisional, la integridad de un derecho que es controvertido en el proceso, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada, toda vez que, las medidas cautelares típicas no siempre resultaban procedentes para todos los supuestos fácticos y no eran efectivas para asegurar los derechos de las partes, dando lugar a fallos ilusorios.

Así las cosas, las medidas cautelares innominadas, figura novedosa del Código General del Proceso surgieron como un instrumento útil para garantizar el cumplimiento de las condenas que se impongan al decidir el litigio, de esta manera, cuando el demandante acuda a ellas, el juez podrá decretar medidas que resulten compatibles con lo pretendido, toda vez que, el poder cautelar que le confiere el ordenamiento procesal asegura la igualdad de las partes. De no permitirse las medidas cautelares y sin el auxilio de estas, de manera pronta, oportuna y eficaces, el proceso se convertiría en un rey de burlas.

---

<sup>5</sup> La razonabilidad, ésta significa que “la medida debe acoger los criterios de la lógica y argumentos que ofrezcan medios de convicción que acrediten su sensatez para alcanzar los fines legítimos expuestos por el demandante y de esta forma, no vulnerar derechos ajenos de forma innecesaria”. (Villota Narváez & Escobar Argoty, 2017, pág. 5- Requisitos jurídicos para decretar medidas cautelares innominadas con la vigencia del Código General del Proceso. *Revista Investigium Ire: Ciencias Sociales y Humanas*. VIII (1), 63-77.)

<sup>6</sup> Debe “ser imprescindible su práctica para el demandante, toda vez que, de no ordenarse, sus derechos en litigio serían ilusorios; por ello la eventual sentencia que acoja sus pretensiones, no presentaría utilidad práctica, resultando vulnerados los derechos que pretende proteger.” (Villota Narváez & Escobar Argoty, 2017, pág. 5- Requisitos jurídicos para decretar medidas cautelares innominadas con la vigencia del Código General del Proceso. *Revista Investigium Ire: Ciencias Sociales y Humana*. VIII (1), 63-77.)

<sup>7</sup> La proporcionalidad, se refiere a que “el demandante debe demostrar que existe un equilibrio entre la medida solicitada, los derechos con respecto al patrimonio del demandado sobre el cual recaen y las pretensiones que busca satisfacer, con el fin de demostrar que no se incurre en algún tipo de abuso con el eventual decreto de la medida”. (Villota Narváez & Escobar Argoty, 2017, pág. 5- Requisitos jurídicos para decretar medidas cautelares innominadas con la vigencia del Código General del Proceso. *Revista Investigium Ire: Ciencias Sociales y Humanas*. VIII (1), 63-77.)

<sup>8</sup> La efectividad esto es, contar con “la capacidad o habilidad para alcanzar los resultados esperados, ello se refiere a la experiencia o destreza que presenta para lograr los objetivos previstos en las normas sustanciales, a través de unos actos organizados”. (Villota Narváez & Escobar Argoty, 2017, pág. 5- Requisitos jurídicos para decretar medidas cautelares innominadas con la vigencia del Código General del Proceso. *Revista Investigium Ire: Ciencias Sociales y Humanas*. VIII (1), 63-77.)

Las precedentes argumentaciones, no permiten tener en cuenta el análisis que presenta el recurrente al proponer el recurso, y son suficientes para despacharlo desfavorablemente, debiéndose mantener en todas sus partes la decisión del juzgado sobre la clase de medida cautelar decretada en el proceso.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** parcialmente el auto de origen, fecha y contenido puntualizado, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, **modificando el numeral segundo** en el sentido que la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada sobre el bien inmueble inscrito con la matrícula inmobiliaria No 260-262929 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, opera bajo la regla señalada en el literal a) del numeral 1 del artículo 590 del CGP.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas a la parte apelante toda vez que el recurso no le resulto del todo desfavorable. (Inciso 1, numeral 1 del artículo 365 del CGP).

**TERCERO:** En firme este proveído, **devuélvase** toda la actuación al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
SIGFRIDO ENRIQUE NAVARRO BERNAL  
Magistrado

(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la “*firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada*”, en virtud de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional.