



Señores Magistrados

TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA – SALA CIVIL –

Atte. Dra. XIMENA ORDÓÑEZ BARBOSA

E.S.D

Ref. PROCESO VERBAL No. 68001310301020220028800

Demandante. JULIO ENRIQUE MEDRANO LEÓN

Demandada. MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN

Asunto: SUSTENTACIÓN APELACIÓN

RAFAEL CUENTAS MORENO, identificado con cédula de ciudadanía 91.518.801 de Bucaramanga, **ABOGADO** con Tarjeta Profesional No. 175.739 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico arafaelcuentasmo@gmail.com con domicilio en Bucaramanga, obrando como apoderado especial de la Señora **MARIA DE LA CRUZ CALDERON**, identificada con cedula ciudadanía 37.920.350 de Barrancabermeja (Santander), con domicilio en Bucaramanga, respetuosamente asisto a la Corporación en orden a solicitar que se tengan como fundamentos del recurso de apelación (Sustentación) interpuesto contra la Sentencia proferida el 26 de septiembre de 2023 proferida por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bucaramanga, aquellos que fueron expuestos al momento de efectuar los reparos a la misma, como quiera que allí se desarrollaron los motivos de inconformidad con la decisión.

De la Corporación, con respeto.

RAFAEL CUENTAS MORENO

C.C. 91.518.801 DE BUCARAMANGA

T.P. 175.739 DEL C. S. DE LA J.



2022-288 REPAROS A LA SENTENCIA - TRÁMITE RECURSO APELACIÓN**RAFAEL CUENTAS MORENO** <arafaclcuentasmo@gmail.com>

Vie 29/09/2023 10:26 AM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; esperanza rodriguez lopez <esperanzarodriguez14@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (713 KB)

2022-288 REPAROS RECURSO DE APELACIÓN.pdf;

Señor

JUEZ DÉCIMO (10) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E.S.D

Ref. PROCESO VERBAL No. 68001310301020220028800**Demandante. JULIO ENRIQUE MEDRANO LEÓN****Demandada. MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN****ASUNTO: REPAROS A LA SENTENCIA - TRÁMITE RECURSO APELACIÓN**

RAFAEL CUENTAS MORENO, identificado con cédula de ciudadanía 91.518.801 de Bucaramanga, **ABOGADO** con Tarjeta Profesional No. 175.739 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico arafaclcuentasmo@gmail.com con domicilio en Bucaramanga, obrando como apoderado especial de la Señora **MARIA DE LA CRUZ CALDERON**, identificada con cédula ciudadanía 37.920.350 de Barrancabermeja (Santander), con domicilio en Bucaramanga, respetuosamente asisto al Despacho en orden a exponer los reparos que se formulen contra la Sentencia proferida el 26 de septiembre de 2023 en el marco del recurso de apelación oportunamente interpuesto y concedido, dentro de la oportunidad prevista en el inciso segundo del numeral 3 del artículo 322 del Código General del Proceso.

Del despacho, con respeto.

RAFAEL CUENTAS MORENO**CUENTAS & SANTANDER ASESORES EN DERECHO S.A.S.****Celular 316 3709127**

Señor

JUEZ DÉCIMO (10) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E.S.D

Ref. PROCESO VERBAL No. 68001310301020220028800

Demandante. JULIO ENRIQUE MEDRANO LEÓN

Demandada. MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN

ASUNTO: REPAROS A LA SENTENCIA - TRÁMITE RECURSO APELACIÓN

RAFAEL CUENTAS MORENO, identificado con cédula de ciudadanía 91.518.801 de Bucaramanga, **ABOGADO** con Tarjeta Profesional No. 175.739 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico arafaelsm@gmail.com con domicilio en Bucaramanga, obrando como apoderado especial de la Señora **MARIA DE LA CRUZ CALDERON**, identificada con cedula ciudadanía 37.920.350 de Barrancabermeja (Santander), con domicilio en Bucaramanga, respetuosamente asisto al Despacho en orden a exponer los reparos que se formulan contra la Sentencia proferida el 26 de septiembre de 2023 en el marco del recurso de apelación oportunamente interpuesto y concedido, dentro de la oportunidad prevista en el inciso segundo del numeral 3 del artículo 322 del Código General del Proceso.

A tal efecto, desarrollo el siguiente orden de exposición.

1. DE LA SENTENCIA RECURRIDA Y SUS FUNDAMENTOS

Se trata de la Sentencia de primera instancia proferida en audiencia celebrada el día 26 de septiembre de 2023 mediante la cual se declaró que el Señor **JULIO ENRIQUE MEDRANO LEÓN** en su calidad de comprador sufrió evicción y consecuentemente se condenó a la vendedora **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN** a restituir el precio pagado con su indexación, las costas contractuales y procesales asumidas y el mayor valor adquirido por el bien mientras estuvo en poder de aquel.

Los fundamentos de la decisión pueden sintetizarse del siguiente modo:

- A)** La procedencia del saneamiento por evicción está condicionada a la convergencia de los siguientes presupuestos: **(i)** Que el comprador haya perdido la cosa que compró a manos de un tercero por providencia judicial de conformidad con el artículo 1894 del Código Civil; **(ii)** Que dicha evicción o pérdida se haya producido por un vicio jurídico cuyo origen sea anterior a la venta de acuerdo al artículo 1895 del Código Civil; **(iii)** Que el comprador, en el proceso judicial que llevó a la pérdida de la cosa, hubiere Llamado en Garantía al vendedor para la comparecencia de este a defender la cosa vendida (Artículo 1899 del Código Civil) y **(iv)** Que el



comprador no haya omitido alegar defensa o excepción que haya impedido la evicción de la cosa (Artículos 1903 literal b del Código Civil).

De acuerdo con la providencia, en el presente asunto se configuran tales presupuestos, a saber:

- ✓ *Mediante la Escritura Pública No. 1676 del 4 de septiembre del 2014 de la Notaria 2 de San Gil, la Señora **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN** vendió al Señor **JULIO ENRIQUE MEDRANO LEÓN** el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 302-9631 ubicado en Cabrera (Santander). En virtud a la Sentencia de primera instancia del 26 de septiembre de 2019 dictada dentro del proceso de petición de herencia con radicado 2017-073 tramitado en el Juzgado 4 de Familia de Bucaramanga, se declaró ineficaz la referida compraventa y se ordenó restituir el bien inmueble a la sucesión de **LUISA PADILLA VIUDA DE CALDERÓN**, providencia que fue objeto de confirmación, por lo cual se encuentra en firme. Finalmente, las órdenes emitidas en la Sentencia se materializaron, razón por la cual en el folio de matrícula inmobiliaria el inmueble ya no figura a nombre de **JULIO ENRIQUE MEDRANO**.*
- ✓ *En cuanto a la causa de la evicción, consideró el Juzgador que la misma es anterior a la venta como quiera que, la razón esencial para acceder a la acción de petición de herencia formulada por el Señor **SERAFÍN CALDERÓN ARIAS**, estriba en la exclusión del Señor **SERAFÍN CALDERÓN PADILLA** del trámite de distribución de la herencia de **LUISA PADILLA VDA. DE CALDERÓN**, cuyos bienes fueron adjudicados exclusivamente a las Señoras **GREGORIA CALDERÓN** y **ANA DOLORES CALDERÓN**.*
- ✓ *Sobre el Llamamiento en Garantía que debía formular el comprador para que el vendedor concurriera a defender la propiedad, el Juzgador puso de presente estas circunstancias: **(i)** Dentro del proceso que culminó con la ineficacia de la compraventa (evicción) fueron demandados, entre otros, la vendedora **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN** y el comprador **JULIO ENRIQUE MEDRANO LEÓN**; **(ii)** A la vendedora se le notificó personalmente, al paso que al segundo se le emplazó conforme a las normas vigentes; **(iii)** La vendedora **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN** formuló un conjunto de excepciones tendientes a enervar las pretensiones del actor **SERAFÍN CALDERÓN ARIAS** y a defender la venta.*

*Estimó el Juzgador que, si bien el comprador no formuló Llamamiento en Garantía dentro del proceso contra la vendedora, dicha actuación no resultaba necesaria por estas razones: **(i)** La interpretación teleológica del artículo 1899 del Código Civil conduce a colegir que esa exigencia (Llamamiento en garantía) tiene como finalidad que el vendedor se entere del proceso y una vez vinculado al mismo, proceda a defender al comprador, la cosa vendida y el negocio celebrado; adicionalmente, por motivos vinculados a la*



economía procesal, dicho Llamamiento permite que dentro del mismo proceso se resuelva sobre el vínculo sustancial entre comprador y vendedor; **(ii)** Habiendo sido vinculada como demandada la vendedora **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN**, se cumplió a cabalidad la primera de las finalidades del instituto jurídico ya que esta ejercitó la contradicción y compareció a defender al comprador **JULIO ENRIQUE MEDRANO**; **(iii)** Finalmente, estimó el Juzgador que el proceso que contra el comprador promueve el tercero que pretende la cosa no es el único escenario que consagra el ordenamiento jurídico para dirimir la relación sustancial nacida del contrato de compraventa, siendo prueba de ello el artículo 1913 del Código Civil que contempla el término de prescripción cuatrienal de la acción de saneamiento por evicción; así las cosas, se estima válido que sea un proceso judicial posterior el contexto para que el comprador formule las reclamaciones derivadas de la evicción de la cosa.

En suma, la omisión de Llamamiento en Garantía por parte del comprador no hace cesar la obligación de saneamiento a cargo del vendedor por cuanto se han cumplido los propósitos del artículo 1899 del Código Civil; por el contrario, negar la procedencia del saneamiento con base en una omisión de carácter meramente procesal conduciría a un exceso ritual manifiesto incompatible con el ordenamiento jurídico, cuestión que se torna más patente al ponderarse que en el proceso de petición de herencia que condujo a la evicción de la cosa, el comprador estuvo representado por curador ad litem, por lo que no le resulta imputable la omisión de formular Llamamiento en garantía a la vendedora.

- ✓ Por último, se constata que el comprador **JULIO ENRIQUE MEDRANO LEÓN** no omitió formular alguna excepción que hubiere impedido la evicción de la cosa ya que, sobre la suma de posesiones cuya omisión se puso de presente en la fase de alegaciones conclusivas, el Despacho descartó su efectividad para impedirla.

Ello por cuanto: **(i)** Para el año 2017, el comprador apenas acumulaba 4 años aproximadamente como poseedor; a su turno, la vendedora y de quienes ella adquirió, sumaban otros 4 años de posesión, sumatoria que es inferior a los plazos previstos en la ley para adquirir por prescripción la propiedad; **(ii)** Aunado a lo anterior, la legitimidad para invocar la suma de posesiones no recae en el demandado en proceso reivindicatorio, sino en el demandante. Aunque el demandado hubiere podido agregar a su posesión la de poseedores anteriores, en este caso no se conoce de poseedores precedentes, sino de propietarios, lo cual torna en improcedente la adición.

- B)** Sobre las consecuencias de la evicción, el Juzgador determinó que había lugar (parcialmente) a las restituciones e indemnizaciones de que trata el artículo 1904 del Código Civil. En esa medida, dispuso la restitución del precio con su respectiva indexación, así como de las costas contractuales y procesales que asumió el comprador dentro del proceso que dio origen a la evicción; y en cuanto al mayor



valor de la cosa, el Despacho atendió al dictamen pericial practicado en el proceso, pero redujo el monto de la indemnización en la forma prevista en el artículo 1907 ibídem.

2. DE LOS REPAROS A LA SENTENCIA DE PRIMER GRADO

Expuesto de modo sintético el criterio del sentenciador para acceder parcialmente a las pretensiones de la demanda, conviene mostrar al Tribunal Superior de Bucaramanga los aspectos sobre los que gravita la contradicción ejercida a través del recurso de apelación.

A) LA SENTENCIA CONTIENE UNA VIOLACIÓN DEL ARTÍCULO 1989 DEL CÓDIGO CIVIL

La parte demandada comparte los argumentos esgrimidos por el A Quo en torno a los requisitos de orden material o sustancial que deben concurrir para que se configure el instituto jurídico del saneamiento por evicción, pues ello corresponde a una adecuada comprensión del contenido de los artículos 1893 y siguientes de la codificación civil.

Adicionalmente, la parte demandada conviene en que, para el presente caso, es palmaria la convergencia de los 2 primeros requisitos puestos de presente en la providencia: El comprador perdió la cosa como corolario de una Sentencia judicial ejecutoriada, ocasionada en un vicio de derecho anterior al negocio jurídico.

*En tales condiciones, la inconformidad con la Sentencia gira en torno a la ausencia de los restantes requisitos configurativos de la evicción, pues en estos aspectos el Juzgador obró de un modo contrario a las disposiciones normativas vigentes, especialmente el artículo 1989 del Código Civil que dispone: **"El comprador a quien se demanda la cosa vendida por causa anterior a la venta, deberá citar al vendedor para que comparezca a defenderla.***

Esta citación se hará en el término señalado por las leyes de procedimiento.

Si el comprador omitiere citarle, y fuere evicta la cosa, el vendedor no será obligado al saneamiento; y si el vendedor citado no compareciere a defender la cosa vendida, será responsable de la evicción; a menos que el comprador haya dejado de oponer alguna defensa o excepción suya, y por ello fuere evicta la cosa".

Cabe aclarar que la trasgresión normativa no consistió en soslayar el deber del comprador de formular Llamamiento en Garantía contra el vendedor cuando sufre el acoso judicial del tercero que pretende la cosa vendida, sino por considerarla innecesaria dadas las particularidades del presente caso. Como se vio en el apartado anterior, ese criterio se



sustentó en una interpretación teleológica de la norma en cita, hermenéutica que desembocó en su vulneración frontal.

Tal desconocimiento se produjo desde una triple perspectiva, a saber:

En primer lugar, la misma disposición consagra de modo expreso las secuelas que genera la omisión de Llamamiento: **“Si el comprador omitiere citarle, y fuere evicta la cosa, el vendedor no será obligado al saneamiento”.**

Sin ningún tipo de matices, la norma establece un supuesto de hecho y una consecuencia. El primero, la comprobada omisión del comprador frente al llamamiento en garantía. La segunda, la cesación de la obligación de saneamiento a cargo del vendedor.

La norma no distingue si en el proceso que adelanta el tercero contra el comprador este se encuentra notificado en forma personal o si ha sido objeto de emplazamiento; tampoco contempla tratamientos diferenciales para cuando el comprador designa apoderado o si estuvo representado por curador designado para la litis. Basta con que el comprador demandado hubiere sido debidamente notificado (El emplazamiento es una forma válida de notificación ante el desconocimiento del domicilio) para que surja el deber procesal de obrar en la forma señalada en la norma, esto es, promover el Llamamiento del vendedor para que comparezca de defenderle, así este forme parte del mismo extremo procesal pues el artículo 64 del Código General del Proceso permite la denominada “demanda de coparte”.

Así lo explicó la Corte Suprema de Justicia (SC 1304-2018 del 27 de abril de 2018) al señalar: “De allí que, con miras a precisar que en este fenómeno podían haber todas aquellas situaciones en que existe una relación de garantía, proveniente de ley o de convención, que habilite al llamante a convocar a un tercero que le proteja y pague por él o le reembolse lo que erogó por razón de la condena, se incluyeron en el Código de Procedimiento Civil dos normas –artículos 54 y 57- para abarcar un mismo fenómeno, que hoy en el Código General del Proceso, atendiendo a lo dicho, quedó en un solo precepto, en el que, además, figura la posibilidad de que un demandado llame en garantía a otro demandado, figura denominada demanda de coparte (art. 64)”.

*Adicionalmente, téngase presente que el Sentenciador pasó por alto el análisis de la prueba disponible en la actuación, que da cuenta de que a pesar de haber sido emplazado en el proceso No. 2017-073 tramitado ante el Juzgado 4 de Familia de Bucaramanga, el comprador **JULIO ENRIQUE MEDRANO** tenía pleno conocimiento de la existencia de tal proceso y por incuria, omitió hacerse parte y activar los mecanismos de defensa judicial disponibles. Por tanto, en sede de apelación se denuncia también la ausencia total de*



valoración de la declaración rendida por la propia **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN**, su hijo quien declaró en torno al conocimiento que siempre tuvo el comprador sobre el proceso, el testimonio de **JAIME TRIANA** quien dejó claro que todos los demandados estuvieron informados del proceso y los documentos que acreditan el envío de información relevante al respecto. Esas omisiones condujeron a que el Juzgador declarara que la omisión de Llamamiento en Garantía no era imputable al comprador, declaración que desconoce abiertamente el material probatorio que muestra exactamente lo contrario.

Finalmente, debe tenerse presente que a pesar de actuar (por conducto de apoderado) en el trámite del proceso No. 2017-073 cuando se encontraba en fase de apelación de la Sentencia de primera instancia, el comprador **JULIO ENRIQUE MEDRANO** perfectamente hubiera podido hacer explícito su interés por hacer responsable del saneamiento a la vendedora **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN** a través del Llamamiento en Garantía. Si era cierto que solo hasta después de la Sentencia de primera instancia tuvo conocimiento de la existencia del proceso, hubiera podido invocar esa justificación para la tardía promoción del llamamiento, argumento que hubiera podido ser estudiado por la Corporación de segunda instancia al momento de emitir un pronunciamiento al respecto; sin embargo, el comprador se decantó exclusivamente por cuestionar la gestión de notificación impetrando la nulidad del proceso sin hacer explícito su interés de que la vendedora le respondiera por la eventual evicción.

Luego, analizada desde esta perspectiva la actuación, es razonable colegir que el comprador tuvo la oportunidad de dirigir su pretensión de saneamiento contra la vendedora en el proceso adelantado por el Señor **SERAFÍAN CALDERÓN ARIAS** y en lugar de obrar de ese modo, optó por el pedregoso alegato de la nulidad por indebida notificación, que al final fue desechado.

En segundo lugar, no es cierto que el ordenamiento jurídico consagre escenarios procesales alternativos para que el comprador reclame por la evicción de la cosa vendida, tal y como lo entendió el Juzgador.

Ciertamente, la exigencia de Llamamiento en Garantía prevista en el artículo 1899 del Código Civil no obedece a razones de economía procesal, sino que ostenta un fundamento de orden material.

Como bien lo señala el A Quo, ese Llamamiento tiene como propósito que el vendedor comparezca a defender al comprador, la cosa vendida y el negocio jurídico. Sin embargo, en este caso la Señora **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN** fue demandada por el Señor **SERAFÍAN CALDERÓN ARIAS** como como adquirente de **GREGORIA CALDERÓN PADILLA** y **ANA DOLORES CALDERÓN**, quienes fueron adjudicatarias del bien en la sucesión de **LUISA PADILLA VDA. DE CALDERÓN**. Debe quedar absolutamente claro que,



si bien la Señora **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN** es heredera de **GREGORIA CALDERÓN PADILLA** por ser hija y de **ANA DOLORES CALDERÓN** (testamentaria), la propiedad del inmueble objeto del proceso no la adquirió por el modo de la sucesión por causa de muerte, sino por compra perfeccionada mediante la Escritura Pública No. 209 del 28 de mayo de 2010 otorgada en la Notaria de Barichara tal y como aparecía en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria con No. 302-9631.

En ese contexto, las excepciones que en su momento postuló la Señora **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN** para enervar la pretensión petitoria de herencia acumulada con reivindicación, se basaron en la prescripción de la acción de petición de herencia y la ilegitimidad en la causa para soportar las pretensiones basada en los antecedentes negociales, sin que nada se dijera sobre la compraventa celebrada con el Señor **MEDRANO**. Ello demuestra que hacía falta el Llamamiento en Garantía para que la Señora **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN** se ocupara de defender al comprador, la cosa vendida y la compraventa celebrada.

Como complemento de lo anterior, obsérvese que los artículos 1899 y 1913 del Código Civil no le confieren al comprador herramientas alternativas entre las cuales pueda optar para hacer valer la obligación de saneamiento a cargo del vendedor, sino que establecen vías de acción diferentes frente a supuestos de hecho diversos.

Ciertamente, dentro del proceso que el tercero instaura contra el comprador pueden darse estas hipótesis: **(i)** Que el comprador llame en garantía al vendedor y pese a la defensa ejercida por ambos, la cosa resulte evicta. En tal caso, debe el Juzgador pronunciarse sobre las restituciones e indemnizaciones de que trata el artículo 1904 del Código Civil, lo cual exige una actividad proactiva por parte del comprador; **(ii)** Que el comprador denuncie el pleito (O llame en garantía) y el vendedor no comparezca a defenderlo, resultando evicta la cosa. En tal evento, por supuesto que el vendedor es responsable por la evicción y así se deberá declarar en la Sentencia; **(iii)** Que el comprador hubiere omitido oponer una excepción personal a causa de lo cual la cosa resulte evicta. En tal caso, es razonable entender que, si el comprador omitió defender la propiedad también obvió llamar en garantía al comprador (aunque tampoco interesa si lo hizo), caso en el cual será el único responsable por la pérdida de la cosa.

Ahora bien, el término de prescripción de que trata el artículo 1913 del Código Civil no se aplica cuando el comprador ha omitido llamar en garantía a su vendedor, pues ante ese supuesto el artículo 1899 ibídem contempla expresamente la solución que ha sido aliviada con antelación; por el contrario, esta norma se aplica en aquellos eventos en los cuales el comprador no ha tenido la posibilidad de acudir a la figura del Llamamiento en garantía y pierde la cosa por providencia judicial ejecutoriada, como acontece cuando la cosa ha sido objeto de hurto y en la jurisdicción penal se dispone que el bien retorne a la



víctima por decisión judicial (Incluyendo las decisiones de la Fiscalía General de la Nación), situación que ha sido objeto de juzgamiento en diversas ocasiones por la Corte Suprema de Justicia (Entre otras, Sentencia de la Sala de Casación Civil del 18 de diciembre de 2013 Expediente 1100131030122004-00103-01 Magistrado Ponente Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez).

De lo anterior emerge que el criterio expuesto por el Juzgador es equivocado pues el comprador solo cuenta con una oportunidad para promover la acción tendiente a hacer valer la obligación de saneamiento en cabeza del vendedor, siendo esta el Llamamiento en garantía, mecanismo procesal a través del cual no solo debe provocar su vinculación al proceso que en su contra adelanta el tercero pretendiente de la cosa sino, además, debe formular las pretensiones respectivas derivadas del negocio jurídico celebrado. En los eventos en que el comprador no ha tenido la oportunidad de efectuar tal Llamamiento, el ordenamiento jurídico contempla el término prescriptivo de 4 años que se aplica a partir del momento en que la cosa es evicta, esto es, desde la providencia judicial ejecutoriada, ora desde que se restituye la cosa si aquella no ha llegado a pronunciarse, como dice el citado artículo 1913 del Código Civil.

En tercer lugar, el Juzgador de primer grado vulneró el precitado artículo 1899 en el aparte que señala: ***“Si el comprador omitiere citarle, y fuere evicta la cosa, el vendedor no será obligado al saneamiento; y si el vendedor citado no compareciere a defender la cosa vendida, será responsable de la evicción; a menos que el comprador haya dejado de oponer alguna defensa o excepción suya, y por ello fuere evicta la cosa”.*** (Subrayas no originales).

Claramente esta disposición exige que el comprador sea el primero en defender la propiedad y por ello lo compele a invocar todas las circunstancias de índole personal que sean eficaces para tal propósito, acudiendo al sendero procesal de las excepciones de mérito.

De nuevo, se tiene que la norma contempla un supuesto de hecho y una consecuencia. El primero, la omisión del comprador frente a la invocación de medios defensivos de la propiedad. La segunda, la cesación de la obligación de saneamiento por parte del vendedor.

En este contexto, se aprecia que en la Sentencia se descartó el planteamiento de la parte demandada en cuanto señaló que el comprador hubiere podido defender la propiedad a través de la prescripción adquisitiva de dominio y, a causa de dicha omisión, se produjo la evicción de la cosa. El instrumento: La figura de la suma de posesiones bajo la égida de los artículos 762, 778, 1325 y 2521 del Código Civil.



El A quo basó su rechazo indicando que para el año 2017 el comprador apenas acumulaba 4 años aproximadamente como poseedor; a su turno, la vendedora y de quienes ella adquirió, sumaban otros 4 años de posesión, sumatoria que es inferior a los plazos previstos en la ley para adquirir por prescripción la propiedad; adicionalmente, adujo que la legitimidad para invocar la suma de posesiones no recae en el demandado en proceso reivindicatorio, sino en el demandante. Y aunque el demandado hubiere podido agregar a su posesión la de poseedores anteriores, en este caso no se conoce de poseedores precedentes, sino de propietarios, lo cual torna en improcedente la adición.

*El primero de los motivos expuestos es francamente equivocado: El artículo 1325 del Código Civil señala: **“El heredero podrá también hacer uso de la acción reivindicatoria sobre cosas hereditarias reivindicables que hayan pasado a terceros y no hayan sido prescritas por ellos”**, con lo cual se entiende que el tercero (que en este contexto es el comprador **JULIO MEDRANO**) puede oponerse a la petición de herencia ejercitada por el heredero (que en este caso es **SERAFÍN CALDERÓN ARIAS**) con base en la prescripción adquisitiva.*

*Para tener éxito en dicho cometido, el poseedor debe demostrar una posesión en los términos del artículo 762 del Código Civil; y en el caso del Señor **JULIO ENRIQUE MEDRANO**, perfectamente hubiere podido invocar una posesión regular conforme al artículo 764 ibídem ya que deriva de un justo título (Escritura Pública de Compraventa) y buena fe, circunstancia que lo habilitaba para invocar la prescripción ordinaria de que trata el artículo 2528 del Código Civil. Así las cosas, podía el comprador demostrar una posesión de 5 años conforme al artículo 2529 de la misma obra legislativa.*

*Ahora bien, por conducto del artículo 778 del Código Civil el comprador hubiese accedido a la suma o adición de posesiones y de ese modo agregar la posesión ejercitada por la vendedora **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN**, con lo cual se superaría con creces el término previsto en el citado artículo 2529. En ese escenario, la cosa no hubiere resultado evicta y en consecuencia, la vendedora hubiera sido condenada a restituir el valor del bien a la sucesión de **LUISA PADILLA VDA. DE CALDERÓN**, tal y como se solicitó en forma subsidiaria por el demandante **SERAFÍN CALDERÓN ARIAS**.*

De lo anterior se sigue que el segundo argumento del A Quo es igual de infortunado: Ninguna disposición sustancial o procesal consagra que el demandado en proceso reivindicatorio esté impedido para alegar la prescripción adquisitiva; por el contrario, el Código General del Proceso prevé expresamente lo contrario al señalar en el artículo 375 que la prescripción adquisitiva puede alegarse por acción, o por vía de excepción.



*Por tanto, el Señor **JULIO ENRIQUE MEDRANO** bien hubiera podido ocupar la posición de extremo procesal demandante por conducto de la demanda de reconvencción habilitada por el artículo 371 del Código General del Proceso con el objeto de hacer valer la prescripción adquisitiva de dominio en las condiciones anotadas.*

*Por último, el motivo expuesto por el Juzgador consistente en la improcedencia de la adición de posesiones ante la inexistencia de poseedores desconoce uno de los atributos del derecho de propiedad como lo es la posesión conforme al artículo 669 del Código Civil; por tanto, quienes en su momento fungieron como propietarios del bien (Entre ellos **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN** y el propio **JULIO ENRIQUE MEDRANO**) también fueron poseedores (regulares), siendo susceptible dicha posesión de ser adicionada como lo permiten las disposiciones sustanciales citadas.*

En suma, el artículo 1899 del Código Civil ha resultado quebrantado desde varias aristas por la Sentencia de primer nivel: Al estimarse innecesario el Llamamiento en garantía allí previsto porque la vendedora se enteró del proceso y compareció a defender la cosa vendida; también por considerarse que ese escenario procesal es alternativo y, por último, al pasarse por alto que el comprador dejó de oponer excepciones ante la petición de herencia y reivindicación que hubieren conducido, con probabilidad de éxito, a impedir la evicción de la cosa.

B) LA INDEBIDA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1904 DEL CÓDIGO CIVIL.

Sin perjuicio de lo anterior, se observa que al momento de proveer sobre las restituciones e indemnizaciones de que trata el artículo 1904 del Código Civil el Juez incurrió en errores de apreciación probatoria que actuaron como catalizadores al potenciar el quebrantamiento de tal norma.

En efecto, sobre la prueba pericial aportada en la demanda y sometida a contradicción en el decurso del proceso, el Juzgador puso de presente que la parte demandada sometió a contrainterrogatorio al perito sobre aspectos meramente formales que carecen de eficacia para derruir las conclusiones y opiniones del experto.

*Contrario a lo expuesto en la Sentencia, las críticas formuladas al dictamen pericial y expresadas a lo largo del interrogatorio permiten inferir que tal medio de prueba presenta carencias ostensibles que afectan su capacidad para transmitir el conocimiento del hecho contemplado como supuesto fáctico en el numeral 5 del artículo 1904 del Código Civil, esto es, **“El aumento de valor que la cosa evicta haya tomado en poder del comprador, aún por causas naturales, o por el mero transcurso del tiempo”.***



Tales falencias son: **(i)** En cuanto al objeto del dictamen, el experto señaló que fue contratado para calcular el valor comercial del inmueble y ante los cuestionamientos del apoderado de la parte demandada, reafirmó tal objetivo pese a que el documento anexo al Informe se refiere a aspectos como el precio justo, el valor comercial y el mayor valor, siendo incapaz el compareciente de precisar el alcance de su experticia; **(ii)** Sobre los elementos del método de valuación seleccionado (estudio de mercado), no pudo el experto explicar la manera cómo dio cumplimiento al deber contemplado en el artículo 10 de la Resolución 620 de 2010 del IGAC, elemento sustancial para corroborar que la información relativa a los bienes ofertados es correcta; **(iii)** Jamás se determinó el valor del inmueble para el momento de la compraventa, siendo ese el parámetro para fijar el mayor valor a que alude el artículo 1904 numeral 5 del Código Civil; **(iv)** Nunca se determinó el conjunto de factores que inciden en la adquisición de mayor valor por parte del bien, a pesar de hacerse notable que el perito hizo referencia a construcciones y acabados que observó en el bien pero que son inexistentes.

Haciendo un balance sobre la valoración probatoria emprendida por el Juzgador sobre la prueba pericial, puede afirmarse, sin hesitación de ninguna especie, que solo se acogieron las conclusiones del experto habida cuenta de su experiencia, formación y trayectoria sin revisar los fundamentos científicos del dictamen, los cuales fueron seriamente rebatidos no sobre cuestiones accesorias, sino sobre los pilares sobre los que debería edificarse. Las críticas que durante el interrogatorio se formularon acreditan con claridad que el precio del bien fue fijado de un modo altamente subjetivo y sin basarse en reglas claras y fundadas de mercadeo, elemento que jamás podrá constituir el fundamento de una decisión judicial, como ha ocurrido en este caso.

De haber emprendido una valoración racional del medio de prueba, el Juzgador no habría llegado a la falsa conclusión de que el mayor del bien mientras estuvo en cabeza del actor resultó acreditado, con lo cual se demuestra el quebrantamiento de la norma sustancial en cita.

Con arraigo en lo expuesto en precedencia, me permito formular la siguiente:

PETICIÓN ESPECIAL

Respetuosamente solicito al Señor Juez de primera instancia que estime colmada la exigencia prevista en el numeral 3 del artículo 322 del Código General del Proceso y en tal virtud, disponga la remisión de la actuación procesal al Tribunal Superior de Bucaramanga – Sala Civil – para surtir el trámite del recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia del 26 de septiembre de 2023.



*En relación con el Tribunal Superior de Bucaramanga, se solicita que se atiendan los reparos formulados y en tal medida, se revoque en su integridad la Sentencia recurrida, declarando en su lugar que ha cesado la obligación de saneamiento a cargo de la Señora **MARÍA DE LA CRUZ CALDERÓN**.*

Del Despacho, con respeto.

RAFAEL CUENTAS MORENO

C.C. 91.518.801 DE BUCARAMANGA

T.P. 175.739 DEL C. S. DE LA J.

