



**REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**

Santiago de Cali, cuatro (4) de septiembre de dos mil veinte (2020)

DEMANDANTE: **LUIS ALBERTO TORO ECHEVERRI
ORLANDO TORO ECHEVERRY
JOSÉ HUGO TORO ECHEVERRY
LUZ AMÉRICA TORO DE HOMES
DOMINGO LEDESMA ECHEVERRY**

DEMANDADOS: **TOMÁS ORLANDO HOYOS HERNÁNDEZ**

RADICACIÓN: **76001-40-03-015-2017-00872-01**

SENTENCIA N° 099 2ª INSTANCIA

I.- OBJETO DE LA DECISIÓN

Culminada la etapa de sustentación del recurso de apelación por parte del apoderado judicial de los demandantes frente a la sentencia N° 297 de 13 de diciembre de 2019, proferida por el Juzgado Quince Civil Municipal de Cali, que concedió las pretensiones del escrito introductor y el derecho de retención solicitado por el extremo pasivo, se procede a dictar la presente providencia.

II. ANTECEDENTES

Los señores Luis Alberto Toro Echeverri, Orlando Toro Echeverry, José Hugo Toro Echeverry, Luz América Toro De Homes y Domingo Ledesma Echeverry demandan a Tomás Orlando Hoyos Hernández, para que les restituya el inmueble ubicado en la Calle 70 # 11C-45 de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 370-83025, al ser los propietarios del aludido bien y, en razón a que en actualidad el mismo está siendo poseído de mala fe por el demandado desde el 25 de mayo de 2010, data en la cual el bien estaba siendo poseído por la señora Gloria Amparo Ledesma, hermana y heredera de los demandantes, quienes *“aparentemente simularon una venta de derechos herenciales sin mediar sucesión alguna y ambos con pleno conocimiento de causa de la existencia de más herederos”*.

DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y LAS EXCEPCIONES:

El polo pasivo esgrimió en su defensa que en efecto entre él y la señora Gloria Amparo Ledesma Echeverry se celebró un contrato de venta de derechos herenciales que le llegasen a corresponder en la sucesión de sus padres Cecilia Echeverri de Toro y Domingo Ledesma Díaz, pues al momento de la celebración del negocio jurídico la única que poseía el inmueble con ánimo de señora y dueña era ella y ningún otro heredero tenía la posesión de la heredad.

Manifiesta que ejerce la posesión sobre el bien inmueble a reivindicar, pero no es cierto lo aseverado por el extremo activo al asegurar que ingresó a través de artimañas, engaños y mentiras; incluso debió acudir a la administración judicial a fin de obtener el inmueble en ciernes ya que la señora Gloria Amparo se rehusaba a hacer entrega del mismo.

Concluye señalando ser poseedor de buena fe y reconocido por el Juzgado Primero Civil Municipal en el proceso divisorio adelantado por los aquí demandantes y la heredera Rubria Lida Ledesma Echeverry contra la señora Gloria Amparo.

Propuso como excepción la denominada “*temeridad y mala fe*” y solicitó el Derecho de Retención a su favor.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Delanteramente la juzgadora realizó un recuento de los antecedentes, las pretensiones, la contestación de la demanda y el trámite procesal para abordar el estudio y verificación de los presupuestos procesales, así como la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, mismos que encontró satisfechos, para luego incursionar en el examen de los elementos estructurales necesarios e indispensables para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, concluyendo que en efecto se encuentran reunidos los elementos axiológicos recabados por la Ley y la jurisprudencia para el éxito de la reivindicación, en tal virtud, concedió las pretensiones de la demanda, ordenó las compensaciones de rigor y concedió el derecho de retención consagrado en el artículo 970 del Código Civil.

IV. RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la anterior decisión, la parte activa y pasiva fustigan el fallo, no obstante, únicamente los demandantes sustentaron el recurso interpuesto bajo varios embates que en concreto se enfilan a afirmar: i) el demandado sí es poseedor de mala fé al no haber aportado los documentos o medios probatorios necesarios para acreditar las obras, reparaciones y construcciones por él realizadas al inmueble objeto de litigio; ii) refiere que la juez no tuvo en cuenta la tasación de que hiciere de los frutos civiles -cánones de arrendamiento- el perito Pedro José Aguado, toda vez que los tuvo en cuenta a partir de la notificación del auto de admisión de la demanda; iii) Con respecto a las mejoras señaladas y fijadas por el perito manifiesta que el apoyo documental, esto es, la revista Construdata, edición N° 193 refiere a construcciones nuevas más no deterioradas, además el poseedor

no aportó ningún elemento probatorio para acreditarlas y, iv) Reprochó el hecho de haberse concedido el Derecho de Retención al demandado toda vez que no acreditó la realización de las mejoras en el inmueble. Por su parte, el extremo pasivo indicó como reparos a la decisión los siguientes: i) No contener la demanda a todos los litisconsortes necesarios ya que se obvió la calidad de heredera de la señora Gloria Amparo Ledesma Echeverry quien no fue llamada ni representada dentro del proceso; ii) la juez desconoció que entre la señora Gloria Amparo y el señor Tomás Orlando Hoyos Hernández se celebró un contrato de cesión de derechos herenciales que es un documento público elevado a escritura pública, pero que no pudo registrarse debido a dos gravámenes que pesaban sobre la heredad, por ende los demandantes ostentan la propiedad de cuotas del inmueble y no sobre la totalidad y por consiguiente deben respetar el derecho que le asiste al demandado sobre el predio al ser un comunero junto con los demandantes. No obstante haber presentado los reparos pretermitió sustentar el recurso vertical dentro del término otorgado dispuesto en el Decreto 806 de 2020.

V. PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico que surge en el presente asunto está encaminado a establecer el cumplimiento de los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria cuando se trata de una pluralidad de comuneros que pretenden la reivindicación del bien y la legitimación que les asiste para obrar en nombre de aquellos que no fueron llamados al litigio.

VI. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen en esta ocasión.

Al igual que la legitimación en la causa por pasiva ya que el demandado se reputa poseedor, no obstante, la legitimación por activa no se encuentra acreditado en el presente asunto atendiendo que *“es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste (...)”*¹.

Y es que en estrictez *“la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta ‘como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión’ (sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)”* (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01).

Bajo el anterior supuesto jurisprudencial, se dará a inicio al estudio del presente asunto.

2.- NATURALEZA DE LA ACCIÓN.

El artículo 946 de nuestro Ordenamiento Civil define la acción reivindicatoria de dominio como aquella que tiene el dueño de cosa singular de la cual no está en posesión, para que el poseedor sea condenado a restituirla. Como la acción tiene por objeto recuperar la posesión de la cosa y se trata de una acción de condena y

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC2642 de 2015, Magistrado Ponente, Dr. Jesús Vall de Rutén Ruiz.

de carácter restitutorio, es un derecho ejercitable erga omnes, de donde podemos definir los siguientes requisitos, los cuales se deducen del mismo artículo enunciado:

1. Dominio del actor o demandante (legitimación activa)
2. Posesión de la cosa por el demandado (legitimación pasiva)
3. Identidad entre lo poseído y lo pretendido
4. Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular
5. Que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión

Así pues, para que la acción dominical proceda, los anteriores elementos deben acreditarse a satisfacción y en su integridad, pues todos ellos son aceptados y relacionados por la doctrina especializada al igual que por la jurisprudencia desde el año de 1938, que han sido reiterados en fallos como el de 21 de julio de 2007 con ponencia del Magistrado Cesar Julio Valencia Copete, o una más reciente de 20 de enero de 2017 con ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, última en la que se advirtió:

“Con fundamento en los artículos 946, 947, 950 y 952 del Código Civil, el éxito de la acción reivindicatoria, exige acreditar el derecho de dominio en el demandante, la posesión actual del demandado, la existencia de una cosa singular o cuota determinada proindiviso reivindicable, y ni más ni menos, la identidad entre el bien perseguido por el reivindicante y el poseído por el convocado”

En consecuencia vale poner de relieve que para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, se deben acreditar fehacientemente todos y cada uno de los elementos antes enunciados, pues ante la falencia o duda en tan sólo uno de ellos, deviene inexorablemente la negativa de las pretensiones de la acción de dominio. En el presente caso, el juez cognoscente encontró debida y plenamente acreditados estos presupuestos axiológicos de la acción de dominio, por ende concedió las

pretensiones de la demanda y concedió el derecho de retención con sus consecuentes condenas y restituciones, aspecto sobre el cual reviraron los apoderados judiciales y permite al juez de segunda instancia resolver sin limitación alguna.

3.- CASO CONCRETO.

Previamente, resulta preciso indicar que en relación con el primero de los presupuestos, corresponderá al demandante demostrar que es titular del derecho de dominio sobre el bien que pretende reivindicar de conformidad con el artículo 946 del Código Civil, o de una cuota determinada proindiviso de una cosa singular, a tono con lo dispuesto por el artículo 949 de la misma obra, disposiciones de las cuales surge que el propietario exclusivo podrá demandar la restitución de la totalidad del bien, como cuerpo cierto; mientras que el dueño de una cuota determinada solo está facultado para solicitar la reivindicación de aquella de la que es propietario y de la que no está en posesión.

Así lo tiene explicado desde antaño la Corte Suprema de Justicia en el recuento jurisprudencial que se efectúa a continuación para mayor ilustración y entendimiento de las partes, pues de ahí partirá la resolución del presente asunto.

Esa corporación desde tiempos inmemorables expuso en sentencia de 26 de mayo de 1964, Magistrado Ponente, Dr. Julián Uribe Cadavid en el juicio de Genara Sánchez v. de Montaña contra Jose María, Alejo, Anunciación y Pastora Montaña, lo siguiente:

"Se justifica la negativa del sentenciador a la reivindicación impetrada, porque dirigida ésta a obtener la restitución, en su singularidad corporal, de un predio determinado por sus linderos, era indispensable 'que se acreditase la exclusiva propiedad del sujeto activo de la acción sobre el entero o unidad reclamada, sin que sirviese al efecto la titularidad del

condominio, sólo apta para reivindicar la cuota respectiva como bien jurídicamente distinto del cuerpo cierto en que la misma cuota radica". (Cas. de 20 de marzo de 1.961, O, J. XCV, 2238, 100 Y s.s.), y en otra oportunidad esta misma Corte había considerado que "El derecho de copropiedad está tutelado por la acción reivindicatoria (art. 949 ib.), pero es axiomático que no puede desplazarse a resguardar 'el derecho de propiedad exclusiva que sobre la cosa indivisa llegue a concretar, un cuerpo cierto un comunero.

Según la titulación aducida, el demandante tiene un derecho de condominio, pero no un derecho de dominio, sobre el fundo. El dominio es un derecho exclusivo, enseña la doctrina con apoyo en la plenitud de poderes' que el artículo 669 confiere a su titular; al paso que aquel es un derecho no exclusivo, porque sobre el bien común convergen facultades de la misma clase en cabeza, de distintas sujetos. . . . , aquí que la acción de salvaguardar el derecho de dominio se encamine a recuperar 'la cosa en su totalidad, como especie o cuerpo cierto, en razón del contenido pleno del derecho' en tanto que la que protege el de condominio se dirija a recuperar la posesión de la cuota en que consiste, en razón de los poderes parciales que lo conforman, de manera, que puede ejercerlos sobre la cosa común, con los demás propietarios". (Cas. de 26 de mayo de 1.954, LXXVII, 2141, 598 Ys. s.). Se equivocó, pues, la parte actora al demandar la reivindicación de cuerpo cierto, cuando sus títulos de propiedad no lo hacían titular de la totalidad de dicho cuerpo cierto, sino de una cuota indivisa". (Subrayado y negrillas del Despacho Judicial).

La anterior posición fue reiterada por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia del 30 de junio de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Héctor Marín Naranjo, al indicar: "Aun cuando un sector de la doctrina y algunas legislaciones foráneas le asignan al vocablo una significación mucho más amplia, en el Código Civil colombiano el término comunidad se emplea para significar el fenómeno resultante del fraccionamiento de la titularidad del derecho de propiedad que estaba en cabeza de una sola persona, entre dos o más sujetos.

Ese fraccionamiento del derecho da lugar, en ocasiones, a una comunidad singular, y en otras a una de carácter universal, según que el objeto sobre que recaiga el derecho seccionado sea singular, o, por el contrario, verse sobre una universalidad. Como quiera que en esta materia el mencionado ordenamiento, al igual que el de muchos otros países, se inspira en los principios que en torno al punto se establecieron por el derecho romano, es característico de la comunidad el que el fraccionamiento de la titularidad se traduzca en la formación de cuotas para los distintos sujetos en quienes el derecho se haya venido a radicar. (...) Desde el punto de vista jurídico, la cuota constituye la expresión del derecho de dominio adscrito al respectivo copartícipe. En cuanto tal, se la puede examinar en dos posiciones: Una, atinente a la cuota en sí misma. Con relación a este punto es necesario observar que a pesar de que se ha dicho que la cuota sólo es contemplable en un plano abstracto o ideal, o sea, como "el símbolo de la participación en un derecho", no es admisible que su titular la pueda enajenar, gravar o reivindicar; es decir, ejercer sobre ella ciertos actos característicos del dominio, como si fuera el objeto exclusivo de éste.

Desde la perspectiva de la normatividad, no es igual afirmar que se es dueño exclusivo de un bien pero demostrar que apenas se tiene el derecho sobre una parte individualizada del objeto, que pretenderse propietario único y luego comprobar que se es titular de un derecho de cuota. Lo primero se gobierna por las reglas propias del derecho de dominio. Y si bien estas reglas son indispensables para lo segundo, no son, en cambio, suficientes pues, como nadie se atrevería a negarlo, se las debe articular con las de la comunidad. Aproximando el punto de vista sobre el que se viene discutiendo a las reglas pertinentes a la reivindicación, se ve cómo la primera hipótesis se ajusta, sin más, al artículo 946 del C. C. En cambio, la segunda tiene inevitablemente que contar, también, con el artículo 949 ibídem. (...) Por todo lo anterior es por lo que la jurisprudencia de la Corte se ha pronunciado en el siguiente sentido: (...) "No siendo el actor dueño de todo el predio sino de una parte indivisa -ha dicho la Corte-su acción no podía ser la consagrada en el artículo 946 del Código Civil sino la establecida en el 949 de la misma obra, ya que el comunero no puede reivindicar para sí sino la cuota de que no está en posesión, y al hacerlo debe determinarla y singularizar el bien sobre el cual está radicado. "Como es bien

sabido, el comunero posee el bien común en su nombre y también en el de los condueños y por lo mismo la acción de dominio que le corresponde debe ejercitarla para la comunidad" (t. XCI, p. 528). (Subrayado y negrillas por el Despacho).

Y en sentencia posterior, la Corte Suprema expuso con mayor claridad y reiteración que: "Como es sabido, la prosperidad de la acción reivindicatoria se encuentra supeditada, entre otras condiciones, a que el demandante demuestre a cabalidad que es propietario de lo que reivindica, por manera que si se trata de "... cosa singular, el título debe abarcar la totalidad de la misma cosa; que si apenas se trata de una cuota pro indiviso en cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la misma cuota; y que si la cosa singular reivindicable está en comunidad, la acción ha de intentarse, no a favor de uno o más de los condóminos aislada o autonómicamente considerados, sino en pro del conjunto de los mismos o, como se dice de ordinario, para la comunidad." (G. J. CII, Pág. 22).

No puede olvidarse, al respecto, que así como es dable reivindicar la cosa singular de que se es dueño, conforme lo señala paladinamente la regla contenida en el artículo 946 del Código Civil, es igualmente posible reclamar en acción de dominio "una cuota determinada pro indiviso de una cosa singular", cual lo prevé el artículo 949 ejusdem; empero, es palmario que a quien es solamente titular de un derecho de cuota pro indiviso no le es dado reivindicar, en los términos del precepto primeramente aludido, la totalidad del predio o parte específica del mismo, como si se tratase de cuerpo cierto; por supuesto que, como de antaño lo tiene definido esta Corporación, "no siendo el actor dueño de todo el predio sino de una parte indivisa, su acción no podía ser la consagrada en el artículo 946 del Código Civil sino la establecida en el 949 de la misma obra, ya que el comunero no puede reivindicar para sí sino la cuota de que no está en posesión, y al hacerlo debe determinarla y singularizar el bien sobre el cual está radicado." (G. J. XCI. Pág. 528).

Y es que, valga la pena recalcarlo al margen, respecto de la aludida acción del artículo 949 del Código Civil, la cuota cuya reivindicación se exige debe también estar debidamente

determinada, de manera que ciertas locuciones distan mucho de cumplir tal requerimiento"². (Subrayado y negrillas por el Despacho).

La anterior posición fue nuevamente evocada en sentencia de 13 de mayo de 1997, Magistrado Ponente Rafael Romero Sierra entre otras providencias ³ cuando expuso:

"Como en el caso en estudio el actor es dueño de un derecho correspondiente a la mitad del inmueble objeto de la demanda, con base en él no puede demandar para sí la reivindicación de todo el predio, como cuerpo cierto, pues si solo es titular de un derecho, la acción que le corresponde ejercer no es la consagrada en el artículo 946 del Código Civil, sino la del artículo 949 ibídem, referente a la reivindicación de cuota determinada proindiviso de cosa singular.

"No siendo el actor dueño de todo el predio sino de una parte indivisa -ha dicho la Corte- su acción no podía ser la consagrada en el artículo 946 del Código Civil sino la establecida en el 949 de la misma obra, ya que el comunero no puede reivindicar para sí sino la cuota de que no está en posesión y al hacerlo debe determinarla y singularizar el bien sobre el cual está radicado.

"Como es bien sabido, el comunero posee el bien común en su nombre y también en el de los condueños y por lo mismo la acción de dominio que le corresponde debe ejercitarla para la comunidad".

En sentencia más reciente⁴, la Corte Suprema de Justicia estudió un caso donde el predio a reivindicar pertenece a dos personas, quienes solicitaron reivindicar la

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 27 de septiembre de 2004, Magistrado Ponente, Dr. Pedro Octavio Munar Cadena, expediente N° 7166.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 11 de mayo de 2000, Magistrado Ponente, Dr. Manuel Ardila Velásquez.
Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 14 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente, Dr. Nicolás Bechara Simancas.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC211-2017, de 20 de enero de 2017, Magistrado Ponente, Dr. Luis Armando Tolosa Villabona

heredad a favor de la comunidad y no para sí, pues conforme al precedente jurisprudencial pacífico y consistente transcrito con antelación fácil es colegir que cualquier comunero puede pedir la restitución en beneficio de los demás condueños pero nunca de manera individual porque carecería del derecho de dominio sobre las cuotas que no le pertenecen.

Ahora bien, en el caso concreto los demandantes pretenden obtener para sí la reivindicación del inmueble ubicado en la calle 70 N° 11C-45 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-83025 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad respecto del cual no son sus dueños exclusivos, pues desde cuando formularon la demanda dieron cuenta de la existencia de otros propietarios inscritos y además porque este hecho se acreditó con el folio de matrícula inmobiliaria del predio donde consta la protocolización del proceso de sucesión de los causantes Domingo Ledesma Díaz y Cecilia Echeverry de Toro.

En la respectiva partición, se adjudicó a los señores José Hugo Toro Echeverry, Luis Alberto Toro Echeverry, Orlando Toro Echeverry, Domingo Ledesma Echeverry, Luz América Toro de Homes, Rubria Lida Ledesma Echeverry y Gloria Amparo Ledesma Echeverry, en común y proindiviso, por partes iguales, excepto la última heredera nombrada a quien se le adjudicó el 14,28% de la totalidad del inmueble en mención

Surge de esos documentos que los demandantes en este caso no son propietarios exclusivos del inmueble. Lo son también las señoras Rubria Lida Ledesma Echeverry y Gloria Amparo Ledesma Echeverry, la primera de ellas, según la copia del registro civil de defunción visible a folio 143 del expediente falleció el 15 de mayo de 2016, desconociéndose quienes son sus herederos según lo manifestado por la parte actora en el curso del proceso. En consecuencia, como solo son dueños de unas cuotas proindiviso en el referido predio, solo estaban facultados para

ejercer la acción de dominio sobre ellas de conformidad con el artículo 949 del Código Civil y por lo tanto puede concluirse que no están legitimados en la causa para solicitar la reivindicación sobre todo el bien, pues no obstante ser comuneros, pidieron para sí y no para la comunidad de la que hacen parte.

Y lo anterior resulta ser así sin permitir interpretación diferente porque tanto en los poderes otorgados al abogado Esner Castillo Rivera como en el escrito introductor se solicitó para sí la reivindicación del inmueble reforzado en los fundamentos de derecho de los cuales no se avizora siquiera la mención del artículo 949 del Código Civil y máxime cuando de los hechos narrados en la demanda se vislumbra el cuestionamiento del negocio jurídico de cesión de derechos celebrado entre la señora Gloria Amparo Ledesma Echeverry y el demandado, consistente en la transmisión de los derechos herenciales que le correspondieren en la sucesión de sus padres Domingo Ledesma Díaz y Cecilia Echeverry de Toro, cuya validez y eficacia jurídica aún no ha sido decidida por la especialidad correspondiente.

Así pues, los comuneros son titulares de un derecho de cuota de conformidad con el artículo 2323 de Código Civil, por tanto no puede reclamar para sí la restitución de la totalidad del bien sobre el que otras personas igualmente son titulares del derecho real de dominio.

En efecto, la acción reivindicatoria no reclama la presencia de la totalidad de los comuneros, como bien lo argumentó la juez A-quo, pero sí impone que el demandante reclame la restitución de todo el bien y en favor de la comunidad, pese a lo cual dichos aspectos no fueron tenidos en cuenta al momento de impetrar la acción a que se contrae la presente sentencia al haber echado de menos la jurisprudencia vernácula sobre la materia, yerro que tampoco fue saneado durante el curso del litigio, pero que la falladora pasando por alto el principio de

congruencia consagrado en el artículo 281 del Código General del Proceso⁵ resolvió ajustar el pedimento a lo normado en el artículo 949 del Código Civil cuando los demandantes no estaban haciendo uso de dicha acción sino la que trata el artículo 946 ejusdem, es decir, sorprendió al demandado sin que este hubiese podido ejercer su derecho de defensa y contradicción respecto a la nueva pretensión, es decir, la reivindicación de las cuotas.

Se reitera entonces que los demandantes carecen de legitimación en la causa para instaurar la presente acción porque actuaron en nombre propio y no en favor de la comunidad; pidieron la reivindicación para sí y no en beneficio de aquella, como tampoco solicitaron la reivindicación de su cuota, sino de la totalidad del inmueble y por último no son titulares de todo el derecho de propiedad sobre el bien objeto de la acción dominical, sino de una cuota parte del mismo.

Luego entonces, estamos frente a un problema de legitimación en la causa que conlleva al fracaso de las pretensiones y no frente a uno de falta de integración del contradictorio que impida desatar de fondo el asunto, porque el proceso no versa sobre relación respecto de la cual, por su naturaleza o por disposición legal, se requiera la intervención de todos los comuneros en el proceso.

Dígame además que cualquiera de ellos puede pedir la restitución del inmueble para la comunidad, cosa que aquí no aconteció, pues los demandantes, reitérese, solicitaron para ellos, la reivindicación de la totalidad de un inmueble de la que no tienen la propiedad de manera exclusiva y por ende, la juez cognoscente en primera instancia no podía interpretar la demanda, ni resolver, ni analizar el petitum bajo el baremo del artículo 946 del Código Civil ya que desde principio a fin los demandantes solicitaron la reivindicación para sí como propietarios

⁵ La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

exclusivos; pues si bien en el hecho primero se alude al título que, justamente, le sirvieron a los demandantes acreditar la condición de comunero, ellos, allí, no se presentan bajo esta condición. En consecuencia, a la juez no le era dable reorientar el sentido de la demanda con apoyo en que los títulos que en ella se aducen no demuestran propiedad exclusiva sino derecho de cuota parte.

Corolario de lo expuesto y en apego de lo dispuesto en el artículo 282⁶ del estatuto procesal, se procederá a declarar de oficio la excepción de falta de legitimación en la causa por activa y como consecuencia obligada ha de revocarse el fallo confutado y en su lugar se negaran las pretensiones de la demanda pues dicho presupuesto se torna indispensable para resolver el asunto en ciernes.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Revocar la sentencia N° 297 de 13 de diciembre de 2019, por los motivos expuestos en esta providencia.

SEGUNDO. Declarar de oficio la excepción de falta de legitimación en la causa por activa conforme lo esbozado en la presente providencia.

⁶ En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

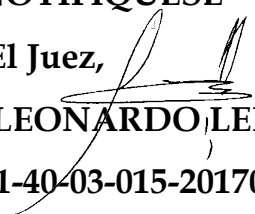
TERCERO: En consecuencia, denegar las pretensiones de la demanda.

CUARTO: Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandante conforme lo dispone el artículo 365 numeral 4°. Inclúyase en la liquidación la suma de \$500.000.00 por concepto de agencias en derecho en la 2ª instancia.

QUINTO: Devolver el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


LEONARDO LENIS

76001-40-03-015-201700872-01

Ref: Acción Reivindicatoria vs. Tomás Orlando Hoyos