

RESPUESTA DEMANDA DE RECONVENCION

ADOLFO RENGIFO QUINTERO <cadaangel56@yahoo.com>

Mar 07/12/2021 9:22

Para: Juzgado 08 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j08cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: jaimecaceresm811@gmail.com <jaimecaceresm811@gmail.com>; asejuridica811@hotmail.com <asejuridica811@hotmail.com>

Adjunto respuesta demanda de reconvección de MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA contra DIOSELINA CESPEDES DIAZ, radicación 73001 40 03 008 2021 00212 00.

ADOLFO RENGIFO QUINTERO
ABOGADO
SOLUCIONES JURÍDICAS INTEGRALES
cadaangel56@yahoo.com
Carrera 2 # 12 - 44 Oficina 813
Centro Comercial Blue Center
Celular 3184756942
Ibagué - Tolima

ADOLFO RENGIFO QUINTERO

Abogado

Carrera 2 No 12-44 oficina 813 Centro Comercial Blue Center. Teléfono 3184756942

Correo electrónico cadaangel56@yahoo.com

Ibagué - Tolima

Señor

JUEZ 8 CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: DIOSELINA CESPEDES DIAZ

DEMANDADA: MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA

RADICACION: 73001-40-03-008-2021-00212-00

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA DE RECONVENCION.

ADOLFO RENGIFO QUINTERO, mayor de edad, domiciliado y residenciado en esta ciudad, identificado con la C.C. No 14.228.394 expedida en Ibagué, T.P. 50.145 del C.S.J. correo electrónico cadaangel56@yahoo.com, actuando como apoderado judicial de la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, mayor de edad, domiciliada y residenciada en esta ciudad en la calle 5B No 13-32 barrio 20 de julio, identificada con la C.C. No 4.416.354 de Bogotá; con el respeto acostumbrado y dentro de la oportunidad legal me permito dar respuesta a la demanda de RECONVENCION propuesta por el apoderado judicial de los señores **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**, lo cual hago en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: Me opongo por carecer de fundamentos de hecho de derecho y además por que no les asiste razón alguna a los demandantes en reconvención, ya que el predio relacionada y que según **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALDFREDO LEON ACOSTA**, les pertenece a ellos no es cierto.

El predio que aquí se relaciona fue adquirido de manera legal por la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ** a su extinto esposo **ALFREDO LEON VARGAS**, mediante documento privado o contrato de promesa de compraventa el día 13 de julio de 1999, documento que fue debidamente reconocido ante notario, sus firmas y contenido, por los contratantes **ALFREDO LEON VARGAS y DIOSELINA CESPEDES DIAZ**.

Mi mandante es poseedora de buena fe porque lo adquirió bajo los parámetros de la legalidad, no está apropiándose de lo que no es suyo.

A LA SEGUNDA: Me opongo por cuanto mi representada **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, no está obligada a restituir el inmueble mencionado por los demandante en reconvención, ya que como se dijo al contestar la pretensión primera lo adquirió de BUENA FE y bajo los parámetros de un contrato de promesa de compraventa que el extinto esposo de la

demanda en reconvencción no quiso cumplir negándose a hacer la escritura pública del bien, con el argumento que cuando el muriera ese predio siempre iría a ser para ella.

A LA TERCERA: Me opongo a ella. Mi representada no está obligada a restituir los frutos civiles y mucho menos con intereses moratorios e indexación, por cuanto mi mandante es POSEEDORA DE BUENA FE, lo adquirió de manos del padre de quienes hoy lo reclaman sin fundamento legal y porque los demandantes en reconvencción nunca han plantado una mejora en el bien, nunca le han hecho arreglos y mucho menos han construido en el predio. No han dado para un ladrillo y ahora pretender desconocer que la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, con esfuerzo, sacrificio y dineros ganados a costa de la vida su hijo adquirió y construyo lo que hoy en día es la casa, pretendiendo los demandantes despojar del único patrimonio de la demandada, obrando de MALA FE al querer sacar partido y obtener una ganancia por unos frutos que no se han causado y a los cuales no tienen derecho.

Con fundamento en que y bajo que sustento relaciona una cifras a las cuales supuestamente tiene derechos los demandantes en reconvencción, pero dichos valores no tienen ninguna validez porque solo corresponden a valores sin fundamento y sin sustento probatorio,

Por eso mi mandante se opone a que se declare la restitución del valor antes relacionado.

A LA CUARTA: Me opongo a ella, ya que mi mandante **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, es **POSEDORA DE BUENA FE** y quienes actúan de MALA FE son los demandantes en reconvencción **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**, al pretender desconocer los derechos de mi representada y solo buscar despojar del bien que con esfuerzo y sacrificio construyo para sus hijas y ella.

Mi representada siempre ha obrado de muy buena fe y bajo el imperio de la ley.

A LA QUINTA: Me opongo a ella. Mi representada no está obligada a restituir el inmueble en cuestión, por cuanto esta situación ya fue resuelta por la Justicia civil dentro del proceso Verbal (**REIVINDICATORIO**) promovido por **MARIA NUBIA LEON ACOSTA, YOLANDA LEON ACOSTA Y ALFREDO LEON ACOSTA** contra la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, **Radicación 73001 40 22 008 2016 00154-00** tramitado en este mismo despacho judicial y fallado a favor de mi mandante en sentencia del 24 de enero de 2018, la cual fue confirmada por el juzgado 6 civil del circuito de Ibagué, con negativa de la reivindicación solicitada inicialmente, tal como se demuestra con la copia de la sentencia de segunda instancia, la cual se presenta como prueba de lo expresado en esta negativa.

A LA SEXTA: No es una pretensión, solo es una formal petición, motivo por el cual no se niega ni se afirma.

A LA SEPTIMA: Me opongo a ella. Quienes deben ser condenados en costas son los demandantes en reconvencción, por cuanto en múltiples demandas han pretendido desconocer el derecho que tiene mi representada sobre el inmueble, quien lo adquirió de muy BUENA FE y ha obrado con la plena convicción de que ella tiene un derecho que la misma ley le da y a la vez le defiende, ya que es POSEEDORA de BUENA FE y no de MALA FE como ahora lo pregonan el apoderado de la parte demandante.

A LOS FUNDAMENTOS DE HECHO

AL 1. Los demandantes en reconvención están inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria 350-25092, porque de manera soterrada y desconociendo los derechos que tiene la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ** sobre el predio, por cuanto lo adquirió de BUENA FE, por compra que de él hiciera al señor **ALFREDO LEON VARGAS**, mediante contrato de compraventa predio, iniciaron la sucesión de su extinto padre y se hicieron adjudicar el bien a sabiendas que la demandada en reconvención lo había comprado al padre de los demandantes y esposo de la demandada, pero ello no les da el derecho que reclaman sobre el bien objeto de este litigio, ya que mi mandante lleva en posesión del predio relacionado más de 10 años.

Ahora bien, debe de aclararse al señor Juez, que el bien que relaciona el apoderado de los demandantes no corresponde a su descripción, ya que con las mejoras y construcciones que ha hecho la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, este ha cambiado sustancialmente.

AL 2. No es cierto. El señor **ALFREDO LEON VARGAS**, en vida no hizo ninguna mejora al predio, quien construyo el segundo piso y ha hecho mejoras al predio, instalado agua, luz, pañetado sus paredes, instalado los pisos y demás obras de construcción, ha sido la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, quien con dineros de su propio pecunio, la indemnización que le dio la Nación por la muerte de su hijo cuando se desempeñaba como agente de la Policía Nacional, además de los dineros de la pensión de su esposo y de su extinto hijo, quien construyo el segundo piso, mejoro el primero y ha hecho adecuaciones e instalaciones para mejorarlo.

La parte demandante, con mentiras y artimañas, pretenden desconocer lo que la demandada en reconvención **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, ha construido en el predio objeto de este proceso, ya que no han entregado un solo peso para construir y arreglar el inmueble que desde antes del 13 de julio de 1999 viene ocupando, de manera tranquila, permanente y continua la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, nunca ha sido despojada ni de manera violenta o pacífica y mucho por orden judicial de la posesión que ostenta desde hace muchos años.

Está plenamente demostrado que los demandantes en reconvención nunca han vivido en el inmueble que, ahora por esta vía pretenden recuperar cuando saben a ciencia cierta que lo construido y lo que compone la casa hoy en día fue edificado por la demandada.

AL 3. Si así está relacionado en el documento público a que hace mención el apoderado de los demandantes en reconvención, así debe ser.

AL 4. Es cierto. Así quedo establecido en al escritura relacionada en este hecho. Mal haría mí mandante en negar una situación tan evidente plasmada en el documento público.

AL 5. No es cierto. Mi mandante no se hizo presente en el trámite sucesoral de su extinto esposo porque sus herederos, es decir **MARIA N UBIA, YIOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**, a pesar de saber, así lo nieguen ellos, que el bien lo había adquirido la esposa de difunto padre, de manera soterrada y con argucias iniciaron la sucesión con la única

finalidad de desconocerle los derechos que tenía DIOSELINA CESPEDES DIAZ sobre el inmueble. Decir lo contrario es rayar en el cinismo y faltar a la verdad.

AL 6. Es cierto. Así está demostrado con la escritura de capitulaciones que suscribieron los esposos **LEON – CESPEDES** y como capitularon, quedaron en libertad de disponer de sus bienes como a bien tuvieran y eso fue lo que hizo el señor **ALFREDO LEON VARGAS** al vender a su esposa **DIOSELINA CESPEDES DIAZ** el predio objeto de este litigio, por ello mi mandante reclama y alega que tiene derechos que no pueden ser desconocidos por quienes lo único que buscan es despojarla de su único patrimonio y el de su familia.

AL 7. No es cierto. Si bien es cierto que existe un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble que pretenden recuperar los demandantes, también lo es que desde el 13 de julio de 1999 el señor **ALFREDO LEON VARGAS**, así hubiese vivido en la casa hasta el día de su muerte, él, con la venta entrego y transfirió a su esposa **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, el uso y el goce del inmueble y prueba de ello es que quien los ha disfrutado y usufructuado hasta el día de hoy es la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**.

Ninguno de los demandantes puede decir o demostrar que han vivido allí, que han cobrado arriendos, que han construido o entregado dineros a la demandada para hacerle mejoras al predio.

Todo ha sido por cuenta de la demandada.

AL 8. No es cierto que la señora **DIOSELINA CESPEDES DE DIAZ (SIC)** viene ocupando el inmueble de **MALA FE** desde la muerte de su esposo **ALFREDO LEON VARGAS**, ni tampoco es cierto que se haya negado a restituir el inmueble, lo cual no tiene que hacer en virtud de que es la poseedora y de muy BUENA FE-

Es cierto que fue citada a una diligencia de conciliación extrajudicial, pero ello no la constituye en poseedora de MALA FE por cuanto solo es un requisito de procedibilidad establecido en la ley para que se pueda iniciar un acción judicial en contra de quien va a ser demandada, pero en esa diligencia mi mandante nunca acepto que los demandantes en reconvencción sean los propietarios del inmueble que ahora pretenden recuperar por este medio.

Mi representada siempre ha expresado publica y privadamente, así como ante la justicia ordinaria civil y de policía, que ella ostenta la posesión del inmueble y como es bien sabido la ley le protege ese derecho.

AL 9. Mi mandante no puede aceptar este hecho por cuanto no es cierto que el inmueble venga rentando esa suma de dinero y mucho menos desde el año 2016, ya que según los contratos de arrendamiento presentados en el proceso de pertenencia que se tramita ante este mismo despacho judicial, los arrendamientos no superan los \$400.000.00 y mal puede aceptarse que en las condiciones en que está la casa, esta pueda rentar esa cantidad de dinero; ahora bien debido a estos múltiples procesos que los demandantes en reconvencción le han iniciado a mi representada, lo cual es un martirio los arrendatarios solo duran uno o máximo 3 meses y desocupan. Este inmueble ha durado más desocupado que habitado.

AL 10. No es cierto. El inmueble objeto de este proceso, hoy en día, no es el mismo que dice el apoderado de los demandantes, fue adquirido por el señor **ALFREDO LEON VARGAS (Q.E.P.D.)**, ni tampoco el que de manera mal intencionada a través de un proceso de sucesión se hicieron adjudicar a sabiendas que **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, tenía el derecho sobre el inmueble porque sabían que ella se lo compro a su señor padre, tal como lo han confesado en los distintos procesos que le han iniciado para pretender despojarla del bien, cuando afirman que se enteraron de la venta del inmueble cunado la muerte de su padre y a pesar de ello procedieron a entablar la acción judicial para hacerse adjudicar la casa.

Por ello el inmueble no guarda total identidad entre lo adquirido y lo actual.

A LA PETICION ESPECIAL

Me opongo a que se decrete la suspensión provisional por cuanto no se dan los presupuestos procesales alegados por la contraparte y además no se justifica la suspensión ya que el proceso aquí relacionado como sustento de la petición no depende necesariamente de lo que se decida en el otro proceso.

Más bien es acá donde se debe de fallar primero el Proceso de Pertenencia por cuanto este proceso si decide la suerte del reivindicatorio y del de resolución del contrato de promesa de compraventa, ya que, si se prueba que **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, es la persona que ejerce la legitima POSESION sobre el inmueble y así se le declara por el despacho, ya no se justificaría seguir con el desgate de la justicia tramitando procesos que a nada conducirán.

A LAS PRUEBAS

En cuanto hace referencia a este aspecto, debo hacer claridad al despacho y al señor juez, que mi representada se opone al dictamen presentado por la parte demandante por las siguientes razones:

- a. Se trata del mismo dictamen que fuera presentado en mayo del año 2016, es decir 5 años y 7 meses después, dentro del proceso con radicación 73001 40 22 008 2016 00154 00 siendo los demandante **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA** y la demandada **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**.
- b. En el citado dictamen el perito nunca tuvo acceso al inmueble para determinar exactamente de que se compone el mismo o como está distribuido.
- c. Está descompensado y desactualizado.

Por estas breves razones no debe ser tenido en cuenta por el despacho.

Igualmente se opone a los testimonios de las personas citadas a declarar por los demandantes en reconvencción por no cumplirse con los requisitos establecidos en el artículo 212 del C. G. del Proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Téngase como tal los Artículos 665, 669, 673, 946, 949, 950, 952, 957, 959, 966, 969 y concordantes del Código Civil; Artículos 12, 13, 14, 15, 17, 25, 26, 82, 83, 84, 368, 400, siguientes y concordantes del C. G. del P.

FUNDAMENTOS DE LA DEFENSA

"La reivindicación o 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."

Así las cosas, la acción tiene por objeto hacer efectivo el derecho de propiedad, es una acción eminentemente real.

El dominio, también llamado propiedad, se define en el artículo 669 del Código Civil, como "...el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente no siendo contra ley o contra derecho ajeno. ..."

En estudio llevado a cabo por el Juzgado sexto Civil del Circuito de esta misma ciudad al desatar el recurso de apelación interpuesto en primera instancia por la parte demandante dentro del *proceso Verbal (Reivindicatorio) promovido por MARIA NUBIA LEON ACOSTA, YOLANDA LEON ACOSTA Y ALFREDO LEON ACOSTA contra la señora DIOSELINA CESPEDES DIAZ, Radicación 73001 40 22 008 2016 001540 00 (02), el despacho Concluyó lo siguiente: "Con la demanda se aportó copia de la Escritura Pública 3430 del 25 de noviembre de 2011 como también el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-25092, correspondiente al predio del cual se pretende su reivindicación, documentos de los cuales emana con claridad que los demandantes León Acosta Yolanda, León Acosta María Nubia y León Acosta Alfredo son los titulares del derecho de dominio del bien inmueble litigado, por haberles sido adjudicado en la sucesión de su señor padre ALFREDO LEÓN VARGAS.*

En el presente evento obra como prueba una promesa de compraventa allegada como prueba en la evacuación de la diligencia de inspección judicial, la cual fue válidamente allegada al tenor de lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 238 del C. G. del P. y además obra en el cuaderno 4 como prueba de oficio trasladada de otro proceso que se adelanta entre las mismas partes y que por tanto reúne los requisitos señalados en el artículo 174 de la misma obra. Por consiguiente, es válido darle valor probatorio a dicho documento.

Según el mencionado contrato de promesa de compraventa, el que se allegó válidamente al proceso, el señor ALFREDO LEÓN VARGAS prometió en venta a la señora DIOSELINA CÉSPEDES DÍAZ, el predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 350-25092. Dicha promesa fue suscrita el día 13 de julio de 1999 y se autenticó ante la Notaría Tercera de la ciudad de Ibagué.

Siendo que la acción de dominio excluye los casos en los que la posesión del demandado tenga como fundamento un acto de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor, siempre que aparezca demostrada dicha circunstancia, se impone la negación de la acción reivindicatoria. pues mientras dicho contrato tenga vida jurídica se convierte en un

óbice para la parte reivindicante, pues recuérdese que el contrato es ley para las partes al tenor de lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil.

En el presente evento si bien el contrato no fue suscrito por los demandantes, se tiene que ellos adquirieron su derecho por adjudicación en la sucesión de su padre el promitente vendedor, luego entonces ellos reciben el derecho de dominio con el embarazo generado por su antecesor motivo más que suficiente para afirmarse que la promesa suscrita por su padre los obliga a su cumplimiento al ser ellos sucesores de uno de los contratantes, tal y como lo expresara la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 12 de marzo de 1981, G. J. t. CLXVI, 366.

La misma Corporación, en sentencia del 5 de agosto de 2002, con ponencia del Magistrado Dr. Nicolás Bechara Simancas, dentro del expediente N° 6093, expresó a este respecto. "... El principio de la legalidad del contrato traduce, en esencia, que cuando este ha sido cabalmente celebrado se convierte en norma para los contratantes., no para terceros, y que su ineficacia solo puede provenir de causas legales o del mutuo consentimiento de los contratantes (C. Civil, artículo 1602). Es por ello que la Corte, ocupada en juzgar situaciones en las cuales la ley establecida por el contrato pretende ser desconocida por alguno de los que no celebraron, y ello sin agotar las vías consagradas en las normas para alcanzar ese efecto, ha dicho que, sin la previa aniquilación de la fuente de las obligaciones surgidas del negocio, no es factible exigir, por quienes lo perfeccionaron, el cumplimiento de prestaciones que tiendan a vulnerarlo de manera indirecta.

Es con fundamento en esa idea que la Corte sostiene, en otro pasaje del fallo citado por el juzgador de segunda instancia, que Cuando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, si no con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues solo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro".

Con lo anterior se confirmó la sentencia de primera instancia que negó las pretensiones de la demanda.

Por todo lo anterior manifiesto al señor Juez que propongo las siguientes **EXCEPCIONES DE MERITO:**

1-COSA JUZGADA:

De conformidad con el artículo 303 del código general del proceso la demanda de RECONVENCION incoada por los demandados MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA, está llamada al fracaso y por lo tanto no puede prosperar ninguna de las pretensiones de esta reconvención por haber operado el fenómeno de la cosa juzgada definido en el mencionado artículo, el cual señala:

“COSA JUZGADA. *La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes.*

Se entiende que hay identidad jurídica de partes cuando las del segundo proceso son sucesores por causa de muerte de las que figuraron en el primero o causahabientes suyos por acto entre vivos celebrado con posterioridad al registro de la demanda si se trata de derechos sujetos a registro, y al secuestro en los demás casos.

En los procesos en que se emplazase a personas indeterminadas para que comparezcan como parte, incluidos los de filiación, la cosa juzgada surtirá efectos en relación con todas las comprendidas en el emplazamiento.

La cosa juzgada no se opone al recurso extraordinario de revisión”

Lo que recientemente se recordó en CSJ SC5231 ya en vigencia del estatuto procesal vigente al señalar que:

“[l]a norma procesal citada [en alusión al artículo 303 del Código General del Proceso] establece que una sentencia ejecutoriada en un proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre y cuando el nuevo proceso «...verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes».

“[l]a norma procesal citada [en alusión al artículo 303 del Código General del Proceso] establece que una sentencia ejecutoriada en un proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre y cuando el nuevo proceso «...verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes».

La identidad de partes

La identidad de partes eadem conditio personarum- también llamada por la doctrina el límite subjetivo, guarda relación con la identidad jurídica de aquellas y no con su identidad física. Por ello, dice el legislador, se entiende que existe también «cuando las [partes] del segundo proceso son sucesores por causa de muerte de las que figuraron en el primero o causahabientes suyos por acto entre vivos celebrado con posterioridad al registro de la demanda si se trata de derechos sujetos a registro, y al secuestro en los demás casos».

Los límites objetivos lo configuran la identidad de cosa y causa-eadem res y eadem causa petendi.

La cosa o el objeto atañe a la cuestión de sobre qué litigan las partes. Se ha definido como «el bien corporal o incorporeal que se reclama, o sea las prestaciones o declaraciones que se piden de la justicia» (CLXXII, 21). En relación con tal elemento, también ha señalado esta Corporación que:

Por el aspecto del objeto consistente en la relación jurídica sobre la cual versa la decisión judicial, el criterio para identificarlo es éste: cuando el derecho ha sido confirmado o negado en un pleito, la identidad del objeto se evidencia si en el nuevo proceso se controvierte el mismo derecho, aun cuando ello se haga para lograr el reconocimiento de una consecuencia

que no fue discutida en el primer juicio. Siempre que por razón de la diferencia de magnitud entre el objeto juzgado y el del nuevo pleito se haga oscura la identidad de ambos, ésta se averigua por medio del siguiente análisis: si el juez, al estatuir sobre el objeto de la demanda contradice una decisión anterior, estimando un derecho negado o desestimando un derecho afirmado por la decisión precedente, se realiza la identidad de objetos. No así en el caso contrario, o sea cuando el resultado del análisis dicho es negativo. (G.J. XLVII, número 1942).

La identidad de causas -eadem causa petendi- trata sobre el por qué litigan las partes (ibídem), esto es, «...el fundamento inmediato del derecho que se ejerce, es decir, el hecho o hechos jurídicos que sirven de fundamento a las pretensiones es «el motivo o fundamento del cual una parte deriva su pretensión deducida en el proceso»».

En este orden de ideas ya se había propuesto por la parte demandante en reconvencción una **DEMANDA REIVINDICATORIA O DE DOMINIO**, en contra de la demandada en reconvencción **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, bajo el radicado 73001 40 22 008 2016 00154 00, la cual curso en este mismo Juzgado Octavo Civil Municipal de Ibagué, negando las pretensiones de la demanda por existir un contrato de Promesa de Compraventa, sin cumplir requisitos de ley para reivindicar el bien inmueble objeto de la Litis, siendo las mismas partes, el mismo objeto y la misma causa

2. IMPIDIMIENTO DE LA ACCION REIVINDICATORIA POR EXISTENCIA DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Tal como se dijo en los fundamentos de la defensa, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Ibagué al analizar el recurso de apelación de la sentencia de primera instancia, al existir **“como prueba una promesa de compraventa allegada válidamente como prueba en la evacuación de la diligencia de inspección judicial al tenor de lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 238 del C. G. del P., y siendo que la acción de dominio excluye los casos en los que la posesión del demandado tenga como fundamento un acto de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor, siempre que aparezca demostrada dicha circunstancia, se impone la negación de la acción reivindicatoria. pues mientras dicho contrato tenga vida jurídica se convierte en un óbice para la parte reivindicante, pues recuérdese que el contrato es ley para las partes al tenor de lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil”**.

En este orden de ideas y por que al proceso de pertenencia que actualmente se tramita en este despacho judicial, se allego válidamente, como prueba el contrato de promesa de compraventa celebrado entre **ALFREDO LEON VARGAS (Q.E.P.D.)** y la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, contrato celebrado de manera voluntarias por las partes, la acción REIVINDICATORIA esta llamada al fracaso por disposición legal, tal como lo ha advertido la sala de casación civil de nuestra Honorable Corte Suprema de Justicia, en especial el fallo a que he hecho mención en los hechos de la defensa y que corresponde a la **sentencia del 12 de marzo de 1981, G. J. t. CLXVI, 366. Y la sentencia del 5 de agosto de 2002, con ponencia del Magistrado Dr. Nicolás Bechara Simancas, dentro del expediente N° 6093.**

3. RECONOCIMIENTO Y/O COMPENSACION DE MEJORAS EN FAVOR DE DIOSELINA CESPEDES DIAZ:

Se presenta como excepción debido a la parte actora pretende desconocer que a la fecha mi mandante ha realizado diferentes acciones en caminadas a obtener de BUEN A FE, de parte de la justicia, el reconocimiento de la posesión que ostenta desde el mismo momento en que adquirió el bien por compra que de él hiciera a su extinto esposo **ALFREDO LEON VARGAS (Q.E.P.D.)** y que en ese devenir desde el 13 de julio de 1999, fecha en que celebro el contrato de promesa de compraventa, ha realizado una serie de mejoras en caminadas a demostrar que por ser **POOSEDIRA DE BUENA FE**, tiene derecho a que se le reconozcan las mismas, tal como se relaciona en el peritaje que se allegó como prueba dentro del proceso de pertenencia que actualmente se tramita en este despacho judicial y que dio origen a esta demanda de reconvención bajo el radicado 73001 40 03 008 2021 00212 00, por valor superior a los \$73.000.000.00 y que han sido producto del trabajo de la demandada en reconvención.

En ese orden de ideas, en el evento de fallar en contra de la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, demandada en reconvención, solicito al señor juez se sirva reconocer y compensar en favor de mi mandante todas las mejoras que le ha hecho al inmueble y que se relacionan en el avalúo presentado como prueba dentro del proceso de pertenencia a tes citado y el cual obra al proceso de pertenencia, en treinta y seis (36) folios, dictamen pericial rendido por el ingeniero **GERMAN AUGUSTO GALEANO ARBELAEZ**, identificado con la C.C. No 14.208.234 de Ibagué, registro Nacional de Avaluador AVAL 14208234 "SIC" SUPERINDUSTRIA Y COMERCIO-RPH.IB 009 SERVILONJAS, AUXILIAR DE LA Justicia 007-2015 C.S.J. domiciliado y residenciado en esta ciudad en Irazu III etapa apto 202 Torre A de esta ciudad y quien práctico visita al inmueble objeto de este proceso, determinando que corresponde al que se pretende usucapir y demás aspectos relacionados con el predio, así como con las mejoras en este construidas, el cual se allega para que forme parte de este expediente.

4. PLEITO PENDIENTE

Se propone esta excepción debido a que están dadas las condiciones legales y de hecho para que se falle a favor de mi representada, ya que "La configuración de la excepción de pleito pendiente supone la presencia de los siguientes requisitos, en forma concurrente: i) que se esté adelantando otro proceso judicial, i) identidad en cuanto al petitum, iii) identidad de las partes y iv) identidad en la causa petendi.

En el caso que nos ocupa en la actualidad se tramita, en este mismo despacho judicial, el proceso de pertenencia de **DIOSELINA CESPEDES DIAZ** contra **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**, radicación 73001 4003 008 2021 00212 00 y en este proceso, al contestarse la demanda se formula **DEMANDA DE RECONVENCION** de índole **REIVINDICATORIA O DE DOMINIO** de **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA** contra **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, quedando claro que se configura la excepción de pleito pendiente porque en el otro proceso que está en curso tanto demandante como demandados y viceversa, son las mismas partes se presentan al juicio.

Las pretensiones de los dos procesos frente a los cuales se pretenda esta excepción de pleito pendiente son las mismas.

Es importante tener en cuenta la naturaleza jurídica de la pretensión porque es ella la que determina la clase de proceso que se adelanta; "La pretensión comprende el objeto de litigio (la cosa o el bien y el derecho que se reclama o persigue) la causa jurídica que sirve de fundamento a esta petición.

Es evidente la prosperidad de la excepción

PRUEBAS

sírvase señor tener como tal y practicar las siguientes:

A. DOCUMENTALES:

Solicito al señor Juez se sirva tener como tal los siguientes documentos:

1. Poder conferido para dar respuesta a esta demanda de reconvención.
2. En 17 folios sentencia de segunda instancia proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Ibagué, dentro del proceso **REIVINDICATORIO** de **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA** contra **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, radicación 73001 40 22 008 2016 00152-00.
3. En 10 folios demanda civil **REIVINDICATORIA O DE DOMINIO** en contra de la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ** siendo demandantes **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**.
4. Auto del 25 de mayo de 2016 con el cual se admite la demanda **REIVINDICATORIA O DE DOMINIO** en contra de la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ** siendo demandantes **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**, radicación 73001 40 22 008 2016 00154 00.
5. En dos (2) folios **PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** celebrado el día 13 de julio de 1999 entre **ALFREDO LEON VARGAS** y **DIOSELINA CESPEDES DIAZ** respecto del inmueble objeto de esta demanda.
6. Todo el expediente digital y documentos allegados con la demanda de reconvención y su contestación.

B. INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al señor Juez se cite a los demandantes en reconvención para que en fecha y hora que usted señale absuelvan en interrogatorio de parte que les formulare en relación con los hechos de la demanda y su contestación.

Por desconocer los correos electrónicos de los demandantes en reconvención, pido al señor juez se sirva requerir a los demandantes, a través de su apoderado judicial, para que aporten el medio electrónico con el cual deban ser citados para la respectiva audiencia.

L:o anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 103 del c. G. del proceso y el decreto 806 de 2020, siendo esto actualmente una obligación por motivos de la pandemia del Covid 19,

C. TESTIMONIOS:

Que se cite a declarar a las siguientes personas: **ARGENIS CEDEÑO CASTAÑEDA**, domiciliada y residiada en esta ciudad en la carrera 12 No 5-20 barrio San Diego, correo electrónico argen-08@hotmail.com; **DIDIER GAMBOA**, domiciliado y residiado en esta ciudad en la carrera v15 No 6-45 Barrio 20 de julio, correo electrónico didier23gamboa@gmail.com; **JOHN GELVER TAMAYO CARVAJAL**, domiciliado y residiado en la CARRERA 3⁸ No 48-22 barrio Versalles, correo electrónico tamayito111@hotmail.com. Todas mayores de edad, y quienes declararan sobre todo cuanto les conste en relación con los hechos de esta demanda y en especial sobre: **i)** reparaciones locativas del inmueble. **ii)** pago de servicios públicos y privados. **iii)** con quien vive la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ** en su casa de habitación. **iv)** si ella recibe dineros por arrendamientos del inmueble. **v)** que mejoras ha hecho la citada señora. **vi)** desde cuanto hace que la conocen y porque razón. **vii)** si saben y les consta quien ha vivido en el inmueble objeto de este proceso, en los últimos 20 años. **viii)** Si conoce de vista trato y comunicación a **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**. **ix)** si las personas citadas anteriormente han construido o hecho mejoras en el inmueble que habita la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**. **x)** Los demás aspectos que considere el señor juez indagar para establecer si efectivamente mi mandante es o ha sido poseedora legítima y de manera permanente, continua e ininterrumpida del inmueble a usucapir.

D- PRUEBA TRASLADADA:

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 174 del C.G.P., se oficie al Juzgado 8 civil municipal de Ibagué, para que con destino a este proceso y por intermedio de la secretaria de ese despacho judicial se ponga a disposición y para este proceso, todo el expediente del proceso de pertenencia de **DIOSELINA CESPEDES DIAZ** contra **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**, radicación **73001 40 22 008 2016 00331 00**, que se tramitó en ese despacho judicial.

Lo anterior para que toda la documentación que se allegó con esa demanda y que demuestran todos los actos de señorío que la demandante **DIOSELINA CESPEDES DIAZ** ha ejercido y ejerce sobre el bien a usucapir.

E. INSPECCION JUDICIAL

Coadyuvo lo peticionado en este sentido por el apoderado judicial de los demandantes y especial para dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 375 del C. G. del proceso y con la única finalidad de verificar los hechos relacionados con la contestación de la demanda de reconvenición y los hechos constitutivos de la posesión alegada por mi representadas sobre el inmueble, para comprobar los siguientes aspectos: 1) linderos especiales, y generales del inmueble. 2) las construcciones y mejoras, antigüedad de estas, estado de conservación del predio y demás aspectos que el juzgado considere necesarios para el establecimiento de los hechos. 4) De que se compone el inmueble y su distribución. 5) quien o quienes habitan la casa.

ANEXOS

Se allegan los documentos aparejados como prueba y los que reposan dentro del expediente digital.

NOTIFICACIONES

Los demandantes en reconvención, las reciben así: **MARIA NUBIA LEON ACOSTA, YOLANDA LEON ACOSTA**, en la manzana D casa No 12 Terrazas de Santa Bárbara de esta ciudad.

El demandado **ALFREDO LEON ACOSTA**, las reciben en la carrera 81D No 54A-83 sur villas de zarzamora en la ciudad de Bogotá D.C.

El apoderado judicial de los demandantes las recibe en la oficina 811 del centro comercial combeima, correo electrónico asejuridica811@hotmail.com.

La señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, las recibe en la calle 5B No 13-32 del Barrio 20 de julio de esta ciudad. Correo electrónico damadiaz1909@gmail.com

El suscrito apoderado las recibe en la carrera 2 No 12-44 oficina 813 Centro comercial Blue Center de esta ciudad de Ibagué; correo electrónico cadaangel56@vahoo.com

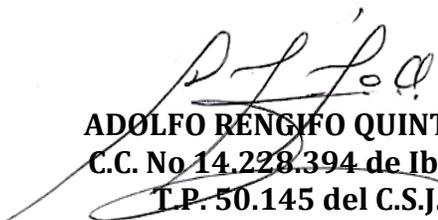
PETICION ESPECIAL

Por desconocer los correos electrónicos de los demandantes en reconvención, pido al señor juez se sirva requerir a los demandantes, a través de su apoderado judicial, para que aporten el medio electrónico con el cual deban ser citados para la respectiva audiencia.

Con el fin de dar cumplimiento al artículo 3º del decreto 806 de 2020 y demás normas concordantes, allego copia de este memorial le será enviado a los correos electrónicos jaimecaceresm811@gmail.com y asejuridica811@hotmail.com.

Por desconocer los correos electrónicos de los demandados no se les envía copia de este memorial.

Respetuosamente,



ADOLFO RENGIFO QUINTERO
C.C. No 14.228.394 de Ibagué
T.P. 50.145 del C.S.J.

ADOLFO RENGIFO QUINTERO

Abogado

Carrera 2 No 12-44 Oficina 813 Centro Comercial Blue Center Teléfono 318 4756942

Correo electrónico cadaangel56@yahoo.com

Ibagué - Tolima

Señor

JUEZ OCTAVO (8º) CIVIL MUNICIPLA DE IBÁGUE (REPARTO)

E. _____ S. _____ D. _____

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: DIOSELINA CESPEDES DIAZ. DEMANDADA: MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA.

RADICACION: 73001-40-03-008-2021-00212-00

ASUNTO: PODER PARA CONTESTACION DEMANDA DE RECONVENCION.

DIOSELINA CESPEDES DIAZ, mayor de edad, domiciliada y residiada en esta ciudad en la calle 5B No 13-32 Barrio 20 de Julio, identificada con la C. C. No 41'416.354 expedida en Bogotá, al señor Juez, respetuosamente le manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al **Dr. ADOLFO RENGIFO QUINTERO**, Abogado, mayor de edad, domiciliado y residiado en esta ciudad, identificado con la C. C. No. 14'228.394 de Ibagué y T. P. No. 50.145 del C. S. de la J., para que en mi nombre y representación, conteste la **DEMANDA DE RECONVENCION** propuesta por **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**, mayores de edad, domiciliados y residiados en esta ciudad, dentro del proceso **ORDINARIO DE PERTENENCIA**, que actualmente se tramita en ese despacho judicial en contra de las citadas personas y en contra de las **PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**, a fin de invocar mediante este, la acción **PRESCRIPTIVA ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, sobre el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No 350-25092 y ficha catastral 73001010101840003000, ubicado en la calle 5B Carrera 13-32 Barrio 20 de julio de esta ciudad.

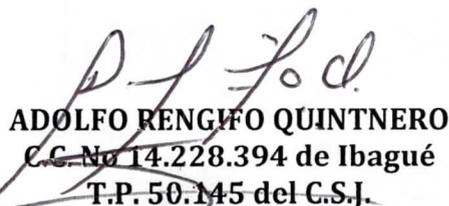
Tiene mi apoderado amplias facultades de conformidad lo establecido en el artículo 70 del C.P.C. y en especial para recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, renunciar, reasumir, y en general todas y cada una de las demás facultades inherentes a la defensa de nuestros derechos.

Del señor Juez,


DIOSELINA CESPEDES DIAZ

C. C. No 41'416.354 expedida en Bogotá

Acepto el Poder,


ADOLFO RENGIFO QUINTERO
C.C. No 14.228.394 de Ibagué
T.P. 50.145 del C.S.J.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Círculo de Ibagué

NOTARIA SEGUNDA
DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL

El anterior escrito fue presentado personalmente por:

CESPEDES DIAZ DIOSELINA

Identificado con C.C. 41416354

y declaró que reconoce su contenido y que la firma y huella allí impresa es suya.

Ibagué, 2021-12-02 09:57:54

Diozelina Diaz
FIRMA DECLARANTE

Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com
Documento: a9zmv

CESAR AUGUSTO ALVARADO GAITAN
NOTARIO 2 DEL CIRCULO DE IBAGUE

INDICE DERECHO




NOTARIA SEGUNDA

EL SUSCRITO NOTARIO 2º ()
DEL CIRCULO DE IBAGUÉ
CERTIFICA

Que el sistema biométrico no se utilizó en este caso por las siguientes razones:

- 1. FALLA TÉCNICA
- 2. IMPEDIMENTO FÍSICO
- 3. POR FIRMA REGISTRADA
- 4. FALTA DE COLECTIVIDAD
- 5. SUSPENSIÓN DEL FLUJO ELÉCTRICO
- 6. POR INSISTENCIA DEL CLIENTE
- 7. OTROS *costeja huella*

ARTICULO 3º RESOLUCION 0467 de 2015 S.N.R.

211

AUDIENCIA DE SUSTENTACIÓN Y FALLO

ARTÍCULO 327 DEL C.G. del P.

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO. Ibagué Tolima, junio veintiuno (21) de dos mil dieciocho (2018). Siendo el día y la hora previamente señalados para llevar a cabo la Audiencia de Sustentación y fallo en sede de segunda instancia conforme al artículo 327 del Código General del Proceso dentro del proceso Verbal (Reivindicatorio) promovido por MARIA NUBIA LEON ACOSTA, YOLANDA LEON ACOSTA, Y ALFREDO LEON ACOSTA contra la señora DIOSELINA CÉSPEDES DÍAZ, RADICACIÓN N° 73-001-40-22-008-2016-00154-02, la suscrita Jueza se constituye en audiencia pública y declarándola abierta procede de conformidad.

En primer lugar se deja constancia que teniendo en cuenta que la suscrita Jueza no cuenta con la totalidad de medios necesarios para ello, el Despacho procede a continuación a hacer uso de la facultad otorgada por el inciso 2° del numeral 6° del artículo 107 del Código General del Proceso, y en consecuencia se procede a adelantar la presente Audiencia de sustentación y fallo pero a través de acta, la cual sustituye la mencionada audiencia.

Seguidamente se procede a correr traslado a la parte demandante apelante para que sustente su recurso, haciéndole la advertencia que el mismo deberá ceñirse a lo expuesto en la apelación que planteara en la audiencia de instrucción y juzgamiento del 24 de enero de 2018 ante el A-quo, conforme a la regla del inciso final del artículo 327 del C.G.P. para lo cual se le concede un término de veinte (20) minutos. Presente el apoderado manifiesta: En mi calidad de apoderado de la parte demandante en referencia, con el debido acato y respeto me permito sustentar aun más el recurso de apelación ya sobre un punto muy concreto en que esta estriba pretendiendo que el Despacho revoque la decisión del señor a quo y en consecuencia acceda a las pretensiones de mis prohijados por los siguientes motivos de orden facticos y jurídicos así: 1.- El señor a quo determinó aceptar los cuatro requisitos esenciales que consagra la normatividad sustantiva entratándose de una acción reivindicatoria como la que nos ocupa. Sin embargo adicionó un requisito más traído por la jurisprudencia y que fue el motivo por el cual denegó las pretensiones consistente en que para el caso sub examine la demandada contaba con un título anterior a cuando mis mandados adquirieron por sucesión el bien objeto de esta Litis y consistente en una promesa de compraventa que se había suscrito entre el padre de mis mandantes señor Alfredo León Vargas y la señora Dioselina Céspedes, que a propósito señora juez eran cónyuges entre sí. 2.- La inconformidad estiba señora juez en que el señor juez de primera instancia le

22

otorgó la calidad de un justo título a dicho contrato promesa de compraventa lo cual no es cierto por los siguientes motivos: a) el aducido contrato si bien existió ambas partes lo incumplieron pues en la fecha que se había estipulado allí contractualmente ninguna de las dos partes concurrió a la notaría a suscribir la correspondiente escritura pública es decir que fue un contrato simulado, un contrato precario que no surtió los efectos jurídicos de legalidad que establece esta clase de contratos mal pudiendo entonces hoy después de más de 22 años la demandante incumplida hacer valer y exigir derechos contenidos en este contrato.

3.- Bien es sabido que todos los derechos y obligaciones en nuestra legislación civil tienen un modo de extinguirse como es la prescripción del mismo contrato de compraventa al tenor de lo dicho por el artículo 1964 reformado por la Ley 42 de 2015 que finalmente estableció un plazo de 5 años a cambio de los 20 años para las acciones hipotecarias y 15 para las acciones personales. Basta entonces verificar la fecha de celebración del contrato, la fecha en que tenían las partes para elevar a escritura pública esa voluntad y establecer que ha transcurrido más de veinte años del término estipulado. El artículo 2538 de nuestro Código Civil determina la extinción de la acción por prescripción adquisitiva y que consiste en que toda acción con la cual se reclama un derecho se extingue por prescripción adquisitiva del mismo derecho.

4.- Ha sido el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, que ha sido uniforme señora Juez en sentar una línea jurisprudencial consistente en que la promesa de compraventa no es justo título para hacerse al dominio del bien prometido. Traigo a colación la sentencia SC12325 del 11 de setiembre de 2015, la sentencia SC091 de 2008, la sentencia del 30 de julio de 2010, expediente 00154 que sucintamente dijo “en esta línea como recientemente se indicó, a propósito de igual controversia entre las partes en este mismo proceso enfrentadas”...al prescribiente no les dado invocar para bienandanza de su pretensión dirigida a obtener el dominio un vínculo contractual ajustado con el propietario”. Finalmente señora Juez quiero aportar para ilustración dos sentencias más de 2015 y 2016 de la Corte Suprema de Justicia la 12323 del 2015 y la 10825 de 2016, las cuales contemplan situaciones análogas al caso que nos ocupa.

5.- Corolario de lo anterior señora Juez tenemos que como lo reconoció inicialmente el señor a quo mis mandantes son los legítimos propietarios por haber sucedido el bien a su señor padre en debida forma a partir del juicio de sucesión acaecido en el 2012 o 2013, mal pudiendo entonces el fallador de primera instancia anteponer un título precario al verdadero derecho traslativo de dominio que obtuvieron mis mandantes posteriormente simplemente por dar cumplimiento a una jurisprudencia que en ningún momento enerva la existencia de que la promesa de compraventa sea un mejor título que el que detentan mis mandantes, reitero señora Juez que la promesa de compraventa no es un justo título del que determina el artículo 765 del C.C. para hacerse al dominio del bien prometido pues de lo contrario este sería la manera más fácil de enervar el derecho reivindicatorio simplemente pre constituyendo un documento privado anterior al verdadero título de dominio que adquirieron mis mandantes. No es más señora Juez.

23

Seguidamente se le concede la palabra al apoderado de la parte demandada, para que presente sus alegatos de conclusión, quien manifiesta: En mi condición de apoderado judicial de la demandada Dioselina Céspedes Díaz, solicito a la señora Juez se sirva confirmar la decisión de primera instancia en virtud a que tal como lo explicó de manera detallada y precisa el señor juez en su decisión no existen los elementos procesales para la reivindicación máxime que en decisión del 18 de junio de este año, el mismo Despacho Judicial en sentencia declaró que mi representada es poseedora del bien objeto de este litigio y con fundamento en ello declaró la pertenencia sobre ese inmueble, si bien es cierto que dicha decisión fue apelada por el apoderado de las demandadas, siendo las mismas demandantes en este proceso, quedó establecido que la señora Dioselina es poseedora del inmueble que aquí se discute, acta que a título informativo también si la señora juez lo considera, solicito repose en el expediente para su análisis. Ahora bien, el ilustre apoderado a quien respeto de manera personal y profesional ha hecho unas manifestaciones que no considero muy ajustadas a lo que aquí se discute, entre ellas que el contrato de promesa de compraventa celebrado entre la señora Dioselina Céspedes y su extinto esposo Alfredo León Vargas es un contrato simulado, cosa que no es cierta, no fue debatido en el curso del proceso y como él lo sabe la venta entre cónyuges está permitida. Ahora bien, el señor juez de primera instancia al hacer el análisis del proceso y de las pruebas arrojadas a él basó su decisión en la sentencia T-456- 11 de la Honorable Corte Constitucional al desatar una acción de tutela contra providencias judiciales caso similar al que hoy nos ocupa y en ese análisis que hizo el señor juez determinó que se negaba la reivindicación porque si bien es cierto se daban los cuatro elementos que establecía la ley, la jurisprudencia nacional proferida por la Corte Suprema de Justicia y ratificada en este evento por la Corte Constitucional hacía falta un quinto elemento que fue con el cual se profirió la decisión en contra de la parte demandante. En esa misma sentencia dijo la Honorable Corte Constitucional “además de los elementos enunciados la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado en estas acciones el demandante no está obligado a pedir que se le declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado pues de esta manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien, prevista en el artículo 762 del C.C., según el cual el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo. Por eso la acción reivindicatoria se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado, caso similar al que nos ocupa”. Esta situación y tal como lo explicó el señor Juez de primera instancia fue la que originó la decisión contraria a lo que pretenden las demandantes en virtud a que si bien es cierto el contrato de promesa de compraventa no es un justo título que pueda transferir el dominio si lo es para demostrar que sobre ese bien se ejercen derechos de posesión que son anteriores al título que presenta la parte demandante con lo cual se rompe la cadena o la exigencia de ley sobre los títulos antecedentes, quiere

24

decir lo anterior que el bien objeto a reivindicar ya no pertenecía al señor Alfredo Leon Vargas porque esa promesa trasladó o traspasó el inmueble a mi representada y así quedó demostrado dentro del proceso de pertenencia que se tramitó en el mismo Despacho y que el acta que relacionó la sentencia apporto para que sea objeto de análisis por el Despacho. En estas condiciones solicito a la señora Juez confirmar la decisión. Es todo gracias.

Evacuada la etapa de sustentación, se procede a continuación a proferir sentencia de segunda instancia dentro del presente proceso, para lo cual se hacen previamente las siguientes,

CONSIDERACIONES.-

El libelo demandatorio pretende la reivindicación a favor de los demandantes del predio distinguido como lote de terreno junto con su casa de habitación, ubicado en la calle 5B No. 13 - 32 del barrio 20 de Julio de Ibagué, distinguido con ficha catastral No. 01-01-018-0003-000-0 hoy actualizada bajo el No. 01-01-0000-0184-00003-0 e inscrito en la matrícula inmobiliaria No. 350-25092 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, predio delimitado por los siguientes linderos: Por el Norte, en extensión de ocho (8) metros con terrenos que se reservan los vendedores MOISES HERNANDEZ MARTINEZ y SOLEDAD OBANDO DE HERNANDEZ hoy de NARCISO CARDOZO; Por el Sur, en longitud de ocho (8) Metros, con el lote del mismo comprador, hoy de MABEL MEJÍA; Por el Oriente, en extensión aproximada de Ocho (8) metros con propiedad de Concepción vda de Ávila hoy familia Romero; y por el Occidente, en longitud de Ocho (8) Metros con la calle Quinta B.

Dan cuenta los hechos de la demanda que los señores MARIA NUBIA LEON ACOSTA, YOLANDA LEON ACOSTA Y ALFREDO LEON ACOSTA son propietarios del inmueble objeto del litigio, el que fue mejorado por su fallecido padre ALFREDO LEÓN VARGAS, quien al momento de su muerte, dejó las siguientes construcciones: PRIMER PISO.- sala, comedor, dos alcobas, un baño, patio de ropas, cocina, lavadero, servicios de agua, luz, gas natural, todo con pisos en cemento y tanque de reserva de agua. SEGUNDO PISO: Con pisos de cerámica y techo de eternit machimbrado, consta de sala comedor, dos alcobas, balcón, cocina, patio, baño, lavadero, alberca, tanque de reserva de agua, servicios de agua, luz, teléfono y gas domiciliario.

Que el citado bien lo adquirieron los demandantes por adjudicación en el juicio de sucesión de su señor padre ALFREDO LEON VARGAS protocolizado en la Notaría Primera de Ibagué, mediante la Escritura Pública 3430 del 25 de noviembre de 2011.

Que el causante ALFREDO LEÓN VARGAS había capitulado matrimonialmente para sí como bien personal el inmueble objeto de la Litis, en los términos de la escritura pública No. 2545 del 16 de junio de 1993, de la Notaría Cuarta del Circulo de Ibagué, suscrita con la señora DIOSELINA MERCEDES DE DIAZ, quien también capituló para su haber personal otro inmueble, reconociendo en consecuencia el domino ajeno sobre el bien capitulado para aquel entonces.

Que el bien desde que se adquirió por Alfredo León Vargas lo habitó en calidad de poseedor y dueño, mejorándolo hasta cuando falleció en agosto 5 de 2010, lo cual era de público conocimiento.

Que el bien poseído por la demandada es el mismo que los demandantes adquirieron por adjudicación dentro del juicio de la sucesión de su señor padre Alfredo León Vargas y es el mismo que el causante capituló como bien personal mediante la Escritura No. 2545 del 16 de julio de 1993, legalmente inscrito en la matrícula inmobiliaria No. 350-25092, guardando total identidad por su ubicación, cabida, linderos, nomenclatura y ficha catastral.

Notificada la demandada por conducta concluyente y pese a haber conferido poder, no se pronunció al respecto.

Abierto el proceso a pruebas en el mismo auto se señaló fecha y hora para diligencia de inspección judicial y para las audiencias de los artículos 372 y 373 del C. G. del P..

En la diligencia de inspección judicial la demandada, quien se encontró ejerciendo posesión sobre el inmueble litigado, anexó como pruebas algunos documentos soportando su posesión, entre los cuales se encuentran unos contratos de arrendamiento y una promesa de compraventa.

En la audiencia inicial, se decretó como prueba trasladada de oficio todos los documentos aportados por la parte demandada en el proceso de pertenencia, documentos que obran en el cuaderno número 4.

Prosiguiendo con el trámite legal de primera instancia, en audiencia de instrucción y juzgamiento llevada a cabo en enero 24 de 2018, el a quo negó las pretensiones de la demanda, por cuanto una vez analizado el acervo probatorio allegado y recolectado en el proceso, consideró que la parte actora no probó la totalidad de los elementos requeridos para la prosperidad de la acción reivindicatoria. El apoderado de la parte actora interpuso recurso de apelación, contra esta decisión fundamentado en que el fallo impugnado se inventó un quinto requisito para la prosperidad de la acción reivindicatoria, dándole valor de plena prueba a una promesa de compraventa documento que no comporta un justo título, además que el mismo no cumplió con el requisito de la exigibilidad pues la demandada no obtuvo un certificado de asistencia a la notaría a firmar la escritura, constituyéndose en una contratante incumplida. Que no siendo la promesa de compraventa un justo título no vale la tradición y por consiguiente el documento aducido por la demandada no genera obligación de dar, resultando contra ley la apreciación del a quo al considerar que el justo título de sus mandantes no es anterior a la posesión de la demandada, sentándose una falsa premisa al considerar que un documento privado prevalece sobre una escritura registrada. Aduce finalmente que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha considerado que la promesa de compraventa no comporta un justo título. Que por tanto están demostrados los cuatro requisitos exigidos para la reivindicación.

EL ASPECTO JURÍDICO.-

La acción invocada dentro de la presente acción es la REIVINDICATORIA, por ende es pertinente hacer un análisis sobre la preceptiva del artículo 946 del Código Civil, norma que expresa:

“La reivindicación o 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“.

Así las cosas, la acción que se examina, tiene por objeto hacer efectivo el derecho de propiedad, esto es, recuperar lo que no se tiene contra el poseedor de una cosa singular que no le pertenece. De donde dimana, que es una

acción eminentemente real, expuesto en otros términos, ésta institución tiene como mira, reconocer el derecho de propiedad en el demandante y, tiende, en consecuencia, a la restitución de la cosa raíz y, a la devolución de los frutos civiles y naturales que haya podido producir.

Frente a esta clase de acciones, la doctrina y la jurisprudencia han determinado como requisitos indispensables para la prosperidad de la acción real de dominio, los siguientes:

- 1.- Derecho de dominio en el demandante.
- 2.- Posesión actual del demandado
- 3.- Identidad entre el bien perseguido por el demandante y el poseído por el demandado, y
- 4.- Que se trate de cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular.

En consecuencia procederá el Despacho a continuación a analizar cada uno de estos elementos, para establecer si las pretensiones del líbello demandatorio debían acogerse o no.

DERECHO DE DOMINIO DEL DEMANDANTE.

El dominio, también llamado propiedad, se define en el artículo 669 del Código Civil, como “...*el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente no siendo contra ley o contra derecho ajeno...*”

Con la demanda se aportó copia de la Escritura Pública 3430 del 25 de noviembre de 2011 como también el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-25092, correspondiente al predio del cual se pretende su reivindicación, documentos de los cuales emana con claridad que los demandantes León Acosta Yolanda, León Acosta María Nubia y León Acosta Alfredo son los titulares del derecho de dominio del bien inmueble litigado, por haberles sido adjudicado en la sucesión de su señor padre ALFREDO LEÓN VARGAS.

28

El artículo 673 del Código Civil, determina los modos de adquirir el dominio de los bienes, al expresar: “...*Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción...*” (Las subrayas y negrilla del despacho).

Por lo tanto como los actores adquirieron el derecho de dominio del citado inmueble por adjudicación en la sucesión de su padre, se tiene como suficientemente acreditado este primer requisito de la acción reivindicatoria.

POSESIÓN ACTUAL DE LA DEMANDADA.

De todo el haz probatorio, emerge con meridiana claridad que la demandada Dioselina Céspedes Díaz, es la poseedora actual del predio objeto del litigio, pues habiéndose alegado así en la demanda, con su silencio frente al libelo incoatorio, dio por aceptada dicha condición y además así quedó demostrado en la diligencia de inspección judicial practicada como prueba en la primera instancia, y con los documentos aducidos por ésta en la misma diligencia (Contratos de arrendamiento y promesa de compraventa). De igual manera quedó demostrada la posesión de la demandada con la prueba trasladada ordenada de oficio en la audiencia inicial y que reposa en el cuaderno número 4, pues de dichos documentos resulta que la ahora demandada en dicho proceso fungía como demandante y pretendía se le declarara propietaria por haber ejercido posesión sobre el citado inmueble.

Por consiguiente el segundo requisito de prosperidad de la Acción Reivindicatoria relacionada con la posesión de la demandada, se encuentra suficientemente demostrada.

IDENTIDAD ENTRE EL BIEN PERSEGUIDO POR EL DEMANDANTE Y EL POSEÍDO POR EL DEMANDADO.

Al igual que se pregonó para el elemento anterior, en el presente proceso es claro que el bien inmueble que se pretende reivindicar, es el mismo que se encuentra en posesión por parte de la señora Dioselina Céspedes Díaz, según se manifestó en la diligencia de Inspección Judicial practicada al predio en noviembre 11 de 2016 (folios 67-68 Cdo. No. 1). De igual manera la identidad del bien

29

litigado no fue objeto de discusión alguna, luego entonces sobra realizar mayores consideraciones jurídicas para determinar que este tercer requisito se encuentra satisfecho.

COSA SINGULAR REIVINDICABLE O UNA CUOTA DETERMINADA PROINDIVISO SOBRE UNA COSA SINGULAR.

El cuarto requisito se refiere a que se trate de cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular, el cual de igual manera está satisfecho atendiendo que el bien inmueble que ocupa la demandada, y que es objeto de la acción de reivindicación, no está catalogado como no reivindicable y además está suficientemente singularizado e identificado con la prueba pericial allegada y con la diligencia de inspección judicial practicada por el juzgado de primera instancia.

Es decir, se encuentra debidamente identificado el bien inmueble que ocupa la presente Litis, además se le identificó por sus colindancias, ubicación y conformación, como se pudo constatar por parte del auxiliar de la justicia, en su dictamen, el que no fue objeto de ningún reproche ni censura y por lo tanto se acoge *in toto*, luego entonces se tiene que este elemento igualmente se encuentra demostrado.

Ahora bien, demostrados la totalidad de los elementos que conforman la acción reivindicatoria, debe el Despacho analizar lo relativo al contrato de promesa de compraventa anexo como prueba tanto en la evacuación de la diligencia de inspección judicial como en las pruebas trasladadas ordenadas de oficio en la audiencia inicial y que obran en el cuaderno número cuatro.

Tiene determinado el artículo 282 del C. G. del P., que “...*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...*”.

En el presente evento obra como prueba una promesa de compraventa allegada como prueba en la evacuación de la diligencia de inspección judicial, la cual fue válidamente allegada al tenor de lo dispuesto en el numeral 3º

30

del artículo 238 del C. G. del P. y además obra en el cuaderno 4 como prueba de oficio trasladada de otro proceso que se adelanta entre las mismas partes y que por tanto reúne los requisitos señalados en el artículo 174 de la misma obra. Por consiguiente es válido darle valor probatorio a dicho documento.

Según el mencionado contrato de promesa de compraventa, el que se allegó válidamente al proceso, el señor ALFREDO LEÓN VARGAS prometió en venta a la señora DIOSELINA CÉSPEDES DÍAZ, el predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 350-25092. Dicha promesa fue suscrita el día 13 de julio de 1999 y se autenticó ante la Notaría Tercera de la ciudad de Ibagué.

Los demandantes YOLANDA LEÓN ACOSTA, MARÍA NUBIA LEÓN ACOSTA Y ALFREDO LEÓN ACOSTA, por su parte, adquirieron el derecho de dominio sobre el mismo inmueble por adjudicación que se les realizara en la sucesión de su padre ALFREDO LEÓN VARGAS, esto es devienen su derecho del mismo. Dicho trámite sucesoral fue protocolizado en los términos de la Escritura Pública Número 3430 de noviembre 15 de 2011.

Del contenido de los documentos antes relacionados puede afirmarse sin lugar a dubitación alguna que el derecho de dominio de los demandantes deviene de su padre quien a su vez prometió en venta a la demandada el mismo inmueble con mucha anterioridad (13 de julio de 1999).

Por consiguiente, siendo que la acción de dominio excluye los casos en los que la posesión del demandado tenga como fundamento un acto de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor, siempre que aparezca demostrada dicha circunstancia, se impone la negación de la acción reivindicatoria, pues mientras dicho contrato tenga vida jurídica se convierte en un óbice para la parte reivindicante, pues recuérdese que el contrato es ley para las partes al tenor de lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil.

En el presente evento si bien el contrato no fue suscrito por los demandantes, se tiene que ellos adquirieron su derecho por adjudicación en la sucesión de su padre el promitente vendedor, luego entonces ellos reciben el derecho de dominio con el embarazo generado por su antecesor motivo más que suficiente para afirmarse que la promesa suscrita por su padre los obliga a su

31

cumplimiento al ser ellos sucesores de uno de los contratantes, tal y como lo expresara la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 12 de marzo de 1981, G. J. t. CLXVI, 366.

La misma Corporación, en sentencia del 5 de agosto de 2002, con ponencia del Magistrado Dr. Nicolás Bechara Simancas, dentro del expediente N° 6093, expresó a este respecto: *“...El principio de la legalidad del contrato traduce, en esencia, que cuando este ha sido cabalmente celebrado se convierte en norma para los contratantes, no para terceros, y que su ineficacia solo puede provenir de causas legales o del mutuo consentimiento de los contratantes (C. Civil, artículo 1602). Es por ello que la Corte, ocupada en juzgar situaciones en las cuales la ley establecida por el contrato pretende ser desconocida por alguno de los que lo celebraron, y ello sin agotar las vías consagradas en las normas para alcanzar ese efecto, ha dicho que, sin la previa aniquilación de la fuente de las obligaciones surgidas del negocio, no es factible exigir, por quienes lo perfeccionaron, el cumplimiento de prestaciones que tiendan a vulnerarlo de manera indirecta.*

Es con fundamento en esa idea que la Corte sostiene, en otro pasaje del fallo citado por el juzgador de segunda instancia, que “Cuando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues solo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro”.

Más recientemente la misma Alta Corporación en sentencia SC7004-2014 dentro del expediente con radicación N° 11001-3103-042-2004-00209-01, con ponencia de la Magistrada Dra. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, expresó respecto de la existencia de un pacto contractual entre los contendientes y la exigencia de un justo título, lo siguiente:

“...Al examinar la argumentación del fallador de segundo grado cuestionada por la censura, refulge el desacierto jurídico en que aquel incurrió, porque el requisito del «justo título» no es legalmente exigible para la estructuración de la defensa argüida de estar el demandado en «posesión material derivada de una relación contractual», pues en ese sentido ninguna exigencia impone el ordenamiento jurídico, por lo que basta la existencia de la detentación material de la cosa con ánimo de señor o dueño, conforme al artículo 762 del Código Civil, y de otro lado, la vigencia de un vínculo o acuerdo de voluntades que surta efectos entre propietario y poseedor, como partes del proceso, que justifique la «posesión de la cosa» por el accionado, independientemente de que el convenio hubiere sido

32

incumplido, o que estuviere afectado de nulidad, o de algún otra anomalía sustancial que permita su impugnación, pues tales aspectos corresponde debatirlos en un escenario judicial de naturaleza contractual.

Sobre el particular, la doctrina jurisprudencial de esta Corporación, ha sostenido que en el evento de existir un acto o contrato generador de obligaciones entre los sujetos procesales, del cual el accionado derive la «posesión material de la cosa», o que le de soporte, no es viable que el dueño de la misma obtenga la recuperación mediante el ejercicio de la «reivindicación», sino que tendrá que ampararse en las «acciones restitutorias» para debatir tal aspiración.

En ese sentido se pronunció en el fallo CSJ SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01, donde se memoró lo siguiente:

(...), la jurisprudencia inalterada de la Corte, con razón, precisa esa postura, expresando al respecto: 'La pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio. En este proceso se pide la reivindicación de determinado predio como súplica enteramente independiente y autónoma. Esta pretensión no puede prosperar mientras el contrato de promesa subsista, pues ocurre que por ese contrato se transformó la posesión extracontractual del demandado en posesión respaldada por un contrato y regida por sus estipulaciones. (...). Cuandoquiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro' (cas. civ. sentencia de 12 de marzo de 1981, CLXVI, página 366, reiterada en sentencia de 18 de mayo de 2004, [SC-044-2004] exp. 7076) (se resalta).

En verdad, admitirse la acción reivindicatoria con prescindencia de la relación jurídica contractual entre el dueño de la cosa y el poseedor, conduce al desconocimiento del acuerdo dispositivo de las partes, en grave atentado de la imprescindible seriedad, estabilidad y certeza del tráfico jurídico, dejando el vínculo intacto y sin solución.

Conformemente, cuando la fuente generatriz de la posesión es una relación jurídica negocial o contractual, su presencia excluye el ejercicio autónomo, directo e inmediato de la acción reivindicatoria en procura de la restitución de la cosa, que en tal hipótesis, únicamente puede obtenerse a través de las respectivas acciones contractuales inherentes al vínculo que ata a las partes y de la cual dimana..."

33

Corolario de lo antes expuesto, debe expresarse que existiendo una promesa de compraventa suscrita por el otrora propietario del bien inmueble objeto de reivindicación, sus sucesores no pueden desconocerlo y por tanto mientras el mismo tenga vida jurídica, la acción reivindicatoria no puede prosperar, pues está configurada la excepción perentoria de petición antes de tiempo, lo cual motiva que se nieguen las pretensiones de la presente demanda y ello impone la confirmación del fallo apelado, pero por las razones expuestas en la presente providencia.

No sobra advertir que en lo relacionado con el alegado quinto requisito señalado por el juez de instancia, en realidad lo que se generó fue el análisis de la existencia de una prueba dentro del proceso, pero dándole una connotación diferente a la que realmente genera, pues la figura jurídica que se presenta aquí es la petición antes de haber aniquilado un contrato que impide la reivindicación y no la discusión o sopeso valoratorio entre una promesa y una escritura pública, donde se entró a analizar si la posesión ejercida por la demandada era anterior al derecho de dominio de los demandantes.

De igual manera se tiene que el tema relativo al justo título planteado por el apelante, escapa a la discusión jurídica aquí planteada por cuanto ello tiene relación en lo relativo a la alegación de la usucapión ordinaria y no en la acción reivindicatoria. Por consiguiente discutir si la promesa de compraventa es justo título o no, no tiene relevancia en el presente asunto.

En cuanto a lo alegado por el demandante respecto a que la demandada no obtuvo un certificado de asistencia a la notaría a firmar la escritura para perfeccionar la promesa de compraventa lo que la convierte en contratante incumplida, también escapa a la discusión en la acción reivindicatoria, pues ello lo que genera es motivo o razón para atacar la vida jurídica de esa promesa. En conclusión los planteamientos realizados por el apelante, no controvierten el análisis jurídico realizado por este Despacho frente a la imposibilidad de lograr la reivindicación del predio litigado, ante la existencia de un contrato que continúa con vida jurídica suscrito entre el antecesor de los demandantes y la demandada.

De igual manera se tiene que el contenido de la escritura pública número 2545 del 16 de julio de 1993, suscrita en la Notaría Cuarta del Círculo de Ibagué y que contiene unas capitulaciones según las cuales la hoy demandada Dioselina Céspedes Díaz reconoce como bien propio del señor Alfredo León Vargas el inmueble objeto de la Litis, no afecta las consecuencias del contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las mismas personas, atendiendo que dicha promesa fue suscrita el día 13 de julio de 1999, esto es en fecha posterior a las capitulaciones, de tal forma que el reconocimiento de bien propio realizado con anterioridad, no impide que su propietario pudiera disponer del bien con

34

posterioridad tal y como lo hizo al suscribir la mencionada promesa de compraventa.

Finalmente debe resaltarse frente a lo expuesto por los apoderados en su sustentación y alegato, que la figura del Justo Título está contemplada para la prescripción adquisitiva "Ordinaria" regulada por el artículo 2528 del Código Civil, norma que exige como requisito para la misma la denominada "Posesión Regular" la que según el artículo 764 ibidem, es la que procede del Justo Título y éste a su vez corresponde al "Constitutivo de dominio o traslativo de dominio" según el artículo 765.

Por consiguiente, como en el presente asunto no se está dirimiendo Litis alguna de prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, sino una acción reivindicatoria, la exigencia de un justo título no encuadra dentro de las exigencias normativas y probatorias aplicables a este caso y por consiguiente no es viable la exigencia de un "Justo Título" como lo pretende el apoderado de la parte actora.

Ahora bien debe igualmente tenerse en cuenta que la presente sentencia se edifica en la existencia de un impedimento para recurrir a la acción reivindicatoria, esto es, a la existencia de una obligación contractual entre las partes vinculadas en la Litis, lo cual significa que de manera alguna se están sopesando o enfrentando en cuanto a su valor probatorio la promesa que alega la demandada y la escritura aducida por la parte demandante, no pudiendo afirmarse entonces que uno de ellos tiene mayor o menor valor probatorio.

De otro lado se tiene que los documentos allegados a esta audiencia no pueden ser valorados probatoriamente por cuanto ellos fueron allegados fuera de las oportunidades procesales pertinentes de conformidad a lo dispuesto en el artículo 173 del Código General del Proceso.

Referente a las sentencias de la Corte Suprema de Justicia, relacionadas por el apoderado de la parte demandante en su alegato de conclusión, se tiene lo siguiente: La Número 00154 del 30 de julio de 2010, refiere a un proceso Ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio; La número 091 de 2008, refiere a un proceso de Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio y la número 12325 de septiembre 11 de 2015, que realmente corresponde a la número 12323, igualmente fue proferida en un proceso de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio. Finalmente la número 10825 se profiere en un proceso reivindicatorio, pero analiza el tema de los contratos preexistentes a la reivindicación pero cuando son suscritos por terceros ajenos a la contienda judicial.

35

Por consiguiente, con el contenido de estas sentencias se ratifica lo expuesto por el Despacho en cuanto a que el justo título es tema que toma importancia en las acciones de Prescripción Ordinaria Adquisitiva de dominio y no en los procesos reivindicatorios, anotándose eso sí que la última de las sentencias anunciadas, si bien se profirió en un proceso reivindicatorio, el tema objeto de decisión es lo relativo a quièn firma el contrato, pues solo es impedimento para la reivindicación si el mismo està sucrito por las mismas partes y en este caso ello se configura, pues el contrato fue suscrito por la demandada y el antecesor de los demandantes, quienes recibieron el derecho de dominio por vía de sucesión, lo cual significa que, como se dijo en párrafos anteriores, recibieron dicha condición con el embarazo dejado por el causante de la sucesión, lo cual impide, por el momento, la prosperidad de la presente acción.

En conclusión, como se concluyó anteriormente, habrá de confirmarse el fallo impugnado pero por los motivos expresados en esta providencia.

Se condenará en costas a la parte actora demandante.

Se deja constancia que para el presente fallo se tuvieron en cuenta los alegatos presentados por los apoderados de las partes en la presente audiencia.

6.- DECISIÓN.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Jueza Sexto Civil del Circuito de Ibagué Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- CONFIRMAR la providencia calendada enero veinticuatro (24) de dos mil dieciocho (2018) proferida por el Juzgado Octavo Civil Municipal de esta ciudad, dentro del proceso Verbal (Reivindicatorio) de MARIA NUBIA LEON ACOSTA, YOLANDA LEON ACOSTA, Y ALFREDO LEON ACOSTA contra la señora DIOSELINA CÉSPEDES DÍAZ, pero por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.

36

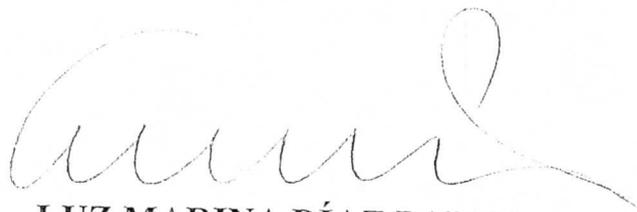
2.- CONDENAR en costas de esta segunda instancia a la parte apelante. Líquidense por parte del A-quo, conforme al artículo 366 del Código General del Proceso, teniendo como agencias en derecho la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

3.- Por Secretaria devuélvase el expediente al Juzgado de origen de manera inmediata, previa desanotación de los libros radicadores y del sistema justicia XXI.

LAS PARTES QUEDAN NOTIFICADAS EN ESTRADOS.

No siendo otro el objeto de la presente audiencia, se termina y se firma por la suscrita Jueza, luego de leída y aprobada.

La Jueza,



LUZ MARINA DÍAZ PARRA

37

CONTROL DE ASISTENCIA A AUDIENCIAS (Numeral 6° Artículo 107 C.G.P.)**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ TOLIMA.-**

PROCESO RADICACIÓN N° 73-001-40-22-008-2016 - 00154 - 02.-

Se deja constancia que a la audiencia adelantada el día 21 de junio de 2018 iniciada a las 9:00 a.m., comparecieron las siguientes personas:

NOMBRE	CÉDULA	TARJETA	CALIDAD
JAIME CÁCERES MEDINA	6.007.380	38.290	APODERADO DEMANDANTE
ADOLFO RENGIFO QUINTERO	14.228.394	50145	APODERADO DEMANDADA

El Secretario,


FERNANDO BERMÚDEZ AVILA

NUMIFICADO: Oct. 6/16 - 20 Días. Art. 301 me 2°

ASESORÍA JURÍDICA ESPECIALIZADA
JAIME CÁCERES MEDINA
Abogado

C. S. P.

1

Ibagué, Abril del 2016

Señor

JUEZ CIVIL MUNICIPAL- REPARTO-
Ciudad.

Asunto : DEMANDA CIVIL REIVINDICATORIA DE BIEN INMUEBLE URBANO
DEMANDANTE: **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**
DEMANDADA : **DIOSELINA CESPEDES DIAZ.**
RADICACION :

JAIME CACERES MEDINA, mayor de edad, vecino y residente en Ibagué, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 6.007.380 expedida en Cajamarca, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta profesional No. 38.290 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado legalmente constituido de **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**, todos mayores de edad, vecinos de Ibagué y Bogotá respectivamente, identificados con la Cédulas de Ciudadanía No. 38.238.497 de Ibagué; 38.238.660 de Ibagué y 19.199.985 de Bogotá en su mismo orden, quienes integran la parte demandante y por ende legitimadas por activa en el presente proceso; con el debido acato y respeto acudo ante su Despacho con el objeto de instaurar **DEMANDA CIVIL REIVINDICATORIA O DE DOMINIO** en contra de la señora **DIOSELINA CESPEDES DIAZ**, mujer, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No.41.416.354 de Bogotá, vecina de Ibagué, residente en la calle 5B No. 13-32 Barrio 20 de julio en esta misma ciudad, quien en lo sucesivo comparecerá como parte demandada, para que mediante el procedimiento verbal de que trata el artículo 368 del C. G. del P., se disponga las siguientes o similares :

I. PRETENSIONES

PRIMERO: Que pertenece en dominio pleno y absoluto a mis mandantes :**MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**, todos mayores de edad, vecinos de Ibagué y Bogotá respectivamente, identificados con la Cédulas de Ciudadanía No. 38.238.497 de Ibagué; 38.238.660 de Ibagué y 19.199.985 de Bogotá respectivamente, del siguiente bien inmueble urbano consistente en **Un LOTE DE TERRENO, de una extensión superficial de sesenta y cuatro metros cuadrados (64.00 m2) junto con la CASA DE HABITACIÓN, en el mismo existente, ubicado en la calle 5B Carrera 13, hoy con nomenclatura No. 13-32 barrio 20 de Julio de Ibagué. Ficha catastral No. 01-01-018-0003-000-0, hoy actualizada bajo el número 01-01-0000-0184-00003-00-0000 e inscrito en la Matrícula inmobiliaria No. 350-25092 de la Oficina de Registro e**

(2) Yolanda

Es docente, no ejerce.

Pide el inmueble x que la cosa los corre puede
no tienen prueba que la casa es de ella.
La mamá Horio en el año 1982.

NO aportaron dinero para construir la casa

—o—
Interrogatorio de DIOSSELINA.

Vendió la casa del Bosque e invirtió en la
Casa del 20 de Julio.

TESTIMONIOS

José Vicente Canabal = Pensionado

no conoce a Diosselina.

Cuanto veces fue al inmueble

Ud. conoció la casa de Santa Barbara

Manuel José Patiño: Pensionado.

Maria Puhica: Si la conoce

Yolanda: Si la conoce.

Alfredo: no lo conoce.

Instrumentos Públicos de Ibagué, descrito y alinderado como aparece en los hechos 1, 2 y 3 del presente libelo.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración se condene a la parte demandada a restituir; una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor de los demandantes el inmueble ya mencionado.

TERCERO: Que la parte demandada deberá pagar a la parte demandante, una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos, desde el mismo momento de iniciada la posesión, hasta el momento de la entrega del inmueble, al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor.

CUARTO: Que los demandantes no están obligados, por existir mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidos en el Artículo 965 del Código Civil.

QUINTO: Que en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se reputen como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.

SEXTO: Se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pueda llegar a existir sobre el inmueble objeto de la reivindicación.

SEPTIMO: Se condene a la parte demandada en costas del proceso.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO :

1. Mis mandantes, señores **MARIA NUBIA, YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA**, son los propietarios legalmente inscritos del inmueble urbano ubicado en *la Cra. 5B Calle 13, hoy con nomenclatura No.13-32 del barrio 20 de Julio de Ibagué, el cual consiste en Un LOTE DE TERRENO, de una extensión superficial de sesenta y cuatro metros cuadrados (64.00 m²) junto con la CASA DE HABITACIÓN, en el mismo existente, de construcción en ladrillo y cemento, techos de tejas de zinc, constante de tres (3) alcobas, servicios sanitarios, instalaciones y servicios de agua, luz y alcantarillado, gas domiciliario y demás dependencias, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, Ficha catastral No. 01-01-018-0003-000-0, hoy actualizada bajo el número 01-01-0000-0184-00003-0-00-0000 e inscrito en la Matrícula inmobiliaria No. 350-25092 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Ibagué.*
2. Que dicho bien inmueble urbano en vida del Sr. **ALFREDO LEON VARGAS** (q.e.p.d.), padre de mis mandantes fue mejorado con sus propias expensas en el sentido de haber dejado construido antes de su muerte, un segundo piso distribuidos así: *PRIMER PISO:*

③ Como sabe usted que el construye el
segundo piso.

Pedro Hector Franco:

Vive la vereda de la Keta. año $\frac{1}{2}$
antes en Acoín año $\frac{1}{2}$
antes en Belén.

Construcción y pintura

Conoce a Dis Selina

No sabe nada.

Consta de sala comedor, dos (2) alcobas, un baño, patio de ropas, cocina, lavadero, servicios de agua, luz, gas natural, tanque de reserva de agua. pisos en cemento de mineral. SEGUNDO PISO: Consta de sala comedor, dos (2) alcobas, balcón, cocina, patio, baño, lavadero, alberca, tanque de reserva de agua, servicios, de agua, luz, teléfono, gas domiciliario, pisos de cerámica, techo de eternit machimbrado, tal como lo describió la demandante ante el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Ibagué, respecto a la nueva distribución existente actualizada.

3. Que el citado inmueble ya identificado, se encuentra alindado de la siguiente manera : por el **NORTE**, en extensión de Ocho (8) metros con terrenos que se reservan los vendedores **MOISES HERNANDEZ MARTINEZ Y SOLEDAD OBANDO DE HERNANDEZ** (hoy de Narciso Cardozo); por el **SUR**, en longitud de Ocho (8) metros con lote del mismo comprador, (Hoy de Mabel Mejía); por el **ORIENTE**, en extensión aproximada también de Ocho (8) metros con propiedad de Concepción Viuda de Ávila (hoy familia Romero) y por el **OCIDENTE**, en longitud igual de Ocho (8) metros con la Calle Quinta B.
4. Que dicho inmueble originalmente lo adquirieron mis mandantes por adjudicación en el juicio de sucesión de su señor padre **ALFREDO LEON VARGAS**, protocolizado en la Notaría Primera de Ibagué, en los términos de la escritura 3430 del 25 de Noviembre del 2011.
5. Que durante el trámite público del proceso sucesoral en la Notaría 1ª de Ibagué y a pesar de haberse fijado y publicado el edicto emplazatorio en los términos de ley, ningún interesado compareció a presentar objeción, reclamación o con mejor derecho que hubiere impedido la adjudicación del bien en cabeza de los hijos legítimos del causante Sr. **ALFREDO LEON VARGAS**. (q.e.p.d.).
6. Que en otrora el causante **ALFREDO LEON VARGAS**, había capitulado matrimonialmente para sí como bien personal, el inmueble aludido originalmente, mediante Escritura Pública 2545 del 16 de junio de 1993, de la Notaría Cuarta del Círculo de Ibagué, suscrita con la señora **DIOSELINA CESPEDES DE DIAZ**, quien también capituló para su haber personal otro inmueble, reconociendo en consecuencia el dominio ajeno sobre el bien capitulado por mi mandante, para aquel entonces, objeto de litigio por la presente acción.
7. Que el señor **ALFREDO LEON VARGAS**, desde que adquirió para sí dicho inmueble, lo habitó y ejerció su calidad de poseedor y dueño, lo mejoró como se indico *Ut - Supra*, hasta cuando falleció el 5 de agosto del 2010, lo cual era de público conocimiento.
8. Que desde la muerte del padre de mis mandantes, la señora **DIOSELINA CESPEDES DE DIAZ** viene ocupando para sí el inmueble susodicho sin fundamento legal, en calidad de supuesta poseedora, como lo ha confesado en la misma diligencia de conciliación extrajudicial fallida del 26 de enero del 2016, ante el señor Conciliador en equidad, lo cual le otorga la calidad de poseedora de mala fe.
9. Que según expertico pericial anexo, el bien inmueble urbano habitacional, renta como

fruto civil un canon mensual actual de \$ 685.000.00 que mis mandantes han dejado de percibir desde el momento en que su señor padre les defirió la herencia sobre el único bien relicto, pues ha sido la demandada quien se negó a entregar el bien y sus frutos a sus verdaderos dueños.

10. Que el bien inmueble que viene poseyendo la demandada, es el mismo que mis mandantes adquirieron mediante adjudicación dentro del juicio de sucesión de su señor padre ALFREDO LEON VARGAS, protocolizado en los términos de la escritura No. 3430 del 25 de Noviembre del 2011, notaria primera de Ibagué y el mismo que el causante capituló como bien personal mediante Escritura Pública 2.545 del 16 de Julio de 1993, todo legalmente inscrito en la tradición del bien bajo la matrícula Inmobiliaria 350-25092, en la anotación No. 7 del 9 de diciembre del 2011, guardando una total identidad de su ubicación, cabida, linderos, nomenclatura, ficha catastral del bien poseído y pretendido.
11. El inmueble materia de la presente reivindicación tiene un avalúo comercial de NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$94.184.350) moneda legal, según dictamen pericial anexo, distinto lógicamente al avalo catastral.
12. Que como requisito de procedibilidad mis mandantes citaron a diligencia conciliatoria previa, a la señora CESPEDES DIAZ, ante el Centro de Conciliación en equidad, ubicado en la Casa de la Justicia de Ibagué, quien en diligencia efectuada el 26 de marzo año en curso se negó a restituir el inmueble, *el cual acepto ser el mismo reclamado por mis mandantes.*
13. Que por el motivo susodicho mis mandantes me han conferido poder especial, amplio y suficiente para adelantar el presente proceso reivindicatorio o de dominio, en los términos, condiciones y por los motivos ya indicados.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los Artículos 665, 669, 673, 946, 949, 950, 952, 957, 959, 966, 969 y concordantes del Código Civil; Artículos 12, 13, 14, 15, 17, 25, 26 num.3, 82, 83, 84 y 368 siguientes y concordantes del C.G. del P.

Síntesis de la normatividad sustantiva Ut-Supra:

1- Concepto y características de Acción Reivindicatoria: Sujetos procesales, requisitos para su ejercicio, fin u objeto al interponerlas, prescripción de la acción.

De acuerdo al artículo 946 del Código Civil "La reivindicación o 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". "Es una acción real que tiene quien es titular de un derecho real principal

o poseedor regular para recuperar una cosa singular o su valor pecuniario en manos de quien la tenga en su poder” (Velásquez Jaramillo)

Esa acción no solo la tiene el dueño sino también quien posee la cosa por medio de la acción publiciana regulada en el Código por el artículo 951 (Se concede la misma acción aunque no se pruebe dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción. Pero no valdrá ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho). Puede decirse respecto a la acción anteriormente mencionada, que es una variante de la acción reivindicatoria en la que un poseedor regular pretende legitimar su acción, circunstancia para la cual deberá probar la existencia del dominio y la calidad de dueño.

De acuerdo a la Corte Suprema de Justicia en sentencia del año de 1984 hay cuatro presupuestos básicos que configuran la acción reivindicatoria:

1. *Que el demandante sea titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución demanda.*
2. *Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.*
3. *Identidad entre lo poseído y lo pretendido.*
4. *Que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor.*

Además, de acuerdo al artículo 948 del código civil “los otros derechos reales pueden reivindicarse como el dominio, excepto el derecho de herencia)

Respecto a las cosas que pueden ser objeto de reivindicación se encuentran las corporales e incorporales, además de acuerdo al artículo 946 del Código Civil solo las cosas singulares pueden ser objeto de la reivindicación, sin embargo respecto a las cosas universales si se refiere a una herencia la acción para obtenerla es una petición de herencia, pero si se refiere a una universalidad de hecho como un biblioteca esta puede ser objeto de reivindicación ya que para ese efecto son consideradas como cosas particulares.

Adicionalmente respecto a las cosas muebles compradas por el poseedor en una feria u otro establecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase, a las que se refiere el artículo 947 en el inciso 2° se constituye una excepción porque la norma en mención aplica el principio de que el error común es fuente de derecho, ya que impide que un acto jurídico que haya sido celebrado en contraposición a ciertas disposiciones legales sea declarado como nulo.

En la acción reivindicatoria “*se tiene pues de un lado al titular del derecho de propiedad sobre una cosa corporal, determinada y singular (no universal), que se haya privado de la posesión sobre ella, y de otro lado y enfrentándolo a él, a una persona que, sin tener título de dominio o teniéndolo pero de inferior calidad jurídica, sobre la misma cosa, la posee, es decir la mantiene bajo su inmediata subordinación de hecho, ejerciendo actos de posesión sobre ella” (Barragán).*

En cuanto a quien puede reivindicar:

"Puede reivindicar el dueño de una cosa singular de la cual no está en posesión", de acuerdo al código la acción reivindicatoria no tiene como único titular al propietario, ya que también la consagra para titulares de otros derechos reales (con excepción del titular del derecho real de herencia, Art. 948 C.C). Por tanto esta acción pueden ejercerla: el propietario, el nudo propietario, el propietario fiduciario, el usufructuario, el usuario, el habitador y el poseedor regular (art 951 C.C)

En cuanto contra quien se puede reivindicar:

El artículo 952 dice que la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor. El titular o propietario de la cosa debe averiguar quién es la persona que pretende el dominio y su calidad jurídica, en caso de no poder hacerlo y de acuerdo al artículo 953 si este no cuenta con los elementos suficientes para determinarlo tiene la facultad de hacerlo comparecer ante el juez.

Respecto al mero tenedor o tercero de mala fe simula la posesión, de acuerdo al artículo 954 del Código tienen la obligación de pagar todos los perjuicios causados al actor, derivados de su conducta engañosa o malévola.

Si se trata de una posesión en comunidad, la acción debe interponerse en contra de todos los comuneros.

Se puede también reivindicar contra quien dejo de ser poseedor bajo dos consideraciones: contra el poseedor de buena fe de acuerdo al artículo 957 del Código Civil si ese poseedor enajeno la cosa durante el proceso y la ha dejado de poseer por hecho o culpa suya, puede intentarse la acción de dominio, como si la poseyera; por su parte en contra del poseedor de mala fe, si este dejo de poseer procede de todas formas la acción reivindicatoria como si poseyera la cosa y en caso de que pierda el juicio debe obtenerla, en caso de no lograrlo, debe restituir su valor, con todos los frutos y otras prestaciones

2- Prestaciones Mutuas al ser el poseedor de buena o mala fe vencido en el proceso reivindicatorio: Cosas Restituibles, responsabilidad por deterioro, expensas necesarias, mejoras útiles y voluntarias, frutos.

Existe la posibilidad de reivindicar una cosa no solo en función del derecho de propiedad, sino también en función del usufructo y del derecho de uso y habitación, cuandoquiera que el respectivo titular del derecho no la tenga bajo su inmediata subordinación (posesión) para la efectividad del correspondiente derecho.

- Según el artículo 963 del código civil: El poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa.

El poseedor de buena fe, mientras permanece en ella, no es responsable de los deterioros, sino en cuanto se hubiere aprovechado de ellos; por ejemplo, destruyendo un bosque o arbolado y vendiendo la madera, o la leña, o empleándola en beneficio suyo.

- Expensas o mejoras necesarias: son todas aquellas que consisten en obras o actividades que han asegurado la conservación misma de la cosa y sin las cuales habría perecido, desaparecido o, cuando menos, disminuido en forma apreciable y sustancial en su valor, o habría cambiado de situación jurídica respecto del dueño (BARRAGÁN, ALFONSO).

Artículo 965 del código civil: El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución.

Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía.

- Expensas o mejoras útiles: según el artículo 966 del código civil: El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.

Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.

El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en que consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo.

En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que por el inciso último de este artículo se conceden al poseedor de mala fe.

El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo.

Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

-Expensas o mejoras voluntarias: Según el artículo 967 En cuanto a las mejoras voluntarias, el propietario no será obligado a pagarlas al poseedor de mala ni de buena fe, que sólo tendrán con respecto a ellas el derecho que por el artículo precedente se concede al poseedor de mala fe, respecto de las mejoras útiles.

Se entienden por mejoras voluntarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante.

Algunos autores las llaman voluntarias para dar a entender que fueron realizadas por la simple voluntad de la persona, para satisfacer su deseo, sin que se hubiera visto llevada a ejecutarlas por consideraciones de necesidad o de utilidad. (BARRAGÁN, ALFONSO)

- El artículo 964 del código civil se refiere a la restitución de frutos: El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

IV. MEDIOS PROBATORIOS

Solicito tener como tales los siguientes medios:

DOCUMENTALES:

- a. Copia de la escritura 3430 del 25 de Noviembre del 2011, Notaría Primera de Ibagué, mediante la cual mis mandantes protocolizaron el juicio de sucesión de su señor padre ALFREDO LEON VARGAS (q.e.p.d.) y a través de la cual aparece la hijuela única conjunta a favor de los mismos sobre la propiedad en común y proindiviso del bien relicto objeto hoy del presente proceso de dominio.
- b. Certificado de tradición original expedido por la oficina de Registro de Ibagué, en donde aparece en la anotación No. 7 del 9 de diciembre del 2011 la inscripción de la adjudicación sucesoral en debida forma de dicho inmueble a mis mandantes, lo cual complementa la verdadera tradición del inmueble.
- c. Certificación reciente de Febrero del 2016 expedida por el Instituto Agustín Codazzi, en donde aparece el nombre de mis mandantes como titulares del bien objeto de la presente acción, su nomenclatura similar, su matrícula inmobiliaria, etc.
- d. Como hecho histórico y para poder demostrar la tradición consecencial del bien, anexo copia de la escritura 954 del 10 de marzo de 1989, Notaría Segunda de Ibagué, mediante la cual el causante ALFREDO LEON VARGAS, adquirió la propiedad del bien inmueble

objeto de la presente acción por compra que hiciera a ALVARO LEON Y ALEJANDRINA ALVAREZ DE LEON, negocio jurídico que se encuentra inscrito en la anotación 04 de 13 de marzo de 1989 de la tradición del bien.

- e. Copia de la escritura pública No. 2545 del 16 de Junio de 1993 de la Notaría Cuarta de Ibagué, mediante la cual el causante padre de mis mandantes capituló para sí y como bien personal el inmueble objeto de este proceso de dominio, suscrita con la señora Dioselina Céspedes Díaz, quien a su vez también capitulo para sí otro inmueble, como allí aparece.
- f. Copia del Registro civil de defunción del causante ALFREDO LEON VARGAS, para comprobar su deceso el 5 de agosto del 2010.
- g. Anexo Certificación sobre la diligencia extrajudicial previa sobre la fallida diligencia efectuada el 22 de marzo del 2016 ante el señor conciliador en equidad, como requisito de procedibilidad.
- h. Experticio pericial sobre la renta como fruto civil que genera el bien Sub Judge, su avalúo Comercial, su ubicación, linderos, su identificación, etc.

TESTIMONIALES:

Solicito Señor Juez, recepcionar las declaraciones a los señores **JOSE VICENTE BASTIDAS CARVAJAL** .C.C. No. 2.226.826; **PEDRO HECTOR FRANCO**. C.C. No. 14.202.874; **MANUEL PATIÑO SANCHEZ** C.C. No 5.982.541 y **LUIS CARLOS OVIEDO GALEANO** c.c.No11.218.556, que se localizan en la Cra. 10 No. 7-21 de Ibagué, y a quienes presentaré personalmente en la audiencia respectiva, para que depongan lo que les consta sobre todos los hechos de la demanda.

EXPERTICIO PERICIAL

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 227 del C.G. del P. con miras a la verificación y determinación del bien, su rentabilidad, avalúo comercial, etc., me permito anexar dictamen pericial emitido por profesional especializado, para su correspondiente valoración en su momento oportuno.

V. CLASE DE PROCESO, CUANTIA Y COMPETENCIA

Se trata de un proceso civil declarativo de menor cuantía a tramitarse mediante el procedimiento verbal regulado en el Código General del Proceso, en los Artículos 368 y siguientes.

Por la naturaleza del proceso, por el lugar de ubicación del inmueble y por la cuantía estimada como lo certifica la oficina de catastro correspondiente en la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS M.CTE. (\$34.540.000,00), (superior a 40 S.M.L.M. e inferior a 150 S.M.L.M); es usted competente, Señor Juez para conocer de este

proceso (art. 26 Núm. 3 del C.G. del P).

VI. ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos como prueba; copia de la demanda con sus anexos para el traslado y copia de la misma para archivo del juzgado. Poder para actuar.(art. 84 del C.G. del P) y CD con la demanda y todos sus anexos.

VII. NOTIFICACIONES

Mis poderdantes pueden recibir notificaciones en la manzana D, casa 12, Terrazas de Santa Bárbara de Ibagué, correo electrónico *asejuridica811@hotmail.com* .

La parte demandada recibirá notificaciones en la Calle 5B No. 13-32, Barrio 20 de Julio de Ibagué, y se desconoce el correo electrónico.

El suscrito en la secretaria de su Despacho o en mi oficina ubicada en La Cra. 3 No. 12-54 - Centro Comercial Combeima, Oficina 811 de esta ciudad. Tel 2637000. Correo Electrónico: *asejuridica811@hotmail.com*

Del Señor Juez, Atentamente,



JAIME CÁCERES MEDINA
C.C. No. 6.007.380 de Cajamarca.
T.P. No. 38.290 del C. S. de la J.
Apoderado.

311 4527699 ✓



Rama Judicial - distrito judicial Ibagué

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Ibagué Tolima, veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciséis (2016).

REFERENCIA:

PROCESO REIVINDICATORIO VERBAL

DEMANDANTE: MARIA NUBIA-YOLANDA Y ALFREDO LEON ACOSTA

DEMANDADO: DIOSELINA CESPEDES DIAZ.
CDO. PRINCIPAL

Está al despacho la demanda REIVINDICATORIA, presentada por MARIA NUBIA LEON ACOSTA, YOLANDA LEON ACOSTA Y ALFREDO LEON ACOSTA, a través de apoderado judicial, contra DIOSELINA CESPEDES DIAZ, entra el Juzgado a decidir sobre la admisión.

Teniendo en cuenta que la demanda que antecede reúne los requisitos exigidos por los artículos 82, 368 del Código General del Proceso, por lo que se.

RESUELVE:

PRIMERO: ADMITIR la anterior demanda REIVINDICATORIA, MARIA NUBIA LEON ACOSTA, YOLANDA LEON ACOSTA Y ALFREDO LEON ACOSTA, contra FRANCISCO CORREDOR

SEGUNDO: Imprimir a la presente demanda el trámite del proceso VERBAL.

TERCERO: Córrese traslado a la demandada por el término de VEINTE (20) días.

CUARTO: Notifíquese esta providencia conforme a lo dispuesto por el artículo 289 del Código General del Procesos.

QUINTO: sobre las costas se decidirá en el momento procesal oportuno.



Rama Judicial - distrito judicial Ibagué

SEXTO: reconocer para actuar en el presente tramite al doctor JAIME CACERES MEDINA, con T.P. No. 38.290, como apoderado judicial de los demandados.

SÉPTIMO : ARCHIVASE copia de la demanda.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

[Handwritten Signature]
EDWIN HERNAN FERRO ARANDA
JUEZ

RAMA JUDICIAL
 REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO 80. CIVIL MUNICIPAL
IBAGUE TOLIMA

Ibagué, **26 MAY 2016** de 1.9
 en Estado No. **87** de hoy se Notificó
 el auto anterior, feriado **[Redacted]**
 Int. **[Redacted]**

[Handwritten Signature]
 Consejo Superior
 de la Judicatura

PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

En la ciudad de Ibagué, a los 13 días del mes de JULIO de 1999, entre los suscritos: ALFREDO LEON VARGAS, varón, mayor de edad, vecino de ésta ciudad, identificado como aparece al pie de su firma, de estado civil SOLTERO, quién(es) para los efectos de éste contrato se denominará(n) EL PROMITENTE VENDEDOR, por una parte, y DIOSELINA CESPEDES DIAZ, mujer, mayor(es) de edad, vecino(s) de ésta ciudad, identificado(s) al pie de su(s) firma(s), de estado civil SOLTERA, quién(es) se denominará(n) LA PROMITENTE COMPRADORA, se ha celebrado UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que se rige por las siguientes cláusulas:

-----PRIMERA: PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir en favor de la PROMITENTE COMPRADORA, a título de compraventa y este se obliga a adquirir del primero, al mismo título, el derecho de dominio, de propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

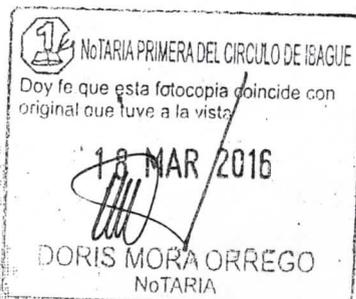
UN LOTE DE TERRENO PROPIO QUE HIZO PARTE DE OTRO DE MAYOR EXTENSION, CON MEJORAS CONSISTENTES EN UNA CASA DE HABITACION CONSTRUIDA EN MATERIAL DE LADRILLO, FLANCHA FERROCONCRETO, CONSTANTE DE SALA COMEDOR, DOS (2) ALCOBAS, COCINA, TRES (3) PIEZAS, SERVICIOS DE SANITARIO, BAÑO, ALBERCA Y LAVADERO, INSTALACIONES DE AGUA, LUZ Y ALCANTARILLADO, Y DEMAS DEPENDENCIAS Y ANEXIDADES, LA VENTA INCLUYE EL DERECHO A LA LINEA TELEFONICA NUMERO 2635723, INMUEBLE QUE ESTA UBICADO EN LA CALLE 5a. B PROYECTO CON LA CARRERA 11 BARRIO 20 DE JULIO DEL AREA URBANA DE ESTA CIUDAD, ANTIGUAMENTE CHIPALITO, PROLONGACION BARRIO BELEN, Y COMPRENDIDO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS Y DIMENSIONES ESPECIALES: POR EL NORTE, EN EXTENSION DE OCHO METROS (8.00 MTS), CON TERRENOS QUE SE RESERVARON LOS VENEDORES MOISES HERNANDEZ Y SOLEDAD OBANDO DE HERNANDEZ; POR EL SUR, EN LONGITUD DE OCHO METROS (8.00 MTS), CON EL LOTE DEL MISMO COMPRADOR; POR EL ORIENTE, EN EXTENSION APROXIMADA TAMBIEN DE OCHO METROS (8.00 MTS), CON PROPIEDAD DE CONCEPCION VIUDA DE AVILA, Y POR EL OCCIDENTE, EN LONGITUD IGUAL DE OCHO METROS (8.00 MTS), CON LA CALLE QUINTA (5a.), INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 350-0025092.

----- No obstante la cabida y linderos, la venta se verifica como cuerpo cierto.

--- SEGUNDA: TRADICION: El inmueble relacionado anteriormente fue adquirido por los promitente vendedores así:

POR COMPRA A ALVARO LEON Y ALEJANDRINA ALVAREZ DE LEON COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (954) DEL DIEZ (10) DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1989) OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE IBAGUE.

--- TERCERO: B: Precio: Que es precio total de esta promesa de venta la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (#18.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que la PROMITENTE COMPRADORA pagará al VENDEDOR así: DIEZ MILLONES DE PESOS (#10.000.000.00) MONEDA CORRIENTE a la firma de la promesa de compraventa y el saldo serán cancelados de la siguientes forma, la mitad el día 30 de Enero del 2000 y el resto 30 de Junio del 2000, suscribiéndose la escritura de compraventa, para lo cual acuerdan los contratantes la hora de las 2:00 PM del día 30 de Junio del 2000, en la Notaría Tercera (3°) del Círculo de Ibagué, sin perjuicio de que antes del plazo estipulado se otorgue la escritura, de común acuerdo entre los contratantes.



-CUARTO: Declara el PROMITENTE VENDEDOR que el inmueble materia de este contrato se encuentra libre de censo, embargo judicial, pleito pendiente, demanda civil, anticresis, condiciones resolutorias, limitaciones del dominio, etc, y en general libre de todo gravamen, a paz y salvo y demás cargas causadas hasta la fecha y que en iguales condiciones lo entrega a la PROMITENTE COMPRADORA. **-QUINTO:-** El bien materia de este contrato le será entregado por el PROMITENTE VENDEDOR a la PROMITENTE COMPRADORA, a paz y salvo por todo concepto, en especial el impuesto de la valorización, tasas, contribuciones, acueducto y alcantarillado, energía, etc. Por consiguiente, serán de cargo de la PROMITENTE COMPRADORA, los que se causaren a partir de la fecha de la escritura que eleve a tal acto este contrato. **SEXTO:** Los gastos que demande el otorgamiento de la escritura por razón de este contrato serán cancelados por el PROMITENTE VENDEDOR Y PROMITENTE COMPRADORA Por partes iguales incluida la reafectación. **-SEPTIMO:** El contratante que incumpliere alguna o varias de las cláusulas aquí consignadas pagará al contratante cumplido, a título de multa de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00) MONEDA CORRIENTE, la cual podrá hacerse efectiva desde el día siguiente a su cumplimiento o infracción, por la vía ejecutiva, sin que haya lugar a requerimiento ni constitución en mora.

En consecuencia se firma por las partes y en dos ejemplares de un mismo tenor, uno para cada uno de los contratantes.

PROMITENTE VENDEDOR

PROMITENTE COMPRADORA

Alfredo León V
 ALFREDO LEON VARGAS
 C.C. 2221042

Dioselina Cespedes D
 DIOSSELINA CESPEDES DIAZ
 C.C. 41-416354

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA TERCERA DE IBAGUÉ



Ante el suscrito Notario **MANUEL RAMON CARDOZO NEIRA**, Compareció:

(eron) Alfredo Leon Vargas
 y Dioselina Cespedes Diaz

Identificado(s) con 2.221.042 y
41.416.354

y reconoció(eron) el contenido del presente documento y la(s) firma(s) que en él aparec(a)

En conferencia firma(n)

Fecha 13 JUL 1999

Alfredo León V

Dioselina Cespedes D

