



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

Dieciocho de octubre de dos mil veintidós

<b>Radicado</b>	05 091 4089 001 <b>2021 00092</b> 01
<b>Proceso</b>	VERBAL ESPECIAL DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
<b>Demandante</b>	JUAN GUILLERMO ECHEVERRI PUERTA
<b>Demandado</b>	ISMAGIC S.A.S., REPRESENTADA LEGALMENTE POR VALENTINA GALLEGO ESCOBAR
<b>Interlocutorio</b>	532
<b>asunto</b>	REVOCA AUTO

Se procede en esta oportunidad a resolver un recurso de apelación.

### ANTECEDENTES

JUAN GUILLERMO ECHEVERRI PUERTA, a través de apoderado judicial, presentó demanda de Deslinde y Amojonamiento en contra de ISMAGIC S.A.S., representada legalmente por VALENTINA GALLEGO ESCOBAR; también pretende se declare a la parte demandada civilmente responsable de los daños causados y se condene al pago de perjuicios ocasionados.

En auto del día siete (7) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) se admite tal demanda y el proceso permanece en secretaría a la espera de que se realizara la notificación de tal providencia a la empresa accionada.

Sin habersele notificado a la demandada el auto admisorio de la demanda el representante legal de ISMAGIC S.A.S. solicita se le expidan copias de todo lo actuado y las mismas le son enviadas virtualmente; razón por la que el juzgado de conocimiento -en aplicación al artículo 301 del código general del proceso y en auto del veintinueve (29) de octubre de dos mil veintiuno (2.021)- determinó tener "como notificada la parte demandada en la fecha 2 de noviembre de 2021, misma en la que se dará traslado de la demanda y sus anexos para que la parte

ejerza su derecho de defensa y contradicción, otorgándosele el término de tres (3) días hábiles, tal como lo tiene previsto el artículo 402 del Código General del Proceso.<sup>1</sup>

Conforme consta en el consecutivo número 21, el día cinco (9) de noviembre de dos mil veintiuno (2.021) el apoderado judicial de la parte accionada allega memorial cuyo asunto fue denominado "OTORGAMIENTO DE PODER, RECURSO DE EXCEPCIONES PREVIAS"

En auto del veintinueve (29) de julio dos mil veintidós (2.022)<sup>2</sup> se decide por parte del juzgado de conocimiento

PRIMERO: DECLARAR prósperas las excepciones sustentadas por la parte demandada, que se especifican así: La excepción previa de "Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales", prevista en el numeral 5 del artículo 100 del Código General del Proceso. Y la excepción prevista en el numeral 9 del artículo 100 del C.G.P., "No comprender la demanda a todos los litis consortes necesarios", fundamentada en el artículo 400 del dicho estatuto procesal en el cual se expone: "La demanda debía dirigirse en contra todos los titulares de derechos reales principales sobre los inmuebles objeto de deslinde que aparezcan inscritos en los respectivos certificados del registrador de instrumentos públicos."

SEGUNDO: DECLARAR no próspera la excepción previa prevista en el numeral 6 del artículo 100 del Código General del Proceso, sustentada en la validez del contrato de promesa de compraventa."<sup>3</sup>

El día cuatro (4) de agosto del año que corre el apoderado de la parte demandante, inconforme con la decisión, interpone contra ella el recurso de reposición y en subsidio el de apelación.

La argumentación de tales recursos está consignada en el archivo número 046 y empieza por alegar la "inexistencia del recurso de reposición" por cuanto el escrito no se refirió a una providencia determinada, ni tampoco se expresó el objeto del recurso.

En lo atinente a la inexistencia de requisitos formales de la demanda alega que el hecho de no ser el demandante propietario, poseedor, nudo propietario o

---

<sup>1</sup> Y así consta en el archivo número 019 y 020, rezando el primero "Retransmitido: NOTIFICACION POR CONDUCTA CONCLUYENTE , RADICADO 05 091 4089 001 2021 00092 00PROCESO: DESLINDE Y AMONONAMIENTO, DEMANDANTE: JUANGUILLERMO ECHEVERRI PUERTA , DEMANDADO. ISMAGIC S.A.S.

Microsoft outlook<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@etbcsj.onmicrosoft.com>Mar 02/11/2021 9:05Para: gerencia@grupomundialdyg.com <gerencia@grupomundialdyg.com>Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:gerencia@grupomundialdyg.com ([gerencia@grupomundialdyg.com](mailto:gerencia@grupomundialdyg.com))" y el segundo lo siguiente "On mar, 02 nov 2021 09:05:43 -0500 Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia -Betania<jprmunicipalbeta@cendoj.ramajudicial.gov.co> wrote ----Buenos días Adjunto auto 247 notificación por conducta concluyente y el expediente de la referencia contentivo de la demanda y sus anexos, para que ejerza su derecho de defensa y contradicción; radicado 05 091 40 89 001 2021 00092 00."

<sup>2</sup> Notificado por estado 59 del 1º de agosto de 2022

<sup>3</sup> Archivo número 44

usufructuario del bien objeto del litigio no es un requisito formal de la demanda y que tal hecho se debe alegar como excepción de fondo.

También adujo la inexistencia de la excepción previa de no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios y en sustento de ello afirmó que no se debía citar a este proceso a DAVIVIENDA S.A. porque este ente sólo es titular de una hipoteca y esta sólo es un derecho real accesorio y que la señora DIANA CAROLINA ARANGO BOTERO no es titular de dominio del inmueble cuyo deslinde aquí se pretende.

Finaliza el recurrente indicando que la posesión de tal predio en cabeza de su poderdante está debidamente acreditado y que no existe sustento probatorio de que, según lo alega la demandada, aquel sea tenedor del mismo.

Luego de que se diera a tal recurso el traslado de rigor, la contraparte se pronunció respecto del mismo y solicitando a la juez de conocimiento que mantuviera su decisión.<sup>4</sup>

El día nueve (9) del mes y año que corren la jueza de conocimiento da respuesta al recurso indicando respecto de la primera inconformidad del recurrente que "El procedimiento establecido en el numeral 402, fue cumplido dentro del trámite procesal para tal fin y no requirió interpretación alguna ni mucho menos buscar el objetivo de las excepciones previas que simplemente era atacar el procedimiento, como bien lo establece la doctrina y la jurisprudencia.", a más de que para esa "agencia judicial fue claro que el recurso presentado estaba dirigido contra la admisión de la demanda."

En lo atinente a la inexistencia de falta de requisitos formales de la demanda expresó la a quo que

"Del artículo 82 al 85 del Código General del Proceso, establecen todos los requisitos dispuestos para la admisión de la demanda. Además, en el numeral 11 del artículo 82 antes relacionada da apertura a que se tenga en cuenta como requisitos de la demanda todos los demás que exija la ley, por lo que es una remisión expresa a los artículos 400 y 401 del Código Procesal en el cual se hace énfasis a dos puntos relevantes de la demanda deslinde y amojonamiento; el demandante y el demandado, estableciendo características propias de cada uno de ellos. Además, de los anexos que se deben incorporar en la demanda."

También dice que "Si no se cuenta con uno de los principales requisitos que es la calidad de demandante, se podría llegar al punto de no poder emitir sentencia judicial, porque quien demandó no estaba legitimado en la causa para poder actuar."

Más adelante indica que "el Despacho, luego de valorar las pruebas presentadas en el recurso reposición, señaló que el demandante Juan

---

<sup>4</sup> Consecutivo número 049

Guillermo Echeverry Puerta, no contaba con la calidad de propietario pleno, nudo propietario, usufructuario, comunero del bien que se pretende deslindar, o el poseedor material con más de (1) año de posesión tal como lo dispone el artículo 400 del Código General del Proceso” y, además, que el señor Juan Guillermo Echeverry Puerta, tiene como prueba del negocio jurídico realizado con Diana Carolina Arango un contrato de promesa de compraventa de la cual se espera el cumplimiento de la misma para la suscripción de la escritura pública que lo acredite como propietario del inmueble al adquirir la posesión. Se explica en el auto antes aludido, que con el contrato de promesa de compraventa se reconoce el dominio ajeno de otra persona sobre el bien inmueble del cual alude ser poseedor. La Corte Suprema de Justicia en la Sala de Casación Civil del 11 de septiembre de 2015 en sentencia SC12323-2015 señaló que la promesa de compraventa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio y se expone en la sentencia, que a la firma del contrato de promesa de compraventa se está entregando la tenencia mas no la posesión de quien se detenta como dueño. La posesión solo se entregará con la firma de la escritura de compraventa.”

Referente a la Inexistencia de la excepción previa consistente en no comprender la demanda a todos los Litis consortes necesarios argumentó la jueza que la parte demandante al momento de presentar la demanda no había sido aprobado el trabajo de partición de la sucesión de Jaime Darío Henao González, este fue aprobado el 16 de septiembre de 2021 pero la prueba de la aprobación del trabajo de partición fue aportada por la parte demandada del recurso de reposición como sustento de la excepción de Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales. Donde se evidencia, que existe orden del Juez Promiscuo de Familia de Andes, que dicha sentencia debe ser inscrita en el folio del inmueble asignado al heredero Thomas Henao Arango, orden que no puede ser omitida por este Despacho para dar trámite a un proceso de deslinde y amojonamiento donde se ven involucrados derechos de un menor de edad, sin tener una debida representación. La parte demandante mínimamente debió dirigir la demanda contra herederos indeterminados de Jaime Darío Henao González.” Y, además, que “El Código de Infancia y Adolescencia en su artículo 8 señala el interés superior de los niños, las niñas y los adolescentes que es imperativo, que obliga a todas las personas a garantizar la satisfacción integral y simultánea de todos sus derechos humanos, que son universales, prevalentes e interdependientes.”, haciéndose necesario vincular al proceso al menor THOMAS HENAO ARANGO, hijo de quien aparece como titular del derecho de domino de uno de los predios a deslindar.

Respecto de la vinculación de DAVIVIENDA S.A.se dijo en la providencia recurrida que “Es cierto que la hipoteca es un derecho real accesorio, pero el proceso de la referencia tiene por objetivo definir un conflicto relacionado con una franja de terreno que en el evento de ser decretado el deslinde por la línea que pretende la parte demandante afectaría el valor comercial del inmueble con el cual se garantiza una hipoteca sin límite en la cuantía afectando la garantía del crédito del Banco Davivienda. Igualmente dijo el auto que “El deslinde y el amojonamiento que se pretende afecta

económicamente al acreedor hipotecario en consecuencia en cumplimiento del artículo 62 del Código General del Proceso al ser el Banco Davivienda un Litisconsorte cuasinesesario a quien se le podría extender los efectos jurídicos de la sentencia proferida por este Despacho, están legitimados para demandar o ser demandados en el proceso.”

Referente a la “Prueba sumarial de la posesión” se determinó en el auto confutado que “La parte demandante afirma en su recurso que con la prueba documental aportada es prueba de los actos de posesión sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 004-48351, como son la citación a descargos en el proceso verbal abreviado por la perturbación a la posesión que se impulsó en la Inspección de Policía de Betania.” Y en tal virtud “Quien como propietario celebra promesa de contrato, sigue conservando el derecho de dominio; porque solo contrae la obligación de hacer, esto es, celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición. Con la promesa de compraventa solo se entrega la tenencia más no la posesión.”

Todo lo antes relacionado sirvió de base a la jueza de conocimiento para determinar

“PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes el auto del 29 de julio de 2022 por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.”

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación de conformidad a lo expresado en la parte motiva de esta providencia. Remítase el expediente al superior funcional Juzgado Civil del Circuito de Andes Antioquia.”

Procede en esta oportunidad este despacho a resolver la alzada, previas las siguientes

## CONSIDERACIONES

El Código General del Proceso establece en sus artículos 321 a 323 la procedencia, oportunidad, competencia, trámite y efectos del recurso de apelación el cual tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión. Entre otros aspectos prescribe que serán apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad, al igual que los siguientes autos proferidos en primera instancia:

- “1. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas.
2. El que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros.
3. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.

4. El que niegue total o parcialmente el mandamiento de pago y el que rechace de plano las excepciones de mérito en el proceso ejecutivo.

5. El que rechace de plano un incidente y el que lo resuelva.

6. El que niegue el trámite de una nulidad procesal y el que la resuelva.

**7. El que por cualquier causa le ponga fin al proceso.**

8. El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla.

9. El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que la rechace de plano.

10. Los demás expresamente señalados en este código.”

Esto para significar que el auto recurrido es apelable no sólo porque puso fin al presente proceso, sino también porque fue proferido en primera instancia.

Fuera de lo anterior, conforme quedó explicitado en el acápite de antecedentes de esta providencia, los recursos contra la misma se interpusieron oportunamente.

Determinada la procedencia, oportunidad y sustentación del recurso de apelación, es menester que este operador judicial se pronuncie, en primer lugar, respecto de lo alegado por el recurrente y que tiene que ver con la presunta “inexistencia del recurso de reposición” y desde ya desestimaremos, conforme lo hizo la a quo, tal reclamación puesto que la misma está inmersa o sumida en excesos rituales de derogados estatutos adjetivos que exigían palabras sacramentales en los oficios, so pena de ser desestimados.

En efecto, en el memorial que reposa en el archivo 24 de este expediente el apoderado judicial del ente accionado presenta, no un recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, sino unas excepciones previas, específicamente las enlistadas en los numerales 5, 6 y 9 del artículo 100 del código general del proceso<sup>5</sup> y en virtud de ello, de acuerdo con el inciso 2º del artículo 401 ibidem, los hechos constitutivos de las mismas solo podían alegarse como fundamento del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, no exigiendo la norma que se manifieste en el escrito del caso que se interpone un recurso de reposición contra el auto admisorio, sino que se exprese “las razones y hechos en que se fundamentan”, máxime que las excepciones previas se caracterizan porque su finalidad primordial es atacar el procedimiento,

---

<sup>5</sup> En este aspecto no puede soslayar el despacho quede acuerdo con lo argumentado por el apoderado de la parte demandada, las dos primeras excepciones hacen relación a lo mismo y que no es otra cosa que no haberse adosado con la demanda prueba de la condición en que actúa el demandante.

no la cuestión de fondo del litigio o del derecho controvertido y mucho menos un auto<sup>6</sup>.

Pero como si lo anterior fuera poco para desestimar tal argumento, si miramos el dossier (especialmente su archivo 024) tendremos una razón más para negar la prosperidad de tan peregrino argumento; esto porque en tal pieza procesal la parte promotora de las excepciones previas tituló su escrito como recurso de reposición- excepciones previas e indicó que en el mismo interponía "recurso de reposición el cual contiene las excepciones previas".

Siguiendo con el derrotero que nos hemos trazado diremos, en primer lugar, que la legitimación en la causa es un elemento sustancial relacionado con la calidad o el derecho que tiene una persona (natural o jurídica) como sujeto de la relación jurídica sustancial, para formular o para contradecir las pretensiones de la demanda.

De esta manera, la parte demandante tiene la posibilidad de reclamar el derecho invocado en la demanda (legitimación por activa) frente a quien fue demandado (legitimación por pasiva). Por ello, se entiende que la primera (por activa) es la identidad que tiene el demandante con el titular del derecho subjetivo, quien, por lo mismo, posee la vocación jurídica para reclamarlo. Y la segunda (por pasiva) es la identidad que tiene la parte accionada con quien tiene el deber de satisfacer el derecho reclamado.

La LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA atañe a dos aspectos, de una parte con relación sustancial –legitimatío ad causam- referida a alguno de los extremos de la relación jurídica de la que surge la controversia, así como con los derechos y obligaciones que se pretenden o excepcionan según el caso; y de otra parte, con la legitimación procesal –legitimatío ad processum- o la aptitud legal de las partes para comparecer y actuar en el proceso. Es por ello que la legitimatío ad causam no es un presupuesto procesal, ya que es objeto de análisis en el fondo del asunto; mientras que la legitimatío ad processum si constituye un presupuesto procesal y su falta configura un vicio de nulidad que compromete el procedimiento y la sentencia que llegue a dictarse.

La LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA tiene que ver, entonces, con la relación jurídica sustancial objeto del proceso, de manera que es propia del debate procesal, como quiera que se relaciona con el derecho que se pretende, se relaciona con la calidad de las personas que por activa o pasiva figuran como sujetos procesales, bien porque formulan las pretensiones (activa) o porque se oponen a ellas (pasiva).

---

<sup>6</sup> En este aspecto no le asiste la razón a la jueza de conocimiento cuando en el auto recurrido indicó que para esa "agencia judicial fue claro que el recurso presentado estaba dirigido contra la admisión de la demanda."

Así las cosas, la legitimación en causa es presupuesto sustancial y no formal; de hecho no se encuentra enlistado como excepción previa en el artículo 100 y debe existir al momento de proferirse sentencia, pero no en la etapa inicial del proceso, sin perjuicio de que en su momento se den los presupuestos para dar aplicación al Artículo 278 código general del proceso.

De acuerdo con lo hasta aquí dicho la LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA se constituye en un presupuesto necesario para proferir sentencia; ello implica que tal tópico deba ser resuelto en esa oportunidad procesal y sin que sea posible que esa circunstancia, que tiene y debe ser alegada a manera de excepción de fondo por cuanto no es un hecho constitutivo de excepción previa, pueda ser resuelta en otra oportunidad procesal, toda vez que sólo se puede declarar si se tiene certeza acerca de su configuración, pues de lo contrario, en aras de garantizar el derecho fundamental del ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA, el estudio de este presupuesto debe abordarse al momento de proferirse la respectiva sentencia.

En lo referente a la legitimación en causa en los procesos de deslinde y amojonamiento debemos de tener en cuenta lo que sobre tal tópico establece el artículo 400 del código general del proceso, que es del siguiente tenor:

“Pueden demandar el deslinde y amojonamiento el propietario pleno, el nudo propietario, el usufructuario y el comunero del bien que se pretenda deslindar, y el poseedor material con más de un (1) año de posesión.

La demanda deberá dirigirse contra todos los titulares de derechos reales principales sobre los inmuebles objeto del deslinde que aparezcan inscritos en los respectivos certificados del registrador de instrumentos públicos.”

De esta norma se desprende inexorablemente que la LEGITIMACION ACTIVA en este tipo de acciones está en cabeza de:

1- Los propietarios

2- Los titulares del derecho reales principales sobre el bien del cual están en posesión regular, como el nudo propietario, el usufructo, el habitador, el comunero del bien que pretenda deslindar.

3- Los poseedores materiales con más de un año de posesión material, la cual deberán acreditar – siquiera- con prueba sumaria.

También debe inferirse que la LEGITIMACION PASIVA está en cabeza de los propietarios inscritos del predio contiguo colindante.

Todo esto para significar que, en principio, le puede asistir la razón a la jueza de conocimiento cuando declaró una FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA en cabeza del demandante, señor JUAN GUILLERMO ECHEVERRY PUERTA, puesto que, según sus palabras, este “no contaba con la calidad de ... poseedor material con más de (1) año de posesión” y, además, porque aquel “tiene como prueba del negocio jurídico realizado con Diana Carolina Arango un

contrato de promesa de compraventa de la cual se espera el cumplimiento de la misma para la suscripción de la escritura pública que lo acredite como propietario del inmueble ... ", reconociendo aquel "dominio ajeno de otra persona sobre el bien inmueble del cual alude ser poseedor"; pero tal postura es deleznable en la medida en que cuando el artículo 400 hace referencia a que puede demandar el poseedor con más de un (1) año de posesión, tal mandato no hace referencia a la legitimación material<sup>7</sup> de la que hemos venido hablando, sino de la formal derivada de la prueba siquiera sumaria de la posesión<sup>8</sup> que debe allegarse como anexo obligatorio de la demanda y del análisis de tal prueba debe surgir, prima facie, la condición de poseedor del demandante, la cual encontró presente la jueza de primera instancia puesto que admitió la demanda y que, a no dudarlo, salta de bulto en el documento traído para el efecto por el actor, esto es una promesa de venta suscrita por la señora DIANA CAROLINA ARANGO BOTERO y el demandante respecto de un predio rural<sup>9</sup> y que en su cláusula quinta reza que la entrega del inmueble prometido en venta se realizaría el día trece de septiembre de 2.019, es decir en la misma fecha de suscripción del tan citado convenio preparatorio.

De acuerdo con las reglas de la experiencia, entendidas estas como enunciados generales y abstractos que describen la forma en que casi siempre ocurren ciertos fenómenos, por lo general cuando se celebra una promesa de venta respecto de un inmueble y en el mismo se deja constancia de la entrega inmediata del bien prometido en venta, tal acto significa, ni más ni menos, que la promitente vendedora se despojó del corpus u objeto del contrato y el promitente comprador lo tiene bajo su poderío o señorío, hasta el punto de pedir una protección judicial mediante la presente acción de deslinde, lo que es un típico acto de señor y dueño.

Y es que, como bien se dijo en la providencia recurrida, por regla general la promesa de compraventa deriva en la mera tenencia porque en dicho contrato se está reconociendo la propiedad del promitente vendedor, mas también es cierto que la jurisprudencia ha sido enfática en indicar que, en principio, tal

---

<sup>7</sup> esta es susceptible de demostración por los distintos medios probatorios como lo son las declaraciones de parte, el juramento, el testimonio de terceros, los documentos, los indicios y cualesquier otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez.

<sup>8</sup> «Aunque la legislación colombiana no define lo que debe entenderse por prueba sumaria, su noción ha sido precisada por la doctrina y la jurisprudencia nacionales. Así, para Antonio Rocha Alvira, la prueba sumaria es aquella que aún no ha sido controvertida por aquel a quien puede perjudicar, y de conformidad con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la prueba sumaria es plena prueba, lo que quiere decir que debe reunir las mismas condiciones de fondo de cualquier prueba, que sea pertinente o conducente, esto es, que sea la adecuada para demostrar un hecho o un acto jurídico concretos. En ese sentido la doctrina ha sido uniforme en señalar que la prueba sumaria suministra al juez la certeza del hecho que se quiere establecer en idénticas condiciones que lo hace la plena prueba, con la diferencia que la prueba sumaria no ha sido sometida a contradicción, ni conocimiento o confrontación por la parte contra quien se quiere hacer valer.» (sentencia C-523 de 2009)

<sup>9</sup> Véase consecutivo 002.

entrega se hace a título de tenencia, a no ser que expresamente se entregue a título de posesión, como lo señala la corte en la sentencia 11001 del 30 de julio de 2010, con ponencia del magistrado William Namén Vargas, en la que afirmó:

«Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión.

El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.»

“(…)”

«No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión.»

“(,,,)”

Por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega adelantada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión.»

Aplicando este derrotero jurisprudencial al caso de autos y ante la inexistencia en el contrato antes referido de una cláusula donde expresamente se haya pactado que la entrega anticipada del inmueble prometido en venta se hizo a título de tenencia, podríamos pensar que fue voluntad de las partes entregarlo y recibirlo en posesión, máxime que la promitente vendedora no era propietaria del inmueble objeto del contrato y nadie puede transmitir más derechos de los que tiene, fuera de que la señora ARANGO BOTERO admitió en su respuesta a la demanda ser cierto el hecho primero del libelo y que hacia relación a que el señor JUAN GUILLERMO ECHEVERRY PUERTA ejercía posesión respecto del lote que ella le había prometido en venta.

Ya hemos hablado de que en realidad de verdad el demandante de autos si allegó prueba de la calidad en que actúa, debiéndonos pronunciar a renglón seguido respecto de que, como lo expresó la pedánea, la demanda no comprendió a todos los litisconsortes necesarios.

Con respecto a este punto repetiremos lo antes dicho respecto de la legitimación en la causa en los procesos de deslinde y amojonamiento, especialmente el artículo 400 por pasiva del código general del proceso, del que surge inconcuso que «La demanda deberá dirigirse contra todos los titulares de derechos reales principales sobre los inmuebles objeto del deslinde que aparezcan inscritos en los respectivos certificados del registrador de instrumentos públicos.» y en tal sentido, mirado el folio de matrícula inmobiliaria número 004-0048352, que fuera traído con la demanda como el correspondiente al predio de propiedad de la sociedad demandada y que riel en el archivo 02 de este expediente, queda claro que –registralmente hablando- el o la titular del derecho de dominio respecto del citado predio es la sociedad aquí accionada, esto es, ISMAGIC S.A.S.; razón por la que en tal aspecto no es menester vincular a ninguna otra persona como contradictor por pasiva.

De modo que el problema en este caso no es la legitimación por pasiva; pero, de acuerdo con la alegación del promotor de las excepciones, si lo es y por ello –seguidamente- nos pronunciaremos al respecto, desechándolo de plano por contener un razonamiento equivocado,

Y dice este operador judicial que lo alegado por el promotor de las excepciones previas es equivocado, a más de contrario a derecho, por cuanto la acción de deslinde tiene como único objeto “la fijación de linderos de acuerdo con los títulos”<sup>10</sup>, siendo titulares de la misma, de acuerdo a la situación fáctica que se presente al momento de interponer la demanda, cualesquiera de las personas enunciadas en el inciso 1º del artículo 400 del código general del proceso<sup>11</sup> y sujetos pasivos, en atención a lo dispuesto en el inciso 2º de dicha norma, los derechohabientes de derechos reales principales del predio colindante, nunca los del predio que solicita el deslinde, mismos que –a no dudarlo-podrían concurrir al proceso en calidad de coadyuvantes del demandante.<sup>12</sup>

Es tan cierto lo aquí expresado que la misma a quo, previo recurso del apoderado de la empresa demandada, en providencia del día veinte (20) de abril de la presente anualidad, revocó una integración de contradictorio que ella misma había decretado de oficio en auto del día siete (7) de diciembre del año inmediatamente anterior.

---

<sup>10</sup> CSJ, Cas. Civil, Sent. Abr. 24/84 (extracto publicado por Legis Editores E su obra Código Civil y Legislación Complementaria, código interno 3977)

<sup>11</sup> El propietario pleno, el nudo propietario, el usufructuario y el comunero del bien que se pretenda deslindar, y el poseedor material con más de un (1) año de posesión y en este caso sería este último, es decir, JUAN GUILLERMO ECHEVERRI PUERTA, quien acreditó sumariamente ser poseedor con más de un año (1) año de posesión.

<sup>12</sup> Según la Corte Suprema “Las características principales de la acción de dominio son las de ser real, inmueble, imprescriptible, facultativa para los dueños de predios colindantes y obligatoria para el propietario a quien se demanda”,(CSJ. Cas. Civil, Sent. Ago. 14/95; Exp. 4040)

Todo lo hasta aquí dicho para revocar en su totalidad el auto del día veintinueve (29) de julio del año que corre y mediante el cual se decretó la prosperidad de unas excepciones previas, mismas que condujeron a la terminación del presente proceso.

Por lo expuesto, EL JUZGADO CIIVL DEL CIRCUITO DE ANDES, ANTIOQUIA,

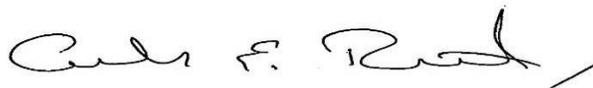
RESUELVE

PRIMERO: Revocar el auto proferido el veintinueve (29) de julio dos mil veintidós (2.022, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Betania (Antioquia) y mediante el cual se decretó la prosperidad de unas excepciones previas, mismas que condujeron a la terminación del presente proceso. Las razones quedaron dichas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Ordenar que, en firme esta providencia, se devuelva el expediente al juzgado de origen, para lo de su cargo.

TERCERO: Sin condena costas ante la prosperidad del recurso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARLOS ENRIQUE RESTREPO ZAPATA

JUEZ

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES**

Se notifica el presente auto por **ESTADO No.161** en el Micrositio que tiene el Juzgado en la Página de la rama judicial.

**Claudia Patricia Ibarra Montoya**

**Secretaria**