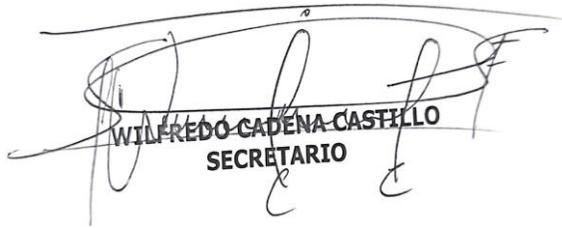




PROCESO: ACCION REIVINDICATORIA DE DOMINIO- MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: MARINA CAÑAS SAAVEDRA, LUZ MILA FLOREZ CAÑAS, ABELARDO FLOREZ CAÑAS y OMAR FLOREZ CAÑAS
DEMANDADO: JUAN FLOREZ QUIROGA, GONZALO AMADO QUIROGA y ARTURO ORTIZ HERNANDEZ
APODERADO Dte: CESAR LEONARDO RUEDA MONSALVE
Radicado: 683852042001-2022-00065

Constancia: Al despacho de la señora Juez las presentes diligencias, informando que el apoderado de la parte demandante, dentro del término para subsanar la demanda presentó memorial, sin embargo, este carece de lo solicitado para subsanación. Sírvase proveer

Landázuri, 13 de junio de 2022.



WILFREDO CADENA CASTILLO
SECRETARIO

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Landázuri, Trece (13) de Junio de Dos Mil Veintidós (2.022)

Visto el informe anterior y constatándose el memorial presentado el 06 de junio de 2022 por el Dr. CESAR LEONARDO RUEDA MONSALVE, se evidencia que no dio cumplimiento al Auto del 27 de mayo de 2022, notificado por estados el día 31 de mayo de 2022.

Lo anterior por cuanto allí se señaló que *Frente al predio objeto de la Litis, debemos advertir que **existe confusión para entender los hechos**, ya que se manifiesta que la demandante realizo un negocio jurídico con el primer demandado por una (01) hectárea del predio, que sería objeto de otro análisis y proceso, sin embargo, **la demanda reclama la totalidad del predio es decir 15 hectáreas, 1.503 metros cuadrados**, en consecuencia los hechos son confusos, porque **no se especifica con exactitud si los demandados están poseyendo la totalidad del predio o solo una parte**; sin embargo en la subsanación, se indicó lo siguiente:*

*Como podemos evidenciar en la narración de los hechos, el señor JUAN FLOREZ QUIROGA, realiza un negocio jurídico con la señora MARINA FLOREZ SAAVEDRA, sobre la venta de unas mejoras que existían en el terreno denominado el DIAMANTE, ubicado en la vereda San Pedro, del corregimiento San Ignacio del Opón, del Municipio de Landázuri, negocio, del cual, el señor Flórez Quiroga, **abusivamente se aprovecha y se toma en posesión (invadiéndolo) el terreno comprendido en más de una (1) hectárea de dicha finca, parcelándolo y edificando sobre el mismo.***

Luego de realizar dicha parcelación y edificación, procede el demandado el señor JUAN LOPEZ QUIROGA, a vender lotes parcelado, a los señores GONZALO AMADO QUIROGA y ARTURO ORTIZ HERNANDEZ (demandados), aludiendo que dichos lotes, lo posee hace más de 30 años y que es legítimo



para poder vender, situación que es falsa ya que como se pudo evidenciar en las pruebas que se anexaron a la presente demanda, lo legítimos propietario son la señora MARINA FLOREZ CAÑAS y sus hijo y herederos los señores LUZ MILA FLOREZ CAÑAS, ABELARDO FLOREZ CAÑAS Y OMAR FLOREZ CAÑAS.

Con la referida subsanación, la parte demandante no aclara las dudas del despacho, por cuanto no determina cual es el área, porción o franja de **más de una (1) hectárea de dicha finca** que está siendo invadida, lo que hace determinar el rechazo de la demanda.

Es preciso advertir, que no existen dudas en que la señora MARINA CAÑAS SAAVEDRA está legitimada para actuar en procura de reclamar la reivindicación del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 324-545441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez Santander, tampoco que sus hijos, en calidad de herederos de quien aún ostenta el dominio del predio CRISANTO FLOREZ QUIROGA (fallecido), están legitimados para actuar en nombre de la masa sucesoral, también es evidente que la señora CAÑAS SAAVEDRA realizo un negocio jurídico para vender parte de su predio, que se presume valido mientras un proceso judicial no diga lo contrario, que además según lo narrado existe incumplimiento por una obligación de dar lo referido al negocio jurídico, pero existen dudas en que área o terreno está siendo invadida o despojada por el señor JUAN FLOREZ QUIROGA y demás demandados, adicional a la indicada en los hechos, sobre la compraventa efectuada de una (01) hectárea, que hasta el momento no se ha definido con precisión, ya que para el despacho es muy importante determinar con exactitud cuál es el área despojada irregularmente.

En vista de la falta de claridad, se asoma una presunta reclamación en sede del proceso reivindicatorio inclusive por la hectárea que hace parte de un negocio jurídico, que si bien, según lo narrado el dinero pactado por la venta no fue cancelado en su totalidad, no sería procedente reclamar el predio por este medio, al existir un negocio jurídico que es independiente y de ser el caso debe ser exigido por otro medio, como se le advirtió en la inadmisión de la demanda; como lo ha expresado la Sentencia de casación de la Corte Suprema de Justicia AC5617-2016, donde se estudió un caso similar y se señaló lo siguiente:

(...) lo que, a más de haber quedado sin ataque alguno, denota que más que las obligaciones dimanantes de la promesa, o de las exigencias a que alude el artículo 89 de la ley 153 de 1887, lo que en verdad fue detonante para convencerse el juez colegiado de la entrada voluntaria del demandado al apartamento fue el hecho de que preexistía un convenio que así lo prevenía, lo que excluía el despojo (...) (Negrillas del despacho)

Así mismo la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia SC1692-2019, indico que:

La pretensión reivindicatoria solo procede una vez se haya declarado la simulación, la nulidad, la resolución o la terminación del contrato. Aplicación artículo 946 del Código Civil. Reiteración de la sentencia del 230 de julio de 2010. (SC1692-2019; 13/05/2019) (...)

En ese orden, la acción de dominio se frustra cuando la parte demandada tiene la posesión, por habérsela entregado la parte demandante en cumplimiento de



una determinada relación negocial, pues el solo vínculo contractual no transfiere, per se, el hecho posesorio. (...)

De esa doctrina es ejemplo la SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01, en la cual esta Corporación señaló:

*«La pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. **La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio.** En este proceso se pide la reivindicación de determinado predio como súplica enteramente independiente y autónoma. Esta pretensión no puede prosperar mientras el contrato de promesa subsista, pues ocurre que por ese contrato se transformó la posesión extracontractual del demandado en posesión respaldada por un contrato y regida por sus estipulaciones. (...). Cuandoquiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro' (cas. civ. sentencia de 12 de marzo de 1981, CLXVI, página 366, reiterada en sentencia de 18 de mayo de 2004, [SC-044-2004] exp. 7076).» (Negrilla fuera de texto).*

Es claro entonces que si lo que se pretende es reclamar el predio objeto del negocio jurídico entre la demandante y uno de los demandados, por medio de la acción reivindicatoria, no es procedente hacerlo, pero si por el contrario se reclama otra franja o Porción del predio por despojo irregular, se debe determinar con precisión y exactitud, cual esa porción o terreno afectada o invadida, para ser reclamada por la acción reivindicatoria de dominio.

En cuanto al requisito de procedibilidad aludido en el auto de inadmisión, se aclara lo siguiente: El acuerdo conciliatorio aportado sigue careciendo de valides, no obstante, teniendo en cuenta que se solicitó medida cautelar, de acuerdo con el parágrafo primero del artículo 590 del C.G.P, en gracia de discusión no sería necesario ese requisito.



En consecuencia, es preciso darle aplicación a lo normado en el artículo 90 del Código General del Proceso. Por lo que el juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la demanda de Acción Reivindicatoria de Mínima cuantía presentada por **MARINA CAÑAS SAAVEDRA, LUZ MILA FLOREZ CAÑAS, ABELARDO FLOREZ CAÑAS y OMAR FLOREZ CAÑAS** contra **JUAN FLOREZ QUIROGA, GONZALO AMADO QUIROGA y ARTURO ORTIZ HERNANDEZ**, por las razones que se expusieron en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: No hay lugar a devolver la demanda y sus anexos, ya que la misma fue presentada de manera digital a través de correo electrónico.

NOTIFIQUESE

CLAUDIA YAQUELINE GOYENECHÉ AMAYA
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

EL AUTO ANTERIOR ES NOTIFICADO POR ANOTACIÓN EN **ESTADO** HOY 14 DE JUNIO DE 2022 A LAS 8:00 A.M.

WILFREDO CADENA CASTILLO
SECRETARIO