

Doctor

**JORGE ENRIQUE FORERO ARDILA**  
JUEZ SEGUNDO PROMISCO MPAL  
Cimitarra

**REF.: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA  
PROCESO ORDINARIO REIVINDICATORIO**

Radicado número 2023 – 0009

Demandante: HELIFONSO DUARTE CHACON

Demandado: JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO CIUDADELA VILLA DEL RIO.

**ANNY YOLANDA PARRA ARCINIEGAS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.089.838 expedida en Curití (Sder), abogada en ejercicio con T.P. No 149.740 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderada de la **JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO CIUDADELA VILLA DEL RIO** identificada con Nit 90173106, representada legalmente por la señora **ANA DILIA SUATERN PEÑA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.196.046 expedida en La Belleza (Sder), residente en la calle 13 número 4- 21 Barrio Ciudadela Villa del Rio, Municipio de Cimitarra, actuando como parte demandada en el proceso reivindicatorio promovido por **HELIFONSO DUARTE CHACON** por medio de apoderado judicial, comedidamente me permito formular **RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA** de la referencia en los siguientes términos:

**I. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

**A. OPORTUNIDAD**

Presento este recurso dentro del término de tres (3) días previstos en el Artículo 318 del CGP contado a partir de la fecha de notificación del auto admisorio de la demanda. Así las cosas, el recurso de reposición se presenta dentro del término oportuno.

**B. PERSONERÍA**

De manera atenta, solicito se me reconozca personería jurídica de conformidad con el poder que reposa en el expediente.

**II. ANTECEDENTES DE LA ACTUACIÓN JUDICIAL.**

1. El 26 de enero de 2023 fue radicada la demanda verbal reivindicatoria presentada por el señor HELIFONSO DUARTE CHACON en contra de la JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA CIUDADELA VILLA DEL RIO.

2. La mencionada demanda fue admitida mediante auto de fecha 30 de enero de 2023.

3. El auto admisorio de la demanda; se profiere pese a que, la demanda no adjunta documentos recientes y vigentes, para establecer presupuestos de admisibilidad, especialmente para establecer la cuantía y determinar la

competencia para conocer del proceso; revisados los anexos se tiene que, el certificado catastral 3995 847180 11853, corresponde al avalúo dado al inmueble para el año 2022, la demanda se radica el 26 de enero del año 2023 y el mismo por tener vigencia anual, no representa la información actualizada del inmueble en este aspecto; por otra parte se tiene que conforme a las escrituras aportadas, se refleja en este documento un valor menor al establecido en la escritura de compraventa que efectuó en el año 2019 el señor HELIFONSO DUARTE, en la cual la cuantía de la compraventa se estableció en la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS** (\$300.000.000); situación que no permite establecer con claridad la competencia en razón de la cuantía para que su despacho conozca del proceso.

4. El auto admisorio de la demanda, decretó medidas cautelares previas sobre temas sobre los cuales no es viable su decreto, por cuanto los mismos constituyen prejulgamiento al suspender los efectos de un fallo con carácter jurisdiccional, que hizo tránsito a cosa juzgada, siendo este conocido por el despacho, que existe un fallo policivo de primera y segunda instancia, debidamente ejecutoriado que reconoce y ampara derechos de la parte demandada, el cual fue objeto de acción de tutela que denegó su despacho en primera instancia, decisión confirmada por el Juzgado Civil de Circuito de Cimitarra, el cual a la fecha, el demandante se ha negado a cumplir generando toda clase de actuaciones dilatorias.

Así las cosas:

1. Se decretan las medidas cautelares sin que el demandado haya constituido la póliza de garantía ordenada, contrariando lo establecido en el artículo 590 del CGP, numeral 2 que establece: Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento del valor de las pretensiones de la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica (...); es decir previo al decreto de las medidas cautelares deben garantizarse la constitución de la garantía o caución.

2. Conforme a lo obrante en el expediente, el apoderado de la parte demandante, extrañamente constituyó póliza de garantía el día 1 de febrero de 2023 (después de admitida la demanda) y dispuso el envío a su despacho. A la fecha, no se ha proferido auto por el despacho aceptando o rechazando la garantía constituida ante Seguros Mundial; sin embargo, la orden de las medidas cautelares fue consumada.

3. Conforme a la liquidación del Impuesto predial unificado del predio MI CASA se tiene que, el demandante adeuda este concepto para la vigencia 2022 y 2023, y el avalúo catastral para el año 2023, corresponde a la suma de OCHENTA Y UN MILLONES SETENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE (81.076.000), por lo tanto la garantía aportada por el demandante no cumple con los presupuestos dados por el despacho de amparar el veinte por ciento del valor del avalúo catastral del inmueble, avalúo que corresponde al certificado por el IGAC que se anexa.

4. La solicitud elevada por el demandante a partir del numeral 3 refiere:

*3- Se decrete y ordene a la JUNTA DE ACCION COMUNAL BARRIO CIUDADELA VILLA DEL RIO, del municipio de Cimitarra, Santander como actual poseedor de los inmuebles objeto a reivindicar, abstenerse de arrendar los inmuebles o darlos en arrendamiento o en general arrendar cualquier espacio de los*

*mismos a terceras personas, para evitar se continúen causando perjuicios al propietario del inmueble.*

*4- Se decreta y ordene la suspensión del cumplimiento del fallo policivo, proferido mediante resolución número 384 del 23 de agosto de 2022 emitida por el Inspector ad hoc del municipio de Cimitarra y confirmado en segunda instancia mediante la resolución número 696 del 23 de septiembre del año 2022, por parte del despacho del alcalde municipal de Cimitarra del proceso radicado 9000.*

Lo anterior máxime si se tiene en cuenta que el demandante, contrariando la orden policiva dada en el curso de la querrela, es quien cedió en calidad de arrendamiento el predio desde el año 2021 y percibe los ingresos por este concepto, conforme al contrato celebrado con ONEYDA PATRICIA GIL ESPINOSA, representante legal de CONDUMAG SAS.

Por otra parte, hasta la fecha de presentación de la demanda y admisión de la misma, se han generado por parte del demandante, todas las acciones posibles para impedir y dilatar el cumplimiento del fallo policivo, en razón a que de forma voluntaria no ha sido posible que el querellado entregue los lotes materialmente a la JUNTA DE ACCION COMUNAL, conforme a lo ordenado en la querrela 9000. Por lo tanto, la petición de medidas cautelares que fue aceptada por el despacho es por demás temeraria y de mala fé, dado que el actor es conocedor de estas situaciones.

Las anteriores peticiones de medidas cautelares, no acreditan los requisitos axiológicos de proporcionalidad, necesidad, razonabilidad y efectividad. En tal sentido, La proporcionalidad, se refiere a que "el demandante debe demostrar que existe un equilibrio entre la medida solicitada, los derechos con respecto al patrimonio del demandado sobre el cual recaen y las pretensiones que busca satisfacer, con el fin de demostrar que no se incurre en algún tipo de abuso con el eventual decreto de la medida".

En cuanto a la necesidad de la medida; esta debe, "ser imprescindible su práctica para el demandante, toda vez que, de no ordenarse, sus derechos en litigio serían ilusorios; por ello la eventual sentencia que acoja sus pretensiones, no presentaría utilidad práctica, resultando vulnerados los derechos que pretende proteger, situación que tampoco está establecida y con la medida dispuesta el despacho está desconociendo que la normatividad civil también reconoce y ampara los derechos del poseedor, situación que está acreditada por parte del demandado en la instancia policiva.

No se aportan, argumentos ni medios de convicción que acrediten la pertinencia y necesidad de la medida cautelar solicitada, tampoco su sensatez para alcanzar los fines legítimos expuestos por el demandante y de esta forma, no vulnerar derechos ajenos de forma innecesaria, como evidentemente ocurre en el presente caso, cuando con el decreto de la misma sin la previa acreditación de la caución, se afectó la diligencia de entrega que ordenó la Inspección Municipal de Policía de Cimitarra, estaba dispuesta para el día 31 de enero del año en curso, ante la negativa del demandante de hacer la entrega voluntaria.

### III FUNDAMENTOS LEGALES.

La Corte Constitucional señaló en la sentencia C-379 de 2004 que: *Las medidas cautelares, son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso.*

De esa manera el ordenamiento protege preventivamente a quien acude a las autoridades judiciales a reclamar un derecho, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada.

Estas medidas buscan asegurar el cumplimiento de la decisión que se adopte, porque los fallos serían ilusorios si la ley no estableciera mecanismos para asegurar sus resultados, impidiendo la destrucción o afectación del derecho controvertido. De tal suerte que esta clase de medidas cautelares son un mecanismo que se utiliza para proteger las garantías del proceso, sin llegar a afectar la calidad del mismo y sin llegar a presionar o afectar la decisión del juez, quien siempre debe fallar en derecho a pesar de los tiempos y procedimientos que esto conlleve.

Las medidas cautelares Innominadas fueron incorporadas al sistema legislativo Colombiano por el Código General del Proceso en el literal c del numeral 1 del artículo 590, el cual señala: *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.*

Debido a su naturaleza y la libertad que se le da al juez con estas medidas, se deben tener ciertas condiciones en cuenta para que sea válido acudir a ellas.

- En primer lugar, está el identificar claramente el interés que la parte tiene para actuar en el proceso, es decir la legitimación que tiene en el mismo para poder determinar si es procedente la medida.
- En segundo lugar, el juez debe verificar el riesgo que se corre al no implementar la medida, "por un lado los derechos del demandado que todavía no ha sido vencido en juicio y, por otro, los del demandante que enfrenta el riesgo que cuando se produzca la sentencia, esta resulte completamente inútil".

Estas medidas cautelares como se puede evidenciar, no pueden ser aplicadas a cualquier tipo de proceso; sino que, tiene que existir en realidad un peligro prácticamente inevitable de que se pierda el objeto del litigio en cuestión.

Finalmente, el juez debe tener en cuenta la apariencia de buen derecho "*siendo el derecho del demandante más probable que el del demandado*", esto quiere decir que el juez después de un análisis exhaustivo de las pretensiones del demandante, hace necesario o justifica su decreto.

Es necesario que la petición de medidas cautelares, tenga argumentos y pruebas, donde puedan llegar a la conclusión que, el demandante puede obtener un fallo a su favor debido a que el derecho es más favorable para él.

Así las cosas, la doctrina ha establecido los principios que debe tener en cuenta el juez para poder decretar una medida cautelar innominada, el tratadista Jairo Parra Quijano en su texto *Medidas cautelares innominadas*, señala las especies que existen de medidas cautelares innominadas:

1. *Inhibitoria*: Debe probarse la amenaza que existe sobre el objeto del litigio, para esto se debe acudir a cualquier medio de prueba, generalmente se acude a la prueba indiciaria. Sin embargo, para que este tipo de prueba funcione, el hecho sobre el que se basan todas las pretensiones debe estar probado. De allí se deben analizar todas las pruebas existentes que puedan ayudar a calcular una probabilidad.

2. *Prohibición de innovar*: Por ejemplo, en el artículo 2327 del Código Civil se señala que "cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota". Este artículo señala que los comuneros de una propiedad pueden realizar únicamente las obras necesarias para el mantenimiento de la propiedad, pero no se pueden exceder con otro tipo de arreglos, pues esto podría resultar afectando a los demás comuneros. Este ejemplo funciona para explicar esta especie de medida cautelar innominada pues en el caso en que se inicie un proceso divisorio, se puede solicitar que no se le hagan modificaciones al bien mientras sale la sentencia.

3. *La medida cautelar anticipada*: Como ya se ha mencionado, estas medidas buscan de alguna manera anticiparse a cualquier daño irreversible que pueda causar la demora del fallo.

Por lo tanto, el juez debe evaluar si efectivamente lo más probable es que el fallo sea a favor de quien solicitó la medida (apariencia de buen derecho). Además, se debe tener en claro si efectivamente el no tomar esa medida puede llegar a causar un daño irreversible, la amenaza de daño irreparable que se alegue debe estar sustentada en un hecho cierto y comprobable que deje en el ánimo del sentenciador la certeza que, de no suspenderse los efectos del acto, se le estaría ocasionando al interesado un daño irreparable o de difícil reparación.

Para que se conceda una medida cautelar innominada y anticipatoria, es necesario demostrar un peligro de daño a los derechos provenientes de la lentitud en la ejecución y decisión final del proceso, un daño irreversible, situación que de hecho nunca se acredita por el demandante. Por esta razón, "si se demuestra que se está ocasionando un daño, será la ponderación del juez, el cual mediante test de razonabilidad decide la medida que minimice o acabe con el daño, pero si el daño o peligro no se demuestra mediante las respectivas pruebas, se deberá negar la solicitud de dichas medidas cautelares innominadas".

Conforme a la solicitud de medidas cautelares aportada, se tiene que no existe ningún elemento ni fáctico, ni probatorio para establecer los anteriores presupuestos; contrario a ello el despacho es concededor de la existencia de fallos policivos que amparan la posesión de los lotes objeto de reclamación por más de treinta años, es decir, el decreto de la medida genera perjuicios a

una comunidad que ha ejercido su derecho de posesión de forma libre, pacífica, pública e ininterrumpida.

Para la aplicación de la medida cautelar en los diversos procesos, es necesario tener presente lo siguiente: "Las pretensiones del demandante deben ser probablemente las que se acogerán en la sentencia (Apariencia de buen derecho), lo cual supone estudiar el derecho material que legitima la pretensión y las pruebas en que se funda.

El Juez para realizar esa proyección, debe estudiar juiciosamente la demanda y las pruebas con las que esta se acompañe". (Parra Quijano, 2013, pág. 315) Por su parte, las medidas cautelares innominadas son previstas como mecanismos para "salvaguardar de una forma transitoria y en el desarrollo del proceso, el derecho discutido en el proceso, de igual manera, estas medidas presentan una base constitucional, toda vez que desarrollan el principio de eficiencia y eficacia", análisis que se hecha de menos, por cuanto de la lectura y revisión de los mismos elementos de prueba, se puede establecer que el actor ha ejercido actos de posesión respecto de un área menor del predio, a la inicialmente reconocida en el acto escritural y sobre la misma ha solicitado permisos, licencias y autorización, y es hasta el 11 de enero del año 2020, que de forma arbitraria, clandestina y violenta, pretende apropiarse de los terrenos que han estado en posesión de la junta de acción comunal, como se pudo establecer en el proceso policivo querrela 9000 que conoció la Inspección de Policía de Cimitarra.

De igual forma de la revisión de los actos escriturales aportados, son evidentes las inconsistencias e irregularidades en que se ha incurrido para actualizar el área del predio objeto de litigio.

#### **IV - RAZONES DE LA INCONFORMIDAD.**

El señor HELIFONSO DUARTE CHACON, actuando en calidad de demandante, radica el día 26 de enero de 2023, demanda reivindicatoria en contra de la Junta de Acción Comunal de la Ciudadela Villa del Rio.

En los hechos de la demanda, se hace relación a las solicitudes elevadas por el actor ante la Secretaria de Planeación Municipal de Cimitarra, despacho que le otorgó licencias de construcción de obra nueva, licencia de construcción para encerramiento, en el cual se establece que el área sobre el cual se concede la autorización o área de intervención es de CUATRO MIL CUATROCIENTOS TRES METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS (4.403,50M2), siendo la misma el área registrada en el acto escritural correspondiente al predio MI CASA, de propiedad del actor, para la fecha de la compra en el año 2019.

El señor HELIFONSO DUARTE adquiere el predio MI CASA, por compra que efectúa a la señora HILDA QUIROGA CADENA, a través de la escritura pública número 585 de fecha marzo 1 de 2019 otorgada ante la Notaria Segunda del Círculo de Bucaramanga, donde se describe que el inmueble corresponde al predio conocido como MI CASA, ubicado en la calle 12 K 3- 13- 115 del perímetro urbano del municipio de Cimitarra, identificado con la matrícula

inmobiliaria numero 324 42875, matricula catastral 010000600012000, valor de la compraventa la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (300.000.000)**; y establece los linderos del inmueble de la siguiente manera: DENOMINADO MI CASA UBICADO EN LA CALLE 12 K 3- 13 -115 del perímetro urbano de Cimitarra departamento de Santander, con una extensión de 4.4.03,50 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos especiales: POR EL COSTADO NORTE: Colinda con la calle 14 en parte, **EN PARTE CON LA URBANIZACIÓN VILLA DEL RÍO** y predios de PEDRO CRUZ RODRIGUEZ Y ANADELINA ARIZA BALLEEN. POR EL COSTADO ORIENTAL: Colinda con predios de ANADELINA ARIZA BALLEEN y la carretera que de Cimitarra conduce a Puerto Berrio. POR EL COSTADO SUR. **Colinda con el monumento Serranías del Carare Opón**; POR EL COSTADO OCCIDENTAL: En parte con la carrera tercera y en parte con el predio enajenado a la asociación Pro Vivienda La Floresta en 97,50 metros de longitud y encierra. No obstante; la mención de cabida y linderos la compraventa se hace como cuerpo cierto. (pagina 2 del acto escritural, que se anexó como prueba, las negrillas son mías).

Para la fecha de la compraventa del predio MI CASA que efectuó el demandante, el avalúo catastral que tenía el inmueble correspondía a la suma de **VEINTE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$20.579.000)**; avalúo que se incrementó a través del acto notarial antes señalado a la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (300.000.000)**.

Posteriormente a través de la escritura pública número 200 del 5 de mayo de 2020, otorgada ante la Notaria Única de Cimitarra, se realizó división material y acto de donación sin insinuación a favor del municipio de Cimitarra. En este acto escritural se establece que el predio MI CASA, distinguido con la nomenclatura calle 12 número 3-13-115 del perímetro urbano del municipio de Cimitarra, tal como consta en la certificación expedida por la oficina de Planeación Municipal de Cimitarra, se encuentra inscrito en el catastro con el número de orden 010001040001000 y tiene una extensión superficial de 4.403 metros cuadrados.

Conforme a la división material del lote, la cual se hace conforme a la resolución SPM NUMERO 6819020-002 de 2020 expedida por la secretaria de planeación municipal de Cimitarra Santander, y los planos y documentos protocolizados, es decir los funcionarios del Municipio verificaron el área sobre la cual expidieron la licencia, se corroboró el área del predio objeto de intervención.

En este acto escritural se aprobó la división del predio, en dos lotes uno denominado LOTE 1, MONUMENTO SERRANIA CARARE OPON, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Cimitarra, con una extensión de 683, 50 metros cuadrados, El lote número 1 en el mismo acto escritural fue donado al municipio de Cimitarra y la destinación del terreno se estableció para construcción zona de destino uso público, monumento Serranía Carare Opón y el lote número 2 denominado MI CASA, de propiedad del señor HELIFONSO DUARTE CHACON, ubicado en el perímetro urbano de Cimitarra con una extensión de tres mil setecientos veinte metros cuadrados (3.720 m<sup>2</sup>), de hecho obra en la escritura informe de un perito respecto de la medición y

características del predio, señor JORGE ALBEIRO LOPEZ quien establece en su informe los datos que registra de los aspectos que inspeccionó .

No se entiende como los funcionarios de la oficina de Planeación Municipal de Cimitarra, expiden una licencia de subdivisión del predio denominado MONUMENTO SERRANIA CARARE OPON, cuando de la lectura de la escritura, se establece que este inmueble corresponde a un colindante por el costado sur del predio MI CASA. (VER LINDEROS DEL PREDIO MI CASA ESCRITURA PUBLICA 585 DE 2019) y se autoriza la división material. En el mismo sentido es incorrecto el informe pericial aportado al acto escritural elaborado por JORGE ALBEIRO LOPEZ, donde establece las características de los inmuebles y registra que el predio no tiene avalúo, procediendo a hacer una tasación para el fraccionamiento y los gastos notariales, cuando del acto escritural de compra se establece que la cuantía se aumentó a la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (300.000.000)**, es decir le mintieron al notario al momento de realizar las escrituras, acto este que debe ser puesto en conocimiento por la notaría para su respectiva sanción.

Con fundamento en la división anterior, se procedió a efectuar el registro en el folio de matrícula Inmobiliaria, aperturandose el folio de matrícula 324 84942, que corresponde al predio donado MONUMENTO DEL CARARE OPON y el folio de matrícula 324 84943, que corresponde al saldo del predio MI CASA titulado a favor de HELIFONSO DUARTE, con un área de 3.720 metros cuadrados, trámite que se adelantó por parte del hoy demandante estando ya en curso el proceso policivo querrela 9000, ante la Inspección de Policía de Cimitarra;

Posteriormente el propietario inscrito a través de la escritura 190 otorgada ante la Notaria Unica de Cimitarra, actualiza el área del predio MI CASA, con fundamento en la resolución catastral número 68 190 0058 2020 de fecha 19 de diciembre 2020, notificada y ejecutoriada en fecha 21 de diciembre de 2020, expedida por el Director de la Unidad Operativa de Catastro en Vélez del IGAC, y el plano topográfico levantado por el profesional Jhon Fredy Barón Romero. En este acto escritural se duplica el área del predio, sin verificar las colindancias del mismo, conforme a la escritura de compra y no se incrementa el avalúo catastral, con fundamento en el incremento del área y la modificación autorizada.

Llama la atención que el despacho, en el acucioso estudio de la demanda y sus anexos, tratándose de la reclamación de dos lotes que hacen parte de un lote de mayor extensión, conforme el planteamiento del demandante; paso por alto la verificación de los linderos contenidos en la escritura, los avalúos dados al inmueble en los actos escriturales, las direcciones registradas y en la revisión de los documentos que autorizan la corrección del área, **la resolución número 68 190 0058 2020 de fecha 19 de diciembre 2020, no solo obvio verificar el área con todos los colindantes, sino que se registra que la petición se presenta ante el IGAC, por el hoy demandante el día 4 de agosto de 2015, fecha para la cual ni siquiera el señor DUARTE CHACON se encontraba legitimado para realizar el trámite, por cuanto adquirió el predio en el año 2019.**

Es decir, en el afán de legalizar las áreas que pretende reclamar el demandante, se ha hecho incurrir en error a las autoridades encargadas de verificar y velar por la seguridad jurídica de la propiedad privada y llevar los registros respectivos conforme a las funciones que la ley les otorga.

Adjunto a mi petición la escritura pública número 368 de 2002, otorgada ante la Notaria Única de Cimitarra, en la cual la anterior propietaria efectúa corrección del área del predio MI CASA, que es objeto de proceso, es de anotar que en los alinderamientos del predio, desde estas fechas se registra a la JUNTA DE ACCION COMUNAL VILLA DEL RIO como un colindante por la calle 14, pese a no estar legalizada la escritura de cambio de áreas, dado que la anterior propietaria reconocía la existencia de la colindancia con mi representado, por cuanto autorizó un cambio de áreas en el año 1993.

La medida cautelar impartida por el señor Juez, desconoce totalmente el derecho de posesión que tiene sobre los dos lotes de terreno la Junta de Acción Comunal de la Ciudadela Villa del Rio, y es contradictorio que habiendo conocido el señor Juez, de una acción de tutela, donde hizo control constitucional sobre la actuación procesal adelantada por la Inspección de Policía de Cimitarra al interior de la querrela 9000, quien analizó el contenido de este expediente, al día de hoy cambie su criterio drásticamente y disponga las medidas cautelares que son objeto de recurso en favor del querrellado de la época en que conoció del expediente; cuando existe ese conocimiento previo del asunto sometido a conocimiento a través del proceso civil pretendido y también porque es conocido que a la fecha el demandante ha hecho caso omiso al cumplimiento del fallo policivo y de todas formas abusando de su derecho a litigar, ha impedido que se restablezca materialmente la propiedad a la Junta de Acción Comunal, y con la anuencia del Inspector de Policía, se ha dilatado el cumplimiento del fallo con la entrega administrativa que debe realizar este despacho; omito la parte actora informar al señor Juez este pequeño detalle y también oculta el hecho de que materialmente los lotes están aún encerrados en la malla y tubo metálico que instaló de forma arbitraria en el año 2020, y más aún que es el demandante quien está usufructuando los lotes, a través del contrato de arrendamiento en favor de la empresa CONDUMAG CENTRO DE ENSEÑANZA AUTOMOVILISTICA DEL MAGDALENA MEDIO CEA, contrariando la orden dada en el proceso policivo.

Considero de manera respetuosa, que el demandante actúa con temeridad y mala fe, al ocultar información en la demanda al Despacho y de otra parte el despacho pese a no estar debidamente fundamentada la petición de medidas cautelares sin tener en cuenta los presupuestos establecidos dispone su materialización en perjuicio de los intereses de la comunidad que represento, más aún cuando el señor Juez conecedor del proceso de marras ya tenía conocimiento de la querrela policiva por su actuación en la acción de tutela, donde hizo control constitucional sobre la actuación procesal adelantada por la Inspección de Policía de Cimitarra al interior de la querrela 9000.

El señor Juez Segundo Promiscuo Municipal de Cimitarra omitió efectuar un real análisis respecto de los elementos de convicción que le permitieran llevar a la certeza de los extremos de la litis y sus intereses en el proceso, de los presuntos perjuicios, de las pruebas obrantes, previo a admitir la demanda y decretar la medida.

Mal puede pretender el actor, se desconozca el trámite adelantado en el proceso policivo, y peticionar se limiten los derechos del demandado, cuando es conocedor que él, ha sido renuente y ha generado toda clase de argucias para impedir la materialización del mismo, y que efectivamente se pudo probar una serie de irregularidades en las que se ha incurrido para formalizar los actos escriturales con los cuales soporta su petición reivindicatoria.

La petición de medidas cautelares, no contiene los supuestos facticos, jurídicos probatorios, previstos en la norma sustancial y procesal para justificar la necesidad y urgencia de la medida solicitada y los medios probatorios que brinden herramientas de juicio para acreditar su necesidad y la existencia de los daños y perjuicios irremediables que conlleva al actor.

Se tiene que, tratándose de las medidas cautelares innominadas el Juez debe efectuar un análisis mas profundo antes de disponer las medidas que considere necesarias para garantizar la materialidad del fallo, situación que no se hizo en el presente caso:

- El Juez valorará la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho, esto es, el peligro en la demora (*periculum in mora*); este aspecto tampoco está considerado por el despacho, atendiendo a que el auto admisorio de la demanda, no contiene ninguna motivación respecto de la medida ni las razones por las cuales evidencia el despacho se genera un perjuicio inminente e irreparable en disfavor del actor.
- El Juez considerará la existencia de la apariencia de buen derecho. En el campo de las medidas cautelares se traduce en la apariencia o verosimilitud del derecho invocado, esto es, que a juicio del decisor jurisdiccional después de haber realizado un razonamiento en el que prevea las probabilidades de éxito del solicitante, le parezca que la resolución final puede ser a favor de éste, es decir, que las pretensiones del demandante estén llamadas a prosperar, concurriendo así un prejuizgamiento sobre el asunto sometido a su conocimiento.

De manera respetuosa se considera que el despacho no efectuó un análisis o razonamiento de los elementos de prueba aportados, evidentemente los mismos encaminan a que el actor no ha tenido posesión sobre los lotes que reclama su reivindicación, nótese que ha adelantado trámites ante la secretaria de Planeación Municipal de Cimitarra, respecto de un área de 4.403 metros cuadrados, y en el mismo sentido las autoridades una vez verificadas las solicitudes han expedido los respectivos permisos sobre la misma área, y el constructor no ha observado el cumplimiento de los permisos o autorizaciones dadas por el municipio, extralimitándose en la ejecución de la licencia de cerramiento, como se estableció en el proceso policivo por el perito

designado; son los mismos topógrafos quienes en uno y otro caso han realizado medición del predio, haciendo los ajustes en cada petición.

En el mismo sentido no se establece la necesidad de la medida, ni por parte del demandante ni en el análisis que debe hacer el señor Juez, la cual conforme a los postulados debe "ser imprescindible su práctica para el demandante, toda vez que, de no ordenarse, sus derechos en litigio serían ilusorios; por ello la eventual sentencia que acoja sus pretensiones, no presentaría utilidad práctica, resultandos vulnerados los derechos que pretende proteger.

Tampoco puede predicarse que la medida decretada cumpla los criterios de razonabilidad, que la misma se acoja a los criterios de la lógica y argumentos que ofrezcan medios de convicción que acrediten su sensatez para alcanzar los fines legítimos expuestos por el demandante y de esta forma, no vulnerar derechos ajenos de forma innecesaria, contrario a ello; se considera que la medida cautelar decretada por el despacho, se torna perjudicial para el demandado, genera inseguridad jurídica por cuanto desconoce el trámite del proceso policivo adelantado; el despacho está suspendiendo los efectos de un fallo policivo que esta en firme y que se adelantó observando las garantías procesales debidas, es decir de un tajo desconoce el alcance de la decisión, el cual conforme a los distintos pronunciamientos jurisprudenciales se tiene que solo por vía de tutela puede controvertirse.

*"...cuando se trata de procesos policivos para amparar la posesión, la tenencia, o una servidumbre, las autoridades de policía ejercen función jurisdiccional y las providencias que dicten son actos jurisdiccionales". Por su naturaleza de actos jurisdiccionales, frente a las decisiones de los organismos de policía no es posible ejercitar los mecanismos propios de la jurisdicción contencioso administrativa, situación que es reconocida por el artículo 82 del Código Contencioso Administrativo, que sostiene que "La jurisdicción de lo contencioso administrativo no juzga las decisiones proferidas en juicios de policía regulados especialmente por la ley". Igualmente, "ni la acción reivindicatoria, ni la posesoria, ni la restitutoria de la tenencia están configuradas para salvaguardar el derecho al debido proceso en los procesos policivos, sino –según el caso- los derechos de dominio, posesión y tenencia". Esta situación en la que se aprecia que no existen mecanismos adecuados para salvaguardar el derecho al debido proceso en las actuaciones de las autoridades de policía en tratándose de lanzamientos, hace necesario reconocer que es solo la acción de tutela el mecanismo a partir del cual es posible conseguir la protección requerida..."*

De tal suerte que el proceso policivo que reconoció y amparó el derecho de posesión y tenencia que ejerce el demandado JUNTA DE ACCION COMUNAL CIUDADELA VILLA DEL RIO sobre el predio objeto de esta litis, no se puede suspender sus efectos a través de la medida ordenada por el despacho, por cuanto a través de una autoridad investida de jurisdicción y competencia, existe una decisión que tiene efectos jurisdiccionales que ampara el derecho de posesión de la demandada, derecho de posesión que también reconoce la normatividad civil y procesal civil; y que es conocido por su despacho

conforme al análisis obrante en el expediente, por cuanto fue objeto de amparo también a través de los jueces primero y segundo Municipal en el estudio de las acciones de tutela que se tramitaron.

## **V - PETICION.**

### **PETICION PRINCIPAL**

Así las cosas, de manera respetuosa se solicita al despacho, revisar el contenido del auto admisorio de la demanda y dejar sin efecto el numeral segundo a través del cual se decretaron las medidas cautelares, con fundamento en las razones expuestas.

### **PETICION SUBSIDIARIA**

Con fundamento en todo lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicito sea revocado el auto admisorio de la demanda de la referencia, que admite la demanda presentada por el señor HELIFONSO DUARTE CHACON, con el fin de que se establezca la competencia en razón de la cuantía, habida cuenta que no se aportó el certificado del avalúo catastral del año 2023, y existen incoherencias respecto de este aspecto conforme a los actos escriturales en los cuales se establece como valor del acto de compraventa la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (300.000.000).**

## **VI PRUEBAS.**

### **DOCUMENTALES.**

Sírvase tener como pruebas las obrantes en el expediente y las siguientes que se anexan.

- Expediente que contiene el proceso policivo querrela 9000, promovida por la Junta de Acción Comunal de la Ciudadela Villa del Rio.
- Escritura pública numero 368 de fecha 31 de julio de 2002, otorgada ante la Notaria Única de Cimitarra por HILDA QUIROGA CADENA, en favor de LA ASOCIACION LA FLORESTA DE CIMITARRA, en la cual se hace aclaración del área del predio MI CASA.
- Escritura publica numero 585 de fecha 1 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Bucaramanga compraventa del predio MI CASA efectuada por HELIFONSO DUARTE CHACON.
- Escritura publica numero 200 de fecha 4 de mayo de 2020, otorgada en la Notaria Única de Cimitarra, en la cual se hace donación sin insinuación y división material.
- Escritura publica numero 190 de fecha 24 de marzo de 2021, en la cual se hace actualización de área del predio MI CASA identificado con la matricula inmobiliaria numero 324 84943 de la oficina de registro de Instrumentos públicos de Vélez.
- Dictamen pericial realizado por el señor VICTOR EMILIO CUADROS CACERES al interior del proceso policivo, que contiene levantamiento topográfico realizado por la señora MONICA RAMIREZ topógrafo, en el cual se evidencia la extralimitación del constructor.
- Contrato de arrendamiento suscrito por HELIFONSO DUARTE CHACON y la empresa CONDUMAG SAS.

- Acta de fecha 31 de enero de 2023 diligencia de cumplimiento del fallo al interior del proceso policivo querrella 9000.
- Contrato de trabajo de fecha 5 de enero de 1993 suscrito entre HILDA QUIROGA y JOSE NELSON DEL VASTO.
- Documento sobre intercambio de áreas entre la urbanización Villa del Rio y la señora HILDA QUIROGA, de fecha 17 de febrero de 1993.
- Liquidación del impuesto predial unificado expedido por la tesorería del municipio de Cimitarra.
- Certificado de libertad y tradición del predio MI CASA.
- Certificado catastral del predio para la vigencia 2023.

#### **VII - FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Los contenidos en el artículo 320 y ss del CGP.

#### **VIII- COMPETENCIA**

Es competente para conocer del presente tramite su despacho por conocer del proceso principal.

#### **IX- NOTIFICACIONES**

EL DEMANDANTE Y SY APODERADO en la dirección establecida en la demanda principal.

La parte demandada: **ANA DILIA SUATERNA PEÑA, PRESIDENTE de la JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO CIUDADELA VILLA DEL RIO DEL MUNICIPIO DE CIMITARRA**, con Personería Jurídica constituida mediante resolución 787 del 31 de diciembre de 1980, identificada con NIT 90173106, recibe notificaciones en la calle 13 número 4 – 21 Barrio La Ciudadela Villa del Rio, teléfono 3105753880, correo electrónico: [ciudadelavilladelrio@gmail.com](mailto:ciudadelavilladelrio@gmail.com).

La apoderada de la parte demandada. ANNY YOLANDA PARRA ARCINIEGAS, recibo notificaciones en la carrera 6 numero 4 36 de Cimitarra, teléfono 3115799814, correo electrónico [annyolanda@hotmail.com](mailto:annyolanda@hotmail.com); correo que se encuentra inscrito como mi dirección de notificaciones electrónicas en el registro nacional de abogados.

Cordialmente,



**ANNY YOLANDA PARRA ARCINIEGAS**  
Apoderada de la parte demandada.