



CONSTANCIA SECRETARIAL: Santiago de Cali, 12 de septiembre de 2022. A Despacho de la señora Juez el presente proceso verbal de resolución de contrato para resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante. Sírvasse Proveer.

SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ
SECRETARIA

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, doce (12) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

AUTO No: 187.
PROCESO: VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO.
DEMANDANTE: MIGUEL ANTONIO GLENNON POLO.
DEMANDADO: LUIS FERNANDO ARANGO OCAMPO.
RADICACIÓN: 76-001-31-03-012/**2022-00193-00.**

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Resolver el recurso de reposición presentado por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto No. 128 de fecha 22 de julio de 2022, notificado por estados el día 25 de julio del mismo año, mediante el cual el despacho admitió la demanda y se abstuvo de decretar las medidas cautelares solicitadas, como quiera que las mismas no se atemperan a lo dispuesto en el artículo 590 del Código General del Proceso para los procesos verbales.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

En síntesis, manifestó el apoderado recurrente mediante escrito presentado dentro del término legal, que la solicitud de las medidas cautelares elevada en la demanda y en el escrito de subsanación, además de cumplir con todas las exigencias de que el artículo 590 del Código General del Proceso, si resultan efectivas, proporcionales, y procedentes para el tipo de proceso que nos ocupa, pues desconoce el despacho que el demandante si bien no es el titular de derecho de dominio, es el locatario del contrato de leasing habitacional, luego fue precisamente el incumplimiento del contrato de promesa de cesión de esa posición contractual del parte del demandado lo que condujo a la presentación de esta demanda con el fin consecuencial de recuperar los derechos reales que tiene el señor Glennon sobre los inmuebles objeto de debate.

Igualmente considera que con las medidas cautelares solicitadas se pretende no solo la protección de los bienes que hacen parte del contrato a resolver objeto de litigio sino a evitar consecuencias más gravosas a las partes como es el incremento de obligaciones monetarias respecto del pago y de la cuota de leasing, del pago y el impago de la cuota de administración, respecto de la conservación y custodia de los inmuebles que conlleve a prevenir daños patrimoniales mayores a los configurados, además de lograr cesar los que se hubieren causado, y sobre todo conseguir el propósito de contribuir a la materialización del derecho fundamental a obtener una tutela jurisdiccional efectiva, cuando el demandado continúa detentando los inmuebles y subrogándose para sí obligaciones en calidad de tenedor sin ningún tipo de autorización, ni de vínculo contractual o jurídico legalmente válido para asumir la calidad que actualmente disfruta.

En ese sentido, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 590 del Código General del Proceso, solicita la parte actora reconsiderar la decisión de abstenerse de decretar las medidas cautelares solicitadas, las cuales considera legítimas para impedir materializar los graves daños y perjuicios ocasionados por el aquí demandado.

III. TRAMITE DEL RECURSO

Como quiera que el recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto No. 128 de fecha 22 de julio de 2022 fue propuesto por el apoderado judicial de la parte demandante dentro del término legal estipulado para ello, procede el despacho a resolver el recurso previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

El recurso de reposición se encuentra contemplado en el artículo 318 del Código General del Proceso, el cual dispone: *"Procedencia y oportunidades. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra 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, a fin de que se revoque o reforme..."*.

Enunciado el anterior precepto normativo, queda entonces establecido que la providencia refutada sí es susceptible del recurso impetrado, así como también se observa que se cumplió por parte de la interesada con las formalidades exigidas para su interposición.

Es de conocimiento en el ámbito jurídico el concepto y objetivo del recurso de reposición, esto es la revocatoria de una resolución emitida. Así lo define el tratadista Víctor de Santo(1), que dice: *"El recurso de reposición o revocatoria*

(1) VÍCTOR DE SANTO, en su obra tratado de los recursos. Tomo I Recursos ordinarios, Editorial Universidad, Págs. 197 y ss y cuyo comentario obra en la página 785 del Código de Procedimiento Civil comentado Grupo Editorial Leyer.

puede definirse, como "el remedio procesal tendiente a obtener que, en la misma instancia donde una resolución fue emitida, se subsanen, por contrario imperio, los agravios que aquélla pudo haber inferido"... Falcón resume el concepto diciendo que "es un medio de impugnación tendiente a que el mismo tribunal que dictó la resolución la revoque por contrario imperio."

Con lo anterior queda claramente establecido el concepto y objetivo del recurso de reposición impetrado, pues es a través de este medio que la parte afectada puede acudir instándole al juez que corrija el yerro en que posiblemente ha incurrido.

En el presente caso, manifiesta el recurrente que su inconformismo radica en que, a su criterio para el presente proceso verbal de resolución de contrato, son procedentes las medidas cautelares solicitadas y referenciadas en la demanda y en la subsanación de la misma.

Aduce que dichas medidas cautelares son procedentes de conformidad con el artículo 590 del Código General del Proceso, pues considera que dicha normatividad permite a la parte demandante solicitar las medidas hasta donde su necesidad lo permita, siempre y cuando sean razonables, efectivas y proporcionales a los fines perseguidos.

Dicho ello, debe señalarse que las medidas cautelares solicitadas en la presente demanda verbal de resolución de contrato son textualmente las siguientes:

"1. De conformidad con el literal "a" del artículo 590 del C.G.P., **sírvase decretar el secuestro de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 310-990555, 370.990587, 370-990676, 370-990696 y 370-990635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali**, correspondientes al Apartamento 1103, parqueadero No. 34 semisótano, parqueadero No. 95 sótano, parqueadero No. 117 sótano y depósito No. 11-1 onceavo piso del EDIFICIO DACOTA ubicado en la calle 5ª # 121 B -56 de la ciudad de Cali.

El secuestro de los bienes inmuebles se solicita con la finalidad de entregar la administración de los mismos a un auxiliar de la justicia y así evitar la continuidad de un eventual deterioro.

De aceptar la medida cautelar, sírvase designar un secuestre para que ejerza la posesión del cargo, así como se ordene el despacho comisorio para realizar la diligencia de secuestro a que hubiere lugar.

2. De conformidad con el literal "c" del artículo 590 del C.G.P, sírvase decretar como medida cautelar innominada, **la orden al señor LUIS FERNANDO ARANGO OCAMPO de permitir el acceso a los inmuebles** denominados, Apartamento 1103, parqueadero No. 34 semisótano, parqueadero No. 95 sótano, parqueadero No. 117 sótano y depósito No. 11-1 onceavo piso del EDIFICIO DACOTA ubicado en la calle 5ª # 121 B -56 de la ciudad de Cali e identificados con las matrículas

inmobiliarias 310-990555, 370.990587, 370-990676, 370-990696 y 370-990635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El acceso a los precitados inmuebles se solicita con la finalidad de poder identificar el estado actual de los bienes, en pro de precaver la continuidad de un eventual deterioro de los mismos, en caso de que exista dicho deterioro.

El acceso a los bienes inmuebles se requiere, además, con la finalidad de poder permitirle a un perito evaluador, identificar el eventual deterioro, cuantificarlo y a su vez valorar el inmueble según su estado actual.

De considerar el decreto de la medida cautelar, se solicita se expidan los oficios correspondientes, dirigidos al señor LUIS FERNANDO ARANGO OCAMPO, ordenando y permitiendo al demandante y su perito, acceder a los inmuebles.

3. De conformidad con el literal "c" del artículo 590 del C.G.P, sírvase decretar como medida cautelar innominada, **la regularización de la tenencia ilegítima que ostenta a la fecha el señor LUIS FERNANDO ARANGO OCAMPO** sobre los inmuebles denominados, Apartamento 1103, parqueadero No. 34 semisótano, parqueadero No. 95 sótano, parqueadero No. 117 sótano y depósito No. 11-1 onceavo piso del EDIFICIO DACOTA ubicado en la calle 5ª # 121 B -56 de la ciudad de Cali e identificados con las matrículas inmobiliarias 310-990555, 370.990587, 370-990676, 370-990696 y 370-990635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

La solicitud de medida cautelar innominada se realiza con la intención de compensar de alguna manera, el perjuicio económico que a la fecha se le está causando al señor MIGUEL ANTONIO GLENNON, y por ello consideramos que regularizar un precio por la tenencia de los activos objeto de litigio, podría compensar por lo menos los costos fijos de administración y cuotas financieras que generan dichos bienes.

De aceptar la solicitud de la medida cautelar, solicitamos se ordene por parte del despacho, un monto objetivo que compense el costo de la tenencia por parte del demandado y que los recursos que surjan de lo requerido, sean consignados a órdenes el despacho." Subrayado y negrilla fuera del texto.

Posteriormente, en el escrito de subsanación de la demanda fue solicitada la siguiente medida cautelar, sin que se haya desistido de las anteriores:

“✓ Se autorice al demandante el señor MIGUEL ANTONIO GLENNON POLO, a realizar el pago total del crédito de leasing habitacional destinado a vivienda familiar en pesos No. 180127499, sobre los inmuebles denominados Apartamento 1103, parqueadero No. 34 semisótano, parqueadero No. 95 sótano, parqueadero No. 117 sótano y depósito No. 11-1 onceavo piso del EDIFICIO DACOTA ubicado en la calle 5ª # 121 B -56 de la ciudad de Cali.

✓ La Inscripción de la demanda sobre los bienes inmuebles identificados con las matrícula inmobiliaria Nos. 370-990555, 370.990587, 370-990676, 370-990696 y 370-

990635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali." Subrayado y negrilla fuera del texto.

Frente a ello, el despacho debe expresar en primer término que la medida cautelar dentro de los procesos civiles busca prevenir y precaver las contingencias que puedan sobrevenir sobre las personas, los bienes o los medios de prueba mientras se inicia un proceso o se adelanta el mismo, siendo la finalidad en términos generales asegurar que los fines del proceso puedan cumplirse a cabalidad.

En el presente asunto, se tiene que se trata de un proceso verbal de resolución de contrato, cuyas pretensiones se encuentran encaminadas a que se declare resuelto un contrato denominado como *"contrato de promesa de cesión a título de venta de la posición contractual del locatario en el contrato de leasing habitacional con el banco de occidente"*, y en ese sentido, las medidas cautelares deben estar acorde a lo pretendido en la demanda.

De lo anterior, de entrada, puede concluirse que dichas pretensiones son inicialmente declarativas, pues eventualmente en primer término se declararía cual de las partes realmente incurrió en un incumplimiento contractual dentro del citado contrato de promesa de cesión, y posteriormente, se establecería la condena, restitución o restituciones mutuas que sean procedentes de acuerdo a lo que se demuestre en el trámite del proceso.

Ahora bien, el Art. 590 del Código General del Proceso desarrolla las disposiciones para las medidas cautelares en los procesos declarativos, indicando entre otras disposiciones en su numeral C lo siguiente:

"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..." Subrayado y negrilla fuera del texto.

De la norma citada, el despacho concluye que no es ilimitada la facultad de solicitar medidas cautelares que tiene la parte demandante dentro de un proceso verbal o declarativo, toda vez que esta solicitud debe ser valorada por

el Juez de conocimiento, quien debe apreciar la existencia o la vulneración de un derecho a la parte que solicita la medida cautelar.

En ese sentido, la presente demanda verbal declarativa está dirigida en contra de una persona natural, mientras que la titularidad de la propiedad de los bienes inmuebles identificados con los folio de matrícula inmobiliaria No. 370-990555, 370-990587, 370-990676, 370-990696 y 370-990635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali recae sobre la sociedad financiera BANCO DE OCCIDENTE S.A., por lo cual se reitera, que no es posible decretar una medida cautelar o el secuestro sobre un predio de propiedad de un tercero que no hace parte del proceso.

Lo anterior encuentra respaldo legal en los artículos 591 y 593 del Código General del Proceso, los cuales claramente disponen que tanto la inscripción de la demanda como el embargo son medidas que deben recaer sobre bienes de propiedad del demandado, lo cual se reitera, no se presenta en el caso concreto, pues los inmuebles son de propiedad de la entidad financiera.

Respecto a las demás medidas solicitadas, considera el despacho que las mismas no son procedentes, pues el apoderado de la parte demandante mezcla el contrato aquí debatido, con medidas propias del contrato de leasing habitacional suscrito con la entidad financiera, el cual es totalmente ajeno a este proceso verbal de resolución, y en ese sentido, las medidas como permitir el acceso al bien, definir la regularización de la tenencia o autorizar el pago de una obligación propia del contrato suscrito con el banco, no son adecuadas, necesarias, efectivas, ni guardan proporcionalidad con lo aquí debatido, es decir, q no cumplen con lo establecido en el artículo 590 del Código General del Proceso.

Entonces, las medidas solicitadas no se atemperan a lo regulado en nuestro ordenamiento procesal vigente para los procesos verbales, máxime si se trata de procesos declarativos, en los cuales se pretende que se declare un derecho que puede existir, pero es incierto, o se constituya una nueva situación jurídica al adoptarse una declaración o que se imponga una condena.

Finalmente, el despacho considera que si bien es cierto el Código General del Proceso, autoriza la posibilidad de que se decrete cualquier medida cautelar, llamadas comúnmente como medidas cautelares innominadas, estas deben ceñirse a ciertos requisitos, como que el Juez la encuentre razonable y eficaz para la protección de los derechos objeto del litigio, y se considere la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida solicitada, requisitos que a criterio de este operador judicial no se cumplen en el presente asunto, pues resultaría arbitrario y desproporcionado, decretar medidas cautelares que de entrada comprometen el patrimonio económico de un tercero que no hace parte del proceso, pues se reitera que ninguna de las partes es titular de derechos reales de dominio de los bienes sobre los que recayó la negociación, pues estos están en cabeza de una sociedad ajena a este asunto.



Por lo tanto, habrá de mantenerse incólume la decisión adoptada por el despacho mediante auto No. 128 de fecha 22 de julio de 2022, por medio del cual se abstuvo de decretar las medidas cautelares solicitadas por la parte demandante.

V. DECISIÓN

De acuerdo a las anteriores consideraciones, el Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali, Valle,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER y mantener en toda su integridad el auto No. 128 de fecha 22 de julio de 2022, por medio del cual el despacho admitió la demanda y se abstuvo de decretar las medidas cautelares solicitadas por la parte demandante.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación en el efecto devolutivo contra el auto recurrido.

TERCERO: Remítase por secretaría a la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali (Reparto), el presente expediente digitalizado mediante mensaje de datos, a fin de que sea resuelto el recurso de alzada, sin que sea necesaria la expedición de piezas procesales (Art. 11 decreto 806 de 2020).

NOTIFÍQUESE

CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA

HOY _____, NOTIFICO EN ESTADO

No. _____ A LAS PARTES EL CONTENIDO DE

LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ
SECRETARIA

Firmado Por:

Claudia Cecilia Narvaez Caicedo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
Cali - Valle Del Cauca

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: **40b695c1c213dbc70f0156b3298539b36682cc41334b7535e4fdbbe8faed1e6c**

Documento generado en 03/10/2022 09:40:37 AM

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