

Medellín, noviembre 09 de 2020

Señores

JUZGADO NOVENO (9) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

cmpl09med@cendoj.ramajudicial.gov.co

Atn. Dr. Andrés Felipe Jiménez Ruiz

E. S. D.

Proceso:	Declarativo Verbal
Instancia:	Primera
Demandante:	JUAN CAMILO RESTREPO MONTOYA
Demandado:	IVÁN DANILO CAICEDO QUELAL
Radicado:	050014003009 20200048400
Asunto:	Recurso de reposición y en subsidio apelación contra Auto 2985 del tres (3) de noviembre de 2020, comunicado por estados del cuatro (4) de noviembre del 2020.

JUAN PABLO MARÍN SIERRA, mayor de edad, abogado en ejercicio, portador de tarjeta profesional Nro. 333.684 del C. S. de la Judicatura e identificado con cédula de ciudadanía Nro. 1.152.441.352, domiciliado en Medellín, Antioquia, en calidad de apoderado judicial de **IVÁN DANILO CAICEDO QUELAL**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía nro. 1.085.295.357, domiciliado en Medellín, persona natural demandada en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN** en contra del Auto de Sustanciación con fecha del tres (03) de noviembre de 2020, por medio del cual se resolvió no acceder a la solicitud de decretar medidas cautelares.

I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

Sea lo primero señalar que, a través de estados electrónicos del cuatro (04) de noviembre del 2020, el Despacho publicó el Auto por medio del cual resolvió no acceder a la solicitud de decretar medidas cautelares. Luego, el término para presentar el recurso correspondiente empezó a contarse a partir del día siguiente, esto es, el día cinco (05) de septiembre de 2020.

En el Código General de Proceso (En adelante CGP), frente a la procedencia y término para presentar el recurso de **reposición**, se encuentra que el artículo 318¹ dispone que el mismo deberá ser presentado dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación del auto. Ahora bien, sobre el recurso de **apelación** en contra del Auto que niega el decreto de la medida, el CGP establece en el numeral 8 del artículo 321² que son apelables los autos en que “(...) *resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla*”

Sobre la oportunidad y forma en que deberá presentarse el recurso de apelación, señala el CGP en el artículo 322³ podrá interponerse en subsidio de la reposición, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación por estado.

Con lo anterior, se tiene entonces que el Auto 2985 con fecha del (03) de noviembre de 2020, fue comunicado por Estados Electrónicos del cuatro (4) de noviembre, por lo que a partir del día siguiente empezó a contar los tres (3) días que consagra el CGP para interponer los recursos correspondientes. De esta forma, como el término empezó a contarse desde el día cinco (5) de septiembre de 2020, la fecha máxima para interponer recursos era el día nueve (09) de noviembre de 2020. Por lo tanto, el presente se entiende presentado dentro del término legal.

II. ANTECEDENTES

2.1 Alcance del acuerdo entre las partes en conflicto

¹ “**ARTÍCULO 318. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDADES.** Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. **Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto**” (Negrilla fuere de texto)*

² “**ARTÍCULO 321. PROCEDENCIA.** Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.

También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:

(...)

4. El que niegue total o parcialmente el mandamiento de pago y el que rechace de plano las excepciones de mérito en el proceso ejecutivo.” (Negrilla fuere de texto)

³ “**ARTÍCULO 322. OPORTUNIDAD Y REQUISITOS.** El recurso de apelación se propondrá de acuerdo con las siguientes reglas:

(...)

La apelación contra la providencia que se dicte fuera de audiencia deberá interponerse ante el juez que la dictó, en el acto de su notificación personal o por escrito dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación por estado.

2. La apelación contra autos podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición. Cuando se acceda a la reposición interpuesta por una de las partes, la otra podrá apelar del nuevo auto si fuere susceptible de este recurso. (...)

Como se ha expuesto desde el inicio de la demanda⁴, las partes en contienda acordaron expresamente **excluir** del contrato de compraventa de establecimiento de comercio, creado y firmado por ellos, **el contrato de arrendamiento**. Es decir, al momento de abarcar todos los elementos que hacen parte de un establecimiento de comercio, decidieron acordar expresamente que el contrato de arrendamiento del inmueble donde se encuentra el establecimiento no hacía parte de la negociación. Esto es, hubo pacto expreso en contra de la presunción del artículo 516 del Código de Comercio.

Al momento de dicho acuerdo, estaba claro que el negocio estaba enfocado en elementos esenciales y motivantes de las partes para contratar, como lo fue el hecho que la obtención de derechos de uso sobre el inmueble estaba bajo el absoluto cargo del COMPRADOR, señor JUAN CAMILO RESTREPO MONTOYA, quien consintió voluntariamente el tener que adelantar ante la inmobiliaria BANCASA el trámite necesario para obtener la calidad de nuevo arrendatario del inmueble donde funcionaba el establecimiento, lo cual se resumía en entregar información personal y de terceros que aceptaran figurar como codeudores de esa relación jurídica.

Como es ya un hecho demostrado en la disputa, el demandante y demandado en reconvencción no culminó ese trámite, lo cual conlleva a que a hoy, los cánones de arrendamiento causados sobre el inmueble sigan en aumento, con la gravedad que figura como arrendatario una persona natural que no tiene relación con el contrato de compraventa bajo análisis en este litigio.

Por otro lado, se ha evidenciado ya en el escrito de la contestación de la demanda y la demanda de reconvencción, que el señor JUAN CAMILO RESTREPO MONTOYA abandonó el inmueble a su suerte. No sólo ha dejado de pagar los cánones de arrendamiento y servicios públicos que le corresponden desde que entró a ser dueño del establecimiento y a decidir sobre su administración, sino que ha permitido que allí residan habitantes de calle, que están generando riesgos, tanto para la zona, como para la integridad del inmueble como tal, afectando tanto a los vecinos del sector como al dueño del inmueble.

Ahora, incluso yendo más allá de la discusión jurídica del proceso. Ambas partes, no tienen dentro de sus pretensiones, la tenencia material del inmueble con dirección **Calle 11 A Nro 43 D 46 de Medellín**.

- El señor JUAN CAMILO RESTREPO MONTOYA, porque está solicitando la resolución del contrato y ha expresado extraprocésalmente como en su

⁴ Hecho Décimo Séptimo de la demanda de reconvencción presentada por el señor IVÁN DANILO CAICEDO QUELAL en contra de JUAN CAMILO RESTREPO MONTOYA.

demanda, que no pretende disponer del inmueble.

- El señor IVÁN DANILO CAICEDO QUELAL mi representado, quien, si bien solicita el cumplimiento forzoso de la venta del establecimiento del comercio, en esta venta, no estaba incluida la cesión del contrato de arrendamiento del inmueble, pues cual se condicionó a hechos eventuales. Ahora, con la pretensión de cumplimiento forzoso, no se espera la “recepción” del inmueble, en tanto ya se transfirió el establecimiento y lo que se solicita es el precio acordado por esa transferencia.

Lo que sí se está pretendiendo es la asunción de perjuicios por los cánones que se vayan causando, mientras se puede “rescindir” el arrendamiento y devolver el inmueble ubicado en la Calle 11 A Nro 43 D 46 de Medellín.

Conforme lo anterior, es evidente que para ambas partes es conveniente que el juez autorice la devolución de ese inmueble a sus propietarios, y que, para ambas partes, es conveniente que esos perjuicios no se incrementen. Solución que se logra con el decreto de las medidas cautelares.

2.2 Fundamentos de la medida cautelar solicitada.

Recordará el Despacho que, junto con la contestación de la demanda y la demanda de reconvencción, se solicitó como medida cautelar que se decretara la restitución del inmueble ubicado en la Calle 11 A Nro 43 D 46, por parte del actual tenedor del inmueble y actual propietario del establecimiento de comercio Bandido Hstl & Drinks, señor JUAN CAMILO RESTREPO MONTOYA.

Entre las razones que motivaron esta solicitud, se encontraba que:

- El inmueble fue cerrado desde el inicio de la pandemia, sin que a la fecha se esté haciendo ninguna clase de actividad que permita solventar los cánones de arrendamiento.
- Mensualmente, el canon de arrendamiento asciende a la suma de CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS (\$5.931.340), acrecentando el valor total de la deuda a cargo de JUAN CAMILO RESTREPO MONTOYA. Frente a esta cifra, actualmente hay una entidad de cobranzas que adelanta el proceso coercitivo, cobrando unos honorarios de 20% sobre el valor total de la deuda.
- Para la fecha de solicitud de la medida (en septiembre, dos meses antes de este recurso), la deuda total ascendía a CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L (\$41.519.380) valor que sigue aumentando mes a mes.
- La deuda señalada está siendo causada como consecuencia de la omisión de JUAN CAMILO RESTREPO en su pago oportuno, a lo cual se había obligado

en el contrato que firmó y reconoció ante notario. No obstante, como nunca culminó los trámites ante la inmobiliaria para obtener un nuevo contrato de arrendamiento, está causando un gran perjuicio al señor ESTEBAN CASTILLO, actual arrendatario del inmueble. Esta posición, como se explicó antes, debería ser ostentada por el demandado pero, debido a su omisión con sus obligaciones, nunca entró como arrendatario del inmueble.

- Como el inmueble está abandonado a su suerte, existen serios riesgos de que personas inescrupulosas hagan daños al lugar, tomando en cuenta que una parte importante del lugar es un deck fácilmente accesible por personas desde fuera. En caso de materializarse, se estaría causando también un agravio a su dueño, y de paso, a la inmobiliaria.

2.3. El Juzgado fija caución para decretar la medida cautelar

Como consecuencia del análisis efectuado por el Despacho a todas las anteriores realidades, se concluyó, a través de Auto de Sustanciación 2647 del trece (13) de octubre de 2020, el fijar caución previa al decreto de la medida de \$19.616.700, de conformidad con el artículo 590 del Código General del Proceso.

Así las cosas, esta parte allegó, a través del memorial del treinta (30) de octubre de 2020, la póliza de seguro judicial respectiva por la cuantía fijada por el Despacho, junto con la boleta de pago y la constancia de transacción exitosa.

Por lo tanto, sólo restaba recibir del Despacho el decreto de la medida, habida cuenta del cumplimiento de los requisitos fijados por el mismo Juzgado.

III. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD FRENTE AL AUTO QUE DENIEGA LA MEDIDA CAUTELAR

A pesar de la claridad de lo que hasta aquí fue explicado, el Despacho, en sorpresiva respuesta al cumplimiento del Auto donde fijó caución, decide no decretar la solicitud de medidas cautelares.

Para sustentar su posición, plantea que la medida no se encuentra razonable para asegurar la efectividad de la pretensión de cumplimiento forzoso.

No obstante, la posición del Despacho, lo cierto es que la medida no se contrapone con el cumplimiento forzoso del contrato de compraventa de establecimiento y de comercio e, igual de importante, es encontrar que el Despacho está yendo en contra de sus propios actos, actuando en perjuicio del principio de confianza legítima en cabeza de mi poderdante.

3.1 La medida es razonable con las pretensiones

En breve, se entenderá porqué la medida cautelar no va en contravía con el cumplimiento forzoso del contrato de compraventa de establecimiento de comercio.

Esto es una realidad ya que, basta un simple análisis para encontrar que la voluntad de las partes plasmada en el contrato consistió en que el señor JUAN CAMILO RESTREPO MONTOYA tenía la obligación, tanto de pagar la totalidad del valor acordado, como también, adelantar y culminar los trámites tendientes a obtener de la inmobiliaria BANCASA la calidad de arrendatario respecto al inmueble donde funciona el establecimiento. JUAN CAMILO se encuentra en el inmueble como consecuencia de la entrega material del establecimiento en febrero de 2020, siendo de su exclusiva responsabilidad los trámites para ser arrendatario.

Es bien sabido que ninguna de estas obligaciones fue cumplida por el citado. Es decir, no pagó el valor total acordado ni tampoco cumplió con adelantar el trámite necesario para obtener la calidad de arrendatario ante la inmobiliaria BANCASA, habida cuenta que desistió del proceso cuando esa entidad le requirió un deudor solidario adicional, hecho normal en esta clase de trámites.

Es importante tener presente frente a esto que esas obligaciones no eran dependientes una de la otra. Esto es, para pagar, no debía primero agotarse el trámite ante la inmobiliaria, ni tampoco al revés. Son obligaciones que **NO** están condicionadas la una de la otra y que, por el contrario, subsisten por sí mismas.

En efecto, el hecho que el señor JUAN CAMILO no haya cumplido con su obligación ante la inmobiliaria frente a los tan citados trámites, no tiene ninguna clase de impacto o efecto en su otra obligación: pagar el valor total acordado.

Siguiendo en esa línea, se encuentra que la medida cautelar buscó, desde un inicio, evitar que siguieran aumentando las consecuencias derivadas de incumplimientos del señor JUAN CAMILO, tanto frente a los trámites que debió culminar ante la inmobiliaria, como frente a su omisión en el pago, no del valor de la venta, sino de los cánones del inmueble donde esta su establecimiento, todo lo cual, sumado, representa una deuda que, a la fecha, supera los cincuenta millones de pesos y que, como se explicó, podría ser cobrada a un tercero injustamente.

Sobre esa base, es mas fácil ahora comprender que el cumplimiento forzoso del contrato se resumiría a que el señor JUAN CAMILO tuviese que pagar el saldo restante del establecimiento de comercio que adquirió, junto con los cánones de arrendamiento causados por el tiempo que estuvo poseyendo el inmueble (lo cual se redujo a cerrar el inmueble y abandonarlo a su suerte)

Es aquí donde toma fuerza el hecho que el establecimiento se encuentra en un inmueble frente al cual JUAN CAMILO tenía que desplegar lo necesario para obtener un contrato de arrendamiento que le confiriese su uso. Ahora, el hecho de no cumplir con esta obligación ante la inmobiliaria BANCASA no modifica su obligación de tener que pagar el saldo restante por el establecimiento que adquirió. Así, el incumplimiento de su obligación frente a la inmobiliaria no impacta el hecho de tener que pagar el precio frente a quien le vendió el establecimiento del cual es ahora titular.

Mas importante aun es que, si bien es cierto que la ubicación del establecimiento fue un punto importante para el COMPRADOR, también lo es que ni el inmueble, ni el contrato de arrendamiento fueron elementos que estuvieran abarcados en la universalidad del establecimiento de comercio al momento de su enajenación, tomando en cuenta que fueron excluidos expresamente, exclusión permitida por el legislador y explicada a cabalidad en el escrito de contestación y demanda de reconvención.

Evidente es que las partes, aun cuando reconocieron importancia a la ubicación del establecimiento, excluyeron del contrato el arrendamiento y el inmueble. También, es tan evidente que estos no fueron elementos esenciales del negocio para el señor JUAN CAMILO, que él decidió desistir del trámite acordado que le permitiría tener la calidad de arrendatario, pudiendo así, en su nombre, ocupar dicho espacio.

Lo que ha quedado claro aquí es que, aun sin el inmueble, el negocio subsiste, tomando en cuenta que dentro de los acuerdos nunca estuvo el inmueble.

Por tanto, es un error pensar que no puede cobrarse el saldo restante de la compraventa al señor JUAN CAMILO si se llegara a sustraer del negocio el inmueble donde funciona el establecimiento. Lo que él compró nunca abarcó el inmueble ni el arrendamiento, siendo de su exclusiva obligación adelantar lo pertinente para SER arrendatario. **De esta forma, la obligación de pagar subsiste aun si no hubiese inmueble, tomando en cuenta que nunca fue parte de la negociación** (habida cuenta de la sustracción expresa del contrato de arrendamiento), máxime si se considera que el señor JUAN CAMILO, de manera consciente y voluntaria, desistió de culminar el trámite ante la inmobiliaria para ser arrendatario del lugar.

Forzar el cumplimiento es forzar a que pague por la calidad que tiene de titular de un establecimiento, que bien, puede involucrar el inmueble o no, lo cual depende enteramente de que él culmine el trámite ya mencionado. Ahora sí el Señor JUAN CAMILO no tiene interés en tener este inmueble, esto no afecta en nada la declaración de fondo del proceso, pero sí puede incrementar los perjuicios en su contra.

No es interés de esta parte que los perjuicios aumenten y consideramos que es un acto

de lealtad procesal, tener el aval del Despacho (como medida cautelar) para la devolución del inmueble.

3.2 El Despacho pidió caución previa a decretar la medida y ahora toma una decisión distinta.

Es determinante reconocer que el Despacho tomó la determinación de fijar caución previo al decreto de la medida. Sin embargo, luego que dicha caución fue allegada por el interesado, el Juzgado decidió ir en contra de su propia decisión, contradiciéndose y afectando la confianza legítima sobre la cual actuó mi poderdante.

Así, el Despacho se posiciona hoy en contra de sus propios actos, desconociendo su decisión del trece (13) de octubre, notificada por estados del catorce (14) del mismo mes y año.

Que la administración se oponga a sus propios actos no es un comportamiento insólito, pues se ha presentado con una recurrencia tal que la doctrina ha desarrollado ampliamente lo que se conoce como “**Doctrina de los actos propios**”, conocida en latín bajo la fórmula *venire contra factum proprium non valet*.

Este desarrollo jurídico consiste en la inadmisibilidad de poder actuar en contra de los actos propios hechos antes, lo que genera, para el presente caso, una prohibición frente al Despacho de que atente contra su propio comportamiento desplegado con anterioridad, actuación que limita los derechos de mi poderdante, atentando así contra la confianza legítima que fue depositada en tal decisión, y sobre la cual, se hizo una inversión: El pago de la prima de la póliza.

Este principio ha sido desarrollado de forma integral por la jurisprudencia de la Corte Constitucional⁵, que, entre otras sentencias, ha señalado:

“6. El respeto al acto propio

Un tema jurídico que tiene como sustento el principio de la buena fe es el del respeto al acto propio, en virtud del cual, las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe (art. 83 C.N). Principio constitucional, que sanciona entonces, como inadmisibles toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria, con respecto al propio comportamiento efectuado por el sujeto.

*La teoría del respeto del acto propio tiene origen en el brocardo “Venire contra pactum proprium nellí conceditur” y, su fundamento radica en la **confianza***

⁵ Corte Constitucional. Sentencia T-295 de 1999. M.P. Dr. Alejandro Martínez Caballero. Expediente T-190164

despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada. Esta buena fe quedaría vulnerada, si fuese admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria.

(...)

Se trata de una limitación del ejercicio de derechos que, en otras circunstancias podrían ser ejercidos lícitamente; en cambio, **en las circunstancias concretas del caso, dichos derechos no pueden ejercerse por ser contradictorias respecto de una anterior conducta, esto es lo que el ordenamiento jurídico no puede tolerar, porque el ejercicio contradictorio del derecho se traduce en una extralimitación del propio derecho.**

El respeto del acto propio requiere entonces de tres condiciones para que pueda ser aplicado:

a. Una conducta jurídicamente anterior, relevante y eficaz

Se debe entender **como conducta, el acto o la serie de actos que revelan una determinada actitud de una persona**, respecto de unos intereses vitales. **Primera o anterior conducta que debe ser jurídicamente relevante**, por lo tanto, debe ser ejecutada dentro una relación jurídica; es decir, que repercuten en ella, suscite la confianza de un tercero o que revele una actitud, debiendo excluirse las conductas que no incidan o sean ajenas a dicha relación jurídica.

La conducta vinculante o primera conducta, debe ser jurídicamente eficaz; es el comportamiento tenido dentro de una situación jurídica que afecta a una esfera de intereses y en donde el sujeto emisor de la conducta, como el que la percibe son los mismos. Pero, además, hay una conducta posterior, temporalmente hablando, por lo tanto, el sujeto emite dos conductas: una primera o anterior y otra posterior, que es la contradictoria con aquella.

b. El ejercicio de una facultad o de un derecho subjetivo por la misma persona o centros de interés que crea la situación litigiosa, debido a la contradicción –atentatorio de la buena fe- existente entre ambas conductas.

La expresión pretensión contradictoria encierra distintos matices: por un lado, es la emisión de una nueva conducta o un nuevo acto, por otro lado, esta conducta importa ejercer una pretensión que en otro contexto es lícita, pero **resulta inadmisibile por ser contradictoria con la primera.** Pretensión, que es aquella conducta realizada con posterioridad a otra anterior y que está dirigida a tener de otro sujeto un comportamiento determinado. **Lo fundamental de la primera conducta es la confianza que suscita en los demás**, en tanto que lo esencial de la pretensión contradictoria, **es el objeto perseguido.**

c. La identidad del sujeto o centros de interés que se vinculan en ambas conductas.

Es necesario entonces que las personas o centros de interés que intervienen en ambas conductas -como emisor o como receptor- **sean los mismos**. Esto es que, tratándose de sujetos físicamente distintos, ha de imputarse a un mismo centro de interés el acto precedente y la pretensión ulterior.

“En la jurisprudencia española se ha manejado esta problemática dentro del siguiente perfil:

‘La buena fe que debe presidir el tráfico jurídico en general y la seriedad del procedimiento administrativo, imponen que la doctrina de los actos propios obliga al demandante a aceptar las consecuencias vinculantes que se desprenden de sus propios actos voluntarios y perfectos jurídicamente hablando, ya que aquella declaración de voluntad contiene un designio de alcance jurídico indudable, manifestado explícitamente, tal como se desprende del texto literal de la declaración, por lo que no es dable al actor desconocer, ahora, el efecto jurídico que se desprende de aquel acto: y que, conforme con la doctrina sentada en sentencias de esta jurisdicción, como las del Tribunal Supremo de 5 de julio, 14 de noviembre y 17 de diciembre de 1963, y 19 de diciembre de 1964, no puede prosperar el recurso, cuando el recurrente se produce contra sus propios actos’ (Sentencia de 22 de abril de 1967. Principio general de la buena fe en el derecho administrativo, Editorial Civitas, Jesús González Pérez, pág. 117 y ss)”.

Ahora bien, tomando ese referente jurisprudencial para predicar la imposibilidad en cabeza del Juzgado Noveno (9) Civil Municipal de Oralidad de atentar y desconocer sus propios actos, conviene hacer el análisis planteado por la Corte Constitucional, así:

- a) **Una conducta jurídicamente anterior, relevante y eficaz:** Para este caso esa conducta anterior del Juzgado es el Auto de Sustanciación 2647 del trece (13) de octubre de 2020, el fijar caución previo al decreto de la medida de \$19.616.700, de conformidad con el artículo 590 del Código General del Proceso.
- b) **El ejercicio de una facultad o de un derecho subjetivo por la misma persona que crea la situación litigiosa, debido a la contradicción existente entre ambas conductas:** Se materializa en la decisión del Despacho de no acceder a la solicitud de decretar medidas cautelares, a través de Auto de Sustanciación 2985 de 2020, fechado el tres (3) de noviembre y comunicado por estados del cuatro (4) de noviembre de 2020. Todo ello cuando ya se le había allegado la póliza y la constancia de pago que evidenciaba el fiel acatamiento de la decisión por el interesado.

- c) **La identidad del sujeto que se vincula en ambas conductas:** En ambas decisiones, se vinculan las mismas partes del asunto *sub judice* y la misma autoridad pública, lo que origina una contradicción entre dos actos diferentes proferidos por una misma entidad contratante.

Como resultado del análisis efectuado, sólo resta concluir que la jurisprudencia derivada del ordenamiento jurídico vigente impide a todas luces que el Juzgado tome una decisión contraria a aquella que tan sólo hace un mes había adoptado en relación con la solicitud de medidas cautelares. Se niega ahora que se prestó caución y se pagó la prima de la póliza.

Por otro lado, es evidente que esta actuación va en contravía del principio de **confianza legítima** que debe gobernar a las autoridades públicas y a los particulares. Al respecto, la Corte Constitucional⁶ se ha pronunciado dando una definición del principio vulnerado en este caso, exponiendo que:

“(...) La jurisprudencia de esta Corporación ha establecido que el principio de la confianza legítima consiste en una proyección de la buena fe que debe gobernar la relación entre las autoridades y los particulares, partiendo de la necesidad que tienen los administrados de ser protegidos frente a actos arbitrarios, repentinos, improvisados o similares por parte del Estado. Igualmente, ha señalado que este principio propende por la protección de los particulares para que no sean vulneradas las expectativas fundadas que se habían hecho sobre la base de acciones u omisiones estatales prolongadas en el tiempo, y consentido expresa o tácitamente por la administración ya sea que se trate de comportamientos activos o pasivos, regulación legal o interpretación normativa.

En cuanto a la relación con otros principios, ha dicho la Corte que la confianza legítima debe ponderarse con la salvaguarda del interés general, el principio de buena fe, el principio de proporcionalidad, el principio democrático, el de seguridad jurídica y respeto al acto propio, entre otros.

Este principio ha sido principalmente utilizado por la jurisprudencia de esta Corporación como un mecanismo para armonizar y conciliar casos en que la administración en su condición de autoridad, por acción o por omisión ha creado expectativas favorables a los administrados y de forma abrupta elimina esas condiciones.”

En efecto, se evidencia que la decisión del Despacho significa un cambio abrupto de posición respecto a la solicitud de medida cautelar, situación que se ve agravada cuando se considera que las motivaciones que tiene el Despacho para no decretar la

⁶ Corte Constitucional. Sentencia T472-2009. Expediente T-2234101. MP Dr. Dr. JORGE IVÁN PALACIO PALACIO

medida realmente no son precisas, esto es, el cumplimiento forzoso del contrato de compraventa puede decretarse aun cuando el inmueble haya sido entregado, tomando en cuenta el alcance de los acuerdos entre las partes, materializado en el hecho de haber excluido expresamente de la compraventa, tanto el inmueble, como el contrato de arrendamiento sobre el mismo.

Sobre esa base, el Juzgado, a través de Auto proferido en fecha del trece (13) de octubre de la anualidad, dispuso que *“(..). De conformidad con el artículo 590 del Código General del Proceso, previo a decretar medida cautelar, préstese caución en cuantía de \$19.616.700”*

3.3. Conclusiones

En este punto, ha quedado entendido que el cumplimiento forzoso que se pretende en cabeza del comprador y actual titular del establecimiento NO va en contravía de la medida cautelar deprecada, tomando en cuenta que el inmueble puede ser restituido a su dueño sin que eso afecte la naturaleza del contrato convenido por las partes.

Incluso, la desidia y evidente negligencia del señor JUAN CAMILO frente al inmueble se han tornado en un peligro para el sector y para el inmueble mismo, tomando en cuenta que ha abandonado el bien a su suerte, faltando a su deber de buena fe contractual y, mas importante aun, generando un perjuicio en cabeza de un tercero, que es el arrendatario del inmueble, sobre quien pesan todos los cánones de arrendamiento que JUAN CAMILO ha decidido no pagar.

Finalmente, es determinante tener presente que el Despacho había fijado ya una caución para decretar la medida, decisión que produjo la certeza y confianza suficiente para que mi poderdante hubiera desplegado lo necesario para constituir, pagar y allegar la póliza requerida, para que luego, el Despacho cambie abruptamente su posición y desconozca sus actos previos, en contravía de los comportamientos que le impone el desarrollo jurisprudencial referente a la teoría de los actos propios, a la confianza legítima en sus decisiones y a la seguridad jurídica que debe imperar en los procesos judiciales.

IV. PETICIONES

PRIMERA. Sírvase REPONER el Auto 2985 con fecha del (03) de noviembre de 2020, que fue comunicado por Estados Electrónicos del cuatro (4) de noviembre, en virtud de los motivos anteriormente expuestos.

SEGUNDA. En consecuencia, sírvase DECRETAR MEDIDA CAUTELAR, consistente en la *“(..). Devolución del inmueble ubicado en la Calle 11 A Nro 43 D 46, por parte del actual poseedor y propietario del establecimiento de comercio que allí se encuentra ubicado, a la inmobiliaria BANCASA, entidad que representa al arrendador del mismo.”*

TERCERA. Subsidiariamente, de negarse la reposición, sírvase conceder el recurso de APELACIÓN, remitiendo al superior jerárquico el presente escrito para lo de su competencia.

V. ANEXOS

- Póliza de seguro judicial
- Boleta de pago.
- Auto de Sustanciación 2647 del trece (13) de octubre de 2020
- Auto 2985 del tres (3) de noviembre de 2020, comunicado por estados del cuatro (4) de noviembre del 2020.

VI. NOTIFICACIONES

- **El demandante y demandado en reconvención:** Las que obran en el expediente.
- **El demandado y demandante en reconvención por medio del suscrito apoderado:** Calle 7D No. 43C – 50. Medellín. Teléfono: 560 20 70. Celular. 316 623 46.00Fax: 266 66 50, jmarin@enfoquejuridico.com
- **El demandado y demandante en reconvención directamente:** Calle 7D No. 43C – 50. Medellín. ivcaicedoq@gmail.com

Cordialmente,



JUAN PABLO MARÍN SIERRA

C.C. 1.152.441.352

T.P. 333.684 del C. S. de la J.