



**DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
SANTA MARTA**

Santa Marta - Magdalena

Veintisiete (27) de enero de dos mil veintidós (2022)

**VERBAL – REIVINDICATORIO**

47.001.31.53.005.2022.00223.00

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Se encuentra al despacho la demanda verbal - reivindicatoria presentada por Ignacio Antonio Endo Camacho e Inmobiliaria Gea SAS, contra Catalina Falquez De Donado, Álvaro Donado Suarez y Personas Indeterminadas, para decidir sobre su admisión luego de allegado escrito de subsanación.

**II. CONSIDERACIONES**

La demanda de naturaleza verbal - reivindicatoria presentada por Ignacio Antonio Endo Camacho e Inmobiliaria Gea SAS, fue inadmitida mediante auto proferido el 14 de diciembre de 2022, al paso que, se otorgó el término de 5 días a la parte demandante para que subsanara las falencias advertidas so pena de rechazo.

Como causales de inadmisión se le indicó a la parte demandante que:

- 1. “Se debe aclarar el hecho primero y segundo de la demanda, respecto a la posesión del inmueble por los demandantes Ignacio Antonio Endo Camacho e Inmobiliaria Gea SAS, en tanto en el asunto se busca es la reivindicación del bien por la posesión de los demandados.*
- 2. Se debe aclarar la calidad en la que actúa en el asunto el señor Benito Javier Vega Osorio, en tanto no es clara la manifestación de obrar como promitente comprador.*

3. *Se debe desacumular el hecho quinto de la demanda en tanto incluye varios supuestos de hecho.*
4. *Se debe presentar el juramento estimatorio en los términos que prevé el artículo 206 del código General del Proceso, conforme los frutos naturales y civiles deprecados.*
5. *Debe la parte demandante acreditar el agotamiento de la conciliación como requisito de procedibilidad. Lo anterior, en tanto encuentra el Despacho improcedente la medida cautelar deprecada al tenor de lo dispuesto en el literal b del numeral 1 del artículo 590 del Código General del Proceso. Obsérvese que, la cautela no recae sobre bienes del demandado.*
6. *Se debe adosar copia completa del poder otorgado por el señor Gustavo Adolfo Endo Alvarado, en calidad de representante legal de la sociedad demandante.*
7. *Alléguese el poder general otorgado mediante escritura pública al señor Benito Javier Vega Osorio, que lo faculte para la representación y otorgamiento de mandato para este asunto en nombre del señor Ignacio Antonio Endo Camacho, en los términos que prevé el artículo 74 del Código General del Proceso.”*

La parte demandante, allegó escrito mediante correo electrónico del 12 de enero de 2023, con lo que manifestó subsanar la demanda. No obstante, revisado dicho escrito se encuentra que, no se dio cumplimiento a los requerimientos del Despacho.

Respecto del primer numeral, atinente a la posesión de los demandantes frente al inmueble objeto de reivindicación, indicó el apoderado demandante la forma en la que los demandantes adquirieron el bien, reiterando la toma de posesión de estos respecto del bien.

Empero de ello, no subsanó la falencia enrostrada, en tanto lo indicado a la parte demandante es que, como quiera, que **lo que busca es la reivindicación del bien por la posesión que no está en sus manos sino en disposición del extremo demandado, no es clara o concordante con las pretensiones su manifestación que la posesión del bien está en poder del extremo actor.**

De igual manera, adujo que

*“...En cuanto al punto tercero en la que se pide que se desacumule el punto quinto de la demanda por cuanto incluye varios supuestos de hecho, debo*

*decir que el propósito de ello fue, hacer referencia a los bienes inmuebles referidos en los artículos 657 (Inmuebles por adhesión) y 658 (Inmuebles por destinación) de nuestro Código Civil colombiano...”. No obstante, **no procedió adecuar el hecho, sin que este Juzgado le requiriera que informara cual era el propósito del hecho, sino que lo desacumulara.***

Manifestó a su vez,

*“En cuanto al punto Cuarto, referido al juramento estimatorio del Artículo 206 del C.G. del P. manifiesto que los demandantes y el suscrito bajo la gravedad del juramento estiman el valor de la cuantía del bien inmueble objeto de la Litis en la suma de mil ciento noventa y nueve millones trescientos sesenta y nueve mil pesos (\$1.199.369.000.00) que es el valor del inmueble estimado por la Secretaria de Hacienda Distrital para el cobro del Impuesto Predial, que reposa en el Recibo predial que se adjuntó como prueba sumaria N°17y que reza en los folios 158 a 162 de la demanda...”.*

Actuación frente a la cual tampoco se entiende debidamente subsanado el requerimiento del Despacho, como quiera que, **si pretende los frutos naturales o civiles, solicitados en la pretensión tercera de la demanda, debe atender lo prescrito en el artículo 206 del Código general del Proceso,** que a su tenor literal reza:

*“...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.** Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación...”*

Ahora bien, frente al quinto requerimiento realizado por el Despacho, señaló el demandante que

*“Se estima innecesario el agotamiento de la vía conciliadora como prerrequisito de procedibilidad, por cuanto la norma aludida en este punto, hace referencia a los bienes de propiedad del demandado y que con la demanda se persiga el pago de perjuicios: Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos. b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual. En nuestro caso, el bien inmueble pertenece al demandante, no se persigue indemnización alguna y se solicita la inscripción de la demanda a fin de hacer del conocimiento del público o de cualquier persona interesada en su comercialización, la limitación existente por efectos del proceso reivindicatorio...”.*

Lo anterior, ha de señalársele al togado, contradice las disposiciones en materia procesal dispuestas por el legislador, habida cuenta que dispone el artículo 35 de la Ley 640 de 2001, aplicable al asunto de la referencia que, *“En los asuntos susceptibles de conciliación, la conciliación extrajudicial en derecho es requisito de procedibilidad para acudir ante las jurisdicciones civil, de familia y contencioso administrativa, de conformidad con lo previsto en la presente ley para cada una de estas áreas. En los asuntos civiles y de familia podrá cumplirse el requisito de procedibilidad mediante la conciliación en equidad...*”.

De tal manera, si pretende el adelantamiento de alguna cautela a efectos de no tener que agotar la conciliación como requisito de procedibilidad, debe atender lo dispuesto en el artículo 590 del Código General del Proceso, situación que obvia la parte demandante, pese a lo indicado por este estrado judicial.

Finalmente manifestó la parte demandante al último requerimiento del Despacho en el auto inadmisorio de la demanda que, *“hay que decir que el poder conferido fue de carácter especial tal como se explicó en el punto número dos, y que, además de referirse a actos de gestión relativos al inmueble objeto de la Litis por cuanto en él se especifica claramente todas las características del inmueble que coinciden con el de la litis, igualmente esta detalladamente descrito en la proporción de la que es dueño del bien inmueble referido en esta demanda y, específicamente faculta al Señor, BENITO JAVIER VEGA OSORIO para ejecutar todos los actos procesales propios del mismo y nombrar apoderados judiciales en caso de conflictos del inmueble como ocurre en este caso, de forma que este poder cumple con las exigencias del Artículo 74 del Código General del Proceso ya que el asunto (Conflicto judicial) está determinado y el bien inmueble claramente especificado y finalmente en él se especifica que se conceden todas las facultades exigidas por el Artículo 77 del C.G. del P...”*.

Sobre este particular es menester recordar que, el artículo 74 de la norma adjetiva civil señala *“Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados...*”.

Así las cosas, nótese que en el poder allegado no se señala que el poderdante este facultado para incoar proceso reivindicatorio alguno contra los aquí demandantes, calidades estas que acreditan que el asunto está determinado e identificado como lo preceptúa la citada disposición.

Por lo anterior, se advierte que no se subsana en debida forma la demanda. En tal sentido, el artículo 90 ibídem preceptúa *“...En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo...”*. De ahí que, al no observarse la subsanación de las falencias advertidas, se procederá a su rechazo.

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta,

**II. RESUELVE:**

1. Rechazar la demanda verbal - reivindicatoria presentada por Ignacio Antonio Endo Camacho e Inmobiliaria Gea SAS, contra Catalina Falquez De Donado, Álvaro Donado Suarez y Personas Indeterminadas, de acuerdo con expuesto en la parte motiva de esta providencia.
2. Por secretaria realícese las correspondientes anotaciones.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**DIANA PATRICIA MARTÍNEZ CUDRIS**

**JUEZA**