

Popayán - Cauca, 16 de marzo de 2022

Doctora:

GLADYS VILLARREAL CARREÑO
JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE
POPAYÁN – CAUCA
E. S. D.

Proceso: VERBAL RESOLUCION PROMESA COMPRAVENTA

Demandante: VICTOR ALBERTO MAYA GARZON

Demandado: MIGUEL ANGEL QUINTANA LUNA.

Radicación: 2021 – 00620– 00

Asunto: Recurso de Reposición y en subsidio Apelación.

Respetada Sra. Juez.

JIMMY ALVARO BOLAÑOS CABRERA, mayor de edad identificado civil y profesional como aparece al pie de mi respectiva firma, actuando en mi condición de apoderado judicial de la demandante - Señor VICTOR ALBERTO MAYA GARZÓN, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.307.353 de Popayán (Cauca), en el proceso de la referencia, con el acostumbrado respeto y dentro de la oportunidad legal me permito manifestar a usted que interpongo el recurso de **REPOSICION** y en subsidio el de **APELACION** contra el AUTO INTERLOCUTORIO No. 505 proferido por su despacho el día 10 de marzo de 2022 y que se resolvió: *“NEGAR por improcedente la medida de embargo, por las razones expuestas en precedencia”* porque la medida de embargo solicitada, no resulta procedente a criterio del Despacho Judicial, recursos que sustentó así:

PETICIÓN

PRIMERO: Solicito señora juez, reponer para REVOCAR el auto interlocutorio No. 505 del día 10 de marzo de 2022 y que en su numeral resolvió: *“NEGAR por improcedente la medida de embargo, por las razones expuestas en precedencia”* por existir conforme al criterio y consideraciones del Despacho Judicial un acto preparatorio de la promesa de contrato de compraventa, no afecta los derechos reales que el titular ostenta sobre el inmueble prometido.

SEGUNDO: En el evento que no se reponga el auto interlocutorio No. 505 proferido por su honorable Despacho Judicial el día 10 de marzo de 2022 dentro del asunto de la referencia, solicito subsidiariamente se acepte el recurso de apelación y se realice pertinente para que el superior decida sobre el asunto, teniendo en cuenta lo regulado en la materia por la Ley 1564 de 2012.

Subsidiaria

PRIMERA: Solicitar en vez de medida cautelar de EMBARGO, se realice la medida cautelar de INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA para los siguientes bienes inmuebles:

- Sobre el bien inmueble localizado en la CARRERA 4B # 71AN-76 CASA-LOTE N.262 FASE A URBANIZACION VILLAS DEL NORTE de la ciudad de Popayán – Cauca, predio registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 120- 98435 y portador del Código Catastral No. 19.001.01.01.0351.0027.000, propiedad del señor MIGUEL ANGEL QUINTANA LUNA C.C. No. 4.741.669 según el certificado de tradición aportado al proceso en la anotación No. 013 Fecha: 28-06-2019 Radicación: 2019-120-6-9131, que registró la Escritura Pública No. 1583 del 12-06-2019 otorgada por la Notaría Segunda de Popayán - Cauca.
- Sobre el bien inmueble localizado en la CASA LOTE EN LA CARRERA 5 #28-101 BARRIO SIMON BOLIVAR del municipio Piendamó – Cauca, predio registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 120- 131394 y portador del Código Catastral No. 19.548.01.00.0138.0014.000, propiedad del señor MIGUEL ANGEL QUINTANA LUNA C.C. No. 4.741.669 según el certificado de tradición aportado al proceso en la anotación Nro 004 Fecha: 26-12-2000 Radicación: 2000-15948, que registró la Escritura Publica No. 1450 del 20-12-2000 otorgada en la Notaría de Piendamó – Cauca, y sobre el cual ya no se encuentra la limitación de AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, conforme al certificado de tradición aportado.

Para efectos de garantizar el pago de los perjuicios materiales que ocasione con la resolución del contrato de promesa de compraventa.

SUSTENTACIÓN

El día 10 de marzo de 2022, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán – Cauca, resolvió mediante auto lo siguiente:

“ARTICULO UNICO: NEGAR por improcedente la medida de embargo, por las razones expuestas en precedencia”.

Como se observa de la parte resolutive que se tuvo en cuenta, el Despacho Judicial dentro del asunto de la referencia desde el auto de 10 de marzo de 2022, conforme a la parte motivacional del auto se refleja lo siguiente:

“Vista la constancia secretarial y una vez revisada la presente demanda se hace necesario recurrir a lo preceptuado en el artículo 590 literal c del Código General del Proceso, en donde se indica:

“... 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...”

Teniendo en cuenta lo anterior se precisa que, la promesa de compraventa al ser un acto preparatorio que se concreta con la materialización del contrato de promesa, no afecta los derechos reales que el titular ostenta sobre el inmueble prometido, por lo que la medida de embargo solicitada, no resulta procedente”.

Como es sabido el artículo 590 del C.G.P., vigente a partir del 12 de octubre de 2012, consagra las reglas que se aplican en materia de medidas cautelares procedentes en los procesos declarativos, así:

“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.

El demandado podrá impedir la práctica de las medidas cautelares a que se refiere este literal o solicitar que se levanten, si presta caución por el valor de las pretensiones para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. También podrá solicitar que se sustituyan por otras cautelas que ofrezcan suficiente seguridad.

*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.

Cuando se trate de medidas cautelares relacionadas con pretensiones pecuniarias, el demandado podrá impedir su práctica o solicitar su levantamiento o modificación mediante la prestación de una caución para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por

la imposibilidad de cumplirla. No podrá prestarse caución cuando las medidas cautelares no estén relacionadas con pretensiones económicas o procuren anticipar materialmente el fallo.”

Como sustento de la cautela rogada, la más importante reforma introducida con el C.G.P. esto es las medidas cautelares innominadas. Al respecto la Corte Constitucional en su Sentencia C-835 de 2013 manifestó que: “... *Así, aunque las medidas cautelares innominadas no significan arbitrariedad, sino una facultad circunstancialmente atribuida al juez técnicamente para obrar consultando la equidad y la razonabilidad, al servicio de la justicia, los parámetros para su imposición se encuentran previamente establecidos en la ley...*”

En este aspecto es muy importante tener en cuenta que bien la promesa de compraventa, plantea dentro de sus génesis la pretensión de efectuar un contrato de compraventa para el caso de bienes inmuebles, también es pertinente indicar que producto de ese negocio jurídico inicial, el señor VICTOR ALBERTO MAYA GARZÓN entregó unas sumas de dinero para efectos de garantizar el negocio y se pudiera realizar la compraventa y la cual recibió a satisfacción el señor MIGUEL ANGEL QUINTANA LUNA, por lo tanto, si se niegan las medidas cautelares se ocasiona un grave perjuicio a mi representado en la medida que al final de la decisión final de este asunto, no se sabe si el señor MIGUEL ANGEL QUINTANA LUNA, tenga en su poder bienes que sirvan para ejecutar la obligación de devolver lo pagado por el bien inmueble por mi representado.

Adicionalmente, se vulneraría el derecho que tiene mi representado a obtener tutela jurisdiccional efectiva, para lo cual el legislador para instrumentar mecanismos que hagan eficaces los procesos declarativos, los cuales no pueden convertirse, por gracia de su naturaleza, en una especie de juicio de burlas. La función de administrar justicia, es decir, el ejercicio de la jurisdicción, la tarea de decir el derecho y de solucionar los conflictos jurídicos se convierte en oficio inútil si los pronunciamientos de los jueces no pueden ser jurídica y materialmente cumplidos porque durante el trámite del proceso se alteró la situación física o jurídica de los bienes respectivos.

En el caso de autos, está plenamente acreditado que los bienes inmuebles objeto de la promesa de compraventa ya no existe jurídicamente dado que su folio se encuentra y el demandado los vendió a un tercero, por lo cual es inviable que se pueda cumplir con la promesa de compraventa inicial, y por lo tanto se acude a este mecanismo judicial con el fin de recuperar el dinero entregado en su momento producto del negocio jurídico y por lo tanto se persiguen perjuicios derivados de una relación contractual que se pretende resolver para efectos que se vuelva a la etapa inicial y el dinero entregado por mi prohijado no quede sin una efectiva devolución, porque no se le garantiza que se puede cumplir con esta obligación por parte del demandado.

En este aspecto, el pronunciamiento judicial carece de un efectivo juicio de valor al comparar lo pretendido y las pruebas documentales aportadas en el plenario; con

lo decidido porque se lesiona el patrimonio del señor VICTOR ALBERTO MAYA GARZÓN, porque no se le garantiza el cumplimiento de lo pagado por el negocio jurídico ni su recuperación con la demanda de resolución de promesa de contrato de compraventa, y se deja a su suerte que el demandado ya no tenga propiedades para embargar en una eventual decisión judicial favorable o que en el evento que el demandado haya fallecido no se pueda perseguir los bienes del mismo.

En este sentido, se debe indicar al despacho judicial que se ha expresado por información extraoficial que el demandado como consecuencia de la enfermedad del COVID-19 ha fallecido, lo cual no ha sido acreditado por el suscrito por lo que más aún se hace necesario que las medidas cautelares solicitadas se decreten a efectos que no pasen a manos de terceros y que el dinero entregado producto de un negocio jurídico no pueda ser reintegrado a quien lo aportó en su oportunidad.

Además, se solicitó estas medidas cautelares toda vez que ha sido imposible poder llegar a un acuerdo con el demandado en su oportunidad. Se trata con la medida cautelar del embargo garantizar el cumplimiento de una eventual sentencia condenatoria, como que permite, de una u otra manera, preservar la situación patrimonial del demandado para el momento en el que se ordena la medida cautelar, evitando así que las transferencias de bienes que puedan hacerse mientras se define el conflicto jurídico, impidan la posterior ejecución del fallo.

PRUEBAS

Con fundamento en lo expuesto, muy respetuosamente solicito:

- Se sirva oficiar a la Registraduría del Estado Civil de Colombia, para que informe si reposa en sus antecedentes registro Civil de Defunción a nombre del demandado señor MIGUEL ANGEL QUINTANA LUNA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.741.669.

NOTIFICACIONES

Las personales las recibiré en la Secretaría de su Despacho o en mi oficina de abogado ubicada en Popayán – Cauca, en la dirección Carrera 8 No. 9N-38 Torre 8 Apto 104 Conjunto Torres del Parque – Popayán - Cauca (permiso modificar la dirección física); celular/whatsApp: 3185569860 y correo electrónico: jim3185@hotmail.com (Registrado en el SIRNA).

Mi poderdante las recibirá en la Carrera 11 No. 4-37 Popayán – Cauca, celular: 321 5712379 y al correo electrónico: victormaya7351@gmail.com , o por conducto del suscrito abogado en mi oficina antes relacionada.

De la Señora juez,

Atentamente,



JIMMY ALVARO BOLAÑOS CABRERA

C.C. N° 10.307.782 de Popayán

T.P. N° 182.699 del C.S.J.

Correo electrónico: jim3185@hotmail.com (Registrado en el SIRNA)