



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

Sentencia No 03 (2ª instancia)
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Santiago de Cali, cuatro (04) de octubre del año dos mil veintitrés (2023)

Rad-760014003001202200658-01

ASUNTO

Procede el despacho a resolver el **recurso de apelación** interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora contra la **sentencia No. 35 del 08 de junio de 2023** proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI** dentro del proceso **VERBAL REIVINDICATORIO** instaurado por **LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZÁLEZ y ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA** contra **MARÍA YOLANDA GRIJALBA MARTÍNEZ**.

LA DEMANDA

Cursa en el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI** proceso **VERBAL REIVINDICATORIO** instaurado por **LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZÁLEZ y ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA** contra **MARÍA YOLANDA GRIJALBA MARTÍNEZ**.

1. Hechos

“PRIMERA: La señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.845.187 de Cali, y el señor FERNANDO ROMERO ROA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.726.700 de Cali, contrajeron matrimonio en el año 1990, del cual, dieron fruto a dos (2) hijos: DIEGO FERNANDO ROMERO LOAIZA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.144. 046.284 de Cali y ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.144.101.967 de Cali.

SEGUNDA. Producto de esta sociedad conyugal, se obtuvo un bien inmueble, afectado a vivienda familiar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-96301, ubicado en la Carrera 77 A No. 2C – 33, comuna 18 / Barrio: Francisco Eladio Ramírez – Nápoles en la ciudad de Cali, distinguido con el No. 31 de la manzana M, bajo los linderos: Norte, en longitud

de 6.00 MTS., con el lote #6; Sur, en longitud de 6.00 MT, con CRA 77 A; Occidente: en 12.50 MTS, con el lote # 32 y Oriente: en longitud de 12.50 MTS, con el lote # 30. Este bien inmueble se encontraba dentro de los activos propios de la sociedad conyugal, así se refleja en la Escritura Pública No. 1630 del 11 de mayo de 2010 de la Notaria Veintiuna del Círculo de Santiago de Cali.

TERCERO. Que mediante Escritura Pública No. 1550 del 16 de julio de 2021 otorgada en la Notaria Once del Círculo de Cali, se procede por cancelación de voluntades entre la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ y el señor FERNANDO ROMERO ROA la cancelación de la AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR y DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.

CUARTO. Por medio de Escritura Publica No. 2299 de Octubre 02 de 2021, otorgada en la Notaria Once del Circulo de Cali, mi representada ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.144.101.967 de Cali, adquirió del señor FERNANDO ROMERO ROA, todos los derechos que tiene y ejerce en común y proindiviso equivalentes al CINCUENTA POR CIENTO (50%) sobre el bien inmueble, lote de terrero distinguido con el distinguido con el No. 31 de la manzana M, junto con la casa de habitación de dos pisos sobre el constringida ubicada en la Carrera 77 A No. 2C - 33, comuna 18 / Barrio Francisco Eladio Ramírez - Nápoles en la ciudad de Cali, con un area aproximada de 75.00 metros cuadrados y cuyos linderos Especiales son los siguientes: **Norte**, en extensión de 6.00 MTS., con el lote numero 6; **Sur**, en extensión de 6.00 MT, con CRA 77 A; **Occidente**: en 12.50 MTS, con el lote numero 32 y **Oriente**: en longitud de 12.50 MTS, con el lote # 30.

A este inmueble le corresponde el folio de matricula inmobiliaria numero 370-96301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Cali y el predio nacional 7600101000180700190031000000031.

QUINTO. Que conforme se observa en el certificado de tradición identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-96301, se evidencia que las señoras LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ y ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA son copropietarias en un porcentaje cada una del CINCUENTA POR CIENTO (50%).

SEXTO. Que conforme al certificado de tradición con folio de matricula inmobiliaria No. 370-96301, anotación No. 10, se observa el registro de la escritura publica No. 1630 de mayo 11 de 2010 mediante la cual se hace la declaración de construcción en suelo propio - UNA CASA DE HABITACIÓN DE DOS (2) PISOS, la edificación no se encuentra dentro de una propiedad horizontal, el Cien por ciento (100%) de la vivienda se encuentra en el registro de mayor extensión.

SEPTIMO. Entre los linderos del inmueble objeto de esta demanda y que se relacionan anteriormente y teniendo en cuenta los insertos de la misma se guarda perfecta identidad.

OCTAVO. Mis poderdantes LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ y ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA, no han enajenado ni tienen prometido en venta el inmueble relacionado, por lo tanto, se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos del Circulo de Cali, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-96301.

NOVENO. Mis poderdantes LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ y ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA, se encuentran privadas de la posesión material específicamente del primer piso del referido inmueble ubicado en la Carrera 77 A No. 2C – 33, comuna 18 / Barrio Francisco Eladio Ramírez – Nápoles en la ciudad de Cali, el cual consta de Tres (3) habitaciones, sala comedor, una cocina, un baño, y su patio interno, puesto que dicha posesión irregular la tiene en la actualidad la aquí demandada MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ.

DECIMO. La señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ, ingresa al bien inmueble ubicado en la Carrera 77 A No. 2C-33 - primer piso, en calidad de arrendataria, esto fue para enero del año 2016, cuyo arrendador era el señor FERNANDO ROMERO ROA.

DECIMO PRIMERO. Fue así que, con el transcurso del tiempo, llegó a la dirección de la Carrera 77 A No. 2C-33 - Primer piso, un comunicado directamente del Juzgado Cuarto de Familia de Oralidad de Cali, notificando que se había decretado embargo del canon de arrendamiento dentro del proceso ejecutivo por alimentos en continuación de la sentencia judicial No. 090 del 17 de junio de 2015, siendo demandado el señor FERNANDO ROMERO ROA, motivo por el cual, la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ, manifestó que el embargo no era posible ya que ella era la dueña del primer piso del inmueble. Conforme en lo anterior, se predica con total contundencia que la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ, es una poseedora de mala fe para lo que tiene que ver con los efectos de las prestaciones a que haya lugar.

DECIMO SEGUNDO: La señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ, presume ser dueña del primer piso, soportado en un documento que no emana del verdadero dueño, que, además, mí poderdante la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ en su momento no conoció y nunca firmó.

DECIMO TERCERO. Mis poderdantes, hasta la actualidad han venido cancelando el valor de los impuestos por Predial Unificado y Mega Obras ante el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de Cali, desde el año 2010 hasta el año 2022; han realizado sus instalaciones de servicios públicos, mejoras y conservación del inmueble, pagan los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, pagan el gas natural y sus respectivas revisiones, como consta en las pruebas que se adjunta en el capítulo de pruebas documentales.

DECIMO CUARTO: Como se mencionó en el hecho Decimo y Decimo Primero, se precisa que la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ, entró al inmueble ubicado en la Carrera 77 A No. 2C – 33 (PRIMER PISO) la segunda semana del mes de enero del año 2016, y desde esa fecha se tiene privada la posesión sobre el primer piso a las demandantes.

DECIMO QUINTO. De acuerdo con los hechos narrados, se hace necesario presentar esta acción reivindicatoria de dominio con la finalidad que se REVINDIQUE únicamente el **PRIMER PISO** del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-96301, ubicado en la Carrera 77 A No. 2C – 33, ya que las demandantes viven en el segundo piso y han ostentado posesión desde el año 2010. Como se explicó en el hecho Sexto, la edificación no se encuentra dentro de una propiedad horizontal, el Cien Por ciento (100%) de la vivienda se encuentra en el registro de mayor propiedad.

DECIMO SEXTO. Para solicitar la reivindicación del inmueble referido, allego al plenario

CERTIFICADO CATASTRAL No. 34861 del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de Cali, mediante el cual certifica que el AVALUO CATASTRAL de la vigencia 2022 del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-96301, ubicado en la Carrera 77 A No. 2C – 33, figura por valor de CIENTO DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$102.120.000.oo). (adjunto Certificado Catastral No. 34861).”

2. Declaraciones

“**PRIMERO:** Declarar que pertenece en dominio pleno y absoluto a las señoras LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 66.845.187 de Cali y ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA, identificadas con cédula de ciudadanía No. 1.144.101.967 de Cali, el bien inmueble, lote de terrero distinguido con el distinguido con el No. 31 de la manzana M, junto con la casa de habitación de dos pisos sobre el constriuda ubicada en la Carrera 77 A No. 2C – 33, comuna 18 / Barrio Francisco Eladio Ramírez – Nápoles en la ciudad de Cali, con un area aproximada de 75.00 metros cuadrados y cuyos linderos Especiales son los siguientes:

Norte, en extensión de 6.00 MTS., con el lote numero 6; **Sur**, en extensión de 6.00 MT, con CRA 77 A; **Occidente**: en 12.50 MTS, con el lote numero 32 y **Oriente**: en longitud de 12.50 MTS, con el lote # 30, identificado con el folio de matricula inmobiliaria numero 370-96301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Cali y el predio nacional 7600101000180700190031000000031, correspondiendo un porcentaje de propiedad para cada una del CINCUENTA POR CIENTO (50%).

SEGUNDO: Conforme en lo anterior, **ORDENAR** a la demandada MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ a restituir el referido inmueble (primer piso) en favor de las señoras LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ y ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA, en la proporción en que son propietarias del Cincuenta por Ciento (50%) cada una.

TERCERO: CONDENAR a la demandada MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ en sentencia al pago de costas procesales y agencias en derecho.”

LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La demandada **MARÍA YOLANDA GRIJALBA MARTÍNEZ**, a través de apoderado judicial, contestó la demanda, formulando oposición a las pretensiones y presentando excepciones de mérito.

LA SENTENCIA APELADA

La Juez de primera instancia denegó las suplicas de la demanda.

En síntesis, una vez que encontró acreditados los presupuestos procesales y luego de hacer referencia a sentencias jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia, consideró lo siguiente:

“analizado el primer elemento estructural de la pretensión, referente al derecho de dominio de la parte demandante se tiene demostrado este elemento con el certificado de tradición del inmueble y las escrituras publicas ya referenciadas, documentos de los cuales se extrae que efectivamente las demandantes son las propietarias del bien ubicado en la carrera 77 A # 2 – 73 y distinguido con la matricula 370-96301, de la oficina de instrumentos públicos de Cali.

En cuanto al segundo elemento, atinente, a que la parte demandada se encuentre en posesión, artículo 952 del código Civil, observamos que según los hechos de la demanda, se afirmó por el apoderado de las demandantes que la señora María Yolanda Grijalba Martínez tiene la posesión irregular y que ingreso al inmueble del primer piso en calidad de arrendataria para el año 2016 y que el arrendador era el señor Fernando Romero Roa; en la contestación de la demanda la señora María Yolanda Grijalba Martinez manifestó ser poseedora del inmueble objeto de reivindicación y expuso que ingreso al inmueble por compra venta de la cuota parte del señor Fernando Romero Roa, lo cual demostró con prueba documental consistente en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 5 de noviembre de 2015, la cual fue autenticada ante la notaria No. 22 de Cali, los testimonios de María Janeth Soto Reina, Nelcy Aneida Vivero Burbano y Jorge Edgar Victoria también permiten entrever que la señora María Yolanda Grijalba Martínez es poseedora del primer piso actual del inmueble pues así lo reconocen estos vecinos del sector; ello también puede deducirse de la demanda de pertenencia que presento la señora María Yolanda Grijalba Martínez y que posa ante el Juzgado 14 Civil Municipal de Cali, cuyo expediente fue aportado a este proceso el cual luego de examinado, se pudo establecer que la señora María Yolanda Grijalba Martínez se reputa dueña del inmueble del primer piso y pretende que así sea declarado a través del modo de la prescripción adquisitiva.

Lo anterior sin que el despacho en esta instancia o este proceso entre a analizar o determinar cuál fue el tiempo de posesión o cual ha sido el tiempo de posesión que lleva la señora María Yolanda Grijalba Martínez sobre el primer piso del inmueble, pues valga aclarar la demandante entró reconociendo dominio ajeno, dado que la promesa de compraventa en si no transfiere el dominio ni tampoco a posesión, y esta promesa tenía como fecha para cumplirse el 4 de noviembre de 201 en la notaria 22 de Cali a las 2 p.m., cita a la que ninguna de las partes compareció según logra determinarse de todas las pruebas recaudadas, en efecto no se aportó prueba alguna que así lo pudiera establecer, aunque en texto de la promesa se advirtió que la prueba del cumplimiento sería el acta levantada por el notario de la comparecencia a esa cita, ni la señora María Yolanda Grijalba Martínez, aporto esto, tampoco el señor Fernando Romero Roa, ni así lo manifestó en su declaración que hubiese asistido a esa cita, entonces aclarando en este punto que no se sabe en qué momento la señora María Yolanda Grijalba Martínez, habría invertido el título de mera tenedora del inmueble a poseedora con ánimo de señora y dueña, pues téngase en cuenta que la señora María Yolanda Grijalba Martínez en su declaración dijo haber pagado inicialmente \$35.000.000 al señor Fernando Romero Roa, pero en virtud de la promesa de compraventa como un abono y que luego dio \$5.000.000, pero no señaló cuando, posteriormente también refirió haber abonado unas cuotas, sin embargo no se pudo

establecer con certeza cuál fue la última fecha o el valor de la última cuota que haya dado o si fue eso en virtud de arrendamiento o si realmente fue pago del abono del precio de la promesa de compraventa, pues estas circunstancias no lograron determinarse con certeza, dado que algunos testigos manifestaron y las demandadas en su declaración manifestaron que la señora María Yolanda Grijalba Martínez y su familia entraron primero como arrendatarios y que posteriormente se han reputado señores y dueños en especial la señora María Yolanda Grijalba Martínez.

Entonces no se sabe, la fecha a partir de la cual ha venido ejerciendo esta posesión, sin embargo, para efectos de este proceso, se considera poseedora y entonces se reúne el elemento estructural de la pretensión, relativo a que la parte demandada tenga la posesión del inmueble.

En este punto, también es factible mencionar que los testigos Sergio Mario Victoria González y Cristian Fabian Guerrero Chávez reconocieron únicamente a las demandantes como dueñas del inmueble, lo que con mayor razón permite cuestionar la fecha a partir de la cual la demandada empezó a mostrar actos posesorios ante los vecinos y ante la comunidad.

Como tercer elemento tenemos la identidad del bien, que el bien poseído sea el mismo del cual el propietario, la parte demandante; en este caso se demostró tanto en la demanda, como en la contestación de la demanda, como con los testimonios y los interrogatorios rendidos, que se trata del mismo bien, dado que no existe ninguna controversia al respecto, el bien sobre el cual se ejerce la posesión por la demandada es el primer piso del bien con matrícula inmobiliaria 370-96301 y es el mismo inmueble sobre el cual se reclama la reivindicación,

Que se trate de una cosa singular es el cuarto elemento estructural o que se trate de una cuota proindiviso, pues este elemento también se encuentra acreditado dado que ha sido claro, según se desprende de la promesa de compraventa y de las declaraciones tanto de la parte demandante, como la demandada, como la demanda, como la contestación y demás documentos que el bien sobre el cual recae la demanda reivindicatoria, es el 50%, la cuota proindiviso que le correspondía al señor Fernando Romero Roa, es la que se pretende reivindicar en este caso, dado que la prometió en venta a la demandada y fue por virtud de esa promesa de compraventa que la señora ingreso al inmueble y esa cuota parte se encuentra determinada dentro del proceso.

Además de estos elementos que ya se han venido estudiando en esta sentencia, la jurisprudencia ha dispuesto que, 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 declare dueño de la cosa que se pretenda reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien previsto en el artículo 762 del Código Civil, según el cual, el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo, por eso se edifica enfrentando el título del actor contra la del poseedor, alegada por el demandado, de lo anterior, existe certeza que los títulos de propiedad de las demandantes datan de diferentes fechas, la cuota parte de la demandante Lida Clemencia Loaiza fue adquirida inicialmente en vigencia de la sociedad conyugal en virtud de la escritura pública 1630 del 11 de mayo de 2010, esta sociedad fue

disuelta y liquidada da en escritura pública 1550 del 16 de julio de 2021, quedando ella nuevamente con el 50%, por su lado, la demandante Angie Katherine Romero Loaiza adquirió el 50% del bien mediante compraventa hecha en escritura pública 2299 del 2 de octubre de 2021 de la notaria 11 de Cali, ahora, la posesión ejercida por la demandada se dio según se dijo en la contestación de la demanda, tiene un justo título desde el año 2015, otorgado por quien el momento era propietario del 50% del bien inmueble materia del litigio y en la declaración extraprocesal que aportó el señor Fernando Romero Roa manifestó que la demandada ingreso al inmueble en el año 2016, en la demanda de pertenencia que fue compartida como prueba decretada se informó en el hecho 6º la fecha de ingreso al inmueble en ejercicio aparentemente de la posesión que habría empezado en esa fecha, así se dice en el hecho 6º *“la señora María Yolanda Grijalba Martínez manifiesta que llego al inmueble como compradora el 5 de noviembre del año 2015, cuando el señor Fernando Romero Roa, le hizo entrega del inmueble y de igual manera manifiesta que la señora Lida Clemencia Loaiza era concedora de dicha negociación, no obstante la ocupación de mi cliente desde el 5 de noviembre de 2015, al tener un justo título ser comprada de buena fe, se le debe sumar la posesión del señor Fernando Romero Roa desde el 11 de mayo de 2010, es decir una posesión de 12 años, 2 meses, lo que les permite en términos de los hechos de esa demanda de pertenencia, una declaración de pertenencia a su favor”*, por lo anterior, guarda concordancia la fecha de suscripción de la promesa de venta de fecha 5 de noviembre de 2015, con la fecha que dice haber empezado la posesión la demandada sobre el primer piso, si se tiene esta fecha podríamos decir eventualmente que, la demandante Angie Katherine Romero Loaiza, adquirió después de la posesión, sin embargo no se tiene claro como se dijo inicialmente la fecha a partir de la cual viene ejerciéndose esa posesión con ánimo de señora y dueña, adicionalmente la jurisprudencia ha dicho que en el marco de la acción reivindicatoria, a pesar de que por regla general cuando la adquisición del derecho de propiedad de la cosa por el demandante sea posterior a la época de inicio de la posesión de la acción, se trunca la pretensión, ello no es obstáculo porque de acuerdo con la jurisprudencia, tratándose de bienes raíces es factible apoyarse en la cadena ininterrumpida de títulos registrados, soporte del derecho de dominio del actor, a fin de destruir la presunción que de similar prerrogativa obra a favor del poseedor al tenor del inciso 2 del artículo 762 del Código Civil, frente a ello en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 25 del año 90, se señaló: *“la anterioridad del título del reivindicarte apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho este a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicarte, entonces no solo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicarte sea anterior al inicio de la posesión del demandando, si no inclusive cuando es posterior, aquel puede sacar avante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo tuvo su tridente a través de un título registrado y que esa a su turno lo tuvo de un causante que adquirió en idénticas condiciones, del hecho que así concedido es anterior al inicio a la posesión del demandado que ha adquirido la facultad de usucapir”*, entonces si en gracia de discusión tuviéramos, como la fecha de enero de 2016, que han concordado las partes en señalar que fue la fecha que ingreso al inmueble la demandada María Yolanda Grijalba Martínez y si tenemos que hay una cadena de títulos que datan del año 2010, pues podríamos también decir que el título adquirido tanto por la señora Lida Clemencia Loaiza González como por Angie Katherine Romero Loaiza es anterior a la posesión de la demandada, que como vimos puede contarse entonces desde enero de 2016, para efectos del análisis de este aspecto, no obstante no puede perderse de vista que fue el mismo antecesor de Angie

Katherine Romero Loaiza el que prometió en venta su cuota parte sobre el bien a la señora María Yolanda Grijalba Martínez, por lo que siendo la misma persona la que primero prometió en venta a la demandada y luego vendió a su hija, una de las demandantes, debe darse aplicación a lo que respecta a la posesión contractual o derivada de un contrato a decantado el máximo tribunal de la justicia ordinaria, así, en sentencia SC1692 de 2019 la Corte Suprema de Justicia señaló que: "posesión contractual, la posesión reivindicatoria solo procede una vez se haya declarado la simulación, la nulidad, la resolución o la terminación del contrato, aplicación del artículo 946 del Código Civil, reiteración de la sentencia 230 de julio de 2010 SC1692 de 13 de mayo de 2019, dice así: "en ese orden la acción de dominio se frustra cuando la parte demandada tiene la posesión por habérsela entregado la parte demandante en cumplimiento de una determinada relación comercial, pues el solo vínculo contractual no transfiere per se el hecho posesorio", al respecto esta Corporación ha señalado que *«la restitución de la cosa podrá obtenerse como consecuencia directa e inmediata de la reivindicación o, en virtud, del ejercicio de una acción contractual. Más exactamente, existiendo entre el dueño y el poseedor de la cosa, una relación jurídica comercial o contractual de donde deriva su posesión, la restitución no puede lograrse con independencia sino a consecuencia y en virtud de las acciones correspondientes al negocio jurídico o contrato.»* Ahora bien, si en gracia de discusión se llegase a admitir la posibilidad de interpretar que de lo denunciado y transcrito emerge un auténtico cuestionamiento de hecho probatorio, es del caso indicar que el Tribunal jamás se refirió a algún deber del actor de asumir obligaciones derivadas de dicha convención, como lo entiende el recurrente, sino solamente a que la existencia de la promesa y la entrega voluntaria de los bienes en aparente cumplimiento de ella, conllevaba una posesión de origen contractual, lo cual frustra la acción de dominio, conforme a la doctrina analizada en precedencia".

Y en otro pronunciamiento, sentencia del 8 de mayo de 2004, la Corte señaló "Cuando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrato, sino con su pleno consentimiento, la acción 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 extra contractual que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autorice al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre uno y el otro".

Lo anterior permite significar que no puede prosperar la acción reivindicatoria, hasta que no se resuelva el contrato por medio del cual la señora María Yolanda Grijalba Martínez ingreso al inmueble, mismo que se observa reúne los requisitos legales del artículo 1611 del Código Civil, de la promesa de compraventa, debiendo agregar al respecto el despacho que ambas partes incumplieron ese contrato, pues el señor Fernando Romero Roa así lo acepto en su declaración y por su lado, la señora María Yolanda Grijalba Martínez, no pudo demostrar mas allá de su propia afirmación que había asistido a la notaria en la fecha y hora acordada, tampoco demostró que hubiera pagado la totalidad del precio pactado, pues en su declaración manifestó haber cancelado \$35.000.000 y \$5.000.000 más, lo que concordó con lo indicado por el señor Fernando Romero Roa en su declaración y el testigo Jorge Edgar Victoria, no obstante, la declarante María Yolanda Grijalba Martínez, luego cambio su versión, señalando que no eran \$5.000.000 sino \$10.000.000 y que debido a esto él le entregó una letra de cambio a su favor, y luego agregó que su esposo le daba al señor Fernando Romero Roa cuotas de \$1.000.000 -

\$2.000.000, pero no preciso fechas y habiéndosele preguntado si existen recibos de pago al respecto señalo que no, que esos dineros ellos los entregaban al señor Fernando Romero Roa, sin dejar constancia y en actos de mera confianza, es decir, esto permite entonces concluir que el incumplimiento de ambas partes configura lo que la jurisprudencia y la doctrina han denominado mutuo disenso tácito, no obstante, hasta que las partes no se pongan de acuerdo a volver las cosas al estado que estaban para la fecha de celebración de contrato de promesa de compraventa o que lo hagan a través de la jurisdicción, no es posible la prosperidad de la demanda reivindicatoria porque se itera, el título lo obtuvo una de las demandantes, de quien prometió en venta a la demandada y dejó sin resolver ese contrato y si bien, se ha manifestado al interior de esta demanda, lo manifestado por las demandantes, que han intentado resolver el contrato, pues, esa acción no les ha prosperado, no porque no pueda hacerse la resolución de ese contrato, sino que quien debe iniciarla, quien para esa situación es el mismo contratante Fernando Romero Roa, antecesor de Angie Katherine Romero Loaiza, es él quien debe intentar esta declaratoria de mutuo disenso tácito, o hacerlo de manera privada a través de un documento donde devuelva las cosas al estado en que se encontraban, poniéndose de acuerdo con la señora María Yolanda Grijalba Martínez o en caso contrario, de no poderse poner de acuerdo sobre ese mutuo disenso que ocurrió y que observa el despacho que ocurrió por incumplimiento de ambas partes, pues deberán acudir a la jurisdicción para resolver este contrato y que de esta manera se le pueda devolver a la señora María Yolanda Grijalba Martínez el dinero que haya pagado como parte del precio de esta promesa de compraventa y que también pueda restituir el bien a quien lo prometió en venta, ello como consecuencia, se repite, del mutuo disenso tácito que se observa ocurrió, pero que no ha sido puesto en práctica, o no ha sido así materializado, este mutuo disenso tácito por las partes contratantes de la promesa de compraventa, esto además teniendo en cuenta que la justicia debe propender porque se materialicen los derechos de las personas, por lo tanto, este despacho no puede ordenar la reivindicación de un bien, a sabiendas de que se entregó un dinero como parte de pago de una promesa de compraventa a el señor Fernando Romero Roa quien a su vez le vendió su cuota parte a la demandante Angie Katherine Romero Loaiza, esto no iría en concordancia con las normas constitucionales del artículo 229 de la Constitución Nacional, entre otras normas que regulan los procedimientos y la prevalencia del derecho sustancial sobre las formas, sobre el mutuo disenso tácito, tenemos que la sentencia SC3666 de 2021 de la Corte Suprema de Justicia señalo que esta figura emerge de lo previsto en los artículo 1602 y 1625 de Código Civil que corresponden a: "las prerrogativas de que son titulares las partes en un contrato para convenir en prescindir del mismo, dejarlos sin efectos, resultado este que puede tener origen en una declaración de voluntad directa y concordante en tal sentido, caso en el cual se dice que el mutuo disenso es expreso o en una conducta desplegada por los contratantes, en orden a desistir del negocio celebrado y además concluyente en demostrar ese inequívoco designio común de anular su fuerza obligatoria, evento en el que el mutuo disenso es tácito, se trata pues de una figura singular cuyos perfiles institucionales, bien precisos por cierto, dentro de la variada gama de circunstancia que pueden dar lugar a la acción sobreviniente de relaciones jurídicas, de fuente contractual dotadas de plena validez, no permiten mezclarla en ninguna forma de la resolución del artículo 1546 del Código Civil, toda vez que en tanto esta última se produce por razón del cumplimiento de una condición a la cual el ordenamiento positivo le produce ese alcance, vale decir por una causa legal, en la hipótesis del mutuo disenso por definición, esta causa radica exclusivamente en la voluntad consiente de las partes interesadas. Se da ante la reciproca y simultanea inexecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del

cumplimiento oportuno de sus obligaciones solo puede considerarse y por ende traducirse en una manifestación clara de anular el vínculo contractual, en efecto si los contratantes al celebrar la convención lo hacen inspirados en el cumplimiento mutuo de las obligaciones nacidas de ella, la posición tozuda y reciproca de las partes de incumplir con las obligaciones exterioriza un mutuo disenso de aniquilamiento de la relación contractual, esto es así porque no es propósito de la ley mantener indefinidamente atados a los contratantes cuyo comportamiento respecto de la ejecución de las obligaciones solo es indicativo de disentimiento mutuo del contrato, por todo lo dicho, el mutuo disenso mantiene toda vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y ante la inocultable posición de no permanecer atadas a negocio, la intervención pues del juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado, desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración, así las cosas, el juzgado considera que aún no se ha desatado ese vínculo, por que las partes, no han concordado en ello, y me refiero a las partes del contrato de la promesa de compraventa que fue anterior a la adquisición del bien por parte de Angie Katherine Romero Loaiza y que por demás quien vendió, fue el mismo señor Fernando Romero Roa, antecesor de la señora Angie Katherine Romero Loaiza, por lo tanto, al no haberse todavía desligado el vínculo que unió a las partes de la promesa de compraventa mediante el restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban antes de la celebración de esta promesa, no es posible acceder a las pretensiones.

Bajo ese panorama, no pueden prosperar las pretensiones, no porque las demandantes no sean las propietarias actuales del bien, ni porque la demandada no sea la poseedora, ni porque el bien no sea reivindicable o no tenga una cuota determinada, sino porque existe una relación contractual previa a la adquisición de ese 50% por parte de Angie Katherine Romero Loaiza que es el mismo porcentaje que se pretende reivindicar, que proviene de su antecesor, el cual no ha sido resuelta, situación que conduce a la prosperidad de la excepción que la parte demandada denominó "existencia de vínculo contractual" , por lo antes expuesto el **Juzgado Primero Civil Municipal de Cali**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, resuelve:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de mérito denominada EXISTENCIA DE VINCULO CONTRACTUAL, propuesta por la parte demandada.

SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones de la demanda.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante a favor de la parte demandada. Fijar como costas en derecho la suma de \$3.000.000 M/cte."

TRÁMITE PROCESAL

El recurso de apelación contra la sentencia proferida, se admitió por auto del 30 de junio de 2023, notificado por estado No. 085 del 04 de julio de los corrientes.

En la misma providencia, de determinó que, una vez ejecutoriado el presente auto, el apelante, debía sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes.

Presentada la sustentación se corrió traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días.

Vencido el término de traslado, el cual corrió en silencio, se profiere sentencia escritural, la cual se notificará por estado, de conformidad al artículo 12 de la ley 2213 de 2022 y previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Requisitos de validez y eficacia del proceso. No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los presupuestos procesales; y el trámite es el impartido al proceso, por el artículo 375 del Código General del Proceso.

Advirtiendo que el ad quem o superior decide la apelación, pero únicamente sobre los reparos que presentó el apelante.

Los reparos de la parte demandante apelante:

“I. NO EXISTE JUSTO TITULO COMO LO PREGONA LA JUEZ PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO.

Dentro de las pruebas documentales se destacan y se solicita al despacho su mayor atención en su análisis, básicamente en el contrato de promesa de compraventa casa de dos pisos de fecha noviembre 5 de 2015 y la declaración extra juicio rendido por el señor Fernando Romero ante el Notario Séptimo del Circulo de Pereira (Risaralda) que fue presentada dentro del proceso de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que cursa en el juzgado 14 C.M, bajo el radicado No. 2022-00541, expediente que fue trasladado como prueba de oficio; como también la declaración testimonial ordenada de oficio y rendida por el señor FERNANDO ROMERO ROA, la cual nos permite llegar con contundencia a las siguientes conclusiones para demostrar que no existe un justo titulo:

1. Que toda la negociación realizada entre el señor FERNANDO ROMERO ROA y la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ, se realizó a espaldas de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, desconociendo lo preceptuado en el artículo 3 Ley 258 de 1996 (afectación a vivienda familiar).

El bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-96301, estaba amparado por la figura de AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR (Ley 258 de 1996) ver anotación No. 12 del certificado de tradición, lo que significa que debía cumplirse lo ordenado en el **artículo 3 Ley 258 de 1996. Doble firma. Los inmuebles afectados a vivienda familiar solo podrán enajenarse, o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma.**

La negociación realizada se efectuó sin el consentimiento de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, es decir, ella no participa en la promesa de compraventa, REQUISITO SINE QUA NON para que sea valida cualquier negociación, por tanto, existe ausencia del cumplimiento de los requisitos formales.

No se podía realizar la mentada negociación del bien inmueble, ya que la sociedad patrimonial se encontraba vigente y no se había liquidado, es decir, el predio pertenecía al activo social base para el inventario en el proceso de liquidación, además, poseía afectación de vivienda familiar (ley 258 de 1996) y el señor FERNANDO ROMERO ROA no podía vender la propiedad sin el consentimiento de ambos propietarios, por tanto, dicho contrato de promesa de compraventa es nulo, carece de requisitos formales y no puede producir efectos jurídicos bajo el PRINCIPIO DE LA RELATIVIDAD DE LOS CONTRATOS.

En la promesa de compraventa solo especifica que el señor Fernando Romero Roa vende el cincuenta por ciento (50%) de sus derechos de cuota, lo que conlleva a que carezca de identidad ya que se habla de todo el primer piso y segundo piso del inmueble, al no existir propiedad horizontal o división material no puede la señora juez primera municipal de cali considerarlo como un justo titulo, ya que el documento es totalmente claro, no especifica, no describe materialmente que es lo que se vende, como tampoco reconoce dominio y posesión.

2. Al analizar el contrato de promesa de compraventa se puede evidenciar la mala fe de la presunta compradora, veamos:

se enuncia que: **"...FERNANDO ROMERO ROA, colombiano, mayor de edad, vecino de cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.726.700 de Cali, de estado civil SOLTERO CON SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y EN ESTADO DE LIQUIDACION CON LA SEÑORA LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ" (...),**

Afirmación de la cual se deduce certeza, ya que la sociedad conyugal no se había liquidado. Al no haberse liquidado los bienes pertenecen al activo social que sería base para el inventario en el proceso de la liquidación.

Relacionan en el contrato de promesa de compraventa, en la CLAUSULA TERCERA. LIBERTAD **"el (os) inmueble (s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa, lo posee (n) EL PROMITENTE VENDEDOR de manera regular, pacífica, material y real; no los han prometido en venta por acto anterior al presente, ni tampoco lo (s) ha (n) enajenado y se halla (n) libre (s) de medidas cautelares, tenencias, contratos de arrendamiento por escritura, patrimonio de familia, hipotecas, censos, anticresis, usufructo, gravámenes y limitaciones al dominio. En cuanto a limitaciones soporta afectación a vivienda familiar, constituida mediante la**

escritura publica No. 1630 de fecha 11 de mayo de 2010 otorgada en la Notaria 21 de Cali, la cual será cancelada por Fernando Romero Roa y Lida Clemencia Loaiza Gonzalez, cuyos gastos notariales, boleta fiscal y registro, seran cancelados por ellos”.

Lo anterior, lo manifestaron sin tener el consentimiento de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, la vincularon sin la anuencia y voluntad de mi poderdante, ya que, en ningún momento estuvo enterada de la presunta venta del bien inmueble, pues desconocía totalmente la existencia de esta celebración. Situación que genera la nulidad absoluta a la voz del Código Civil artículo 1741.

En el contrato de promesa de compraventa, en su CLAUSULA DECIMA CUARTA, NOTA 2, **“A pesar de las advertencias hechas a la PROMITENTE COMPRADORA, de que el inmueble es de copropiedad con la señora Lida Clemencia Loaiza Gonzalez, la misma acepta todas y cada una de las clausulas presentes en la promesa de compraventa”.**

Con lo anterior, se infiere de manera razonable que la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ, aceptó todas y cada una de las clausulas presentadas, teniendo absoluto conocimiento que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, es dueña del bien inmueble en relación, que a su vez, el inmueble contaba con afectación a vivienda familiar.

En la promesa de compraventa, en la CLAUSULA QUINTA **“PRECIO Y FORMA DE PAGO El precio de (os) inmueble (s) materia de este contrato, es la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que son y serán cancelados por la PROMITENTE COMPRADORA, en la siguiente forma: A) La suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (35.000.000.00) que seran cancelados en dinero en efectivo a la firma de la promesa de compraventa, quien los declara tener recibidos a entera satisfacción. B) y el saldo o sea la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000.00) los cuales serán cancelados en dinero efectivo, el día 04 de noviembre de 2016.”.**

La señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ incumplió el pago del precio pactado conforme se había estipulado en la promesa de compraventa. Además se desconoce, si realmente esta negociación se realizó en los términos que se describen, POR CUANTO NO SE APORTO RECIBO DE PAGO O PRUEBA QUE CONDUZCA CERTEZA, por tanto, la señora Juez Primera Civil Municipal de Cali no puede amparar una buena fe cuando no existe prueba documental para ello ya que la declaración del señor Fernando Romero Roa fue clara y contundente al manifestar que solo le habían entregado la suma de CUARENTA MILLONES (\$40.000.000.00), hubo un incumplimiento en el pago y por eso no se presentaron a la notaria a suscribir la escritura de venta. De hecho si se hubieran presentado a la notaria para suscribir la escritura publica de venta no podría correrse o tramitarse por el simple hecho que debía tener la autorización y firma de la señora Lida Clemencia Loaiza.

En la promesa de compraventa, en la **CLAUSULA NOVENA “OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA. La escritura publica de compraventa que servirá para dar cumplimiento al presente contrato, se otorgará el día 04 de noviembre de 2016 a las 2.00 P.M, en la Notaria Veintidos (22) del Circulo de Cali. Fecha que podrá anticiparse o**

prorrogarse de comun acuerdo entre las partes, mediante OTRO Si debidamente firmado y autenticado por las partes contratante"

Existe también un incumplimiento de las partes al no firmar escritura pública en la fecha pactada, como también sucedió con el pago prometido.

NO HUBO CERTIFICACION NOTARIAL DE LA COMPARECENCIA DE ALGUNA DE LAS PARTES, por eso no se perfeccionó la escritura pública, demostrando con ello el incumplimiento y poco interés en las partes, así se refleja en el presente proceso.

Por lo anterior, se denota que no existió ningún interés por parte de la señora María Yolanda Grijalba Martínez y el señor Fernando Romero Roa en realizar una negociación legal, por el contrario, se evidencia que lo hicieron como un acto premeditado para quedarse con el predio de manera ilegal. En otras palabras obraron de mala fe desde el momento de la negociación y el ingreso a la vivienda.

Así de devela en la declaración rendida bajo la gravedad el juramento por el señor FERNANDO ROMERO en declaración extrajuicio ante el Notario Séptimo de Circulo de Pereira y su declaración testimonial en este proceso, QUEDANDO PROBADO:

1. Que la negociación realizada entre Fernando Romero y María Yolanda Grijalba, fue a espaldas de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA;
2. Que el señor Fernando Romero desde el año 2013 no reside en la dirección del inmueble objeto de la Litis;
3. Que la señora María Yolanda Grijalba conocía el estado jurídico en que se prometió en venta el inmueble;
4. Que la señora María Yolanda Grijalba entró a esa vivienda en enero de 2016, y él le hizo creer a Lida Clemencia que María Yolanda era una inquilina; se mantuvo en error y la señora Lida Clemencia se enteró por medio del juzgado 4 de familia de Cali en el proceso ejecutivo de alimentos en noviembre de 2016.
5. Que existió un incumplimiento del contrato por los promitentes compradores ya que no pagaron el precio pactado, manifestó el señor ROMERO ROA que solo recibió TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) y después recibió CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) en calidad de préstamo para realizar unos trámites los cuales los garantizó o respaldo con una letra de cambio por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.), en conclusión, no pagaron el precio pactado. Situación que origina extrañeza.
6. Que, por incumplimiento de los compradores, ninguna de las partes se presentó el día 04 de noviembre de 2016 a las 2.00 P.M, en la Notaria Veintidos (22) del Circulo de Cali para firmar la escritura pública de venta.
7. Que la posesión del inmueble siempre la ha tenido la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ.
8. Esta plenamente demostrado en el proceso que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA es quien ha pagado los impuestos y es quien ha realizado las remodelaciones y mantenimientos del inmueble, así se demostró en las pruebas documentales aportadas

por la parte demandante (tiene los recibos originales de predial). Al contrario, la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA no aportó ningún recibo de predial, remodelación u otro igual y mucho menos recibo alguno de pago que pruebe que pago la totalidad del inmueble que había prometido el señor Fernando Romero Roa.

En cuanto a la declaración de la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA no logra probar las excepciones presentadas, sus dichos carecen de credibilidad, sus testigos fueron de oídas y no conducen a desvirtuar las pretensiones de la demanda, situación que llama mucho la atención ya que la Juez Primera Civil Municipal de Cali protegió el presunto derecho a la promitente compradora, sabiendo que desde que entró a ese inmueble lo hizo con mentiras y ocultamientos directos con la señora LIDA CLEMENCIA LOIZA conforme se evidencia en las respectivas declaraciones en el proceso.

La señora María Yolanda Grijalba no realizó mejoras, no pago los recibos de impuesto predial unificado respecto a ninguna vigencia. Ha vivido desde el año 2016 gratis en el primer piso del inmueble, sin demostrar interés en solucionar la presunta compraventa con el señor Fernando Romero Roa.

La Juez Primera Civil Municipal de Cali desconoce los derechos de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA y es por ello que se solicita a la Juez Civil del Circuito de Cali se garantice un estudio juicioso del presente proceso, ya que esta debidamente demostrado que NO existe JUSTO TITULO, por que no cumple los requisitos del cual se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia:

- EXISTENCIA REAL Y JURIDICA DE VINCULO

El mentado contrato no tiene vinculo o relación jurídica entre la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ Y MARIA YOLANDA GRIJALBA (VOLUNTAD MANIFIESTA LEGAL).

- NATURALEZA TRASLATICA

El documento no es traslativo de dominio, no tiene vocación de tradición, lo que crea es una obligación de hacer, no identifica plenamente que es lo que vende, (NO HAY PROPOSITO)

- JUZTEZA / LEGITIMIDAD

El documento No tiene JUSTEZA, (VIOLA LA LEY, TIENE NULIDAD ABSOLUTA) .

Línea jurisprudencial SC7004-2014

Al no existir un justo titulo ni voluntad manifiesta legal en el contrato de promesa de compraventa no puede aplicarse la figura de mutuo disenso tácito en el sentido en que lo oriento la juez de primera instancia, ya que la señora Lida Clemencia Loaiza no participo en esa negociación, además por que el señor Fernando Romero Roa no podía vender sin consentimiento ya que poseía afectación a vivienda familiar, en otras palabras, no existe una voluntad consciente entre las partes, ya que se reitera que la señora María Yolanda Grijalba

actuó de mala fe al mantener en error y ocultar la negociación a la propietaria Lida Clemencia Loaiza.

Reconocer que existe un justo título en el presente caso, es no acatar el espíritu de la norma de la afectación a vivienda familiar "**artículo 3 Ley 258 de 1996. Doble firma. Los inmuebles afectados a vivienda familiar solo podrán enajenarse, o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma**".; aun cuando esta demostrado en el proceso que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA ROMERO tenía una protección policiva por violencia intrafamiliar y un proceso ejecutivo de alimentos contra el señor FERNANDO ROMERO ROA.

II. ESTA DEBIDAMENTE PROBADO QUE LA SEÑORA LIDA CLEMENCIA LOAIZA PUEDE SOLICITAR LA REVINDICACIÓN DE LA PROPIEDAD.

Si bien es cierto la señorita ANGIE KATERINE ROMERO LOAIZA, es propietaria después de la tenencia de la señora María Yolanda Grijalba, ya que existe una preexistencia del dominio a la posesión (SC15644-2016).

En estricto sentido, esta debidamente probado que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, si tiene la legitimación en la causa por activa para solicitar la reivindicación, y en su condición de comunera puede reivindicar únicamente su cuota proindiviso en términos del artículo 949 del Código Civil, también puede demandar en beneficio de la comunidad en su calidad de copropietaria de la cosa indivisa como se ha solicitado en la presente demanda.

Esta probado que el inmueble no tiene constituida propiedad horizontal, es por ello que, se debe precisar que al no existir una propiedad horizontal del inmueble, no puede establecerse que parte le corresponde a cada copropietario, como lo hizo la juez primera civil municipal de Cali, que adjudico el inmueble a cada copropietario, al decir que, el señor Fernando Romero Roa vendió su derecho de cuota del primer piso, ya que este hecho sobre pasa los limites al impartir justicia.

En otras palabras, se establece que cualquiera de las copropietarios son dueños de un todo, por ejemplo: la señora Lida clemencia Loaiza solicita que le entreguen el primer piso y Angie Katherine Romero se queda con el segundo.

También se debe decir que puede solicitar su reivindicación por el solo hecho que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA no participo en la promesa de compraventa de la cual se ha manifestado con mayor atención y que no constituye un justo título.

Es por ello que se logra demostrar los fundamentos y estructura de la acción reivindicatoria conforme lo ha expresado un fallo reciente de la Corte Suprema de Justicia, por que se cumplieron los siguientes supuestos:

1. Derecho de dominio en cabeza del actor.

2. Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, y que la misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación. (aquí se demuestra la mala fe, advirtiendo que la demandada solo es tenedora ya que no cumple los requisitos de la posesión, es decir, no tiene el ANIMUS DE DUEÑO Y SEÑOR).

3. Identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio. Así las cosas, y frente a este último requisito, la Sala Civil precisó que tratándose de bienes inmuebles se considera satisfecho cuando no exista duda acerca de que lo poseído por el accionado corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, **“según la descripción contenida en el título registrado y lo expresado en el libelo introductorio del juicio”**.

Por lo anterior, solicita REVOCAR la decisión proferida mediante sentencia No. 35 de junio 08 de 2023 por la Juez Primera Civil Municipal de Cali, y en su lugar acceder a las pretensiones previamente solicitadas.

Marco Normativo

- Los artículos 167, 244, 368 al 373 del Código General del Proceso.
- Los artículos 762 a 792, 946, 950, 952, 957, 959 y del Código Civil.
- Ley 2213 de 2022

Seguidamente se establecen las normas vigentes y aplicables al caso controvertido; teniendo en cuenta los documentos aportados y los hechos de la demanda.

El **946 del C. Civil**, establece:

“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.”

El **artículo 947 del C. Civil**, determina:

“Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles”

El **artículo 949 del C. Civil**, precisa que:

“Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular”

Desde vieja data la **jurisprudencia nacional** ha definido los elementos de la acción reivindicatoria, así:

1. Dominio en el demandante o reivindicante;
2. La posesión en el demandado;
3. Que se trate de cosa singular o de cuota de la misma; y
4. Identidad entre lo pretendido por el reivindicante y lo realmente poseído por el demandado o identidad del bien poseído con el que se expresan los títulos aducidos por el actor y expresados en la demanda.

Todos estos presupuestos o elementos debe acreditarlos el demandante para que prospere la pretensión reivindicatoria.

Para el primero de ellos, dominio en el demandante se debe analizar el título presentado con la demanda o mediante prueba de oficio y hace relación a la legitimación en la causa por activa y por pasiva que consiste, en que la pretensión se ejercite por la persona titular del derecho y por pasiva, en que la persona llamada como demandada deba responder legalmente por la tutela jurídica que invoca el actor.

Son titulares de la acción reivindicatoria el propietario, el nudo propietario, el fiduciario, el usufructuario, el usuario y el habitador, pues esta acción también les compete a los titulares de derechos reales principales distintos de dominio.

La titularidad del derecho real de dominio sobre un bien inmueble debe acreditarse por medio de la existencia del título y el modo, sistema legal consagrado en nuestra legislación para adquirir los derechos reales. Tratándose de bien raíz, su transferencia se efectúa por la escritura pública de adquisición y el correspondiente registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos o su título equivalente.

El derecho de propiedad no se demuestra solo con la aportación de los títulos traslaticios, sino que se requiere, con ellos se desvirtúa la presunción de dominio que ampara al poseedor, según lo establecido en el artículo 762 del Código Civil, con una titulación anterior a la posesión del demandado.

La Corte Suprema de Justicia en **Sentencia SC1963-2022 del 29 de junio de 2022, Radicación n° 11001-31-03-023-2011-00513-01**, reiteró:

“Asimismo, como el artículo 762 *in fine* contiene una presunción legal según la cual «[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo», el *verus dominus* debe exhibir el título que certifique su derecho y prevalezca frente a la posesión que ejerce su contradictor, es decir, que sea anterior a los actos de señorío del detentor o, en su defecto, constituir una cadena no indefinida, pero sí previa al origen de ese poderío para así hacer notar la supremacía de su dominio y derruir la aludida presunción *iuris tantum*³.”

También, la Corte Suprema de Justicia en **sentencia SC10152-2016 del 26 de julio de 2016, Radicación n.º: 23001-31-03-001-2011-00324-01**, insistió:

“3.5.1. Como es conocido, la promesa de contrato es de vigencia transitoria, en cuanto se erige como preparatoria de uno futuro. Si bien, por regla de principio, genera obligaciones de hacer, *verbi gratia*, perfeccionar el negocio prometido, esto no impide precipitar las prestaciones de dar inherentes al respectivo negocio jurídico, por ejemplo, tratándose de una compraventa, “(...) como la entrega del inmueble objeto del mismo y el pago del precio (...)”¹.

El pacto preparatorio, en palabras de esta Corporación, “(...) genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de daré rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio”².

De ahí, entregada en forma anticipada, según los términos de la jurisprudencia, el ánimo de señorío, la ley presume dueño de la cosa a quien lo ejerce, mientras nadie demuestre serlo (artículo 762 del Código Civil). No obstante, al carecer el poseedor material del *ius abutendi* o del atributo completo de poderío, por ende, de la posibilidad de disponer jurídicamente del inmueble, bien puede exigir el cumplimiento de la referida obligación personal de hacer, ciertamente, dirigida a obtener el título de dominio.

Por esto, cuando el acreedor de esa precisa prestación, a su vez, poseedor material del bien, la deduce ante la justicia, su actuación de manera alguna puede significar reconocimiento de dominio ajeno, dado que el debate jurídico en ese juicio no gira alrededor del ánimo de señorío y sus incidencias, sino sobre el carácter personal en torno de la obligación de hacer. Mayormente, cuando la posesión envuelve una relación material entre una persona y un bien, y esa precisa prestación, entre dos sujetos de derecho. **Claro, siempre y cuando haya incontestable y patente voluntad de conferir la posesión ligada con la entrega del corpus al promitente comprador por parte del otro promisor.**

¹ CSJ. Civil. Sentencia 095 de 6 de julio de 2000, expediente 5020.

² CSJ. Civil. Sentencia de 7 de febrero de 2008, expediente 06915.

Desde luego, si la posesión material, en palabras de la Corte, "(...) puede ser obtenida en virtud de un contrato de promesa (...), no puede negarse la eficacia de la obligación que es consustancial a ese negocio jurídico, so capa de que ello comportaría para el poseedor interrumpir la prescripción, pues tal reflexión implicaría negar el contrato que le sirvió de manantial al fenómeno posesorio"³. Esto, por supuesto, es cierto en todas las hipótesis donde en forma clara, expresa e inequívoca, se haya entregado ese ánimo de señorío.

La distinción entre la situación posesoria y la existencia de la obligación de hacer, se refleja también en punto de la intermisión civil y eficaz de la prescripción. En el proceso ejecutivo dirigido a obtener el cumplimiento de la promesa, la interrupción oportuna del fenómeno prescriptivo se asocia con el derecho deducido y juega en favor del acreedor ejecutante, promitente comprador, en pro del cumplimiento prestacional, mas no en su contra. En cambio, cuando se pretende evitar que se consuma el tiempo necesario para usucapir, esa interrupción obraría en beneficio del titular derecho de dominio y en perjuicio del poseedor."

Sentado lo anterior, **se aborda en conjunto el estudio de los dos reparos**, porque tienen hechos comunes, **el primer reparo** denominado: **"NO EXISTE JUSTO TITULO COMO LO PREGONA LA JUEZ PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO"**, fue sustentado en los siguientes hechos:

1. Que toda la negociación realizada entre el señor FERNANDO ROMERO ROA y la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ, se realizó a espaldas de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, desconociendo lo preceptuado en el artículo 3 Ley 258 de 1996 (afectación a vivienda familiar).

El bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-96301, estaba amparado por la figura de AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR (Ley 258 de 1996) ver anotación No. 12 del certificado de tradición, lo que significa que debia cumplirse lo ordenado en el **artículo 3 Ley 258 de 1996. Doble firma. Los inmuebles afectados a vivienda familiar solo podrán enajenarse, o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma.**

La negociación realizada se efectuó sin el consentimiento de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, es decir, ella no participa en la promesa de compraventa, REQUISITO SINE QUA NON para que sea valida cualquier negociación, por tanto, existe ausencia del cumplimiento de los requisitos formales.

No se podía realizar la mentada negociación del bien inmueble, ya que la sociedad patrimonial se encontraba vigente y no se habia liquidado, es decir, el predio pertenecia al activo social base para el inventario en el proceso de liquidación, además, poseia afectación de vivienda familiar (ley 258 de 1996) y el señor FERNANDO ROMERO ROA no podia vender la propiedad

³ CSJ. Civil. Sentencia 209 de 13 de noviembre de 2001, expediente 6265.

sin el consentimiento de ambos propietarios, por tanto, dicho contrato de promesa de compraventa es nulo, carece de requisitos formales y no puede producir efectos jurídicos bajo el PRINCIPIO DE LA RELATIVIDAD DE LOS CONTRATOS.

En la promesa de compraventa solo especifica que el señor Fernando Romero Roa vende el cincuenta por ciento (50%) de sus derechos de cuota, lo que conlleva a que carezca de identidad ya que se habla de todo el primer piso y segundo piso del inmueble, al no existir propiedad horizontal o división material no puede la señora juez primera municipal de cali considerarlo como un justo título, ya que el documento es totalmente claro, no especifica, no describe materialmente que es lo que se vende, como tampoco reconoce dominio y posesión.

2. Al analizar el contrato de promesa de compraventa se puede evidenciar la mala fe de la presunta compradora, veamos:

se enuncia que: **"...FERNANDO ROMERO ROA, colombiano, mayor de edad, vecino de cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.726.700 de Cali, de estado civil SOLTERO CON SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y EN ESTADO DE LIQUIDACION CON LA SEÑORA LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ" (...),**

Afirmación de la cual se deduce certeza, ya que la sociedad conyugal no se había liquidado. Al no haberse liquidado los bienes pertenecen al activo social que sería base para el inventario en el proceso de la liquidación.

Relacionan en el contrato de promesa de compraventa, en la CLAUSULA TERCERA. LIBERTAD *"el (os) inmueble (s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa, lo posee (n) EL PROMITENTE VENDEDOR de manera regular, pacífica, material y real; no los han prometido en venta por acto anterior al presente, ni tampoco lo (s) ha (n) enajenado y se halla (n) libre (s) de medidas cautelares, tenencias, contratos de arrendamiento por escritura, patrimonio de familia, hipotecas, censos, anticresis, usufructo, gravámenes y limitaciones al dominio. **En cuanto a limitaciones soporta afectación a vivienda familiar, constituida mediante la escritura pública No. 1630 de fecha 11 de mayo de 2010 otorgada en la Notaría 21 de Cali, la cual será cancelada por Fernando Romero Roa y Lida Clemencia Loaiza Gonzalez, cuyos gastos notariales, boleta fiscal y registro, serán cancelados por ellos"**.*

Lo anterior, lo manifestaron sin tener el consentimiento de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, la vincularon sin la anuencia y voluntad de mi poderdante, ya que, en ningún momento estuvo enterada de la presunta venta del bien inmueble, pues desconocía totalmente la existencia de esta celebración. Situación que genera la nulidad absoluta a la voz del Código Civil artículo 1741.

En el contrato de promesa de compraventa, en su CLAUSULA DECIMA CUARTA, NOTA 2, **" A pesar de las advertencias hechas a la PROMITENTE COMPRADORA, de que el inmueble es de copropiedad con la señora Lida Clemencia Loaiza Gonzalez, la misma acepta todas y cada una de las cláusulas presentes en la promesa de compraventa"**.

Con lo anterior, se infiere de manera razonable que la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ, aceptó todas y cada una de las cláusulas presentadas, teniendo absoluto conocimiento que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, es dueña del bien inmueble en relación, que a su vez, el inmueble contaba con afectación a vivienda familiar.

En la promesa de compraventa, en la CLAUSULA QUINTA **"PRECIO Y FORMA DE PAGO El precio de (os) inmueble (s) materia de este contrato, es la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que son y serán cancelados por la PROMITENTE COMPRADORA, en la siguiente forma: A) La suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (35.000.000.00) que serán cancelados en dinero en efectivo a la firma de la promesa de compraventa, quien los declara tener recibidos a entera satisfacción. B) y el saldo o sea la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000.00) los cuales serán cancelados en dinero efectivo, el día 04 de noviembre de 2016."**

La señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ incumplió el pago del precio pactado conforme se había estipulado en la promesa de compraventa. Además se desconoce, si realmente esta negociación se realizó en los términos que se describen, POR CUANTO NO SE APORTO RECIBO DE PAGO O PRUEBA QUE CONDUZCA CERTEZA, por tanto, la señora Juez Primera Civil Municipal de Cali no puede amparar una buena fe cuando no existe prueba documental para ello ya que la declaración del señor Fernando Romero Roa fue clara y contundente al manifestar que solo le habían entregado la suma de CUARENTA MILLONES (\$40.000.000.00), hubo un incumplimiento en el pago y por eso no se presentaron a la notaria a suscribir la escritura de venta. De hecho si se hubieran presentado a la notaria para suscribir la escritura pública de venta no podría correrse o tramitarse por el simple hecho que debía tener la autorización y firma de la señora Lida Clemencia Loaiza.

En la promesa de compraventa, en la **CLAUSULA NOVENA "OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA. La escritura pública de compraventa que servirá para dar cumplimiento al presente contrato, se otorgará el día 04 de noviembre de 2016 a las 2.00 P.M, en la Notaria Veintidos (22) del Circulo de Cali. Fecha que podrá anticiparse o prorrogarse de comun acuerdo entre las partes, mediante OTRO Si debidamente firmado y autenticado por las partes contratante"**

Existe también un incumplimiento de las partes al no firmar escritura pública en la fecha pactada, como también sucedió con el pago prometido.

NO HUBO CERTIFICACION NOTARIAL DE LA COMPARECENCIA DE ALGUNA DE LAS PARTES, por eso no se perfeccionó la escritura pública, demostrando con ello el incumplimiento y poco interés en las partes, así se refleja en el presente proceso.

Por lo anterior, se denota que no existió ningún interés por parte de la señora Maria Yolanda Grijalba Martinez y el señor Fernando Romero Roa en realizar una negociación legal, por el contrario, se evidencia que lo hicieron como un acto premeditado para quedarse con el predio de manera ilegal. En otras palabras obraron de mala fe desde el momento de la negociación y el ingreso a la vivienda."

El segundo reparo, denominado: "ESTA DEBIDAMENTE PROBADO QUE LA SEÑORA LIDA CLEMENCIA LOAIZA PUEDE SOLICITAR LA REVINDICACIÓN DE LA PROPIEDAD", se sustenta en los siguientes hechos:

II. ESTA DEBIDAMENTE PROBADO QUE LA SEÑORA LIDA CLEMENCIA LOAIZA PUEDE SOLICITAR LA REVINDICACIÓN DE LA PROPIEDAD.

Si bien es cierto la señorita ANGIE KATERINE ROMERO LOAIZA, es propietaria después de la tenencia de la señora María Yolanda Grijalba, ya que existe una preexistencia del dominio a la posesión (SC15644-2016).

En estricto sentido, esta debidamente probado que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, si tiene la legitimación en la causa por activa para solicitar la reivindicación, y en su condición de comunera puede reivindicar únicamente su cuota proindiviso en términos del artículo 949 del Código Civil, también puede demandar en beneficio de la comunidad en su calidad de copropietaria de la cosa indivisa como se ha solicitado en la presente demanda.

Esta probado que el inmueble no tiene constituida propiedad horizontal, es por ello que, se debe precisar que al no existir una propiedad horizontal del inmueble, no puede establecerse que parte le corresponde a cada copropietario, como lo hizo la juez primera civil municipal de Cali, que adjudico el inmueble a cada copropietario, al decir que, el señor Fernando Romero Roa vendió su derecho de cuota del primer piso, ya que este hecho sobre pasa los limites al impartir justicia.

En otras palabras, se establece que cualquiera de las copropietarios son dueños de un todo, por ejemplo: la señora Lida clemencia Loaiza solicita que le entreguen el primer piso y Angie Katherine Romero se queda con el segundo.

También se debe decir que puede solicitar su reivindicación por el solo hecho que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA no participo en la promesa de compraventa de la cual se ha manifestado con mayor atención y que no constituye un justo titulo.

Es por ello que se logra demostrar los fundamentos y estructura de la acción reivindicatoria conforme lo ha expresado un fallo reciente de la Corte Suprema de Justicia, por que se cumplieron los siguientes supuestos:

1. Derecho de dominio en cabeza del actor.
2. Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, y que la misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación. **(aquí se demuestra la mala fe, advirtiendo que la demandada solo es tenedora ya que no cumple los requisitos de la posesión, es decir, no tiene el ANIMUS DE DUEÑO Y SEÑOR).**
3. Identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio. Así las cosas, y frente a este último requisito, la Sala Civil

precisó que tratándose de bienes inmuebles se considera satisfecho cuando no exista duda acerca de que lo poseído por el accionado corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, **“según la descripción contenida en el título registrado y lo expresado en el libelo introductorio del juicio”**.

Ahora bien, bajo la regla establecida por la Corte Suprema de Justicia solo se justifica analizar la promesa de compraventa para determinar si con la misma se dejó en posesión de la demandada el inmueble objeto de reivindicación, pero en modo alguno para determinar los efectos del incumplimiento o no de lo pactado con relación al precio y la no comparecencia al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

En la promesa de compraventa celebrada el 5 de noviembre de 2015 entre FERNANDO ROMERO ROA y MARÍA YOLANDA GRIJALBA MARTÍNEZ se establece que la entrega real y material del inmueble se efectuaría el 4 de noviembre de 2016, esto es en la fecha en que se llevaría a cabo el otorgamiento de la escritura pública de compraventa sobre el 50% de los derechos sobre bien descrito en esta, así:

SÉPTIMA. ENTREGA REAL Y MATERIAL: La entrega real y material del cincuenta (50%) del inmueble se efectuará el día 04 de Noviembre de 2016, entregándose el inmueble a entera satisfacción, comprometiéndose EL PROMITENTE VENDEDOR entregarlo a paz y salvo por todo concepto, esto es, pago de impuestos, tasas y contribuciones de predial y complementarios, valorización, hasta el 31 de Diciembre del año 2016, el pago de servicios públicos, gas domiciliario, y LA PROMITENTE COMPRADORA cancelará las sumas que se liquiden por dichos conceptos mencionados, a partir de la fecha en que se le haga entrega real y material del inmueble. **PARÁGRAFO 1.** En cuanto al pago de las 21 MEGAOBRAS, se entregaran canceladas a la firma de la escritura pública. -----
PARÁGRAFO 2: LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta conocer los materiales y acabados del inmueble y los declara de su entera satisfacción en el estado actual en que se encuentra. -----

Significa lo anterior, que con la promesa de compraventa NO le entregó la posesión del inmueble objeto de esta, ya que estaba condicionada al otorgamiento de la escritura de compraventa, la cual no se realizó.

Luego entonces, NO se cumple con uno de los requisitos sine qua non para que pueda prosperar la acción reivindicatoria, esto es la posesión de la demandada desde hace más de seis años, es decir, desde el 2015 si se cuenta desde la fecha de presentación de la demanda y como lo alega la demandada, pues, como lo expuso la Juez de instancia en su sentencia y de conformidad con la Corte Suprema

de Justicia, Sala de Casación Civil, 30 de julio de 2010, rad. 2005-00154-01 que señaló:

“«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.

(...).

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 concluye entonces, que el contrato de promesa de compraventa en este caso no da la posesión del inmueble y como los hechos exceptivos alegados en las excepciones presentadas por la parte actora se funda en una posesión derivada del contrato referido, debieron tenerse por no probados porque la parte demandada afirma estar en posesión desde el día que firmó la promesa de compraventa, pero no acreditó la interversión de la tenencia en posesión desde esa fecha o en fecha posterior.

Por lo anterior, como ya se manifestó no prospera la excepción de mérito denominada “Existencia de vínculo contractual” entre las partes.

En consecuencia, prospera el **PRIMER REPARO**, toda vez que no se puede considerar que existe un justo título y por ende un vínculo contractual entre las demandantes y la demandada.

Sobre el segundo reparo, que según el recurrente “esta debidamente probado que la señora **LIDA CLEMENCIA LOAIZA** puede solicitar la reivindicación de la propiedad”, encuentra este Despacho que le asiste razón.

Esto, en virtud a que está demostrado que la demandante señora **LIDA CLEMENCIA LOAIZA** ostenta título de dominio desde el año 2010, cuando, junto al señor **FERNANDO ROMERO ROA** adquieren el predio objeto de la presente reivindicación identificado con matrícula inmobiliaria No. 370 – 96301, por compra que realizaran a los señores MARTHA ADELA ACEVEDO PEÑA y CRUZ MARIO CHACON ORDOÑEZ, por escritura 1630 del 11 de mayo de 2010, por lo tanto, se puede deducir que la demandante pretende la restitución del inmueble para bien de la comunidad y no para ella sola, pues de conformidad con el artículo 949 del Código Civil “Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular”

Al respecto se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia **en sentencia SC710-2022 del 31 de marzo de 2022, radicación 25307-31-03-001-2012-00280-02**, Magistrado ponente, Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO.

“Para finalizar, si bien el título de dominio del demandante Jairo Perdomo Corredor data del 29 de noviembre de 201133, lo que trasluce que es posterior a la posesión de la demandada Tonny Legro de Barrero, ello no es óbice para negar la prosperidad de la acción de dominio impetrada, pues, como se advirtió en el fallo que quebró la sentencia del Tribunal que ahora se reemplaza, la acción que también ejercitan los otros comuneros actores redundará en beneficio de la comunidad de propietarios, inclusive, así no participen en el proceso como accionantes de la reivindicación.”

En conclusión, prospera el segundo reparo presentado por el recurrente, pues el hecho que la demandante **ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA** ostente un título de dominio posterior a la posesión de la demandada, no es un impedimento para la prosperidad de la reivindicación solicitada, pues la otra demandante, señora **LIDA CLEMENCIA LOAIZA** si ostenta un título de dominio anterior a la posesión de la demandada, por lo tanto, esta puede ejercer la acción reivindicatoria para sí y en beneficio de la comunidad (**ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA**).

Sin embargo, cabe anotar que si bien es cierto prosperan los reparos presentados por el apoderado de la parte demandante, no es menos cierto que la calidad en que la demandada ocupa el inmueble objeto del presente proceso NO es de poseedora en virtud del contrato de promesa de compraventa, pues este no tiene la fuerza de modificar una mera tenencia en posesión, determina que no se cumple con la totalidad de los elementos de la acción reivindicatoria, aunque el dominio del inmueble está en cabeza tanto de la señora **LIDA CLEMENCIA LOAIZA** como de la señora **ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA** (reivindicantes), se trata de cosa singular o de cuota de la misma y existe identidad entre lo pretendido por las reivindicantes y lo supuestamente poseído por la demandada **MARÍA YOLANDA GRIJALBA MARTÍNEZ** y no puede prosperar la acción reivindicatoria de las demandantes.

Lo expuesto, indefectiblemente conduce a concluir que no se encuentran probados los requisitos para la viabilidad de la acción invocada, pues, como no concurren en su totalidad como elementos estructurales de la pretensión, en tal razón, no había lugar a acceder a las pretensiones de la demanda.

En ese sentido, aunque se declaran probados los reparos de la parte demandante, se deberá revocar el numeral 1º y confirmar los numerales 2º y 3º de la **sentencia No. 35 proferida en audiencia del 08 de junio de 2023** proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE:

Primero: DECLARAR probados los reparos planteados por la parte demandante apelante frente a la **sentencia No. 35 del 08 de junio de 2023** proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia

Segundo: REVOCAR el numeral 1º de la **sentencia No. 35 proferida en audiencia del 08 de junio de 2023** proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL**

MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI dentro del proceso **VERBAL REIVINDICATORIO** instaurado por **LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZÁLEZ y ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA** contra **MARÍA YOLANDA GRIJALBA MARTÍNEZ**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Tercero: Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones de mérito presentadas por la demandada **MARÍA YOLANDA GRIJALBA MARTÍNEZ** denominadas: "carencia de legitimidad en la causa", "abuso de la acción reivindicatoria", "enriquecimiento sin justa causa", "poseedor de buena fe" y "existencia de vínculo contractual", conforme lo argumentado en esta providencia.

Cuarto: **CONFIRMAR** los **numerales 2º y 3º** de la **sentencia No. 35** proferida en audiencia del **08 de junio de 2023** proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI** dentro del proceso **VERBAL REIVINDICATORIO** instaurado por **LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZÁLEZ y ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA** contra **MARÍA YOLANDA GRIJALBA MARTÍNEZ**, pero por las razones y argumentos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

Quinto: Sin costas porque no hubo oposición.

Sexto: **DEVOLVER** el expediente al lugar de origen y cancelar su radicación.

Séptimo: **NOTIFICAR** la presente providencia por estado electrónico del juzgado.

MÓNICA MÉNDEZ SABOGAL

Juez Décima Civil del Circuito de Oralidad de Cali

Firmado Por:
Monica Mendez Sabogal
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 010
Cali - Valle Del Cauca

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a9d4adc901affe89b8e85b3116c87af033da11eba73ff9d404ccecc54a88ca9**

Documento generado en 04/10/2023 05:18:46 PM

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