



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia (Quindío), 24 agosto de 2023

Sentencia instancia nro.	2da 34
Origen:	Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia
Proceso:	Verbal Reivindicatorio
Demandante:	OLGA LUCIA CARDONA OYUELA
Demandado:	ANDRÉS ABEL GRISALES ARISTIZABAL
Radicado:	63001400300420210012800

ASUNTO

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por la parte demandada contra de la sentencia proferida el 24 de agosto de 2022, por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. HECHOS.

La señora OLGA LUCIA CARDONA OYUELA es propietaria inscrita del inmueble ubicado en la calle 26 No.16-19-23 Barrio La Unión y/o España del área urbana de la ciudad de Armenia, departamento del Quindío, constante de 6 varas de frente, por 33 varas de centro más o menos matrícula inmobiliaria No.280-26008 y que el señor ABEL ANDRES GRISALES ARISTIZABAL ingresó al segundo piso del inmueble aproximadamente a mediados del mes de Julio de 2018 en calidad de ARRENDATARIO del señor NELSON ORJUELA, para que lo explotara económicamente el establecimiento de comercio de su propiedad denominado HUAIRA COCINAS MOBILIARIO, establecimiento de comercio identificado con la matrícula 201540 y NIT No.1094914888-9.

Pasados unos días al fallecimiento del señor NELSON ORJUELA (quien le vendió los derechos herenciales a la demandante) el señor ABEL ANDRES GRISALES ARISTIZABAL, “...toma posesión de todo el predio a reivindicar sin mediar autorización alguna e inicia a vivir en el lugar en el primer piso y continúa con la explotación económica de su establecimiento de comercio en el segundo piso...”

Los actos posesorios del demandado ABEL ANDRES GRISALES ARISTIZABAL surgen desde el día siguiente de la muerte del señor NELSON ORJUELA, es decir el día 18 de octubre de 2020, sin embargo, la demandante

desde que adquirió el bien ha venido pagando los impuestos ante la administración municipal, privando de su uso y goce a la actora.

Por lo anterior, se pretende que se declare que la señora OLGA LUCIA CARDONA OYUELA es plena propietaria y tiene el dominio sobre el siguiente bien inmueble con matrícula inmobiliaria No.280-26008; que se ordene al demandado a restituir el bien sin derecho al pago de mejoras y se condene al pago de los frutos civiles comprendidos desde el 18 octubre de 2020 hasta cuando se verifique la entrega del bien.

3. CONTESTACIÓN.¹

Niega los hechos y pretensiones, pues aduce “...*propiedad únicamente es aparente, toda vez que el negocio que condujo a la demandante a ser inscrita como propietaria del mismo, esto es, la compra de los derechos herenciales, es un negocio simulado absolutamente...*” con el fin de defraudar al aquí demandado, sin embargo, se advierte que el demandado inicio el contrato de arrendamiento el 10 de agosto de 2015, empero se advierte que el demandado se hizo poseedor de buena fe del inmueble de autos con ocasión de negociación que hizo con el causante NELSON ORJUELA en el mes de agosto del año 2016.

Aclara que el inmueble por concepto de cánones de arrendamiento mensual estaba en la posibilidad de producir \$600.000.

Se propone como excepción falta de legitimación en la causa por simulación del negocio celebrado entre la demandante y el señor Nelson Orjuela, pues “...*Abel Andrés Grisales Aristizábal, había adquirido, por medio de contrato de compraventa celebrado en forma verbal, en el mes de agosto de 2016, por valor de \$45.000.000, todos los derechos que Nelson Orjuela tenía sobre el inmueble ubicado en el área urbana de Armenia, Quindío, en la calle 26 marcada con los números 16 – 19 y 16 – 2...*” ya que la demandante no contaba con los recursos para adquirir el predio objeto de reivindicación.

4. TRÁMITE PROCESAL.

Una vez trabada la relación jurídico procesal, y surtidas las etapas procesales de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso el juez ad quo profirió sentencia de primera instancia el día 25 de agosto de 2022, ordenado la restitución del bien inmueble de autos a la demandada y negando las demás pretensiones y excepciones presentadas por los apoderados judiciales.

6. RECURSO DE APELACIÓN.

Los reparos concretos fueron presentados en audiencia los cuales se pueden sintetizar, así:

¹ Documento 12 del repositorio digital.

Error de hecho Por indebida valoración probatoria, pues no hay prueba de pago realizado por la demandante OLGA LUCIA CARDONA al señor NELSON ORJUELA, transgrediéndose el artículo 1757 del Código Civil, pues así no quedo en la escritura pública. Sobre este punto se indicó: “...*en el testimonio de Gustavo Adolfo Serna Ospina, lo cual deviene en que la demandante no probó de manera diáfana el supuesto pago del valor del precio de los derechos herenciales adquiridos, lo cual conlleva a la prosperidad de la excepción de simulación del negocio jurídico planteada por el extremo pasivo de la Litis, toda vez que, si no hubo la tal compra de los citados derechos, entonces, el negocio fue simulado, para defraudar a terceros, entre ellos Abel Andrés Grisales Aristizábal...*”

“...*Oscar Humberto Mejía Ibañez, se tiene que el mismo no dio razón del destino que le brindó la demandante al dinero que él le prestó, lo cual no es prueba suficiente para tener por acreditado que ella pagó parte del precio de los derechos herenciales...*”

Error en la valoración de la prueba testimonial, pues se invirtió la carga de la prueba al demandado cuando la negación indefinida no requiere prueba. No se acreditó la legitimación por activa, “...*ésta debió acreditar, para sacar adelante la pretensión reivindicatoria, que la propiedad del inmueble a reivindicar, la ostenta desde fecha anterior a la fecha en que se inició la posesión por parte del demandado en reivindicación...*”, pues la parte demandante creó su propia prueba.

No se resolvió sobre el llamamiento en garantía, pues se debió declarar la nulidad del contrato celebrado entre el demandado y el señor NELSON ORJUELA con las consecuentes restituciones mutuas.

7. Admitido el recurso de apelación se surtió el trámite señalado en el artículo 12 de la Ley 2212 de 2023 según se advierte en los documentos No. 005 a 008 procediendo la parte apelante a sustentar la alzada presentada.

8. PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si la demandante está legitimada para incoar la acción reivindicatoria, pues la parte recurrente refiere que, al haber adquirido el predio de autos por medio de un negocio simulado, no era procedente acceder a las pretensiones como lo concluyó el juez ad quo por indebida valoración de las pruebas testimoniales?

9. CONSIDERACIONES

Como es indicado por el artículo 946 del Código Civil, la acción de dominio “...*es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla...*” lo que significa que el promotor de la acción en línea de principio sea el propietario, que el

demandado sea poseedor y que el objeto sobre el cual recae la pretensión sea una cosa singular reivindicable o una cuota determinada, lo que impone identidad del bien que persigue el actor.

En cuanto a la legitimación por activa en la acción aquí examinada², se entiende como la facultad del demandante de exigir la protección un derecho que forma parte de su patrimonio, esto es, de trate de un sujeto de derecho con un interés directo y particular respecto del amparo que se solicita ante el operador (a) judicial. Sobre este punto, la jurisprudencia patria ha señalado:

Con fundamento en los artículos 946, 947, 950 y 952 del Código Civil, la jurisprudencia se ha encargado de estructurar la acción reivindicatoria o de dominio, apoyándola en los siguientes elementos: derecho de dominio del demandante; posesión actual del demandado, identidad entre el bien perseguido por el demandante y el poseído por el demandado, y tener por objeto una cosa singular reivindicable o cuota determinada proindiviso de una cosa singular.

(...) En el asunto sub judice, el sentenciador no halló la prueba del derecho dominio afirmado por el actor sobre los bienes de cuya reivindicación se trata. Por consiguiente, negó la tutela jurídica reclamada, pues dada la ausencia de dicho derecho, entendió desvanecida la facultad de persecución inherente a él” ³.

De otra parte, la acción de simulación esta prevista en el artículo 1766 del Código Civil que establece: “...Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros...”, como tampoco “... producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero...” lo que significa que en principios los negocios jurídicos están amparados por la presunción de legalidad y quien pretenda enervar los efectos ora porque se disfraza de manera absoluta o relativa el querer de las partes en la respectiva negociación, incumbe a la parte afectada en virtud del onus probar acreditar la referida situación.

Nutrida y relevante ha sido el aporte de la jurisprudencia en materia de simulación, sin embargo, unos de los elementos importantes e integradores de la citada acción es probar del convenio entre los dos contratantes para disfrazar el acuerdo negocial⁴, y sobre ello, la jurisprudencia ha señalado:

³ CSJ, Cas. Civil, Sent.mayo9/97, Exp. 4577. M.P. José Fernando Ramírez Gómez

⁴ “...La jurisprudencia de esta Sala, de manera consistente, ha reconocido que se está en presencia de “un negocio jurídico, cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes...” (CSJ, Sent. SC2906-2021/2008-0042, jul. 29/2021. M.P. Hilda González Neira).

“...Por consiguiente, la simulación constituye un negocio jurídico, cuya estructura genética se conforma por un designio común, convergente y unitario proyectado en dos aspectos de una misma conducta compleja e integrada por la realidad y la apariencia de realidad, esto es, la creación de una situación exterior aparente explicada por la realidad reservada, única prevalente y cierta para las partes.

En consecuencia, si de simulación absoluta se trata, inter partes, la realidad impone la ausencia del acto dispositivo exterior inherente a la situación contractual aparente y la permanencia de la única situación jurídica al tenor de lo acordado, y, en caso de la simulación relativa, esa misma realidad precisa, entre las partes, la prevalencia del tipo negocial celebrado, el contenido acordado, la función autónoma que le es inherente, ora los sujetos; a este respecto, lo aparente no está llamado a generar efecto alguno entre las partes y, frente a terceros, in casu, dentro del marco de circunstancias concretas se definirán las diferentes hipótesis que pueden suscitarse entre estos conforme deriven derechos del titular real o del titular aparente en la cual, por principio se privilegia el interés de quien actuó de buena fe con base en la apariencia en preservación de esta, la regularidad y certidumbre del tráfico jurídico y de las relaciones jurídicas negociales...”⁵

Sobre la capacidad económica de unos de los contratantes no existe un sistema de tarifa legal, empero, la prueba indiciaria desempeña un papel importante, así como las máximas de la experiencia, cuya valoración de la prueba se hará en conjunto atendiendo la gravedad, concordancia y convergencia del indicio y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso, además del contexto en que se desarrollo el contrato. Sobre ello la jurisprudencia y la doctrina ha indicado tener en cuenta reglas de la experiencia que *“...es habitual que el vendedor se desprenda de la posesión del bien que enajena; que, quiera o necesite vender y su contraparte comprar; que reclame por esa transferencia un precio, equivalente al valor de mercado del activo, y que el comprador cuente con recursos suficientes para asumir sus cargas económicas...”*⁶

A las anteriores circunstancias que deben partir de un hecho probado (hecho indicante) hay otras situaciones como la ausencia de tratativas previas; la época de la negociación; las cláusulas contractuales inusuales (reserva de usufructo, pacto de retroventa, etc.); la transferencia masiva de activos, y la causa simulandi, que se traduce en la existencia de un motivo para encubrir con un ropaje aparente la auténtica voluntad de los contratantes.

La prueba testimonial ha de valorar según lo disciplina el artículo 220 del Código General del Proceso, esto es, que su declaración sea coherente, completa, exacta (no precisión matemática), convergente y concordante con los demás medios de prueba obrantes en el dossier, haciendo claridad que el 225 ibidem limita la eficacia del dicho órgano prueba cuando: *“...Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por*

⁵ CSJ, Cas. Civil, Sent.feb.4/2013, Exp. 2006-000453. M.P. Jesùs Vall de Rutèn Ruiz).

⁶

escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión...”

10.Caso concreto

Desde la fijación del litigio se tiene claridad en cuanto a la identidad del bien inmueble que se pretende reivindicar, la posesión del demandado, así como la titularidad del derecho de dominio de la demandante sobre el bien inmueble con MI No. 280-26008 ubicado en la calle 26 No. 16-19-23 Barrio la Unión de esta ciudad cuyas especificaciones y linderos se hayan descritos en el libelo genitor.

Pues bien, se tiene que el principal reparo del demandante consiste en achacarle al juzgador de primer grado indebida valoración probatoria de los testimonios, pues no se acreditó la prueba de pago realizado por la demandante OLGA LUCIA CARDONA al señor NELSON ORJUELA, lo que da lugar a la falta de legitimación de la actora para presentar la acción de dominio y máxime cuando la posesión del demandado es anterior al título presentado por la actora.

Como muestran las pruebas obrantes en el dossier, por medio de escritura pública No. 1656 del 28 octubre de 2019 de la Notaría Primera de Calarcá la demandante adquirió los derechos herenciales del señor NELSON ORJUELA respecto del inmueble antes citado, sin embargo, mientras se adelantaba el proceso de sucesión acordaron las citadas partes contratantes que NELSON seguiría viviendo en el primer piso y cobrando el arriendo al hoy demandado, trámite sucesoral que se adelantó en la Notaría Primera de Calarcá según escritura pública No. 690 del 7 julio de 2020.

Que revisada la cláusula quinta del instrumento público No. 1656 relacionado con la venta de derechos herenciales se advierte que: “...*Que hacen la venta, de sus derechos, en la cantidad de SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$78.000.000).* Posteriormente en escritura pública No. 690 donde se adjudicó a la demandante los derechos herenciales en la parte considerativa se indicó: “...*Que el señor NELSON ORJUELA calidad de heredero hijo realizó la venta de sus derechos herenciales a la señora OLGA LUCIA CARDONA OYUELA...*”, manifestaciones que en principio están amparadas por presunción de autenticidad del instrumento público, empero en contraposición la parte demandada allegó contrato de venta con derecho de usufructo a favor del vendedor con nota de presentación del 09 septiembre de 2020 donde se estipuló un valor de \$45.000.000 por concepto de la venta de inmueble de autos donde se indicó que la firma de dicho documento el señor NELSON recibió la suma de \$ 5.000.000 y respaldándose el saldo restante en dos letras de cambio por valor de \$ 20.000.000 cada una las cuales fueron allegadas al plenario.⁷

⁷ Documento No. 012 del repositorio digital.

Como muestran las probanzas obrantes en el proceso, la demandante allegó al juez ad quo documentos con el fin de demostrar la forma en que pago al causante NELSON ORJUELA la suma de \$ 78.000.000, así:

Documento	Concepto	Valor	Fecha	Doc expediente	Página
Letra cambio	préstamo	\$12.000.000	13/09/2019	18	12
Retiro cuenta ahorro accionante	Bancolombia	\$10.000.000	19/09/2019	18	13 y 14
Certificación Tesorería Municipal	Pago de impuesto predial 2006-2019-2020	\$28.203.663	18/06/2021	18	16
Factura 9462745	Impuesto valorización	\$2.486.212	17/06/2020	18	17

Pues bien, la demandante en interrogatorio de parte manifestó que conoció a Nelson hace unos 20 años, y que él le vendió los derechos herenciales por la suma de \$78.000.000, donde se incluía el pago de impuesto predial y valorización. Que los recursos para hacer dicha negociación fueron con \$10.000.000 que le facilitó su progenitora; \$30.000.000 con ayuda de su pareja sentimental para efectos de pagar las deudas con el fisco municipal y \$12.000.000 producto de un préstamo que le hizo el señor Oscar Humberto Mejía.

Por otro lado, en interrogatorio de parte el demandando refirió que Don Abel le vendió el lote de autos a precios cómodos, que fue un negocio hablado, verbal (41:00) y que en el año 2020 término de pagar completo los \$45.000.000, y que fue haciendo abonos cada dos o tres meses de \$1.000.000, \$ 2.000.000 y hasta \$700.000. “...Que le dio adelantado \$5.000.000...”

Al proceso fue llamado el rentista de capital OSCAR HUMBERTO MEJÍA, quien manifestó que le hizo a Olga un préstamo de \$ 12.000.000 quien le firmó una letra de cambio a su favor (55:28) la cual fue allegada al proceso sin reparo alguno. Por su parte GUSTAVO ADOLFO SERNA, indicó que OLGA con crédito logró comprarle a NELSON y que de sus ingresos “...le puso a disposición \$32.000.000 para pagar el predial que debía don Nelson...” (1:10:56) y que Abel el demandado se apodero del primer piso donde vivía Don Nelson.

El testigo CARLOS ENRIQUE AVIDEZ manifestó que fue compañero de trabajo de la demandante y que Don Nelson le comentó “*Que Abel le pagaba arriendo*” (1:36:00) y que escucho cuando don Nelson y Olga hablaron de negociación, pero no conocer los términos. Por su parte, CESAR GONZALEZ, indicó que le pidió a Nelson que le arrendará y le dijo que no por están en disposición de Don Abel. (1:46:17).

Los testimonios del demandado, esto es, LUZ DEYRA RAMOS, sobrina de Don Nelson, indicó que en los últimos cuatro años estaba enfermo, que Abel arrendó el Local (2:44:00) que no tuvo conocimiento de la negociación. Por otra parte, VICTOR HUGO CABEZAS, quien manifestó que Don Nelson le había comentado que Abel le había abonado del local (2:13:46), aunque en anterior respuesta al juez refirió que vio cuando Abel le dio \$5.000.000, que le constan 10 pagos pero que de ahí en adelante no sabe (2:37:50). CARLOS GUZMAN no le consta se firmaron algún documento, aunque advierte que es amigo de Nelson de toda la vida, y no sabe si la señora o el muchacho le dieron plata (2:15:39). Hace hincapié en que tenía arrendada la ebanistería y que este muchacho lo estaba cuidando.

Revisados en conjunto los medios suasorios antes citados, se advierte que los testimonios de la parte demandada lucen huérfanos entorno a la demostración de un negocio simulado entre el causante NELSON ORJUELA y la demandante de autos, pues además de no conocer los pormenores de la negociación se erigen en testimonios de referencia, donde inclusive la sobrina LUZ RAMOS, quien estuvo muy pendiente de su tío debido a su estado de salud, no tuvo conocimiento de los pormenores del acto jurídico, y aunque VICTOR HUGO advierte que le consta cuando ABEL le pagó \$5.000.000 al finao, este testimonio no es claro, responsivo y exacto, pues si trabajo con el demandado por allá en el año 2015 y 2016, su dicho riñe con la documental allegada por el mismo demandado que da cuenta que la negociación fue el día 09 septiembre de 2020 y en esta fecha fue el pago, donde además refiere que le constan 10 pagos, y aunque el demandado alude que pago la propiedad en distintos momentos temporales, en los títulos cartulares allegados no se advierte nota de abono parcial como lo señala el artículo 624 del Código de Comercio que establece: “...*El ejercicio del derecho consignado en un título-valor requiere la exhibición del mismo. Si el título es pagado, deberá ser entregado a quien lo pague, salvo que el pago sea parcial o sólo de los derechos accesorios. En estos supuestos, el tenedor anotará el pago parcial en el título y extenderá por separado el recibo correspondiente. En caso de pago parcial el título conservará su eficacia por la parte no pagada...*”.

Y es que la ausencia de recibos de pago o anotaciones al margen del título valor no es acorde a la conducta de un comerciante como lo es el demandado, quien tiene registrado el establecimiento de comercio en la Cámara de Comercio de

Armenia desde el 10 agosto de 2015, conducta negocial que no se acompasa con los usos y practicas existente en el mercado, y máxime si el bien que pretendía adquirir era un inmueble.

En el caso que nos ocupa, hay dos bloques de testimonios, empero, este despacho se inclina por los presentados por la parte demandante los cuales son coherentes y concordantes con la demás pruebas obrante en el proceso, pues el hecho de que la demandante se haya valido de un crédito para adquirir una propiedad ello no convierte el negocio en simulado, pues es común que las personas se endeudan para adquirir bienes y servicios donde los actos mercantiles realizados por ella se acompasan con las normas que disciplina la materia, esto es, en los carturales allegados se hizo la nota de abono parcial a la obligación, situación corroborada por el prestamista OSCAR HUMBERTO MEJIA, adicional que la demandante efectuó pago ante la administración municipal por concepto de impuestos durante los años 2006 a 2020, y como quiera que los testigos de la parte demandada resultan de referencia y huérfanos entorno a la aludida simulación alegada, el negocio jurídico celebrado entre el señor NELSON ORJUELA y la hoy demandada este amparado por la presunción de legalidad del negocio jurídico y por ende, la convocante a juicio cuenta con legitimación para presentar la acción enarbolada en sede judicial por cuanto es la titular del derecho de dominio respecto del bien inmueble con MI No. 280-26008, pues como arribar a la conclusión de connivencia o acuerdo simulado cuando a los testigos no les constan los pormenores de la negociación.

Y es que la falta de pago a que se hace referencia en la alzada no tiene la virtualidad del quiebre de la providencia examinada, pues se resalta que en la acción de simulación desempeña un papel importante la prueba indiciaria, esto es, se examina aspectos tales, como lo ha indicado la jurisprudencia, la cercanía de las partes (no necesariamente su *parentesco*); la ausencia de tratativas previas a la negociación, las cláusulas contractuales inusuales (reserva de usufructo, pacto de retroventa, etc.); la transferencia masiva de activos, y, por sobre todo, la *causa simulandi*, es decir, la existencia de un motivo para encubrir con un ropaje aparente la auténtica voluntad de los negociantes.

Significa lo anterior, que en virtud de la apreciación integral se debe examinar todos y cada unos de las pruebas obrantes en el dossier, pues fincar la decisión judicial en un indicio implicaría desconocer los principios que la valoración e integración de la prueba desde el punto de vista de la convergencia, coherencia, gravedad y utilidad al interior del proceso. Sobre este aspecto, la jurisprudencia patria ha señalado:

“... no constituyen una lista de necesaria satisfacción, que exija para el éxito de la acción de prevalencia la indefectible demostración de todos los supuestos sugerentes de un contrato simulado; al fin y al cabo, la valoración de la conducta humana exige, más allá de simples razonamientos automáticos, un ejercicio de ponderación y análisis complejo, siempre orientado, insiste la Sala, por las reglas de la sana crítica. Piénsese, para demostrar la validez de este argumento, en un contrato de compraventa con pacto de reserva de dominio, celebrado

*entre padre e hijo. Per se, resultaría aventurado tildarlo de mendaz solo por la relación filial y convención accidental; pero si la contratación se llevó a cabo entre un progenitor moribundo, con gran capacidad económica, y su único descendiente, que recién alcanzó la mayoría de edad, sin empleo ni recursos propios, parece legítimo dudar de la armonía entre la real intención de las partes y su exteriorización...”*⁸

Pues bien, en el caso que nos ocupa, además de no probarse el acuerdo simulatorio entre las partes, hay otras pruebas en el proceso que permiten advertir que la demandante se valió de créditos para adquirir la propiedad, pago los impuestos del inmueble, y el día 19 septiembre de 2019 la actora tenía en la cuenta la suma de \$ 10.000.000, situación tempore espacial próxima al 28 octubre de 2019 cuando la citada adquirió los derechos herenciales, cuya adjudicación fue realizada el día 7 julio de 2020, circunstancia que permite advertir que el negocio se llevó a cabo con la debida antelación, que no hubo un afán de enajenar, además de contar con el apoyo de la familia para adquirir el bien, lo que se tradujo en ponerlo al día con la administración tributaria municipal y el saldo restante fue pagado al causante NELSON ORJUELA, pues tampoco en el proceso se probó que tuviera pleito pendiente alguno (civil o familia) para la fecha en que celebró los negocios, situación que conduce a que el negocio celebrado se mantenga indemne.

En el recurso también se advierte frente al demandado: “...que la propiedad del inmueble a reivindicar, la ostenta desde fecha anterior a la fecha en que se inició la posesión por parte del demandado en reivindicación...”, situación desvirtuada con las pruebas allegadas en la contestación, pues el contrato denominado “...contrato de compraventa con pacto de usufructo...”, del 9 septiembre de 2020, es posterior a la fecha en que la hoy demandante adquirió la propiedad, lo que torna improcedente la usucapión invocada con anterioridad a título, pues si se toma esa fecha el término prescriptivo no cumple con el lapso de tiempo señalado en la Ley para adquirir la propiedad, cuyos actos de transformación y modificación sobre el bien lucen cortos, pues no se ilustró al juez ad quo en interrogatorio de parte en que consistieron los mismos y en que fecha se intervertió el título, y sobre ello, los testigos no cuenta de ello.

De otro lado, el recurrente advierte que no se resolvió sobre el llamamiento en garantía, pues se debió declarar la nulidad del contrato celebrado entre el demandado y el señor NELSON ORJUELA con las consecuentes restituciones mutuas, sin embargo, el artículo 64 del Código General del Proceso, establece: “...quien afirme tener derecho legal o contractual a exigir de otro la indemnización del perjuicio que llegare a sufrir o el reembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer como resultado de la sentencia que se dicte en el proceso que promueva o se le promueva, o quien de acuerdo con la ley sustancial tenga derecho al saneamiento por evicción, podrá pedir, en la demanda o dentro del término para contestarla, que en el mismo proceso se resuelva sobre tal relación...”, por lo que contrastada la situación planteada por el apelante con la citada norma, la misma no se acompasa con la allí indicado, y sobre todo, cuando se pretende una condena contra los herederos

⁸ CSJ SC3598-2020, 28 sep

del pluricitado causante cuando así no se señalo en el contrato celebrado entre el demandado y el señor NELSON ORJUELA que no cumple con las formalidades de Ley por tratarse de requisitos ad sustancian actus, por lo que cualquier motivo de invalidez con las consecuentes restituciones es objeto de otro escenario procesal.

En mérito de lo anteriormente expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE,

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 25 agosto de 2022, proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de esta ciudad, por las razones anotadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Conforme al artículo 5 numeral 1 del acuerdo No. 10554 de agosto 5 de 2016, se fijan agencias en derecho en la suma de 1SMMLV a favor de la parte demandante y a cargo del demandado.

TERCERO: En firme esta decisión y previa anotación en los sistemas de información de la rama judicial, DEVOLVER las diligencias al correo institucional del juzgado de origen, dejando constancia del envío en el expediente.

CUARTO: Por medio del Centro de Servicios para los Juzgados Civiles y de Familia de esta ciudad, dar cumplimiento a lo qui señalado.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

HILIAN EDILSON OVALLE CELIS

Juez

Firmado Por:
Hilian Edison Ovalle Celis
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Armenia - Quindío

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: **78e83e5a1a1c3ac2ed9556dd536ac4f7735cfd15ef9022537e860af083ef54a9**

Documento generado en 24/08/2023 02:36:12 PM

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