

Constancia: Le informo Señora Juez que, una vez revisada la base de datos del Consejo Superior de la Judicatura sobre antecedentes disciplinarios, no aparecen registradas sanciones en contra de la apoderada judicial de la parte actora Dra. Andrea Escudero Álvarez. A Despacho para lo que estime pertinente.

Medellín, 30 de mayo de 2023

LUCAS NAVARRO

Oficial Mayor

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, treinta y uno de mayo de dos mil veintitrés.

Proceso	Reivindicatorio
Demandante	Alejandro de los Ríos Franco
Demandado	Geovanna Montoya Vera y otro
Radicado	05001 40 03 028 2023 00778 00
Providencia	Inadmite demanda

Incoada por ALEJANDRO DE LOS RÍOS FRANCO, la presente demanda REIVINDICATORIA, en contra de GEOVANNA MONTOYA VERA y la URBANIZACIÓN TORRES DE SAN DIEGO, de conformidad con lo estipulado en el Art. 90 del Código General del Proceso, se INADMITE la misma para que en el término de cinco (5) días la parte demandante cumpla con los siguientes requisitos so pena de rechazo:

1. Precisaré la acción que pretende adelantar:
 - a. **Reivindicatorio:** según el art. 947 del C.C. *“Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles. Exceptúanse las cosas muebles, cuyo poseedor las haya comprado en una feria, tienda, almacén u otro establecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase.”*

En ese sentido deberá precisar si son bienes muebles reivindicables, teniendo en cuenta las excepciones que contiene dicha norma.

Igualmente, se deberá aportar prueba irrevocable que demuestre la condición de dueño del señor ALEJANDRO FRANCO.

Por otro lado, dicha acción procedería en la medida que los demandados actúen como **poseedores** de los bienes (detentar los mismos con ánimo de dueño), pero considera el Despacho que ello no aplica ni en el caso de GEOVANNA MONTOYA, quien guardó los bienes en una bodega y ha propuesto al demandante su entrega (según el hecho decimo cuarto de la solicitud de audiencia de conciliación), pero este se ha rehusado a recibirlos; ni en el caso de la URBANIZACIÓN TORRES SAN DIEGO, cuya administradora consintió el ingreso al apartamento y el retiro de los bienes. Es decir, no se observa que los demandados se reputen dueños de las cosas.

Igualmente deberá adecuar las pretensiones de la demanda toda vez que el objeto en la acción reivindicatoria, NO es declarar el derecho real de dominio sobre un bien, sino que se demanda del juzgador que el derecho de dominio sea reconocido en el accionante y que, como consecuencia, se ordene la restitución de la cosa a su poder por quien la posee.

- b. **Restitución:** Cita en los fundamentos de derecho la Ley 820 de 2020 y el artículo 384 del C.G.P., como si se tratara de un proceso de restitución de tenencia. No obstante, los bienes objeto del presente asunto no fueron dados en tenencia a los demandados, sino que estos dispusieron su retiro sin autorización ni orden judicial alguna.

En ese sentido que tampoco se comprende qué tenga que ver el artículo 1613 del C.C. - igualmente citado en los fundamentos de derecho – con el presente asunto, ya que, se repite, esa entrega y retiro de muebles y enseres no hace parte del contrato de promesa de compraventa suscrito.

2. Dependiendo del cumplimiento del anterior numeral, deberá formular las pretensiones de manera clara, precisa y consecuencial (Art. 82-4 del C.G.P.).
3. Citará los fundamentos de derecho que sustenten lo pretendido por medio de la presente acción (art. 82-8 del C.G.P.)
4. Dependiendo del cumplimiento de los anteriores requisitos deberá allegar un nuevo poder donde se especifique la acción a adelantar y el asunto esté determinado y claramente identificado (Art. 74 del C.G.P.),
5. Indicará correctamente el número de identificación de la señora GEOVANNA MONTOYA VERA.
6. Corregirá el hecho primero, en cuanto a la fecha desde que el demandante y su familia empezaron a habitar el apartamento. Allí se indica “*desde el mes de octubre de 2023*”, pero en el hecho primero de la solicitud de audiencia de conciliación “*desde el año 2012*”
7. Explicará a qué se refiere en el hecho segundo al señalar que el inmueble “*inicialmente fue adquirido con crédito hipotecario*”, si seguidamente se habla de un leasing habitacional que el demandante suscribió con DAVIVIENDA. Es decir, el señor ALEJANDRO FRANCO no es propietario del inmueble.
8. Allegará el Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria del apartamento y del parqueadero, expedidos con una antelación no superior a un (1) mes, a fin de verificar los hechos referentes al crédito hipotecario, el leasing habitacional, la promesa de compraventa y la titularidad del derecho real de dominio de los mismos.

9. Indica en el hecho cuarto: *“Firmando dicha compraventa, se acordó, que el Leasing Habitacional quedaría a nombre de la señora GEOVANA MONTOYA VERA tal como consta en promesa de compraventa que se adjunta.”*

Por un lado, no se observa cláusula en ese sentido en la promesa de compraventa. Lo que dice es que el *“precio de la venta prometida es la suma entre el valor que se tiene como leasing habitación con la entidad financiera”*.

Por otro lado, se supone que para ceder el contrato de leasing a la señora GEOVANNA MONTOYA VERA se debía contar con la autorización o aprobación de DAVIVIENDA S.A., quien no intervino en tal promesa de compraventa.

Por lo tanto, suministrará las explicaciones respectivas.

10. Aduce en el hecho sexto que venció el termino pactado sin que la demandada cumpliera con la entrega de la totalidad del dinero. Aclarará si no se entregó absolutamente nada del dinero o si se realizaron pagos parciales.
11. Si según el hecho sexto la señora GEOVANA MONTOYA VERA no pagó la totalidad del dinero, explicará i) por qué cambió la llave de la chapa, ingresó al inmueble y retiró los muebles y enseres que se encontraban en el mismo, ii) qué explicaciones suministró al respecto al demandante, teniendo en cuenta que han sostenido varias conversaciones al respecto.

Es decir, la señora MONTOYA debió tener alguna motivación o debió sentirse con el derecho (legítimo o no) de realizar tales actuaciones.

De hecho, en el comunicado de la administradora del conjunto residencial anexo se aduce: *“además ya sabemos que el inmueble en cuestión es de propiedad de la señora GEOVANNA MONTOYA VERA”*

12. Explicará porque en la demanda modificó el valor de algunos de los bienes relacionados, con respecto a la solicitud de audiencia de conciliación, específicamente *“mueble entretenimiento y biblioteca”, “habitación infantil...”* y *“cuadro Isaac Arango”*
13. Complementará los hechos de la demanda, explicando por qué razón aduce que la señora GEOVANNA MONTOYA VERA es *“poseedora de mala fe”*, si desde que los muebles y enseres fueron retirados del apartamento, la demandada, sus abogados y la administradora del conjunto residencial han solicitado al demandante que los reciba: a través del mensaje de WhatsApp¹, en los dos comunicados emitidos por la administradora LINA MARÍA ALZATE RESTREPO y por solicitud del abogado JUAN CAMILO PINEDA (según el hecho décimo cuarto de la solicitud de audiencia de conciliación).

¹ Según el hecho décimo de la demanda con radicado 2023-00441 que conoció este mismo Juzgado, y que fuera retirada por la parte actora.

En ese sentido explicará porqué si lo que pretende a través de esta acción es que se le haga entrega de los bienes, se ha rehusado a recibirlos voluntariamente.

14. Aclarará si el señor ALEJANDRO DE LOS RÍOS FRANCO recuperó la tenencia del apartamento y el parqueadero. Igualmente indicará si ha adelantado otras acciones tendientes a recuperar los muebles de su propiedad.
15. Teniendo en cuenta lo manifestado en el hecho décimo cuarto de la solicitud de audiencia de conciliación, indicará de modo que no haya lugar a dudas dónde se encuentran ubicados los bienes objeto del presente asunto.
16. Determinará la competencia por el factor territorial, teniendo en cuenta la acción a adelantar.
17. Indica el artículo 206 del C.G.P.: “*Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras (...) deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos.*” (subrayas nuestras)

En el presente caso la apoderada accionante parece confundir i) el valor de los perjuicios patrimoniales a razón del 1% del valor del inventario, según la pretensión cuarta, ii) el valor de los perjuicios patrimoniales que estima en \$39.000.000, y iii) el valor que atribuye a cada uno de los bienes retenidos.

Por lo tanto, antes de formular el juramento estimatorio, deberá tener claro qué es lo que persigue a título de indemnización. Igualmente señalará cuáles han sido los cálculos o bases que se han tenido o que se deben tener en cuenta para cuantificar tal pretensión.

18. Señala el artículo 227 del C.G.P. que “*la parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas*”. De tal manera, aportará el respectivo dictamen pericial que sirve de fundamento a su pretensión, el cual debe cumplir los requisitos del artículo 226 ib.

NOTIFÍQUESE

15.

Firmado Por:
Sandra Milena Marin Gallego
Juez

Juzgado Municipal
Civil 028 Oral
Medellin - Antioquia

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: **ae7e1532507934089b23a101b6aa2ffa7c7a4fa5ae7b746ddc516ad7409dc73b**

Documento generado en 31/05/2023 06:02:54 AM

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