



## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO. Turbaco – Bolívar, mayo treinta y uno (31) de Dos Mil Veintitrés (2.023).

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 0298.**

**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.**

Siendo que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena Sala Civil – Familia, mediante providencia de fecha 31 de marzo de 2.023 dispuso: “**PRIMERO CONFIRMAR** el auto del 12 de diciembre de 2022, proferido por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO, dentro del proceso de simulación de la referencia, por las razones contenidas en la parte motiva del presente proveído y regresada la actuación, es del caso obedecer y cumplir lo dispuesto por el superior.

Tenemos sendas solicitudes de levantamiento de medida cautelar, realizada por el abogado Josué Vargas Estrada en calidad de apoderado judicial de las señoras Leonor Fuentes Vargas y Yarlís Hernández Noel.

En ese sentido, conjuntamente con las solicitudes se allegó certificados de tradición y libertad de los siguientes inmuebles:

1. Predio distinguido con FMI No. 060-266147, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena en cuya anotación No. 005 da cuenta de compraventa realizada por la señora Lenor Fuentes Vargas mediante escritura pública No. 3907 del 13 de diciembre de 2.019 otorgada ante la Notaría Séptima de Cartagena.
2. Predios distinguidos con FMI No. 060-260870 y 060-260839, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena en cuyas anotaciones No. 006 y 007 dan cuenta de compraventas realizadas por la señora Yarlís mediante escrituras públicas Nos. 3856 del 11 de diciembre de 2.019 y No. 1361 del 17 de mayo de 2.019, otorgadas ante la Notaría Séptima de Cartagena.

### 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 inócua.

## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

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 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)”.*



## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

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 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 media 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.



## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

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.

En cuanto a la actual intervención a través de apoderado de las señoras Leonor Fuentes Vargas y Yarlís Hernández Noel, se constata que la primera figura como propietaria del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-266147, ubicado en el lote (24) manzana (10) de la Urbanización Terrazas De Cucuman en el Municipio de Turbaco – Bolívar, conforme a la tradición de la que da cuanta la escritura pública No. 3907 del 13 de diciembre de 2.019 otorgada ante la Notaría Séptima de Cartagena. A su vez, Yarlís Hernández Noel, acreditó la propiedad para los predios lote (18) manzana (9) de la Urbanización Terrazas De Cucuman en el Municipio de Turbaco – Bolívar, con matrícula Inmobiliaria No 060-260839 y el lote (2) manzana (11) de la misma Urbanización, con matrícula Inmobiliaria No 060-260870, mediante escrituras públicas Nos. 3856 del 11 de diciembre de 2.019 y No. 1361 del 17 de mayo de 2.019, otorgadas ante la Notaría Séptima de Cartagena.

Finalmente, conforme al documento relacionado, no se revela que los compradores hubieran obrado de mala fe al adquirir los inmuebles que vienen relacionados 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: OBEDECER y CUMPLIR** lo resuelto por el superior, Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena Sala Civil – Familia, mediante providencia de fecha 31 de marzo de 2.023 que dispuso: “**PRIMERO CONFIRMAR** el auto del 12 de diciembre de 2022, proferido por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO, dentro del proceso de simulación de la referencia..”

**SEGUNDO: RECONOCER** personería adjetiva al abogado Josué Vargas Estrada, identificado con cedula de ciudadanía N° 73'582.203 y portador de la T.P. N° 359.595, en representación de las señoras Leonor Fuentes Vargas y Yarlís Hernández Noel, conforme a los términos del mandato otorgado.

**TERCERO:** Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 060-266147, ubicado en el lote (24) manzana (10) de la Urbanización Terrazas De Cucuman, en el Municipio de Turbaco – Bolívar, bajo propiedad de Leonor Fuentes Vargas CC No. 45.494.767, por las razones expuestas. Por Secretaría oficiar en tal sentido.

**CUARTO:** Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre los predios lote (18) manzana (9) de la Urbanización Terrazas De Cucuman, en el Municipio de Turbaco – Bolívar, con matrícula Inmobiliaria No 060-260839 y el lote (2)

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

manzana (11) de la misma Urbanización, con matrícula Inmobiliaria No 060-260870, ambos bajo la titularidad de Yarlís Hernández Noel CC No. 22´806.997. Por Secretaría oficiar en tal sentido.

**NOTIFIQUESE,**

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

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: **350a7c1c44c3b6a8fbc3639626228f18a6aa6c7dfb793daf298ca13ebdea5d3**

Documento generado en 31/05/2023 04:20:46 PM

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