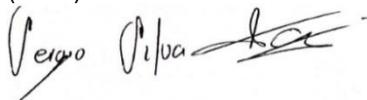


Radicado N°: 686554089001-2022-00050-00  
PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: JUAN ANDRES LEMUS BUENO Y MARIO ALBERO HERNANDEZ GOMEZ  
DEMANDADO: VENTURA HERNANDEZ RODRIGUEZ

Pasa al Despacho de la Señora Juez, informando respetuosamente que el apoderado demandante allega escrito de subsanación de la demanda. Veintisiete (27) de Septiembre de dos mil veintidós (2022)



SERGIO FERNANDO SILVA DURAN  
Secretario

### **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL**

Sabana de Torres, Veintisiete (27) de Septiembre de dos mil veintidós (2022)

Avizora el despacho de la revisión integral del expediente que en el asunto de marras el apoderado de la parte accionada presenta recurso de reposición en contra del auto calendarado de fecha dieciséis (16) de agosto de hogaño que negó el decreto de medidas cautelares solicitadas por el hoy recurrente y visible dentro del expediente digital 022SolicitudMedidasUrgente.pdf.

Manifiesta el togado recurrente frente el recurso de alzada, el cual someramente sustenta “por las razones expuestas en la solicitud principal y conforme a las pruebas que allego en la presente y que también se llevaron de forma personal al despacho” y anexa 6 fotografías en un folio.

### **PARA RESOLVER SE CONSIDERA**

La procedencia del recurso de reposición de que trata el art. 318 del C.G.P, establece que, salvo norma en contrario, el recurso de reposición procederá, entre otros, contra los autos que dicte el juez, señalando que, para tal efecto, cuando el auto a atacar se pronuncie por fuera de audiencia, el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación que de la providencia.

En el asunto bajo examen tenemos que la parte demandante atacó el día 19 de agosto de 2022, el auto proferido por este Despacho el dieciséis (16) de agosto del año en curso y publicado por estados el diecisiete (17) de agosto de hogaño, (023AutoNiegaSolicitudTramitarExcepcionesPrevias.pdf) encontrando pues que interpuso el recurso dentro de los tres días siguientes a su notificación, por lo que verificada la procedencia de la censura es dable abordar su estudio.

Habiéndose surtido el correspondiente traslado del presente recurso, el apoderado accionante requiere que el despacho se mantenga en su decisión de auto de fecha 16 de agosto de hogaño al considerar que “en las diferentes actuaciones realizadas por la parte accionada en el presente proceso, frente a la solicitud presentada de medidas cautelares tampoco se ha aportado pruebas que permitan acreditar las presuntas afectaciones o perturbaciones a la posesión siendo estas afirmaciones meras apreciaciones de carácter subjetivo e infundadas por la parte demandada” compartiendo concluyendo que dichas situaciones deberán ser objeto de debate probatorio en el proceso que se adelanta en la inspección de policía de Sabana de Torres, considerando este el escenario correspondiente para ser dirimidas.

Ahora bien en el asunto particular que nos convoca el recurrente en esta ocasión encuentra el despacho que si bien el legislador para los procesos de corte declarativo ha instituido una serie de cautelas las cuales podrán solicitarse desde la presentación de la demanda tales como el registro de

la demanda en el correspondiente registro cuando los bienes estén sujetos al mismo y el secuestro de los demás cuando se discuta sobre derechos de dominio u otro derecho principal.

Sin embargo, no se ha limitado únicamente a la práctica de las anteriores de igual forma ha dispuesto el legislador respecto del decreto de las medidas cautelares en los procesos declarativos el artículo 590 del Código General del Proceso en su numeral primero literal C) inciso segundo y tercero

*c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.*

*Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.*

*Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.*

Como se advierte de la norma transcrita, para la práctica de las cautelas, corresponde al Juzgador previo a su decreto determinar la concurrencia de unos elementos particulares respecto de las cuales en prima facie el actor recurrente no logro demostrar, si bien el interés es evidente por cuanto actúa dentro de la presente Litis al encontrarse debidamente vinculado como parte pasiva del proceso de marras, no se encuentra que frente al segundo aspecto esto es demostrar al despacho la aludida vulneración de los derechos de sus prohijados por cuanto de la revisión del documento arrojado al Juzgado vía correo electrónico el día diez (10) de agosto de hogaño visible dentro del expediente digital 022SolicitudMedidasUrgente.pdf, no se encontró que dentro del mismo se anexara prueba de los hechos referenciados, los cuales según su dicho consistieron en actos de invasión del predio en disputa, perturbación de la posesión mediante actos intimidatorios violencia verbal y psicológica, consistente en actuaciones a través de terceros trabajadores quienes corrieron cercas, podando y acabando con la inversión de sus prohijados, sacando el ganado del predio ” escrito en el cual solicito al despacho se ordenara a los demandantes cesar la perturbación e invasión a la propiedad hasta tanto se decida el presente proceso, petición reiterada de igual forma sin allegar pruebas como se puede advertir de los archivos 021SolicitudMedidas.pdf y 022SolicitudMedidasUrgente.pdf.

Ante estas peticiones, el Despacho resolvió por auto calendado de fecha 16 de agosto deprecar negativamente la solicitud de cautelas incoada por el apoderado de la parte pasiva atendiendo que mediante mismo proveído previamente se hizo aclaración que el proceso de marras versa única y exclusivamente respecto del contrato de arrendamiento de las cinco (5) hectáreas del predio denominado finca puerto rico y en tal sentido el conocimiento del despacho únicamente aborda en cuanto respecta a los parámetros estipulados en el libelo arrojado como el contrato soporte del presente proceso; concretamente frente a las cautelas se dispuso:

*Ahora bien, dilucidada la anterior cuestión procede el despacho a pronunciarse frente la solicitud de medida cautelar elevada por la parte accionada (022SolicitudMedidasUrgente.pdf) conforme manifiesta que se le está perturbando la posesión respecto del bien inmueble arrendado, el despacho decidirá lo que considera pertinente en cuanto al ámbito de conocimiento en el presente asunto; tal como se reitera versa única y exclusivamente respecto del objeto contractual el cual se ha establecido es el predio rural denominado finca PUERTO RICO 5 hectáreas, con respecto del trámite que menciona el apoderado memorialista se le ha impartido a las querellas policivas dentro de*

los procesos tramitados ante la inspección de policía municipal de Sabana de Torres que refiere, este despacho se abstiene de pronunciamiento alguno por cuanto no se arrima prueba de los mismos, de las actuaciones del interesado ni manifiesta haber interpuesto y agotado en debida forma los recursos ordinarios de la vía administrativa, del mismo modo no se llega evidencia alguna de los actos perturbatorios que manifiesta se le están ejerciendo en contra de sus prohijados; por tal razón se negará en esta oportunidad el decreto de medidas cautelares requerido.

Como puede constatarse de la decisión proferida por el despacho en auto recurrido en relación con el decreto de las medidas cautelares solicitadas por el Togado de la parte accionada, este Estrado Judicial se limitó únicamente a resolver con forme lo que se le aporó dentro del proceso y respecto del ámbito de conocimiento respecto del contrato de arrendamiento de las cinco hectáreas del predio arrendado, por cuanto como se advirtiera del estudio del memorial arrimado al despacho no se encontró prueba de las vulneraciones alegadas en el escrito contentivo de la solicitud de decreto de las cautelas, ni tampoco se llegó por parte del memorialista prueba de los procesos policivos referidos, situaciones que imposibilitaban al Despacho pronunciarse frente a algo que le es totalmente ajeno al juzgador.

Avizora el despacho del recurso presentado por el Togado recurrente un sustento casi nulo del mismo del cual remite al despacho a tenerse por lo argumentado en el escrito de solicitud de cautelas del cual ya el despacho se ha pronunciado al respecto, adicionalmente se llega un folio contentivo de 6 fotografías las cuales alude ocurrir en la propiedad de sus prohijados; sin embargo frente a las mismas no se puede por parte del despacho determinar ciertamente que pertenezcan al predio arrendado mediante contrato de arrendamiento de cinco hectáreas que es frente al cual este proceso versa y que es materia de la presente Litis; siendo este el único material probatorio llegado en razón de las cautelas requeridas y no se repondrá el auto atacado.

Ahora bien, haciendo uso del principio de la bona fide constitucional, y atendiendo el inciso primero del literal C) del numeral primero del artículo 590 que faculta al juez decretar cualquier medida que considere razonable para la protección del derecho en litigio, previendo que se susciten diferencias o cualquier inconveniente entre las partes de esta Litis, el Despacho decretará en esta oportunidad como medida cautelar innominada EL ESTATUO QUO con respecto al objeto materia de la presente Litis, esto es; frente las cinco hectáreas que se signan en el contrato de arrendamiento visible en el expediente digital. 003ContratoArrendamiento.pdf, ordenando en esta oportunidad que entre las partes demandante y demandado se abstengan de ejercer actuaciones que modifiquen la relación sustancial inicial hasta tanto no se resuelva en sentencia definitiva el asunto de marras.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA PARCELA**

Lugar y fecha del contrato: 18 de Marzo de 2011  
Arrendador: MARIO ALBERTO HERNANDEZ GOMEZ  
Arrendatario: VENTURA HERNANDEZ RODRIGUEZ

Objeto: Conceder el goce de un inmueble que se segrega de otro de mayor extensión denominado "FINCA PUERTO RICO", con un área aproximada de 5 hectáreas.

Dirección: kilómetro 12-via Corregimiento de Provincia-Sabana de Torres (Sder)

Canon: El arrendatario se compromete a pagar el canon de arrendamiento con trabajos de mantenimiento, arreglo y adecuación del área utilizada en cuanto los pastos, cercas y cuidados que ameriten el ejercicio de su utilización. De igual forma se compromete a evitar que extraños a los propietarios del predio utilicen y saquen provecho de las demás áreas del lote en mención.

Término de duración: UN (01) AÑO  
Fecha de iniciación: 18 de Marzo de 2011

Además de las anteriores estipulaciones, EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO convienen las siguientes: **Primera.** Pago, oportunidad y sitio. – EL ARRENDATARIO se obliga a pagar con trabajos de mantenimiento, arreglo y adecuación del área utilizada en cuanto los pastos, cercas y cuidados que ameriten el ejercicio de su utilización. **Segunda.** Destinación. – EL ARRENDATARIO se obliga a usar el inmueble para LABORES NETAMENTE PECUARIAS y no podrá darle otro uso, ni ceder o transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de EL ARRENDADOR. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho a EL ARRENDADOR para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble o, en caso de cesión o subarriendo, celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia EL ARRENDATARIO. **Tercera.** Recibo y estado. – EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado. EL ARRENDATARIO, a la terminación del contrato, deberá devolver a EL ARRENDADOR salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimos. El ARRENDATARIO no reclamara sobre las mejoras que se hagan porque hacen parte del canon de arrendamiento y de tal manera quedaran en el inmueble para el momento de la entrega. **Cuarta.** Obligaciones de las partes. – Son obligaciones de

*Alejandro*

Ahora bien dilucidado el asunto anterior, de la revisión del expediente digital, encuentra el Despacho por parte del demandado, al contestar la demanda allego en escrito aparte documento el cual consigna las excepciones previas respecto de las cuales el togado memorialista ha insistido en dárseles el respectivo trámite; ante lo cual es despacho debe aclarar que por error involuntario al momento de cargar los documentos dentro del expediente digital en el one drive; tal como se evidencia de la constancia de citaduría, 030ConstanciaCitaduria.pdf; se unió el PDF de la contestación de la demanda junto con las pruebas aportadas como del escrito de Excepciones Previas presentado por el apoderado, quedando las mismas en la parte final del PDF 010ContestacionDemanda.pdf del folio 40 al 52.

Aclarada la eventualidad suscitada con respecto a la presentación del escrito de Excepciones previas por parte del Togado accionado; el despacho en esta oportunidad en aras de solventar este impase adopta el aforismo jurisprudencial que indica que “los autos ilegales no atan al juez ni a las partes” en cuanto respecta del ordinal PRIMERO del auto de fecha 16 de agosto de hogaño, 023AutoNiegaSolicitudTramitarExcepcionesPrevias.pdf y dispondrá en esta oportunidad dar trámite al escrito de las excepciones previas que fuere llegado al proceso dentro del término de traslado de la demanda, si bien fue presentado en escrito aparte, reposan dentro del expediente digital a folio 40 al 52 del archivo 010ContestacionDemanda.pdf se dispondrá darles el tramite contemplado en el numeral primero del artículo 101 del Código general del Proceso.

Por lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal de Sabana de Torres,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECRETAR** el STATU QUO entre las partes con respecto al objeto del contrato de arrendamiento, esto es las cinco hectáreas de la finca Puerto Rico, deberán abstenerse de ejercer acciones que modifiquen la relación sustancial hasta tanto se profiera fallo definitivo en el presente proceso.

**SEGUNDO: CORRER TRASLADO** de las excepciones previas propuestas por el señalado demandado a través de su apoderado judicial, visibles dentro del expediente digital en archivo PDF 010ContestacionDemanda; desde el folio 40 al 52 CORRASE TRASLADO a la parte demandante por el término de TRES (03) días hábiles, para que se pronuncie sobre ellas, adjunte y pida las pruebas que pretenda hacer valer.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE



**YACKELYN ARCE HERNANDEZ**

Juez

**JUZGADO PROMISCO MUICIPAL  
SABANA DE TORRES, SANTANDER**

El auto anterior se notifica a las partes, por ESTADO ELECTRONICO, en el micro sitio web de este juzgado:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-sabana-de-torres> hoy **28 de septiembre de 2022**. Siendo las ocho (08:00 a.m.) de la mañana.



**SERGIO FERNANDO SILVA DURÁN  
SECRETARIO**