

República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Alvarado - Tolima

Alvarado, diecinueve (19) de agosto de dos mil veintidós (2022).

| | |
|---------------------------|---|
| Radicado | 730264089001-2022-00015-00 |
| Clase de Proceso | Verbal |
| Demandante | Nicolás Torres Didimedome |
| Demandados | José Roque Cuesta Méndez y Luz Mireya Ospina Sánchez |
| Objeto de pronunciamiento | Auto niega llamamiento en garantía de Rubiela de Jesús Devia Forero |

I.- Asunto por Tratar

Procede el Despacho a verificar la procedencia del llamamiento en garantía solicitado por el apoderado de los demandados JOSÉ ROQUE CUESTA MÉNDEZ y LUZ MIREYA OSPINA SÁNCHEZ, respecto de la señora Rubiela de Jesús Devia Forero.

II.- Antecedentes

En el término de traslado de la demanda, el apoderado de los demandados JOSÉ ROQUE CUESTA MÉNDEZ y LUZ MIREYA OSPINA SÁNCHEZ presentó memorial en el cual "... denunció el pleito a RUBIELA DE JESUS DEVIA FORERO, de conformidad con el artículo 1893 y siguientes del código civil, ..." (sic).

Como causa de pedir señaló, que la señora Devia Forero "...promovió demanda de pertenencia por parte del predio a reivindicar..." la cual correspondió al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué, radicado 2011-00242-00. El proceso finalizó con sentencia del 10 de abril del 2012, protocolizada según escritura pública 1237 del 17 de mayo de 2012 y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 350-201493.

Posteriormente, indicó, la señora Devia Forero celebró "...una primera promesa de permuta con mi mandante OSPINA SANCHEZ el día 23 de agosto de 2011, donde en la cláusula séptima se manifiesta que la entrega de los predios permutados se hará simultáneamente el 27 de agosto del 2011 y en la cláusula novena se especifica que la entrega y recibo de los inmuebles permutados se hace a entera satisfacción de los permutantes..." (sic). Agregó que "...Esta promesa de permuta fue ratificada y confirmada el día 23 de agosto del 2012, una vez queda en firme la sentencia favorable de la pertenencia..." (sic). A renglón seguido aclaró, que "...la adición de posesión o suma de posesiones viene desde el año 2000, fecha en la cual la señora RUBIELA DE JESUS DEVIA FORERO aduce tener la posesión del inmueble permutado el refugio número uno..." (sic). Finalmente señaló, "...que el inmueble permutado que le correspondió a mi mandante es el denominado EL REFUGIO LOTE UNO ubicado vereda Caima de la comunidad Caima arriba de Alvarado Tolima, de una extensión de DOSCIENTOS OCHO HECTAREAS 2.486.50M2. que se encuentra dentro de los linderos anteriormente citados..." (sic).

III.- Consideraciones

El Código General del Proceso, en su Capítulo II del Título Único de la Sección Segunda del Libro Primero desarrolla, además de los litisconsortes, la intervención excluyente, el llamamiento en garantía y el llamamiento al verdadero poseedor o tenedor; el Título III siguiente se destina a la coadyuvancia y el llamamiento de oficio, fenómenos que, de manera general, pertenecen al género de intervención de terceros en el proceso. Evidentemente, la denominación de la denuncia en pleito desapareció en la nueva legislación, pero permaneció, en su esencia, inmersa en el llamamiento en garantía, como puede verse en los artículos 54 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 64 del Código General del Proceso.

De acuerdo con la última disposición citada, "*...Quien afirme tener derecho legal o contractual a exigir de otro la indemnización del perjuicio que llegare a sufrir o el reembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer como resultado de la sentencia que se dicte en el proceso que promueva o se le promueva, o quien de acuerdo con la ley sustancial tenga derecho al saneamiento por evicción, podrá pedir, en la demanda o dentro del término para contestarla, que en el mismo proceso se resuelva sobre tal relación...*".

En este orden, el llamamiento en garantía se origina en dos situaciones concretas. La primera, ante la concurrencia de un derecho legal o contractual, que liga a llamante y llamado, para traer a este como tercero al proceso, con el fin de exigirle la indemnización del perjuicio que llegare a sufrir o el reembolso del pago que tuviere que hacer el llamante como consecuencia de la sentencia. La segunda, por la existencia de una obligación derivada del contrato de compraventa, siempre y cuando el demandante o el demandado la formule respecto de la persona de la que adquirió, a título oneroso, el derecho real que se ventila en el proceso, para que esta sea compelida al saneamiento en caso de evicción. En cualquier caso, para que el llamamiento sea atendido, es necesario que el convocante aporte prueba siquiera sumaria de la relación jurídica sustancial que lo vincula con aquel a quien llama.

En el caso bajo estudio, el demandante NICOLÁS TORRES DIDIMEDOME solicitó que se declare que "*...es el legítimo propietario del predio localizado en el Municipio de Alvarado Tolima, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 350-9254...*"; en este sentido reclamó, que se condene a los demandados a la restitución de la heredad y al pago de las costas del proceso. En apretada síntesis alegó, que es el propietario del predio rural conocido como "La Cabaña", ubicado en la vereda La Caima, jurisdicción del municipio de Alvarado e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 350-9254 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué; bien que es poseído por los demandados JOSÉ ROQUE CUESTA MÉNDEZ y LUZ MIREYA OSPINA SÁNCHEZ en una porción aproximada de 214 hectáreas, al cual han tenido acceso de manera "furtiva y oculta", y a pesar de las distintas denuncias y acciones policivas que ha adelantado su propietario.

Al momento del traslado de la demanda, JOSÉ ROQUE CUESTA MÉNDEZ y LUZ MIREYA OSPINA SÁNCHEZ, a través de su apoderado, llamaron en garantía a la señora Rubiela de Jesús Devia Forero, de acuerdo con el artículo 1893¹ y siguientes del Código Civil. Se afirmó en el escrito, que la señora Rubiela de Jesús Devia Forero promovió proceso de pertenencia respecto del inmueble a reivindicar, el cual finalizó mediante decisión del 10 de abril de 2012, que fue protocolizada mediante escritura pública 1237 del 17 de mayo de 2012 e inscrita en el folio de matrícula

¹ ARTICULO 1893. La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.

inmobiliaria 350-201493. Posteriormente, la señora Devia Forero celebró contrato de promesa de permuta con la señora LUZ MIREYA OSPINA SÁNCHEZ, la cual fue ratificada el 23 de agosto de 2012.

Acerca de lo anterior, debe precisarse, que no es cierto, como lo afirmó el memorialista, que la señora Rubiela de Jesús Devia Forero promovió proceso de pertenencia sobre el inmueble a reivindicar.

De acuerdo con los documentos adjuntos al llamamiento en garantía, Rubiela de Jesús Devia Forero adelantó proceso de pertenencia respecto de tres lotes de terreno denominados "El Refugio Lote 1", "El Silencio Lote 2" y "Canta Rana Lote No. 3", los cuales hacían parte de otro de mayor extensión conocido como "La Cabaña", ubicado en la comunidad La Caima Arriba, jurisdicción del municipio de Alvarado, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 350-9256. El juzgado cognoscente, Primero Civil del Circuito de Ibagué, en decisión del 10 de abril de 2012, acogió las pretensiones de la demanda; en tal sentido, (i) declaró la prescripción alegada, (ii) ordenó la inscripción de la providencia en el folio de matrícula inmobiliaria 350-9256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, y (iii) ordenó la apertura de folios de matrícula "...correspondientes a los (3) lotes que se adquieren por prescripción, teniendo en cuenta que los mismos hacen parte de un predio de mayor extensión...".

De esta forma, la sentencia fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 350-9256, como se constata en la anotación No. 15 del certificado de tradición aportado. En este mismo consta, que con base en esta fueron abiertas las matrículas inmobiliarias 350-201493, 350-201494 y 350-201495.

De otra parte, el demandante NICOLÁS TORRES DIDIMEDOME inició el presente proceso con el fin de reivindicar el predio rural conocido como "La Cabaña", ubicado en la vereda La Caima, jurisdicción del municipio de Alvarado, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 350-9254 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué.

En este orden de ideas, resulta claro que el bien objeto del proceso de pertenencia, es decir, el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 350-9256, es distinto al que se pretende reivindicar, al cual corresponde el folio 350-9254 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué.

Y si las cosas son de esta manera, emerge incontrastable, que el bien objeto de reivindicación no se identifica o corresponde con los que fueron objeto de negociación en los contratos de promesa de permuta que aportó la demandada que, en su criterio, justifican el llamamiento en garantía de la señora Devia Forero. En efecto, el bien inmueble prometido en permuta, para el caso del negocio celebrado el 23 de agosto de 2011, es el conocido como "La Cabaña" con folio de matrícula inmobiliaria 350-9256; y los ofrecidos en permuta, para el negocio celebrado el 23 de agosto de 2012, son el 350-201493 conocido como "lote uno El Refugio" y el 350-201495 denominado "lote Canta Rana", es decir, dos de los tres lotes que derivaron del proceso de pertenencia y del lote de mayor extensión con folio de matrícula 350-9256.

Adicional a lo expuesto, el memorialista incurre en el error de asignar al contrato preparatorio prestaciones que son propias del contrato prometido. Lo anterior es así, pues la obligación de saneamiento, propia del contrato de compraventa, emerge del compromiso que tiene el vendedor de amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida; regla, por supuesto, extensiva al contrato de permuta en virtud del artículo 1958 del Código Civil. Pero una cosa es un contrato de promesa de permuta y otra, muy distinta, un contrato de permuta. La promesa, por regla general, engendra una obligación de

hacer, es decir, llevar a cabo el negocio prometido. Si bien es usual que las partes pacten prestaciones propias del negocio prometido, como el pago del precio o la entrega de bienes, esto no significa, por ejemplo, que la promesa de compraventa se convierta en compraventa, o como en este caso, que la promesa de permuta de inmuebles se transforme en permuta de inmuebles. Por ello, resulta desafortunado fijar a la promesa de permuta una prestación propia del contrato de permuta, como lo es la del saneamiento por evicción.

Entonces, advierte este despacho que no procede el llamamiento en garantía requerido, como quiera que no se puso de presente, de forma siquiera sumaria, la existencia de una relación legal o contractual en virtud de la cual se pueda establecer la obligación del llamado para que se haga presente en el proceso. En verdad, de acuerdo con el artículo 1893 del Código Civil, la señora Rubiela de Jesús Devia Forero no tiene compromiso alguno surgido en un contrato de permuta, que le imponga el deber de salir al saneamiento por evicción en los casos señalados en las normas civiles.

En consecuencia, el llamamiento en garantía a Rubiela de Jesús Devia Forero será negado.

IV.- Decisión

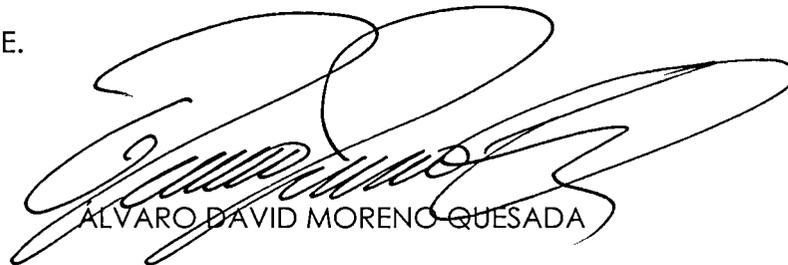
En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Alvarado-Tolima,

Resuelve:

Primero: Negar la admisión del llamamiento en garantía de Rubiela de Jesús Devia Forero, de acuerdo con las razones expuestas en esta providencia.

NOTIFÍQUESE.

EL JUEZ,



ALVARO DAVID MORENO QUESADA