

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

Radicación No. 13836318900220170022400.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO. Turbaco – Bolívar, febrero veinticinco (25) de Dos Mil Veintidós (2.022).

AUTO INTERLOCUTORIO No. 0142.

**Tipo de proceso: Verbal declarativo de simulación
Demandante/Accionante: Néstor Emilio Giraldo Restrepo
Demandado/Accionado: Grupo Park Caribe Constructora SAS y Promotora Urban Servicios Calificados SAS.
Radicación No. 13836318900220170022400.**

Visto el informe secretarial y revisado el expediente digital del presente proceso, se verifican solicitudes de levantamiento de medida cautelar, en los siguientes términos:

1. El abogado Hemelth Castillo Camargo, acreditando la calidad de apoderado judicial de la señora Zoila Victoria Soto Espinosa, como propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060 – 260843 ubicado en la Urbanización Terrazas de Cucuman en Turbaco-Bolívar, conforme a Escritura Pública de cancelación de hipoteca y compraventa No. 2.903 otorgada el 21 de Septiembre de 2.016 ante la Notaría Séptima de Cartagena, sobre el cual, fue inscrita la demanda por cuenta del presente asunto, indica que al momento de iniciarse el presente proceso (2017) la compraventa efectuada en buena fe se encontraba debidamente inscrita en el folio y por ende “...se colige que mi poderdante es de los denominados adquirentes absolutos, por lo que los efectos de la declaración judicial le serán siempre extraños...”
2. Por su parte, fue allegada solicitud por conducto de la abogada Lina Marcela Morales Torres en nombre del señor Hernán Carmona Zuluaga, como propietario del Inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-26806 ubicado en la Urbanización Terrazas de Cucuman en Turbaco-Bolívar; fue probada la titularidad de derechos reales conforme Escritura Pública de compraventa No. 758 otorgada el 09 de marzo de 2.017, ante la Notaría Séptima de Cartagena; bien sobre el que a su vez, recae medida cautelar de inscripción de la demanda derivada del presente proceso. Los fundamentos de la solicitud descansan en lo expuesto por los Arts. 590 y 591 del C.G.P. y las consideraciones de este juzgado mediante auto interlocutorio N°. 084 de fecha 08 de febrero del año 2022.

CONSIDERACIONES

La inscripción de la demanda como medida cautelar en los procesos declarativos tiene como finalidad dar publicidad frente a terceros ajenos al proceso, la existencia del

mismo, sin que con dicha medida se ponga los bienes fuera del comercio, es decir que el titular del bien sobre el cual recae la medida puede realizar cualquier acto de disposición o de limitación de su derecho de dominio, sin que el registro de la demanda sea óbice para hacerlo, sin embargo, cualquier negocio jurídico que se realice sobre el bien, queda sujeto a la decisión judicial.

Así mismo, la inscripción de la demanda está en función de la pretensión o del derecho cuya satisfacción se persigue con el propósito de evitar que una eventual sentencia estimatoria resulte vana o inocua.

Ahora bien, la inscripción de demanda en procesos declarativos es procedente en los casos señalados en el artículo 590 del Código General del Proceso, sobre bienes sujetos

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

a registro que sean de propiedad del demandado. Indica además el artículo 591 ibídem que, el registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado...”, guardando concordancia con lo señalado en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 sobre la inadmisibilidad del registro, estableciendo que, si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo elaborando una nota devolutiva que señalara claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución...”.

A su vez, se precisa que el contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, como lo dispone el artículo 1602 del Código Civil, y como se desprende de la máxima latina *res inter alios acta*, por virtud de la cual un contrato no puede beneficiar ni perjudicar a personas extrañas al mismo. De hecho, el concepto de “tercero”, a la luz del derecho contractual, se define por oposición al de “parte”, por ser precisamente quien no interviene en la formación y celebración del contrato, ni se obliga para con una “parte” a dar, hacer o no hacer alguna cosa, ni resulta beneficiado por un compromiso asumido en ese sentido por quien sí es “parte” del contrato, en términos del artículo 1495 del Código Civil.

Al estudiar la situación de los terceros compradores, se ha distinguido entre aquellos denominados por la doctrina como terceros absolutos y los terceros relativos para indicar que a los primeros los efectos de la declaración de simulación les serán siempre extraños, en tanto es posible que los segundos «soporten las consecuencias adversas que genera la declaración de simulación absoluta de un contrato».

Esta cuestión que un amplio sector de la doctrina considera como el punto central y, prácticamente el más interesante de la teoría de la simulación ha sido resuelta por la jurisprudencia a favor de los terceros de buena fe, a quienes se les ha brindado una protección incondicional: “...si de simulación absoluta se trata, (...) frente a terceros, dentro del marco de circunstancias concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre éstos conforme deriven derechos del titular real o del titular aparente en la cual, por principio se privilegia el interés de quien actuó de buena fe con base en la apariencia en preservación de ésta, la regularidad y certidumbre del tráfico jurídico y de las relaciones jurídicas negociales (...)”. (CSJ SC-077, 30 Jul. 2008, Rad. 1998-00363-01).

Así mismo, se agregó:

“Recuerda ahora la Corte que en materia de simulación, de manera consistente la jurisprudencia ha protegido a los terceros ubicados en la margen del negocio simulado y tal resguardo se ha brindado porque sería injusto que quienes contrataron con el propietario aparente, cubiertos por el velo de la ignorancia sobre el acto oculto, y gobernados sólo por la apariencia, padecieran los efectos del arcano designio de los contratantes que sólo vería la luz como resultado de la sentencia que declara la simulación. Ha dicho la Sala a este propósito que ‘aquellos que sin incurrir en falta dadas las circunstancias particulares de cada caso, hayan adquirido el bien, derecho o cosa que en el contrato simulado aparece como transferido, tienen sin duda derecho a invocar esa apariencia que les sirvió de base, como única forma de sus determinaciones, en la negociación, y por lo tanto deben ser amparados, no sólo porque así lo mandan los textos legales recién citados (Arts. 1766 del C.C. y 276 del C. de P.C.), sino porque así lo exige la normalidad y estabilidad económica de las transacciones a que da lugar la vida de relación en las sociedades modernas’ (G.J. Tomo CCXVI, pág. 289)”.

De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los terceros de buena fe. “...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

no reconocible; los que ‘obrando con cuidado y previsión’ se atuvieron a lo que ‘entendieron o pudieron entender’, vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes”.

La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.

Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible. (CSJ SC, 5 Ago. 2013, rad. 2004-00103-01; subrayado para destacar).

Descendiendo al presente asunto, tenemos que corresponde a un proceso verbal, mediante el cual se pretende la declaratoria de simulación de los actos de compraventa suscritos entre las sociedades Grupo Park Caribe Constructora SAS y Promotora Urban Servicios Calificados SAS.

Mediante auto del 29 de noviembre de 2.017, fue ordenado que previamente a la admisión del libelo, se prestará la caución de que trata el Art. 590 del CGP, para

efectos del decreto de la medida cautelar de inscripción de la demanda deprecada y una vez verificada, mediante proveído del 02 de febrero de 2.018, se pronunció sobre la admisión del libelo, ordenando conjuntamente la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 060-266065, 060-266147, 060-266069, 060-266068, 060-266067, 060-266070, 060-266071, 060-266072, 060-266073, 060-266077, 060-266066, 060-266076, 060-266074, 060-266075, 060-266063, 060-266054, 060-266051, 060-266052, 060-266053, 060-266078, 060-266056, 060-266058, 060-266062, 060-266057, 060-266061, 060-266059, 060-266060, 060-266079, 060-266145, 060-266148, 060-266149, 060-266150, 060-266151, 060-266152, 060-266101, 060-266160, 060-266130, 060-266129, 060-266132, 060-266128, 060-266133, 060-266135, 060-266138, 060-266137, 060-266136, 060-266134, 060-266141, 060-266126, 060-266125, 060-266116, 060-266114, 060-266115, 060-266119, 060-266120, 060-266124, 060-266139, 060-266123, 060-266121, 060-266122, 060-266140, 060-266167, 060-266166, 060-266172, 060-266176, 060-266009, 060-266008, 060-266020, 060-266032, 060-266033, 060-266034, 060-266037, 060-266038, 060-266039, 060-266040, 060-266041, 060-266042, 060-266065, 060-260765, 060-260803, 060-260805, 060-260806, 060-260809, 060-260811, 060-260813, 060-260818, 060-260819, 060-260820, 060-260838, 060-260839, 060-260841, 060-260843, 060-260847, 060-260850, 060-260853, 060-260854, 060-260855, 060-260856, 060-260857, 060-260858, 060-260862, 060-260867, 060-260869, 060-260870, 060-260871, 060-260872, 060-260873, 060-260874, 060-260875, 060-260876, 060-260877, 060-260878, refutados como de propiedad de la parte demandada Promotora Urban Servicios Calificados S.A.S., identificada con NIT No. 900.893.490-2.

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.

No obstante, de cara a las actuales intervenciones a través de apoderado de los señores Zoila Victoria Soto Espinosa y Hernán Carmona Zuluaga y la acreditación de titularidad de derechos reales sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 060 – 260843 y 060-26806, respectivamente, ubicados en la Urbanización Terrazas de Cucuman en Turbaco-Bolívar.

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

A su vez, conforme las pruebas allegadas, Escritura Pública de cancelación de hipoteca y compraventa No. 2.903 otorgada el 21 de Septiembre de 2.016 ante la Notaría Séptima de Cartagena y Escritura Pública de compraventa No. 758 otorgada el 09 de marzo de 2.017, ante la Notaría Séptima de Cartagena, no se revela que los compradores hubieran obrado de mala fe al adquirir los inmuebles por compraventa a la sociedad Promotora Urban Servicios Calificados SAS, así mismo, se colige que al momento de adquirir los inmuebles, obraron con desconocimiento de la que eventualmente pudiera haber sido la voluntad real de Grupo Park Caribe Constructora SAS y Promotora Urban Servicios Calificados SAS y en tal sentido tienen derecho a

invocar esa apariencia que les sirvió de base, como única forma de sus determinaciones, en la negociación, y por lo tanto deben ser amparadas.

En mérito de lo expuesto, el Despacho

RESUELVE:

PRIMERO: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 060 – 260843, de propiedad de la señora Zoila Victoria Soto Espinosa, por las razones expuestas. Por Secretaría oficiar en tal sentido.

SEGUNDO: Ordenar también el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 060-26806, bajo la titularidad de derechos reales de Hernán Carmona Zuluaga, conforme consideraciones anotadas. Por Secretaría oficiar en tal sentido.

NOTIFIQUESE,

**(firmado electrónicamente)
ALFONSO MEZA DE LA OSSA
JUEZ**

MGG

Firmado Por:

**Alfonso Meza De La Ossa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Turbaco - Bolivar**

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:

258909c8dc82e49c68f0155d12b75ba3dcee3c00eb300cbdbf109c9cced0f1

Documento generado en 25/02/2022 03:14:53 PM

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