



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL-FAMILIA UNITARIA**

Mag.: Edder Jimmy Sánchez Calambás

Asunto: Confirma auto

Expediente 66001-31-03-004-2016-00 296-02

Proceso: Simulación de contrato

Demandante: Gloria Mercedes Velásquez Zuleta

Demandados: Mario Botero Sáenz y otro

Pereira, nueve (9) septiembre de dos mil veintiuno (2021)

I. ASUNTO

Decide la Sala Unitaria el recurso de apelación formulado por la parte demandante al auto del 16 de octubre de 2020, mediante el cual el Juzgado Cuarto Civil del Circuito local, decretó una medida cautelar.

II. ANTECEDENTES

1. Dentro del juicio de la referencia, mediante el auto recurrido se decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 290-191330 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira.

2. La parte pasiva acudió en reposición y en subsidio apeló, por cuanto dicho bien que corresponde a la escritura pública No. 1090 del 22 de marzo de 2012, no es objeto de la demanda; dice, dentro del acápite de pretensiones la parte actora no solicita la simulación de la referida escritura; a más que dicha medida fue cancelada por ese despacho mediante oficio No. 979 del 11 de septiembre de 2019, por consiguiente, la inscripción de la medida es improcedente.

3. El *a quo* mantuvo su decisión, adujo, el lote se desenglobó de la matrícula inmobiliaria No. 290-188833, sobre el que inicialmente



se inscribió la medida y si bien no hace parte de las pretensiones de la demanda de nulidad de la escritura pública No. 1090, también lo es que en el certificado de tradición están relacionadas las demandadas como vendedoras y es ese el debate probatorio que establecerá, si el predio hace o no parte del conflicto jurídico como lo pretende la demandante en simulación.

4. Se concedió la alzada que ahora ocupa la atención de esta Corporación y que es del caso resolver previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. El auto recurrido es apelable, por virtud del artículo 321-8 del CGP. Esta Corporación tiene competencia para conocer del recurso vertical, pues es el superior funcional del juzgado que dictó la providencia confutada; además, ha sido sustentado (parcialmente) por quien se considera afectado.

2. Vistos los antecedentes del caso, se impone efectuar las siguientes estimaciones jurídicas, en aras de establecer si debe modificarse, confirmarse o revocarse el auto del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, que decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda, conforme a lo expuesto por las demandadas en su recurso de alzada.

3. Como lo ha expresado la Corte Constitucional *“las medidas cautelares están concebidas como un instrumento jurídico que tiene por objeto garantizar el ejercicio de un derecho objetivo, legal o convencionalmente reconocido (por ejemplo el cobro ejecutivo de créditos), impedir que se modifique una situación de hecho o de derecho (secuestro preventivo en sucesiones) 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.”* (Sentencia C-485 de 2003).

En punto a la inscripción de la demanda, la actual regulación procesal civil en su artículo 590, sobre la procedencia de la medida en procesos declarativos, establece:



“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.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el secuestro de los bienes objeto del proceso.

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.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el embargo y secuestro de los bienes afectados con la inscripción de la demanda, y de los que se denuncien como de propiedad del demandado, en cantidad suficiente para el cumplimiento de aquella.

(...)”

Lo anterior evidencia que la citada medida tiene como características que: **a)** Sólo procede respecto de bienes sujetos a registro, dado que es a través de la inscripción en la oficina correspondiente que se dará publicidad a terceros; **b)** no pone los bienes fuera del comercio; **c)** genera publicidad y oponibilidad; **d)** puede coexistir con otras medidas cautelares; **d)** puede decretarse desde que se admita la demanda.

Y tiene lugar en los juicios declarativos, cuando en éstos, **a)** se discute el dominio u otro derecho real principal directa o consecucionalmente; **b)** se debaten cuestiones relativas a “una universalidad de bienes”; y **c)** se busca el pago de perjuicios derivados de la responsabilidad civil contractual o extracontractual.

En torno a dicha cautela, la Corte Suprema de justicia en no muy lejano pronunciamiento, indicó, *“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. Además, por su naturaleza, la inscripción no sustrae el terreno del comercio, ni produce los efectos del secuestro, 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; claro, siempre y cuando, en el asunto donde se profirió la misma, se dicte fallo estimatorio de la pretensión que implique, necesariamente, cambio, variación o alteración*



en la titularidad de un derecho real principal u otro accesorio sobre el inmueble, pues de ocurrir lo contrario, de nada serviría (CSJ. SC19903-2017 de 29 de noviembre de 2017)¹

5. En el asunto bajo estudio, pretende la actora se declare la simulación relativa del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2467 del 31-12-1976 de la Notaría Segunda del Círculo de Pereira y la simulación absoluta e inexistencia de los contratos de compraventa celebrados por Escrituras Públicas No. 900 del 13-03-1989 Notaría Tercera, No. 4931 del 06-12-2000, No. 4051 del 09-09-2005, No. 464 del 12-02-2013 y No. 1709 del 27-05-2014 de la Notaría Primera del Círculo de Pereira.

Pidió la inscripción de la demanda conforme al artículo 590 del CGP, sobre varios folios de matrículas inmobiliarias de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, entre aquellos el 290-191330.

Todo lo anterior con la finalidad de que dichos bienes inmuebles ingresen a la masa sucesoral del causante Alberto Velásquez Macías.

Primordialmente, con base en el artículo 1766 del Código Civil, la jurisprudencia desarrolló la figura de la simulación en sus dos vertientes, la absoluta que se configura cuando se aparenta un pacto que en realidad no existe y la relativa en el caso de que las partes, a pesar de que tienen un interés contractual, disfrazan frente a terceros su verdadera naturaleza, condiciones o partes². Rememoró algunas ideas que contribuyen a su comprensión:

“(...) ‘la simulación constituye un negocio jurídico, cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes (...) (sentencia de 30 de julio de 2008, exp. 1998-00363, reiterada en la del 6 de marzo de 2012, exp. 2001-00026, entre otras)”.

Frente al punto cabe precisar que cuando la pretensión se encamine, como en este caso, a la declaratoria de simulación de contratos de compraventa, trae como consecuencia que de manera directa la demanda verse sobre el derecho real de dominio respecto de tales bienes, que implica transferencia de la propiedad, por tanto, la medida cautelar de inscripción de la demanda es

¹ CSJ. STC15244-2019 de 8 de noviembre de 2019, exp. 11001-02-03-000-2019-02955-00

² CSJ sentencia de 13 de diciembre de 2012, exp. 2006-00005



perfectamente viable, pues pese a que directamente se discuten derechos personales, lo cierto es que por rebote resulta afectado el derecho de propiedad, dado que la eventual prosperidad de cualquiera de ellas implicaría retrotraer los efectos del respectivo acto traslativo.

Por el reseñado sendero, se llega a la no prosperidad de la alzada; pues basta memorar que, en el libelo de este proceso, denunció la actora como absolutos o relativamente simulados, los contratos de compraventa, contenidos en las escrituras públicas No. 2467 de 1976, 900 de 1989, 4931 de 2000, 4051 de 2005, 464 de 2013 y 1709 de 2014, predios de mayor extensión y de donde se sostiene se sucedieron varios segregaciones, como ocurre con la matrícula inmobiliaria No. 290-191330 y que un vistazo al certificado de tradición del mismo, en verdad se encuentra en cabeza de las demandadas.

Así las cosas, encontrándose cumplidos los presupuestos para la procedencia de la medida cautelar de inscripción de la demanda, toda vez que las pretensiones del libelo cobijan la validez de contratos de compraventa sobre varios bienes inmuebles, resulta viable su registro en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y de este modo no prospera la alzada en estudio, pues en adición a lo anterior se tiene que tampoco tiene asidero el argumento respecto a la improcedencia de la medida en sustento a que mediante oficio 979 del 11/09-2019 se levantó la medida inicialmente inscrita, toda vez que ello tuvo lugar en razón de la sentencia inicialmente proferida, olvidando que con posterioridad este despacho declaró la nulidad de lo actuado.

Se condena en costas a la parte apelante (art. 365-1 C.P.C.)

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Pereira en Sala Civil Familia Unitaria,

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR el auto del 16 de octubre de 2020, proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito local, por lo expuesto en este proveído.



Segundo: CONDENAR en costas al impugnante, que fracasó en la alzada, y en favor de la parte demandante. Se liquidarán por la Secretaría de este Tribunal.

Tercero: FIJAR como agencias en derecho la suma de trescientos setenta mil pesos (\$470.000,00).

Cuarto: Devolver el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese y Cúmplase,

Edder Jimmy Sánchez Calambás
Magistrado

LA PROVIDENCIA ANTERIOR
SE NOTIFICA POR ESTADO DEL DÍA
10-09-2021
CESAR AUGUSTO GRACIA LONDOÑO
S E C R E T A R I O

Firmado Por:

Edder Jimmy Sanchez Calambas
Magistrado
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

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:

cf18dba8a019ce43a65f09565eb24d8c7f2cac189c9ebd1c1f197c03b93f28b6

Documento generado en 09/09/2021 09:22:22 a. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>