



**JUZGADO PRIMERO PROMISCO DEL CIRCUITO SAN JOSÉ DEL  
GUAVIARE**

**San José del Guaviare (Guaviare), nueve (9) de agosto del año dos mil  
veintitrés (2023).**

**SC-2023-165**

**RADICADO:** 950014089002- 2016-OO139- 01  
**PROCESO:** **VERBAL**  
**DEMANDANTE:** NEFTALI PEÑUELA GUTIERREZ  
**DEMANDADO:** GLORIA AMANDA RUGELES PEDREROS

Se ocupa este estrado judicial en resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la señora GLORIA AMANDA RUGELES PEDREROS contra la sentencia proferida por el JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN JOSE DEL GUAVIARE - GUAVIARE de fecha 12 de julio de 2022, dentro del proceso verbal que promovió NEFTALI PEÑUELA GUTIERREZ en su contra.

Inconforme con la decisión de primera instancia emitida dentro del presente proceso; los argumentos del recurrente se cimientan en que el A quo omitió pronunciarse respecto a las excepciones de mérito propuestas en la contestación de demanda, denominados **Predio Protegido** y **Valor de venta** afirma el recurrente, que el predio objeto del contrato que fuere resuelto en virtud de la sentencia, se encuentra cautelado con una prohibición de *enajenar* derechos inscritos en el predio declarado abandonado por el titular, y en efecto al revisar el expediente se encontró anotación Nro. 7 en el certificado de Tradición y Libertad que corrobora lo dicho por el libelista.

**Del predio protegido.** Debe recordarse que las medidas cautelares tienen como objetivo evitar que las decisiones administrativas o judiciales no puedan ser cumplidas al termino del respectivo proceso, o, evitar el cambio de las situaciones fácticas o jurídicas y mantenerlas hasta que se emita una decisión de fondo; y en este caso la medida cautelar que pesa sobre el predio está además encaminado a proteger los derechos de las personas que han sido víctimas del conflicto armado en Colombia, al impedir cualquier acción de enajenación o transferencia del título de propiedad de estos bienes, cuando esta se adelante contra la voluntad de su titular.

Medidas que se encuentran soportadas en el titulo 6 del Decreto 1071 de 2015, el cual fue adicionado a través del Decreto 640 de 2020, con el que se busca



proteger administrativamente la propiedad que tengan las víctimas respecto de sus inmuebles abandonados.

Se colige entonces, que no es posible emitir ninguna decisión respecto de la titularidad del bien, en virtud de la mencionada medida cautelar, se tendría que, previamente haber emitido decisión de cancelación de la medida, decisión que solo corresponde a la entidad que la ordenó en primer lugar.

Así las cosas, mientras persista la medida de protección a cualquier autoridad judicial, le está vedado el pronunciarse respecto de la titularidad de los derechos reales que recaen en el predio.

Al margen de lo anterior, el proceso que hoy nos ocupa, no está encaminado a dirimir un conflicto que verse sobre la titularidad del inmueble protegido, sino a definir si el contrato celebrado entre las partes, debe o no resolverse, argumentando la parte actora que nunca se pagó el precio pactado.

Entonces, la medida de protección está encauzada a evitar que se enajene el predio de propiedad del titular desplazado, sin embargo, en este caso, se está poniendo en duda los efectos del contrato que llevó a que el predio pasare a ser propiedad de quien solicitó la medida de protección, en otras palabras, con la presente demanda se pretende atacar un hecho jurídico previo a la situación jurídica que busca protegerse con la medida de protección; por lo tanto considera el despacho que es necesario recurrir al principio de *“Prior in tempore, potior in iure”*, toda vez que el contrato de compraventa que busca resolverse, fue anterior temporalmente hablando de la situación fáctica que llevó a la medida de protección que hoy se invoca como excepción.

Así las cosas, la excepción no está llamada a prosperar, y si a bien tiene, la Unidad de Restitución de Tierras, o la entidad que haga sus veces a cargo del Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA), será quien determine finalmente si debe cancelarse la medida de protección o no, que pesa hoy sobre la “Finca El Progreso”, resulta evidente que se cumplen los presupuestos para que se resuelva el contrato, al haberse probado que el precio pactado por las partes nunca se pagó.

**Del valor de la venta.** Ahora bien, frente a la excepción de precio pagado, afincada en la afirmación genérica contenida en la escritura pública, no está llamada a prosperar, una de las pruebas documentales allegadas denominadas “acuerdo de pago” demuestra claramente que la compradora, aquí demandada



Gloria Amanda Rugeles Pedreros, pacta la forma en que va a realizar los pagos del precio acordado entre las partes, previendo fechas posteriores respecto de la fecha en que se firmó la escritura, situación que fue reafirmada por las demás pruebas, tales como el proceso ejecutivo tramitado entre las mismas partes, demuestran que efectivamente el pago del precio correspondiente al contrato de compraventa nunca fue pagado, situación que además ya fue ampliamente abordada por el *A quo* en la sentencia impugnada.

Sirvan las anteriores consideraciones para concluir que las excepciones propuestas por la parte demandada no están llamadas a prosperar, y a pesar de la omisión del operador judicial de primera instancia a pronunciarse respecto de estas argumentaciones, por lo demás, el fallo se ajusta a derecho y encuentra la suscrita Juez, que deberá confirmarse la decisión atacada. Así las cosas, el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de San José del Guaviare,

### RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** el fallo del pasado 12 de julio de 2022, emitido por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de San José del Guaviare, por las razones expuestas.

**SEGUNDO:** Se **ORDENA** la devolución del expediente al Juzgado de origen.

### NOTIFIQUESE,

**ADRIANA DEL PILAR CHACON URQUIJO**

Jueza

NOTIFICACION POR ESTADO: La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No \_\_\_\_\_ Hoy

La Secretaria NANCY ELENA TRUJILLO MORENO

Firmado Por:

**Adriana Del Pilar Chacon Urquijo**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Promiscuo 001**  
**San Jose Del Guaviare - Guaviare**

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: **767143c9419afa208eb590b4f8ebc32e2fcafe62bf311e759697b2316989621c**

Documento generado en 09/08/2023 11:51:12 AM

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