



Señor Juez, doy cuenta a usted que, dentro del presente proceso VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, incoado por JORGE ELIÉCER GARRIDO BASSA Y JORGE LUIS GARRIDO ESCORCIA, contra ASIRIA ESCORCIA REALES Y PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO, se encuentra para impartirle el trámite respectivo. Sírvase Proveer.

Soledad, octubre 19 de 2022.

Srio.

Pedro Pastor Consuegra Ortega

Soledad, diecinueve (19) de octubre de dos mil veintidós (2.022).

CLASE DE PROCESO: VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO DE
COMPRAVENTA
RADICACIÓN: 2022-00265-01 (2020-00197-00)
DEMANDANTE: JORGE ELIÉCER GARRIDO BASSA Y OTRO
DEMANDADO: ASIRIA ESCORCIA REALES Y OTRA

I. OBJETO DE LA DECISION.

Corresponde al despacho pronunciarse sobre el recurso de apelación, interpuesto por el apoderado judicial demandante, en contra del numeral 4º del auto de fecha 22 de octubre de 2020, proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal en Oralidad de Soledad - Atlántico, que dispuso prestar caución.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

El apoderado demandante, argumentó de la siguiente manera:

Que de acuerdo con lo anterior (art. 590 C.G.P.) y aplicando al caso en particular, La demanda presentada por JORGE LUIS GARRIDO ESCORCIA Y JORGE LUIS GARRIDO BASSA va dirigida contra ASIRIA ESCORCIA REALES Y PAULINA SOLANO.

- Que a pesar de que la demanda de nulidad contractual va dirigida a ASIRIA ESCORCIA REALES no es mayor (tal vez quiso decir mejor) que PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO, actuaría en calidad de Litisconsorcio necesario ya que una presunta sentencia afectaría su derecho patrimonial por lo que es necesaria su intervención, pues el apoderado judicial la vincula como demandada situación que se aleja con los hechos aducidos en la demanda principal por lo que cuestiona en derecho la calidad de vinculación de su poderdante.

- Que en la demanda principal los hechos que el señor pretende demostrar son situaciones fácticas exclusiva de la señora ASIRIA ESCORCIA REALES sobre una venta que aparentemente le afectó, pero no jurídicamente posible que el demandante pretenda solicitar la consecución de una inscripción de la demanda en el folio de matrícula

inmobiliaria sabiendo que el demandante y demandado no son propietarios y mi cliente actuaría como LITISCONSORCIO NECESARIO; que la norma antes enunciadas es totalmente estricta y clara al respecto.

- Que de lo anterior se deduce que la inscripción de la demanda solo se afectara si el demandado es propietario del bien entonces en esta demanda la señora ASIRIA ESCORCIA REALES no es propietaria del inmueble, pero si lo es mi poderdante quien entraría actuar como litisconsorcio necesario no como demandada como intenta afirmar el apoderado de la parte demandante definiéndose como Código civil, artículos 1.139, 392 a 406, y 1.137 a 1.148. El litisconsorcio es necesario cuando la sentencia sólo puede dictarse útilmente frente a todos los partícipes de la relación jurídica sustancial controvertida en el proceso, de modo tal que la eficacia que éste requiere la citación de esas personas.

- Que la norma da la posibilidad que el JUEZ VALORE otros aspectos intrínsecos al proceso y los perjuicios que puedan causar y que en este momento no han sido valorados y dispuso: 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.

- Con fundamento en lo anterior solicita se revoque la providencia de fecha 22/10/2020, en lo concerniente al decreto de la medida cautelar

ARGUMENTOS DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA

La juez de primera instancia, argumentó que, sobre el aspecto de la legitimación y el interés de las partes, que es una exigencia que debe darse a la luz de las medidas cautelares innominadas establecidas en el numeral 1º literal c) del artículo 590 del CGP, es deber señalarle que la inscripción de la demanda no se ordenó con base en ese literal sino conforme a lo reseñado en numeral 1º letra a) de la antes citada norma, que hace referencia a la inscripción de la demanda como medida cautelar en aquellos eventos en que la demanda verse de **manera directa o consecuencial** sobre el dominio de un derecho real. En el caso presente, se trata de una solicitud de nulidad de un contrato de compra y venta que, en la eventualidad de prosperar la pretensión, encaja dentro de lo señalado en ese literal a), al verse afectado el dominio, luego la medida cautelar ha sido decretada de conformidad con lo señalado en el estatuto procesal vigente.

Señala que, conforme a lo estatuido en el artículo 590 del Código General Del Proceso, la inscripción de la demanda tiene cabida en los procesos declarativos; que para el caso de la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro de que trata el literal a) del numeral 1º, procede a petición del demandante. La procedencia de esta medida no está condicionada a un escrutinio judicial sobre la apariencia de buen derecho del demandante. Basta, la solicitud del demandante y que se preste la caución respectiva, para que el juez decrete la inscripción de la demanda, dicha cautela no afecta sensiblemente los derechos que tiene el demandado sobre sus bienes, los cuales puede transferir o gravar si fuere necesario, con la sola advertencia para el adquirente o beneficiario de que la sentencia le será oponible.

Indica que, la inscripción de la demanda es una medida cautelar que opera sobre bienes sometidos a registro, como es el caso presente, siendo el objetivo de la medida, que el bien quede vinculado al proceso, sin que ello signifique que salga del comercio, como antes se señaló. Es decir, con ella, se pretende la publicidad de la acción o acciones que se impetren en relación con el bien, mas no entorpecen su negociabilidad, aunque no

pueden negarse posibles perjuicios con ocasión de la medida. Por ello, la exigencia de la garantía por parte del legislador, pues con ella pretende que en el evento que no le asista la razón al demandante, pueda el demandado, solicitar con respaldo en esa garantía, los posibles perjuicios que la medida cautelar le haya podido ocasionar.

Sostiene que, las medidas cautelares son un mecanismo que se utiliza para proteger las garantías del proceso, sin llegar a afectar la calidad de este y sin llegar a presionar o afectar la decisión del juez, quien siempre debe fallar en derecho a pesar de los tiempos y procedimientos que esto conlleve.

III. CONSIDERACIONES DE LA SEGUNDA INSTANCIA

Respecto de la caución contenida en el artículo 590 numeral 2° del CGP se señala ciertamente que, para el decreto de la medida cautelar de inscripción de demanda, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida.

El asunto que nos ocupa, corresponde a un proceso verbal, declarativo, mediante el cual se pretende la declaratoria de nulidad del contrato de promesa de compraventa respecto de un bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 041-70340 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, suscrito entre las demandadas ASIRIA ESCORCIA REALES Y PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO.

El juzgado Tercero Civil Municipal en Oralidad de Soledad, ordenó mediante auto de 22 de octubre de 2020, en su numeral 4°, al actor prestar caución equivalente al diez por ciento (10%), tomándose como base el valor del Contrato compraventa del inmueble, solemnizado mediante escritura pública No. 0088 del 23 de enero de 2019, en la Notaría Novena del Circulo de Barranquilla, del cual se pide como pretensión su nulidad: \$ 92.300.000,00, a efectos de responder por los posibles perjuicios y costas derivados de la inscripción de la demanda, para proceder al decreto de la medida cautelar solicitada; de conformidad a lo expuesto en la parte considerativa de este proveído. Art. 590 Núm. 2

Exige nuestro ordenamiento en primer lugar, que la medida se solicite sobre bienes que el demandante denuncie sean del demandado y que se determinen dichos bienes, así como el lugar donde se encuentren; sin otra exigencia, dado que el proceso está basado en el principio de la buena fe, lo que significa que no se puede condicionar la solicitud y decreto de la medida cautelar a la demostración de titularidad del bien.

Revisada la actuación, se evidencia la Escritura Pública No. 0088 del 23 de enero de 2019, de la Notaría Novena del Circulo de Barranquilla, e inscrita en la anotación No. 018 del folio de matrícula inmobiliaria No. 041-70340 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad; compraventa dentro del cual figuran como vendedora la señora ASIRIA ESCORCIA REALES y como compradora la señora PAULINA MERCEDES SOLANO MERCADO, demandadas dentro del presente asunto.

En ese orden de ideas, estamos en presencia de un proceso declarativo, y que la determinación adoptada, objeto de censura se adoptó conforme a lo previsto en el numeral 1°, literal a) del artículo 590 del C.G.P., frente a lo cual, a título de conclusión y

como acertadamente el a quo señaló no se trata de la medida a que se contrae el literal “c” del artículo en mención, sino a la del literal “a” que involucra la afectación del bien a las resultas del proceso, máxime si como en el presente caso, ambas contratantes fungen en este juicio como sujetos integrantes del extremo pasivo.

La determinación criticada en sede de alzada, se ajustó a las prescriptivas legales de orden procesal y a la realidad fáctica del juicio en que se profirió, razones suficientes para confirmar el auto atacado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad,

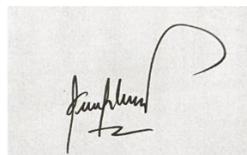
R E S U E L V E:

PRIMERO: CONFIRMAR, el numeral 4º del auto apelado de fecha 22 de octubre del 2020 proferido por el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE SOLEDAD, dadas las anteriores motivaciones.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia

TERCERO: DEVOLVER EL EXPEDIENTE al JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE SOLEDAD, una vez en firme este proveído a través de la plataforma de Tyba.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GERMÁN RODRÍGUEZ PACHECO

Juez

J1ccs/2

Firmado Por:

German Emilio Rodríguez Pacheco

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Soledad - Atlantico

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: **dd4a2c1eca58e943f3206c3990f9252774939bd015e8ff27d959845c2330856f**

Documento generado en 20/10/2022 07:35:36 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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