

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cund., Treinta y Uno (31) de Marzo de dos mil veintidós (2022)

Problema Jurídico

Determinar si se reúnen los requisitos y exigencias formales, los presupuestos procesales, y si se acompañan los anexos obligatorios con la presente demanda, encaminados a lograr su admisión, y el desarrollo del trámite legal.

Como quiera que se encuentran reunidos los requisitos exigidos por los arts. 82, 83, 84, s.s. y 384 del C. G del P.; el juzgado **dispone**:

ADMITIR la anterior demanda de **RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, adelantada por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y en contra de **JOSE WILLIAM VANEGAS BALLESTEROS**.

En consecuencia, de ella córrase traslado a las demandadas por el término de veinte (20) días.

Notifíquese esta providencia a la demandada realizando las comunicaciones conforme lo ordena el Art. 8° del Decreto 806 de 2020, que suspendió temporalmente los artículos 291 a 293 y 301 del C.G.P., y teniendo en cuenta que no hay atención presencial, remitiendo copias de la demanda, sus anexos y de este proveído a la dirección electrónica o sitio que suministró el interesado en la notificación.

Tramitase por el procedimiento **Verbal**.

Reconocer al abogado **JEMISON JHORDANO BELTRAN CRUZ**, abogado en ejercicio, como apoderado judicial de la parte demandante en los términos y para los efectos legales del poder conferido.

NOTIFÍQUESE
El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

Ref: VERBAL DE RESTITUCIÓN
De: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Contra: P & J CONSTRUCCIONES ARQUITECTONICAS S.A.S.
Rad: 25307 31 03 002 2022 00043 00

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cund., Treinta Y Uno (31) de Marzo de dos mil veintidós (2022)

Problema Jurídico

Determinar si se reúnen los requisitos y exigencias formales, los presupuestos procesales, y si se acompañan los anexos obligatorios con la presente demanda, encaminados a lograr su admisión, y el desarrollo del trámite legal.

Como quiera que se encuentran reunidos los requisitos exigidos por los arts. 82, 83, 84, s.s. y 384 del C. G del P.; el juzgado **dispone:**

ADMITIR la anterior demanda de **RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, adelantada por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y en contra de **P & J CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS S.A.S.**

En consecuencia, de ella córrase traslado a las demandadas por el término de veinte (20) días.

Notifíquese esta providencia a la demandada realizando las comunicaciones conforme lo ordena el Art. 8° del Decreto 806 de 2020, que suspendió temporalmente los artículos 291 a 293 y 301 del C.G.P., y teniendo en cuenta que no hay atención presencial, remitiendo copias de la demanda, sus anexos y de este proveído a la dirección electrónica o sitio que suministró el interesado en la notificación.

Tramitase por el procedimiento **Verbal**.

Reconocer a la DRA. GLORIA YAZMINE BRETÓN MEJÍA, abogada en ejercicio, como apoderada judicial de la parte demandante en los términos y para los efectos legales del poder conferido.

NOTIFÍQUESE
El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

Ref: **DIVISORIO N° 09911/97**
Demandante: **FABIOLA LIEVANO Y OTROS**
Demandadas: **CARLOS LIEVANO REYES HOY**
MARITZA RAMÍREZ QUINTERO Y OTRA (SUC. PROCESALES)

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cundinamarca, Treinta y Uno (31) de Marzo de dos mil Veintidós (2.022).

PROBLEMA JURÍDICO

Reconocido el EJERCICIO DEL DERECHO DE COMPRA, sobre el 19.04% que de propiedad y dominio tienen los demandantes comuneros CARLOS, FABIOLA, MARÍA CRISTINA y FERNANDO LIEVANO RAMÍREZ y ROSALBA BARONA LIEVANO, por parte de los comuneros sucesores procesales MARITZA RAMÍREZ QUINTERO y la SOCIEDAD KNAOL CONSULTORES E INMOBILIARIA LTDA., quienes en el término de ley consignaron el respectivo precio del Derecho de Cuota de todos y cada uno de los comuneros demandantes, se procederá a resolver si se dan los presupuestos para proferir la respectiva sentencia de adjudicación.

SITUACIÓN FÁCTICA Y VALORACIÓN PROBATORIA

Los señores CARLOS EDUARDO, FABIOLA, MARÍA CRISTINA, FERNANDO LIEVANO RAMÍREZ y ROSALBA BARONA LIEVANO por conducto de apoderado judicial, instauran demanda en contra de los comuneros CECILIA VILLARRAGA DE LIEVANO, CARLOS LIEVANO REYES y ÁLVARO BARONA LIEVANO, para que previos los trámites del proceso **DIVISORIO**, se hagan las siguientes declaraciones:

1. Decretar la **DIVISIÓN MATERIAL** del lote y la casa en el construida, ubicada en la zona urbana del Municipio de Viotá, en la calle 2 entre carreras 2a y 3ª, con todas sus mejoras, usos costumbres, servidumbres, instalaciones, servicios, dependencias y anexidades, comprendido dentro de los siguientes linderos: por un costado con la Plaza Principal antigua plaza de mercado de Viotá, y calle pública de por medio; por

otro lado con la calle pública de por medio y predios de SAGRARIO CONTRERAS al igual que con predios de herederos de NEFTALI ROCHA; al otro costado con predios que hoy son de RODRIGO MEDINA y que antes figuraba a nombre de ANGEL MARÍA VILLABÓN y SERAFÍN SÁNCHEZ; por el otro costado con predios que son de ANISETO BARRERA y antes de propiedad de ANA MARÍA LONDOÑO SAENZ. Linderos Actuales: Por el NORTE con propiedades de CIRO BELTRÁN y ANA CECILIA MENDOZA DE CAMELO hoy COOPERATIVA DE CAFICULTORES DEL TEQUENDAMA; Por el FRENTE U OCCIDENTE, con la Plaza Principal de Viotá; Por el SUR: con a Calle 2ª de Viotá; Por el ORIENTE: con casa y solar de JOSEFA y CECILIA MEDINA DE SARMIENTO; Distinguido al folio de matrícula inmobiliaria con el número 166 – 291.

2. Se ordene el avalúo del bien inmueble.
3. Prevenir a las partes para que designen partidor.
4. Designar partidor, en caso de que las partes no lo hagan de común acuerdo.
5. Una vez rendido el trabajo de partición se proceda conforme a la ley.
6. Se ordene el Registro de la demanda.
7. En el evento de que inmueble sufra deterioro por la división material, se decrete la venta en pública subasta.
8. Con el producto de la venta se entregue a los condueños el valor de sus derechos proporcionalmente al que les corresponde.
9. Solicitar a la demandada Cecilia Villarraga de Lievano la rendición de cuentas sobre los frutos civiles.
10. Desde el inicio de la demanda designar secuestre.
11. No conceder plazo para pagar el precio en caso de que alguno de los demandados ejerza el derecho de compra.
12. Si el Demandado se opone a la venta sin ejercer el derecho de compra sea condenado en costas.

El inmueble objeto de división, identificado y alinderado en la pretensión primera, fue adjudicado a demandantes y demandados, en la sucesión de FAUSTINO LIEVANO ESCAMILLA, mediante sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, la cual fue protocolizada mediante Escritura Pública N° 287 del 27 de Mayo de 1993, de la Notaría única del Círculo de Tocaima – Cundinamarca.

Los demandantes CARLOS EDUARDO, FABIOLA, MARÍA CRISTINA, FERNANDO LIEVANO RAMÍREZ y ROSALBA BARONA LIEVANO, recibieron por adjudicación en la referida sucesión, el inmueble en común y proindiviso, junto con sus condueños CECILIA VILLARRAGA DE LIEVANO, CARLOS LIEVANO REYES y ÁLVARO BARONA LIEVANO.

En ningún momento demandantes ni demandados pactaron indivisión sobre el bien objeto de división y los actores no están obligados a permanecer en indivisión y por lo tanto pueden pedir en cualquier momento que el bien sea objeto de división material o vendido en pública subasta.

Mediante proveído del 24 de Julio de 2.015 el despacho decreta la VENTA EN PUBLICA SUBASTA del bien inmueble objeto de DIVISIÓN, para que con su producto se pague a cada uno de los comuneros en proporción a su derecho.

El bien inmueble Identificado con la Matricula Inmobiliaria N° 166 – 291, fue avaluado y aprobado en la suma de \$ 707'487.958,47.

Dentro del término de ejecutoria de la providencia que aprobó el avalúo del bien común, la parte pasiva conformada por dos demandados Sucesores Procesales, señora MARITZA RAMÍREZ QUINTERO y la SOCIEDAD KNAOL CONSULTORES E INMOBILIARIA LTDA., por intermedio de su apoderado manifestaron y ejercieron el DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA, de conformidad con lo establecido en el Art. 2336 del Código Civil en concordancia con el Art. 474 del C.P.C.

Con providencia del 26 de Septiembre de 2.019, el juzgado decide;

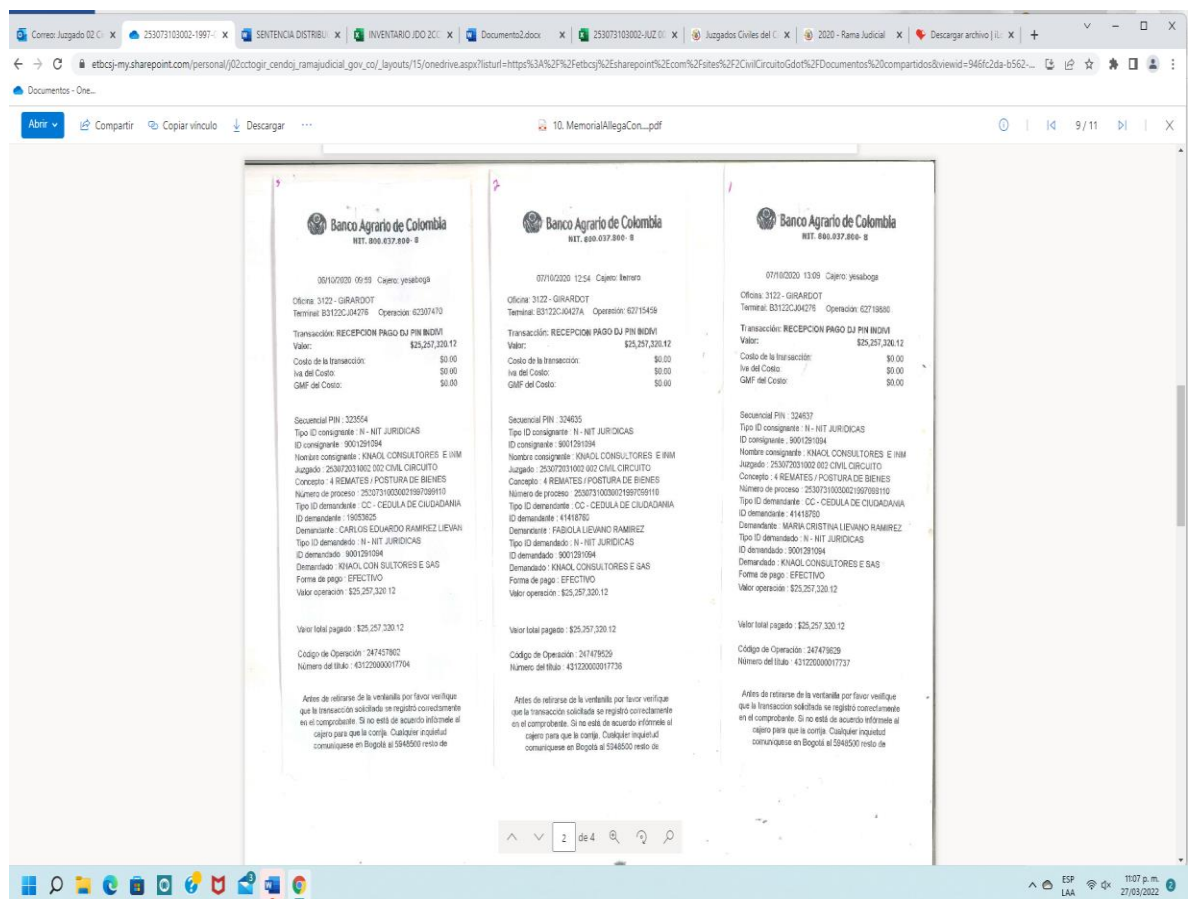
“PRIMERO: RECONOCER el EJERCICIO DEL DERECHO DE COMPRA, sobre el 19.04% que de propiedad y dominio tienen los demandantes comuneros CARLOS, FABIOLA, MARÍA CRISTINA y FERNANDO LIEVANO RAMÍREZ y ROSALBA BARONA LIEVANO, por parte de los comuneros sucesores procesales MARITZA RAMÍREZ QUINTERO y la SOCIEDAD KNAOL CONSULTORES E INMOBILIARIA LTDA”...

“SEGUNDO: Determinar como PRECIO DEL DERECHO DE CUOTA de los Comuneros Demandantes CARLOS EDUARDO LIEVANO RAMÍREZ (3.57%), FABIOLA LIEVANO RAMÍREZ (3.57%), y MARÍA CRISTINA LIEVANO RAMÍREZ (3.57%) la suma de \$ 25'257.320,12 para cada uno; FERNANDO LIEVANO RAMÍREZ (3.57%) la suma de \$ 25'257.320,11 y ROSALBA BARAONA LIEVANO (4.76%) la suma de \$ 33'676.426,82”.

“TERCERO: CONCEDER a los comuneros sucesores procesales MARITZA RAMÍREZ QUINTERO y la Sociedad KNAOL CONSULTORES E INMOBILIARIA LTDA., Que optaron por la compra, el término de diez (10) días contados a partir de la notificación de este proveído para consignar los valores antes referidos en proporción a sus respectivas cuotas o porcentajes, que para la primera comunera le corresponde un porcentaje del 1.12% equivalente a la suma de \$ 7'923.865,13 y para la segunda el 17.92% equivalente a \$ 126'781.842,16”.

Proveído el anterior que fue objeto de los Recursos Ordinarios de Reposición y Apelación; recurso de Reposición que fue decidido mediante providencia del 22 de Septiembre de 2.020 Negándose y concediéndose el de apelación en el efecto devolutivo.

Dentro del término legal establecido por el despacho mediante auto del 26 de Septiembre de 2.019, para que la parte demandada, a la cual se le reconoció el Ejercicio de Derecho de Compra, consignará los respectivos valores determinados como Precio del Derecho de Cuota de cada uno de los demandantes; efectivamente la parte pasiva acreditó y allego ante este despacho con memorial radicado en el correo electrónico el 7 de Octubre de 2.020, las respectivas consignaciones 4 por el valor de \$ **25'257.320,12** y una por \$ **33'676.426,82**", como se detalla en los siguientes pantallazos



Comer: Juzgado 02 C... 253073103002-1997-... SENTENCIA DISTRIBU... INVENTARIO,DO 20... Documento2.docx 253073103002-JUZ 01... Juzgados Civiles del C... 2020 - Rama Judicial... Descargar archivo |... +

etbcj-my.sharepoint.com/personal/02octogr_cendoj_ramajudicial_gov_co/_layouts/15/onedrive.aspx?listurl=https%3A%2F%2Fetbcj%2Esharepoint%2Ecom%2Fsites%2FCivilCircuitoGodot%2FDocumentos%20compartidos&viewid=9466c2da-b562... Documents - One...

10. MemorialAllegaCon...pdf 9/11

Banco Agrario de Colombia
NIT. 908.837.808-8

06/10/2020 10:05 Cajero yesabgo

Oficina: 3122 - GIRARDOT
Terminal: 83122J04278 Operación: 82318894

Transacción: RECEPCION PAGO DJ PIN INOMI
Valor: \$25.257.326.11
Costo de la transacción: \$0.00
Iva del Costo: \$0.00
GMF del Costo: \$0.00

Secuencial PIN: 322810
Tipo ID consignante: N - NIT JURIDICAS
ID consignante: 3670291094
Nombre consignante: KNAOL CONSULTORES E INM
Juzgado: 253073103002 002 CIVIL CIRCUITO
Concepto: 4 REMATES / POSTURA DE BIENES
Número de proceso: 2530731030021967039110
Tipo ID demandante: CC - CEDULA DE CIUDADANIA
ID demandante: 18295105
Demandante: FERNANDO RAMIREZ LIEVANO
Tipo ID demandado: N - NIT JURIDICAS
ID demandado: 9001291094
Demandado: KNAOL CONSULTORES E SAS
Forma de pago: EFECTIVO
Valor operación: \$25.257.326.11

Valor total pagado: \$25.257.326.11

Código de Operación: 247468351
Número del título: 43123000017706

Antes de retirar de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo llámeme al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníqueme en Bogotá al 5948500 resto de

Banco Agrario de Colombia
NIT. 908.837.808-8

06/10/2020 10:22 Cajero yesabgo

Oficina: 3122 - GIRARDOT
Terminal: 83122J04278 Operación: 82336623

Transacción: RECEPCION PAGO DJ PIN INOMI
Valor: \$33.676.426.82
Costo de la transacción: \$0.00
Iva del Costo: \$0.00
GMF del Costo: \$0.00

Secuencial PIN: 322803
Tipo ID consignante: N - NIT JURIDICAS
ID consignante: 9001291094
Nombre consignante: KNAOL CONSULTORES E INM
Juzgado: 253073103002 002 CIVIL CIRCUITO
Concepto: 4 REMATES / POSTURA DE BIENES
Número de proceso: 2530731030021967039110
Tipo ID demandante: CC - CEDULA DE CIUDADANIA
ID demandante: 41418780
Demandante: ROSALBA BARROHA LIEVANO
Tipo ID demandado: N - NIT JURIDICAS
ID demandado: 9001291094
Demandado: KNAOL CONSULTORES E SAS
Forma de pago: EFECTIVO
Valor operación: \$33.676.426.82

Valor total pagado: \$33.676.426.82

Código de Operación: 247468379
Número del título: 43123000017708

Antes de retirar de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo llámeme al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníqueme en Bogotá al 5948500 resto de

Comer: Juzgado 02 C... 253073103002-1997-... SENTENCIA DISTRIBU... INVENTARIO,DO 20... Documento2.docx 253073103002-JUZ 01... Juzgados Civiles del C... 2020 - Rama Judicial... Descargar archivo |... +

etbcj-my.sharepoint.com/personal/02octogr_cendoj_ramajudicial_gov_co/_layouts/15/onedrive.aspx?listurl=https%3A%2F%2Fetbcj%2Esharepoint%2Ecom%2Fsites%2FCivilCircuitoGodot%2FDocumentos%20compartidos&viewid=9466c2da-b562... Documents - One...

10. MemorialAllegaCon...pdf 9/11

KNAOL CONSULTORES e INMOBILIARIA S.A.S.
BOGOTÁ

Bogotá D.C.

Señor:
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT
E.S.D.

Ref.: **PROCESO DIVISORIO DE FABIOLA LIEVANO Y OTROS contra CECILIA VILLARRAGA Y OTROS.**
Rad: **1997-9911**

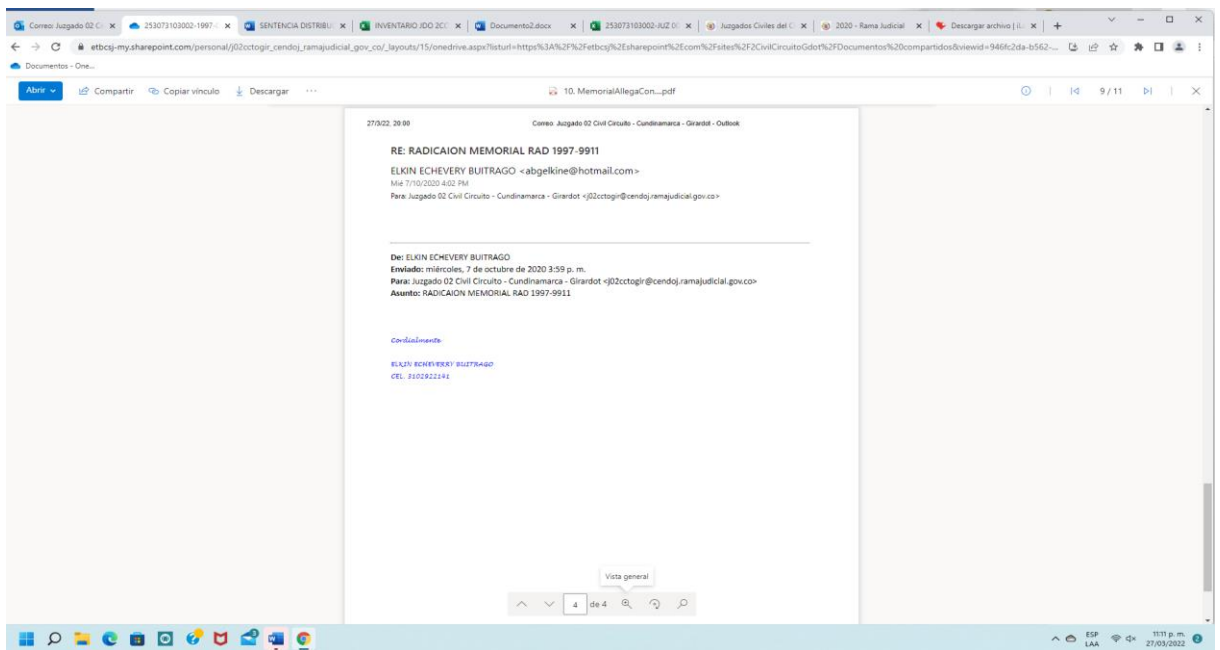
PRESENTANDO COMPROBANTES DE PAGO DERECHO DE CUOTA

WILMAR GOMEZ BUITRAGO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 16.161.265, con tarjeta profesional número 303.371 del Consejo superior de la Judicatura, actuando como apoderado sustituto de la parte demandada, por medio del presente escrito me permito allegar comprobante de pago del derecho de cuota de acuerdo al avalúo aprobado en el auto que antecede.

Cordialmente,

WILMAR GOMEZ BUITRAGO
C.C. No. 16'161,265
T.P. No. 303.371 del C.S.J.

1 de 4



Así mismo el Art.473 del C.P.C. establece que los gastos comunes de la división material o de la venta serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa, luego en este caso en concreto procedería lo primero y sólo y exclusivamente el pago de Impuesto predial que fueron los únicos causados.

Teniendo en cuenta que la parte demandada es quien ha acreditado los gastos comunes de la comunidad, como son los impuestos prediales, se ordenará reembolsarle en proporción a los derechos, los dineros que pagaron por los referidos gastos que corresponden a los otros comuneros equivalentes a \$ 2'695.117.00 por los años 89, 90, 91 y 92.

Gastos que para efectos de su reembolso serán descontados en proporción del derecho de cuota que corresponde a cada uno de los comuneros demandantes.

Haciendo la suma respectiva de gastos a reembolsar por cada uno de los comuneros demandante arrojan los siguientes resultados:

CARLOS EDUARDO LIEVANO RAMÍREZ (3.55)	\$ 94.329.10
FABIOLA LIEVANO RAMÍREZ (3.57%),	\$ 94.329.10
MARÍA CRISTINA LIEVANO RAMÍREZ (3.57%)	\$ 94.329.10
FERNANDO LIEVANO RAMÍREZ (3.57%)	\$ 94.329.10
ROSALBA BARAONA LIEVANO (4.76%)	\$ 128.287.57

Dineros que serán descontados del valor del derecho de cuota de cada uno de los comuneros que les corresponde y que se les pagará y entregará dentro de este proceso.

ARGUMENTACIÓN LEGAL

Conforme lo dispone el Art. 474 del C.P.C.:

“Decretada la venta del bien común, cualquiera de los demandados, dentro de los tres días siguientes a aquel en que el avalúo quede en firme, podrá hacer uso del derecho de compra establecido en el Art. 2336 del Código Civil. La distribución entre los comuneros que ejerciten el derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas”

“El juez, de conformidad con el avalúo, determinará por auto que es apelable, el precio del derecho del demandante y la proporción en que han de comprarlo los demandados que hubieren ofrecido hacerlo. En dicho auto se prevendrá a estos para que consignen la suma respectiva en el término de 10 días, a menos que los comuneros les concedan uno mayor que no podrá exceder de seis meses. Efectuada oportunamente la consignación, el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores”.

“Si quien ejercitó el derecho de compra no hace la consignación en tiempo, el juez le impondrá multa a favor del demandante, por valor del veinte por ciento del precio de compra, en auto que es apelable en el efecto diferido, y el proceso continuará su curso”.

RESOLUCIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO

Los Comuneros Demandantes **CARLOS EDUARDO, FABIOLA, MARÍA CRISTINA y FERNANDO LIEVANO RAMÍREZ**, propietarios cada uno de un 3.57% se les valoró su derecho de Cuota en el precio de \$ **25'257.320,12 para los tres primeros, para el cuarto en la suma de \$ 25'257.320,11** y para **ROSALBA BARONA LIEVANO** propietaria de un 4.76% en la suma de \$ **33'676.426,82**.

Los demandados sucesores procesales **MARITZA RAMÍREZ QUINTERO** y la Sociedad **KNAOL CONSULTORES E INMOBILIARIA LTDA.**, son propietarios en común y proindiviso, la primera de un 4.76% por compra que le hiciera al comunero señor **ÁLVARO BARONA LIEVANO** mediante Escritura Pública N° 3489 del 29 de Agosto de 2.018 (Anotación N° 017 F.M.I.) y la segunda de un 76.20% por compra que le hiciera a los herederos sucesores en Representación del señor **GUSTAVO VILLARRAGA LIEVANO** Heredero de los esposos **CECILIA VILLARRAGA DE LIEVANO y CARLOS JOSÉ LIEVANO REYES** - Adjudicación Sucesión Sentencia del 2 de Junio de 1.998); y a quienes se les reconoció mediante providencia del 26 de Septiembre de 2.019 el Ejercicio del Derecho de Compra sobre el 19.04% que de propiedad y dominio tiene los demandantes comuneros **CARLOS EDUARDO, FABIOLA, MARÍA CRISTINA y FERNANDO LIEVANO RAMÍREZ y ROSALBA BARONA LIEVANO**.

En firme la Providencia que les reconoció el derecho de compra, y dentro del término legal concedido, los demandados sucesores procesales **MARITZA RAMÍREZ QUINTERO** y la Sociedad **KNAOL CONSULTORES E INMOBILIARIA LTDA**, cumplieron oportunamente con la consignación del

valor total a pagar por la compra, mediante tres consignaciones por valor de \$ **25'257.320,12**, otra por \$ **25'257.320,11** y una por la suma de \$ **33'676.426,82**, arrojando un **Gran Valor Total de \$ 134705.707,29**.

Con base en lo anterior, habiéndose cumplido en término lo determinado en providencia del 26 de Septiembre de 2.019, se procederá a declarar el cumplimiento y a dictar sentencia adjudicando a los comuneros demandados, los derechos de cuota de propiedad pertenecientes a cada uno de los demandantes comuneros, ordenándose así mismo la entrega y pago de los respectivos valores consignados como precio de cada uno de los derechos de cuota comprados y adjudicados.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot, Cundinamarca, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO:

DECLARAR CUMPLIDO Y DENTRO DEL TÉRMINO DE LEY, EL PAGO DEL PRECIO DE LOS DERECHOS DE CUOTA de los Comuneros Demandantes **CARLOS EDUARDO LIEVANO RAMÍREZ** (3.57%), **FABIOLA LIEVANO RAMÍREZ** (3.57%), y **MARÍA CRISTINA LIEVANO RAMÍREZ** (3.57%) por la suma de \$ **25'257.320,12** para cada uno; **FERNANDO LIEVANO RAMÍREZ** (3.57%) por la suma de \$ **25'257.320,11** y **ROSALBA BARAONA LIEVANO** (4.76%) por la suma de \$ **33'676.426,82**"; y que efectuaron los demandados comuneros **MARITZA RAMÍREZ QUINTERO** y la Sociedad **KNAOL CONSULTORES E INMOBILIARIA LTDA.**

SEGUNDO:

ADJUDICAR por el **EJERCICIO** del **DERECHO DE COMPRA**, a la señora **MARITZA RAMÍREZ QUINTERO**, identificada con la C. C. N° **39.766.156**, el **DERECHO DE CUOTA** equivalente al **1.12%** y a la **Sociedad KNAOL CONSULTORES E INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit **900.129.109-4**, el **DERECHO DE CUOTA** equivalente al **17.92%** del inmueble identificado con la **Matricula Inmobiliaria N° 166-291**, cuyos linderos actuales son: Por el **NORTE** con propiedades de **CIRO BELTRÁN** y **ANA CECILIA MENDOZA DE CAMELO** hoy **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DEL TEQUENDAMA**; Por el **FRENTE U OCCIDENTE**, con la Plaza Principal de **Viotá**; Por el **SUR**: con a Calle 2ª de **Viotá**; Por el **ORIENTE**: con casa y solar de **JOSEFA** y **CECILIA MEDINA DE SARMIENTO**; y que correspondía en un Porcentaje Total del **19.04%** a los Demandantes Comuneros **CARLOS EDUARDO, FABIOLA, MARÍA CRISTINA** y **FERNANDO LIEVANO RAMÍREZ** y **ROSALBA BARONA LIEVANO**.

TERCERO:

La presente **SENTENCIA DE ADJUDICACIÓN**, regístrese en el correspondiente Folio de Matricula Inmobiliaria del bien Inmueble adjudicado. Comuníquese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

CUARTO:

Ordenar la **ENTREGA DEFINITIVA** del bien Inmueble a los **ADJUDICATARIOS; MARITZA RAMÍREZ QUINTERO** y la Sociedad **KNAOL CONSULTORES E INMOBILIARIA LTDA.**

QUINTO:

CANCELAR la Medida de **INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA**, que se efectuó en el respectivo Folio de Matricula Inmobiliaria del Bien Inmueble Adjudicado. Comuníquese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

SEXTO:

ORDENAR a la señora Secuestre **HACER ENTREGA** a los adjudicatarios del bien inmueble dado en administración y proceder a rendir cuentas definitivas dentro de los diez días siguientes a la notificación de este proveído.

SEPTIMO:

REEMBOLSAR a la parte demandada los dineros en que incurrió por concepto de **GASTOS DE LA COMUNIDAD, PAGO** de **IMPUESTO PREDIAL** equivalentes a la suma de \$ 2'695.117.00. Hágasele entrega del título que se cree del respectivo fraccionamiento.

OCTAVO:

Registrada esta Sentencia y efectuada la entrega del inmueble a los adjudicatarios, **ORDENAR** la **ENTREGA** y **PAGO** a los señores **CARLOS EDUARDO, FABIOLA, MARÍA CRISTINA** y **FERNANDO LIEVANO RAMÍREZ** y **ROSALBA BARONA LIEVANO**, los respectivos Títulos Judiciales que existen a favor y por cuenta de este proceso, una vez se les descuenten los gastos de la comunidad reconocidos a la parte demandada y que resulten del Fraccionamiento que se realizará.

NOVENO:

FRACCIONAR todos y cada uno de los Depósitos Judiciales que existen a órdenes y por cuenta de este proceso a efectos de descontar a los cuatro primeros la suma \$ 94.329.10 y al quinto la suma de \$ 128.287.57; y entregar el mayor valor a los comuneros demandantes y el que resultare del descuento a la parte demandada.

DÉCIMO:

CONDENAR EN COSTAS a la parte demandada, fijándose como **AGENCIAS EN DERECHO** la suma de \$ 1'000.000.00. Liquídense.

DÉCIMO PRIMERO:

Reconocer Personería para actuar al **DR. WILMAR GÓMEZ BUITRAGO** como apoderado sustituto de la parte demandada en los términos y para los efectos del poder sustituido.

DÉCIMO SEGUNDO:

En firme esta providencia y cumplido lo anterior **ARCHÍVESE DEFINITIVAMENTE** la actuación.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA 25612-40-89-001-2016-00081-00

Ref. VERBAL DE PERTENENCIA

De: RUBÉN ALTURO OTÁLORA

Contra: ALFREDO, ÁLVARO, ANGELMIRO, AURA MARÍA,
CAMPO ELÍAS, EMA y LUÍS ALTURO BERNATE,
ANA MELBA, HUGO ERNEY, JACOBO, MARÍA EMILIA ARGUELLO ALTURO,
MARÍA NAYIBE ALTURO DE DIAZ, BLANCA SOL ÁNGEL ARGUELLO DE BEJARANO,
LEYDI ALEJANDRA y CHRISTIAN JULÍAN DIAZ CÓMBITA,
Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Treinta y Uno (31) de Marzo de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO POR DECIDIR

Se decidirá el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante RUBÉN ALTURO OTÁLORA en contra de la sentencia dictada el 30 de abril de 2021 por el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Ricaurte, con la que se denegó la declaración de pertenencia demandada, tras haberse comprobado las excepciones de mérito propuestas de falta de legitimación en la causa, no ser poseedor el demandante, inexistencia de los requisitos legales para declarar la usucapión y carencia del derecho para pedir la prescripción adquisitiva del inmueble

LA SENTENCIA APELADA

La sentencia se fundó en que el actor no logró probar los hechos posesorios en que fincó la demanda, pues en su interrogatorio de parte confesó no haber sido el autor de las mejoras existentes en el inmueble, pues fue su abuela quien las construyó, y sin que los hechos afirmados por él de habitar el inmueble y tener en el mismo maquinaria y vehículo puedan ser considerados como hechos de dominio como los que deben caracterizar al poseedor. Igualmente, y en contra de los hechos narrados en la demanda, el A Quo tuvo como desvirtuado el pago del impuesto predial por parte del demandante, ya que los testigos que acudieron al proceso relataron que para tal efecto y entre los comuneros reunían el dinero necesario con el fin de pagar el tributo.

Además, la sentencia apelada dispone la entrega del inmueble en favor de la parte demandada, concediendo 15 días al demandante para tal efecto

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Manifiesta el apelante **1.** Que la sentencia contiene una indebida valoración de las pruebas como en la página 11 en el que el funcionario afirma que el demandante dijo en la Personería Municipal, que quienes figuran en el certificado son los hijos de don Germán. **2.** Que el funcionario no avocó conocimiento del tiempo en que los herederos iban falleciendo, hasta quedar como último el padre del demandante, mientras los demás residían en Bogotá incluso quienes vendieron sus derechos a los Díaz **3.** Solo se tuvo en cuenta el testimonio de AMANDA GÓMEZ ÁVILA, quien es muy allegada a los padres de los demandados Cristian y Alejandra Díaz; mas no los de DIANA ÁRIAS ÁVILA y BLANCA ISABEL LEYVA GARCÍA. **4.** Censura la falta de citación al proceso de los demandados ALEJANDRA y CRISTIAN DIAZ quienes ni siquiera conocían el predio comprado, sin embargo, su señor padre GERMÁN ALEJANDRO DIAZ se notificó en Bogotá. Afirma de los primeros su falta de legitimación para atacar el proceso, al punto que la testigo de la parte pasiva Sra. BLANCA SOL ARGUELLO afirmó no conocerlos. **5.** Niega en el demandante la calidad que en la sentencia apelada se le da de mero tenedor. **6.** Protesta en contra de la orden de entrega que del inmueble dispuso la sentencia, con vulneración del Art. 281 C.G.P. por extra y ultra petita; pues no se demandó la reivindicación del mismo de acuerdo con el Art. 946 del C.C.

PROBLEMAS JURÍDICOS

Se plantean para determinar si asiste razón a los argumentos presentados como sustento del recurso de apelación que se resolverá, así:

1. Si se comprobaron los hechos que se mencionaron en la demanda como fundamento de la posesión del demandante.
2. Si en realidad el A Quo realizó inadecuada valoración de las pruebas testimoniales que se citan expresamente en el recurso, como son los de DIANA ÁRIAS ÁVILA y BLANCA ISABEL LEYVA GARCÍA, AMANDA GÓMEZ ÁVILA y BLANCA SOL ARGUELLO.
3. Si fue cierto que el demandante hubiere afirmado que quienes figuran en el certificado son los hijos de don Germán.
4. Si la consideración por parte del A Quo, que según afirma el recurrente era necesaria respecto de los tiempos de fallecimiento de los demás comuneros, hasta quedar únicamente el padre del demandante; podría variar las decisiones que denegaron las pretensiones.

5. Si los demandados ALEJANDRA Y CRISTIAN DIAZ fueron citados al proceso y estaban facultados para intervenir en el mismo con la oposición que presentaron o si como lo argumenta el recurrente, estos carecían de legitimación para tales fines, y si su desconocimiento del inmueble podría soportar la denegación de las excepciones presentadas.
6. Si en realidad se incurrió en ultra y/o extra petita, cuando se ordena al demandante la entrega del inmueble a los demandados.

ARGUMENTACIÓN LEGAL Y JURISPRUDENCIAL

De acuerdo con el Inc. 3° del Art. 14 del D. 806 de 2020, la sentencia que decida el recurso de apelación se dictará por escrito cuando no se decreten pruebas que exijan la instalación de la audiencia.

Según el Art. 320 del C.G.P. “El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”.

El N° 4° del Art. 375 C.G.P. indica que “La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público”.

El Art. 2532 del C.C. exige 10 años para adquirir el dominio por prescripción extraordinaria.

El Art. 2512 del C.C. define la prescripción adquisitiva como un modo de adquirir las cosas ajenas por haberlas poseído las cosas durante cierto lapso, concurriendo los demás requisitos legales.

José J. Gómez en su obra Bienes y derechos reales, enseña que el transcurso del tiempo, unas veces solo, otras acompañado de la posesión, logra el maravilloso resultado de sanear, de estabilizar las relaciones jurídicas sobre los bienes. La prescripción cumple así la mas trascendental función social cerrando todos los días y a todas horas la historia de la propiedad, como si fuese una cuenta que en cada liquidación quedase limpia de errores y vicios.”

El Art. 762 del mismo C.C. define la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por si mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él, agregando que el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarse, de acuerdo con el mandato del Art. 2513 del C.C., que dispone además que el juez no puede declararla de oficio. Agregando la citada norma que la prescripción adquisitiva y extintiva podrá alegarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquier otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.

El Art. 2518 del mismo código indica que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales, disponiendo además que se ganan de la misma forma otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

En el Art. 2531 del C.C. se establecen las reglas de la prescripción extraordinaria de dominio, así:

“El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”

El tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de 10 años, según el Art. 2532 del C.C., que indica a su vez que la misma corre contra toda persona y no se suspende a favor de las enumeradas en el Art. 2530.

Sobre la suma de posesiones reza la codificación civil sustancial en su Art. 2521 “Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o mas personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778.

La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero.”

En materia probatoria el Art. 167 del C.G.P. dispone que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

El Art. 281 de la misma obra regla que la sentencia debe estar en consonancia con los hechos y las pretensiones, y que no podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.

El Art. 946 del C.C. define la reivindicación o acción de dominio, como 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.

ARGUMENTACIÓN PROBATORIA

La demanda además de haberse presentado en contra de los ALTURO BERNATE, ARGUELLO ALTURO y otros, también fue dirigida a LEYDI ALEJANDRA Y CHISTIAN JULIAN DIAZ CÓMBITA.

Como hechos de posesión se citan en la demanda el pago del impuesto predial de 2004 a 2015, la construcción con su propio peculio de las mejoras del inmueble consistente en una casa de material y teja de zinc, con puerta vehicular, habitación, cocina, sala comedor, servicios, enramada, instalación de agua y energía. Además de afirma que el demandante es conocido como poseedor del inmueble pretendido.

De acuerdo con la anotación décima del folio inmobiliario 307-4904 los demandados LEYDI ALEJANDRA Y CHISTIAN JULIAN DIAZ CÓMBITA, obran como titulares del derecho de dominio del inmueble pretendido, en una séptima parte, por compra y venta celebrada con MARTHA LILIANA ALTURO QUINTERO de acuerdo con la escritura pública 448 del 19 de septiembre de 2015 de la Notaría Única de Agua de Dios obrante a folios 164 y siguientes del expediente.

DIANA ÁRIA ÁVILA declaró el 17 de septiembre de 2019 en audiencia durante la inspección judicial practicada en el inmueble pretendido, y manifestó que en esa casa ha visto vivir toda la vida a RUBÉN ALTURO, que el demandante estaba cuidando a su papá y que ahora vive solo porque él falleció hace 4 meses. A la pregunta de si sabe de quién es la casa, respondió que tiene entendido que es herencia del papá. Declaró que el demandante vive en esa casa hace mas de 20 años.

En la misma oportunidad declaró la testigo BLANCA ISABEL LEYVA GARCÍA, quien manifestó vivir en Ricaurte por muchos años, habiendo indicado, refiriéndose al demandante, que ellos vivieron ahí donde les dejó la casa su papá, que él quedó ahí cuidando al papá quien falleció hace poco, un año. Dijo que desde que hicieron esa casita solo han vivido ellos ahí, que en la casa “vieja” vivían unos nietos de don Angelmiro. Afirmó que el demandante trabajó un tiempo en Bogotá, pero se devolvió porque el papá quedó ciego y se vino a cuidarlo, agregando que vivía con un tío y nunca abandonó al papá. Agrega que Rubén no se ha posesionado de nada, que nació y se quedó ahí. La testigo

creo que esa casa es de ALFREDO ALTURO hace muchos años, que la abuela no les comentó nada, sino que eso era para el hijo que era herencia de todos. Termina indicando que el demandante lleva como 50 años de vivir ahí, que ellos la construyeron porque cada uno hizo su pedazo.

Durante la misma audiencia se recepcionó el testimonio de la señora BLANCA SOL ÁNGEL ARGUELLO Vda. DE BEJARANO, quien informó su abuelo RUBÉN ALTURO compró el terreno y su abuela fue quien construyó la casa hace 37 años y le dijo a su tío ALFREDO ALTURO que se fuera para allá y le pagaba un arriendo, quien efectivamente aceptó el ofrecimiento y llegó a la casa con su esposa con quien tuvo dos hijos: NORMA Y RUBÉN ALTURO OTÁLORA, habiendo pagado el arriendo solo durante un tiempo, y RUBÉN trabajó todo el tiempo con el Departamento de Cundinamarca, y en muchas ocasiones lo llamaban porque su papá y tío de la testigo hace 18 años que empezó a perder la vista, y RUBÉN les decía que les iba a comprar pero nunca lo hizo. Explica que ella en 2003 vino a Ricaurte y averiguó por el impuesto predial del inmueble y le informaron que se adeudaban 10 años, habiendo hablado con RUBÉN y acordado el plan de pago con el Municipio con cuota inicial de \$1'000.000.00 M./Cte. y el resto en cuotas respaldadas con letras de cambio firmadas por los dos, con el compromiso adquirido por ella de recoger el dinero entre los demás comuneros y así cumplir los pagos. Afirma que finalmente se logró pagar, y que RUBÉN hace 15 años que se devolvió a cuidar al papá, y que ellos arrendaban el inmueble, pero no les daban participación de dichos ingresos a los de Bogotá, quienes les dijeron que con los arrendamientos pagaran el impuesto predial. La testigo niega que el demandante hubiere pagado por impuesto mas de lo que le correspondiera como cuota a su papá, es decir al tío de la testigo ALFREDO ALTURO.

El 25 de septiembre de 2019 fue practicado el interrogatorio de parte al demandante señor RUBÉN ALTURO OTÁLORA, manifestando que ha vivido toda la vida en la casa del inmueble pero que las mejoras las construyó su abuela, que cuando llegó ya estaban hechas. Afirma que su papá le decía que como ya estaba viejo y cuando falleciera reclamara eso porque él había vivido toda la vida con él, que siguiera con eso porque lo que era de él también era suyo. Explicó que en los años 70' su abuela mandó a hacer esa casa, y que su papá ya estaba viviendo con su mamá y él era un niño, y que su abuela le decía a su mamá, que le dijera a Alfredo que se fuera a vivir a esa casa, y que ante dicha insistencia aceptó. Ante la pregunta de si sabe quién es el propietario actual del inmueble, contestó que según aparece en el certificado de libertad y tradición se supone que son los hijos de don Germán, que él mismo lo dijo en la Personería. A la pregunta sobre los hechos que de señor y dueño ha ejercido en el inmueble, contestó que ha vivido toda la vida ahí con su papá y que tiene un tractor, sus implementos agrícolas y una camioneta con la que hace acarreo. Por último y ante una pregunta puntual sobre problemas entre su señor padre ALFREDO y sus tíos, contestó que a principios de los 80' lo amenazaron dos hermanos sobretodo ÁLVARO y LUÍS "amos y señores de la Mazucamba" y que después de la muerte de su abuela la cogieron, se apoderaron de la casa como si fueran los únicos dueños.

Con la demanda según se anuncia en el capítulo de las pruebas, se allegaron copias de recibos de pago de impuesto predial del inmueble por los años de 2004 al 2015.

RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

Como quedó visto con el planteamiento de los problemas jurídicos, estos tienen que ver única y exclusivamente con los reparos concretos presentados en contra de la sentencia objeto de la alzada que ahora se resuelve; sin que el funcionario que ha de definirla pueda adentrarse en otros temas diferentes, por así establecerlo el mandato del Art. 320 del C.G.P.

El primer problema jurídico, que se refiere a la existencia de las pruebas que puedan comprobar los hechos que se mencionaron en la demanda, como fundamento de la posesión del demandante; se resuelve sin dificultad alguna con la comparación correspondiente de los citados hechos, con lo que los testigos reclamados por el apelante manifestaron en audiencia y durante la inspección judicial, y con las manifestaciones del demandante durante su interrogatorio de parte.

Por guardar estrecha relación el presente problema jurídico, con el segundo planteado sobre la predicada por el recurrente, inadecuada valoración de las pruebas testimoniales de DIANA ÁRIAS ÁVILA y BLANCA ISABEL LEYVA GARCÍA, AMANDA GÓMEZ ÁVILA y BLANCA SOL ARGUELLO; los dos serán resueltos bajo unas mismas consideraciones.

Como quedó relacionado en la argumentación probatoria, la demanda menciona como hechos constitutivos de la posesión del señor RUBÉN ALTURO OTÁLORA: el pago del impuesto predial de 2004 a 2015, la construcción con su propio peculio de las mejoras del inmueble consistente en una casa de material y teja de zinc, con puerta vehicular, habitación, cocina, sala comedor, servicios, enramada, instalación de agua y energía. Además afirma que el demandante es conocido como poseedor del inmueble pretendido.

Al observar los anexos de la demanda no se avizora documento alguno que pueda conducir a demostrar la construcción de las mejoras halladas en el inmueble, como por ejemplo facturas de compra de materiales, recibos por pagos de honorarios por mano de obra en la construcción, Etc.

Tampoco existen testimonios que así lo indiquen, por el contrario, las testigos reclamadas en los reparos de la apelación señalan que tales mejoras fueron construidas hace aproximadamente 37 años por la abuela del demandante, sin que éste en su interrogatorio de parte haya negado dicha autoría; pues lo que explicó fue exactamente que cuando llegó al inmueble las mejoras ya estaban construidas por parte de su abuela en los años 70', época en la que ella le insistía a su padre por intermedio de su madre, que se fueran a vivir allá, y que tras dicha insistencia su padre aceptó, y que él era un niño aún.

Así, queda desvirtuado el hecho de la construcción de las mejoras por parte del demandante, que fuera relacionado en la demanda como un hecho constitutivo de su posesión, con la que se pretende sustentar la prescripción adquisitiva de dominio demandada.

El demandante en su interrogatorio de parte contó a la audiencia, que su señor padre le decía que como ya estaba viejo, cuando falleciera, reclamara eso porque él había vivido toda la vida con él.

De dicha manifestación lo único que puede inferirse es que su señor padre, en el caso de haberse comprobado el ejercicio de su posesión sobre el inmueble, la ejerció hasta su fallecimiento, pues le decía al demandante que cuando ocurriera tal deceso reclamara para él por haberlo acompañado siempre; de lo que se sigue, que luego de la comprobación de la posesión ejercida por su padre, al demandante le correspondía la carga de demostrar el ejercicio de su posesión y acudir a la suma de posesiones consagrada en el Art. 2521 del C.C., que indica que si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o mas personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778, que a su turno prescribe, que sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.

Sin duda y de acuerdo con la propia manifestación del demandante, lo que se puede demostrar es que su padre le dejaba los derechos que pudiese tener sobre el inmueble, en virtud de los hechos que ejerció sobre el mismo, y como reconocimiento de su compañía viviendo con él; habiendo actuado el demandante de acuerdo con el citado deseo de su padre, pues solo después de su fallecimiento acude al presente proceso tras la declaración de pertenencia.

Pero es evidente que en la demanda el actor lo que manifiesta es haber poseído él con exclusividad el inmueble, durante los últimos mas de 15 años anteriores a la presentación del libelo; lo que implica necesariamente que debía demostrar el despojo de los derechos que su papá pretendía dejarle a su muerte, como lo explica la anécdota relatada durante el interrogatorio de parte del demandante.

Así que está demostrada la contradicción entre los hechos afirmados en la demanda, con el interrogatorio de parte del actor, pues en aquella se presenta como poseedor exclusivo del inmueble, aún en vida de su progenitor, mientras que al rendir su interrogatorio de parte relata el hecho de que su padre le cedía o dejaba a su fallecimiento, los derechos que creía tener en el inmueble en virtud de los actos realizados sobre el mismo.

Otro hecho importante que debe ser analizado es que la abuela Evangelina, madre del papá del demandante, fue quien le permitió a aquel residenciarse o vivir en la casa que había construido, según el demandante por mera generosidad de su abuela, y según manifestaciones de la testigo BLANCA SOL ÁNGE L ARGUELLO Vda. DE BEJARANO a cambio del pago de un

arrendamiento; lo que le imponía también la carga al demandante, de haber comprobado la mutación de tal tenencia con la que su padre ingresó al inmueble, en posesión, con la demostración de los hechos con los que su señor padre hubiere actuado como dueño y señor del bien, pero dicha actividad probatoria no se evidencia en el plenario.

Pero como las manifestaciones hechas por el actor durante su interrogatorio de parte, han de primar sobre el relato que de los hechos realizó su abogado, pues se trata del relato directo y personal de la persona que vivenció los hechos que se traen al proceso; dicho relato le exigía una actividad probatoria que se echa de menos en el proceso, ya que como se indicó anteriormente, no existen pruebas de la posesión de su señor padre, ni del despojo que de los derechos derivados de dicha posesión, hubiere realizado el actor en contra de aquel.

Claro está entonces, que las manifestaciones del actor durante su interrogatorio de parte, constituyen su propia confesión; ya que se trata del relato de los hechos que se vuelven en su contra de acuerdo con las pretensiones de la demanda, ya que él mismo desmiente uno de los hechos en que se hace basar su posesión, y que tiene que ver con la construcción a sus expensas de las mejoras del inmueble.

También se evidencia su confesión cuando relata las manifestaciones que su progenitor le hiciera en los últimos días de su existencia, con la que le dejaba los derechos que según él había ejercido sobre el inmueble, supuestamente constitutivos de posesión; ya que en la demanda es el actor quien se presenta como autor exclusivo de la posesión del bien pretendido, aún en vida de su padre.

Ha de tenerse en cuenta también que, de haberse pretendido la suma de posesiones, así debió haberse direccionado la demanda, y es claro que ello no aconteció.

Ha de ser sentado entonces, que si el demandante alega solo su propia y exclusiva posesión, y habiéndose comprobado con la confesión que hizo al respecto, que su señor padre solo lo facultaba para reclamar los derechos que creía tener en el inmueble, luego de ocurrido su fallecimiento solo unos meses antes de la presentación de la demanda; el demandante solo completaría el mismo tiempo de su ejercicio exclusivo e independiente de su antecesor, que sin duda no alcanza a los diez años exigidos para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, así que no se hace necesario entrar a estudiar con detalle el ejercicio de los actos que dijo haber ejercido con posterioridad del citado deceso de su progenitor.

Por encontrarse en estrecha relación con estas consideraciones y hechos que contienen, se abordará en seguida el problema jurídico planteado que se relaciona con una de los reparos del apelante, y que se tiene que ver con la falta de consideraciones del A Quo de los tiempos de fallecimiento de los demás comuneros.

Sobre este punto ha de observarse que tendrían alguna importancia dicho estudio y consideraciones al respecto, siempre y cuando lo pretendido en la demanda fuere la suma de posesiones del padre del demandante y este; pues evidentemente para dicha demostración debía comprobarse la posesión de cada uno de ellos, y la del señor padre del actor podría ser reforzada con el hecho del fallecimiento previo de los demás comuneros del bien para entonces, ya que podría sustentarse la posesión, entre muchos otros hechos, en la existencia actual de una sola persona de los que posiblemente podrían compartirla, y que se quedó en el inmueble habitándolo y poseyéndolo con exclusividad; pero es claro que la posesión en el actual proceso se alega como ejercida por el demandante exclusivamente, aún en contra de su padre.

Así pues, se infiere con claridad suficiente, que en nada incidía el estudio de los referidos tiempos de los decesos de los demás comuneros, para la toma de las decisiones que contiene la sentencia objeto de la alzada.

Como otro reparo se califica de inexacta la afirmación hecha por el A Quo, al expresar que el demandante hubiere afirmado, que quienes figuran en el certificado son los hijos de don Germán.

Sin dificultad alguna se puede demostrar que dicha afirmación si fue expresada por el demandante durante su interrogatorio de parte, como quedó relacionado en la argumentación probatoria.

En efecto, ante la pregunta de si sabe quién es el propietario actual del inmueble, contestó que según aparece en el certificado de libertad y tradición se supone que son los hijos de don Germán, que él mismo lo dijo en la Personería.

En relación con la inconformidad del apelante respecto de la comparecencia al juzgado de los demandados ALEJANDRA Y CRISTIAN DIAZ, solo ha de remitirse a las personas en contra de quienes fue dirigida la demanda, para comprobar que el libelo también se presenta en contra de dichas personas, como correspondía por obrar en el folio inmobiliario como propietarios de cuota parte del inmueble, como en efecto fue demostrado con la aportación de la escritura pública correspondiente, según quedó detallado en la argumentación probatoria; entonces la mencionada inconformidad y la calificada por el apelante falta de legitimación en ellos, no se encuentra comprobada, por el contrario el título de propiedad o dominio sobre la cuota del inmueble los faculta para actuar como pasiva y proponer las excepciones que consideren beneficiosas en defensa de sus intereses, razón por la que por este aspecto tampoco es posible el éxito del recurso.

Tampoco puede abrirse paso el éxito citado por el hecho que afirma el apelante, de que los citados demandados no conocían el inmueble, debido a que no se discute en el actual proceso si los titulares del dominio ejercieran o no actos de posesión, ya que basta en ellos la comprobación de la calidad de titulares inscritos del dominio o propiedad total o parcial sobre el bien pretendido en pertenencia; ya que la posesión que debe ser comprobada es la del demandante.

Por último, ha de emprenderse el estudio del último problema jurídico planteado de conformidad con los reparos que soportan la alzada, y que tiene que ver con la extra o ultra petita con la que se falló el caso en primera instancia, al haberse ordenado la entrega del inmueble a los demandados.

Como fue ilustrado en la argumentación legal, el Art. 281 del C.G.P. regla que la sentencia debe estar en consonancia con los hechos y las pretensiones, y que no podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta, y a su vez el Art. 946 del C.C. define la reivindicación o acción de dominio, como 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.

Pues bien, es indiscutible que la única forma con la que el titular del dominio de un bien del que no está en posesión, puede acceder o recuperar judicialmente la posesión que no ha podido ejercer, o la que hubiere perdido, es mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, que debe ceñirse a los mandatos que la reglamentan sustancial y procesalmente, con la demanda del caso y los anexos legales obligados por dicha legislación, para que en caso del triunfo de la misma, la judicatura competente ordene la restitución del bien que tiene en posesión el demandado.

Es claro y no admite duda que en el presente caso los titulares del derecho de dominio del inmueble, no presentaron la demanda de reconvención reivindicatoria, que les abría la posibilidad de recuperar la posesión de quien la detentara, sin que el juez pudiera ordenar como lo hizo, la entrega del inmueble a los demandados, incurriendo sin duda en extra petita por haber concedido lo que no le fuera solicitado, con los requisitos legales que obligaban para el caso de la demanda de reconvención reivindicatoria; así que será revocado el numeral tercero de la sentencia que ordena la entrega del inmueble a los demandantes.

COSTAS

No se hará condena en costas de esta instancia teniendo en cuenta la prosperidad parcial de la apelación, y que no se ha demostrado su causación por gastos en la instancia, ni generación de agencias en derecho teniendo toda vez que la parte pasiva no recorrió los reparos que sustentan el recurso.

DECISIÓN

Por lo anterior el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot Cundinamarca, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Revocar el numeral tercero de la sentencia que dispone la entrega del inmueble por el demandante a los demandados.

SEGUNDO: Confirmar en su integridad los demás numerales.

TERCERO: Sin condena en costas de esta instancia.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

Ref: PROCESO EJECUTIVO SEGUNDA INSTANCIA
De: SOCIEDAD INVERSIONES Y COMERCIALIZADORA DIALU
Contra: GLORIA ALEXANDRA VALENCIA y otra.
Rad: 25483 40 89 001 2014 00022 02

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot., Cund., Treinta y Uno (31) de Marzo de dos mil veintidós (2022)

Problema Jurídico

Decide el Despacho el recurso de apelación interpuestos por el apoderado judicial de los extremo activo de la litis, contra la sentencia proferida en audiencia del 18 de febrero del 2.020, aclarada el 18 de marzo de 2021, mediante la cual se declaró prospera la excepción de pago total de la obligación respecto de la demanda ejecutiva principal la cual se dio por terminada, y ordenó seguir adelante la ejecución de la entidad demandante en la demanda acumulada, providencia esta proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Nariño – Cund., dentro del asunto de la referencia, apelación que fue admitida el dieciséis (16) de Noviembre de dos mil Veintiuno (2.021).

ANTECEDENTES

Lo pretendido en impugnación

Señala el apoderado de la entidad demandada que el a quo, declaró prospera la excepción de pago total de la obligación originaria y abonando al ejecutivo acumulado un saldo, sin embargo, señala que no tuvo en cuenta el Despacho la aceptación expresa de la demandada Gloria Alexandra Valencia quien acepta la deuda u obligación contraída con la actora, frente a dos cheques por valor de \$6.000.000.oo., y otro por \$2.000.000.oo., al igual que el testimonio del señor Jesús Enrique Molina Romero, quien afirma que hubo un negocio entre el señor Horacio Ramírez y Gloria Alexandra Valencia frente a un dinero que adeudaba a la entidad demandante y que fue garantizado con dos cheques. Y aunado a ello, las demandadas en la audiencia de conciliación aceptaron la obligación primigenia y se acordó un pago el cual incumplieron.

De igual forma señala el apoderado que no hubo un estudio a la declaración o interrogatorio rendido por la actora donde se anexa un cuadro y explica todos los abonos aducidos por las demandadas y por ello solicita a esta instancia realizar un estudio minucioso a las pruebas recaudadas – declaraciones y recibos allegados -, de las aceptaciones tacitas.

Las Actuaciones Procesales.

Se libró inicialmente en demanda principal mandamiento de pago el 13 de septiembre de 2011, de la sociedad INVERSIONES Y COMERCIALIZADORA

DIALU S.A., contra GLORIA ALEXANDRA VALENCIA DEVIA y ROSA CONCEPCIÓN DÍAZ DE MENESES, por los cánones de arrendamiento de los meses, de agosto, septiembre, octubre de 2010 a razón de \$1.300.000.00 c/u, contenido en el contrato de arrendamiento aportado en la foliatura 2 y 3.

Por los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2010; enero, febrero, marzo y abril de 2011 a razón de \$1.430.000.00 c/u, contenido en el contrato de arrendamiento aportado en la foliatura 2 y 3.

Por la suma de \$3.900.000.00, como capital representado en la cláusula penal, pactada en el contrato de arrendamiento.

De igual forma se libró mandamiento ejecutivo en demanda acumulada el 10 de febrero de 2016, fl.18 cuaderno demanda acumulada, la cual fue subsanada de la sociedad INVERSIONES Y COMERCIALIZADORA DIALU S.A., contra GLORIA ALEXANDRA VALENCIA DEVIA y ROSA CONCEPCIÓN DÍAZ DE MENESES, por la suma de \$10.010.000.00., por concepto de los cánones de arrendamiento de los meses, de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2011 a razón de \$1.430.000.00 c/u, contenido en el contrato de arrendamiento aportado en la foliatura 2 y 3.

Por las sumas correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2011; enero, febrero, de 2012 a razón de \$1.573.000.00 c/u, contenido en el contrato de arrendamiento aportado en la foliatura 2 y 3.

El extremo demandado invocó a través de apoderado judicial en la demanda primigenia como defensa la excepción de pago total de la obligación.

Sin embargo, frente a la demanda acumulada no se presentó escrito de excepciones.

La entidad demandante allega con las demandas, documentos que demuestran la existencia de título ejecutivo a su favor y a cargo de las ejecutadas, en los términos del artículo 488 del C.P.C., 13 de septiembre de 2011.

En efecto, allega contrato de arrendamiento, el cual se encuentra ajustado a los requisitos de ley como tal y señala los cánones de arrendamiento adeudados.

Fallo en audiencia del a quo:

En la audiencia allegada a las diligencias, véase que se hace por parte de la titular del Despacho un recuento histórico a partir del récord minuto 17:55 hasta el 44: 55, para después del minuto 45 realizar las consideraciones y en el minuto 52:12 señalar la parte resolutive, así.

“Así las cosas podemos establecer que la parte actora está pidiendo el pago de la obligación del capital del canon de arrendamiento bajo un valor total de DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$16.380. 000.00).

En ese orden de ideas, se puede establecer con base en los elementos materiales probatorios, e interrogatorios practicados en esta audiencia que la parte pasiva ha cancelado el valor de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$18.585.000.00), siendo el valor a pagar la suma de DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$16.380.000.00), quedando un saldo a favor de las demandadas el valor de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL PESOS M/CTE, (\$2.205.000).

Ahora bien en audiencia celebrada el 18 de abril de 2013, la parte pasiva allega tres consignaciones una por valor de \$2.000.000.00., otra por valor de \$900.000.00., y la ultima por valor de \$1.000.000.00, correspondientes a cánones de arrendamiento, para un total de TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$3.900.000.00), sumas que obran a favor de la parte demandada en vista que la obligación respecto de la demanda inicial fueron ya canceladas y aunque dicha audiencia fue declarada nula esta entidad judicial no puede desconocer la existencia de dichas pruebas plasmadas en consignaciones máxime cuando están elevadas a favor de la entidad demandante donde se evidencia el numero de cuenta de esta.

Así las cosas, se tiene que las demandadas en el presente asunto han cancelado la totalidad de la obligación por tanto tiene vocación de prosperar la presente excepción.

Ahora bien, la parte actora en cuaderno separado presente demanda ejecutiva acumulada contra las demandadas GLORIA ALEXANDRA VALENCIA y ROSA CONCEPCION DIAS DE MENESES, demanda conocida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Nariño Cundinamarca, el cual libró mandamiento de pago el 10 de febrero de 2016, por los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2011, para un total de DIEZ MILLONES DIEZ MIL PESOS (\$10.010.000.00), y por un valor de CUATRO MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS (\$4.719.000.00), correspondiente a los cánones de arrendamiento diciembre de 2011 enero y febrero de 2012, dando como valor total la suma de CATORCE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS M/CTE, (\$14.729.000.00), sumas que no fueron objetadas por la parte demandada.

Por ende, y en vista de que existe un saldo a favor de las demandadas, por el valor de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL PESOS M/CTE, (\$2.205.000.00), y otra por el valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$3.900.000.00), (consignaciones obrantes a folios 19, 20, 21, 22, 38, 39) y que en la demanda no se pidieron intereses este estrado judicial hará los respectivos descuentos.

*Saldo a favor de las demandadas \$2.205.000.00 y \$3.900.000.00 Total: \$6.105.000.00. Obligación Acumulada: \$14.729.000.00. \$14.729.000.00 - \$6.105.000.00 = **\$8.624.000.00***

Quedando un saldo pendiente de los cánones de arrendamiento que obran en la demanda acumulada por el valor de OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE (\$8.624.000.00).

Con base en lo anterior se puede demostrar que los ejecutados hicieron abono a la obligación tanto a la demanda inicial como a la demandad ejecutiva acumulada, abonos que serán tenidos en cuenta por este Despacho según los elementos materiales probatorios y evidencia física aportada al proceso. Por tanto esta unidad judicial aceptada la excepción plasmada por las ejecutadas de pago total de la obligación en la demanda principal y dará por terminado este proceso. Así mismo se tendrá en respaldo de la obligación las medidas cautelares practicadas en la demanda principal para que se hagan efectivas en la demanda acumulada, ello de conformidad con lo establecido en el articulo 464 y ss del C.G.P., por consiguiente se ordenara seguir adelante la ejecución respecto a la demanda acumulada por un saldo de OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE (\$8.624.000.00).

(...)

Resuelve: PRIMERO: DECLARAR la prosperidad de la excepción propuesta por los demandados de PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION respecto a la demanda principal ejecutiva. (...). SEGUNDO: DAR POR TERMINADA la demanda ejecutiva principal por pago total de la obligación instaura por INVERSIONES Y COMERCIALIZADORA DIALU contra las señoras GLORIA ALEXANDRA VALENCIA DEVIA y ROSA CONCEPCION DIAZ DE MENESES. TERCERO: Tener en cuenta las medidas cautelares practicadas en el cuaderno principal para hacerlas efectivas en el proceso ejecutivo acumulado. CUARTO: ORDENAR SEGUIR ADELANTE LA EJECUCION INSTAURADA por INVERSIONES Y COMERCIALIZADORA DIALU contra las señoras GLORIA ALEXANDRA VALENCIA DEVIA y ROSA CONCEPCION DIAZ DE MENESES., por la suma de OCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE (\$8.624.000.00). (...)

Consideraciones

Reunidos como se encuentran los denominados presupuestos procesales y no advirtiéndose vicio alguno capaz de invalidar lo actuado, es procedente emitir fallo que resuelva el fondo del asunto.

Sea lo primero advertir que este Despacho se pronunciará respecto de la excepción de mérito pago total de la obligación, pues la parte apelante únicamente sustentó su inconformidad en los reparos realizados en la audiencia en la cual impetró la alzada siendo el único medio exceptivo, indicando la actora que no es posible tenerla en cuenta por cuanto los dineros consignados corresponden a otra obligación contraída por las demandadas, aspecto que limita el objeto de la alzada y la competencia de esta instancia para resolver sobre la misma, tal como lo señalado la H. Corte Suprema de Justicia:

“La competencia funcional en el sentenciador de 2º grado, originada por el recurso de apelación que se propuso contra el fallo pronunciado por el juez de primera instancia, unas veces es panorámica o lo suficientemente extensa como que le permite la revisión total de lo decidido por el a quo y, otras veces, es restringida con motivo de principios que rigen la alzada, como el de la reformatio in pejus (...).

Empero, no sólo el principio antes aludido constituye una limitación a los poderes de decisión del sentenciador ad quem, puesto que no siendo absoluto o irrestricto, también se encuentra restringido por el objeto mismo sobre el cual versa el recurso de alzada, o sea, sobre la sujeta materia de la apelación. El sentenciador de segundo grado no tiene mas (sic) poderes que los que le ha asignado el recurso formulado, pues no está autorizado para modificar las decisiones tomadas en la sentencia que no han sido impugnadas por la alzada, puesto que al efecto no tiene competencia, como quiera que se trata de puntos que escapan a lo que es materia del ataque” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 4 de julio de 2009.)

Y Tal enseñanza jurisprudencial recobra más importancia si se tiene en cuenta la modificación que plasmo el artículo 322 en el C.G.P., por medio del cual se implantó la obligación de precisar de manera breve, los reparos concretos que se le hace a la decisión sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior,

de dicha disposición brota, el querer del legislador tendiente a delimitar los puntos sobre los cuales el juez ad-quem debe pronunciarse.

14

Los anteriores aspectos relacionados con el trámite del proceso hacían procedente la iniciación y desarrollo de dichas ejecuciones, sin embargo, ante la excepción esgrimida por la pasiva frente a la demanda, se hace necesario verificar si con ella y las pruebas allegadas se logró enervar parcial o totalmente las pretensiones de la demanda principal como lo decidió el a quo, y ordenando seguir adelante con la demanda acumulada.

Para ello es preciso recordar que, dada la naturaleza del juicio ejecutivo, en el cual no se pretende declarar derechos, sino hacer efectivos aquellos que consten en documentos que cumplan a cabalidad las exigencias del artículo 488 del C.P.C., para dicha época, quien pretenda enervar el alcance, de las pretensiones que en tales juicios se formulen, tiene a su haber la carga de la prueba.

Con soporte en tal postulado, de manera prematura advierte el Despacho la necesidad de confirmar el fallo apelado, en atención al incumplimiento por parte del ejecutante de las cargas que a su haber le imponen los artículos 167 del C.G.P. y 1757 del C.C., en cuanto a la demanda principal, e igualmente se confirmara dicho proveído en cuanto a la demanda acumulada pues las demandadas tampoco probaron que han cancelado dicha obligación acumulada.

En efecto, es necesario reiterar que la pasiva ante los reclamos pretendidos en su contra, únicamente hizo debida oposición a la demanda principal contenida en el cuaderno de que trata dicha demanda, guardando absoluto silencio frente a las restantes pretensiones acumuladas.

Ahora, el escrito de apelación se concreta a dos aspectos específicos el primero señala el memorialista de la presunta aceptación expresa de la demandada Gloria Alexandra Valencia quien acepta la deuda u obligación contraída con la actora, frente a dos cheques por valor de \$6.000.000.oo., y otro por \$2.000.000.oo., al igual que el testimonio del señor Jesús Enrique Molina Romero, quien afirma que hubo un negocio entre el señor Horacio Ramírez y Gloria Alexandra Valencia frente a un dinero que adeudaba a la entidad demandante y que fue garantizado con dos cheques. Y aunado a ello, las demandadas en la audiencia de conciliación aceptaron la obligación primigenia y se acordó un pago el cual incumplieron.

Y el segundo que no hubo un estudio a la declaración o interrogatorio rendido por la actora donde se anexa un cuadro y explica todos los abonos aducidos por las demandadas.

Frente al primer argumento con el que se pretende revocar la sentencia proferida narra el apoderado de la actora, que la demandada realiza una expresa aceptación de la deuda, sin embargo, las pretensiones de la demanda principal radican en reclamar la orden de pago por los cánones de valores: \$8.580.oo \$3.900.000., y \$3.900.000.oo, que suman \$16.380.000.oo, los cuales efectivamente se ven representados en dicha orden ejecutiva, y al respecto de las pruebas obrantes en las diligencias dan cuenta de los recibos de consignación aportados por la parte demandada que esta procedió a cancelar la suma reclamada en las pretensiones.

En efecto, véase que, si bien es cierto obra en las diligencias que, para el 7 de marzo de 2011, como se advierte se llegó a un acuerdo entre las partes y este fue incumplido por las demandadas, y ante tal situación el juez de conocimiento a través de providencia del 9 de abril de 2012, decidió continuar el trámite del presente asunto, circunstancia esta que toma la parte actora como que, *esto quiere decir que hubo una aceptación de la deuda contraída*, resaltando en sus alegatos que no existe prueba de la existencia del pago de la obligación y por su parte las demandadas señalan que la excepción propuesta esta debidamente fundamentada conforme a la relación de recibo de consignaciones realizadas a la entidad demandante, así como los dineros entregados al señor Horacio Ramírez representante legal de la entidad actora, en la cuenta No. 40206979413 por los valores vistos a folios, 9, 19, 20, como los abonos realizados al citado representante legal folio 21, consignaciones de cánones relacionados en el citado folio 21, y folio 22.

De igual forma la parte demandante señala para fundamentar sus argumentos de alzada que el a quo, no tuvo en cuenta que la demandada Gloria Alexandra Valencia los pagos realizados eran de obligaciones atrasadas pues venia con atraso desde febrero de 2010, y que las consignaciones realizadas, verbi gracia la de tres millones de pesos fue para cubrir obligaciones que la citada demandada había contraído con el señor Horacio Ramírez, por diez millones de pesos, respaldadas con dos cheques uno por valor de seis millones y dos por valor de dos millones cada uno.

Ahora, frente a los argumentos de las partes, encuentra este Despacho judicial en la foliatura aportada el contrato de arrendamiento base de las presentes acciones, auto que libra mandamiento en la demanda primigenia pago por los cánones de valores: \$8.580.00 \$3.900.000., y \$3.900.000.00, que suman \$16.380.000, de igual forma demanda acumulada por concepto de los cánones de arrendamiento de los meses, de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2011 a razón de \$1.430.000.00 c/u, contenido en el contrato de arrendamiento aportado en la foliatura 2 y 3 y por las sumas correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2011; enero, febrero, de 2012 a razón de \$1.573.000.00 c/u, contenido en el contrato de arrendamiento aportado en la foliatura 2 y 3.

De lo que se observa es que los recibos de consignación a la citada cuenta No. 40206979413, se realizan a nombre de la entidad demandante, por parte de la demandada Alexandra Valencia, como se advierte el citado abono que recalca la parte demandante folio 22 del escrito de demanda, se indica claramente por valor de \$3.200.000.00 de fecha 17/09/11, a nombre de "Horacio Deuda por arriendo abono a proceso" con la firma de quien recibe, de igual forma a folio 26 de demanda, se observa la copia del cheque No. 12337238 de fecha 30 de diciembre de 2009, por valor de \$6.000.000.00., que aparece con sello de protesto, devuelto por la causal 5, 25 de julio de 2010., diligencia bancaria realizada por la demandada Gloria Alexandra Valencia.

De lo anterior para proveer al respecto se advierte que no es posible extraer como prueba concreta para tener por cierto lo narrado por el actor, de que los dineros consignados por las demandadas en el curso del tiempo fuesen para cubrir otras obligaciones distintas a los cánones de arrendamientos debidos, lo anterior

16

por cuanto dichas consignaciones superarían ampliamente el valor del citado cheque y además algunos de ellos, tienen la anotación de pago arriendo y la firma de la demandante y no obra acervo probatorio que de cuenta de otra obligación.

Y de otro lado, respecto a la declaración que refiere el demandante esto es del señor Jesús Enrique Molina Romero, quien afirma que hubo un negocio entre el señor Horacio Ramírez y Gloria Alexandra Valencia frente a un dinero que adeudaba a la entidad demandante y que fue garantizado con dos cheques.

Se advierte que el 9 de octubre de 2013, folio 53 de la demanda principal, se interroga al citado testigo, *“Dígale al Despacho si usted sabe cual fue el origen del cheque. Contesto: El origen del cheque fue de un negocio que la señora Alexandra hizo con el señor Leonardo Fabio de una deuda que Leonardo tenia con la Comercializadora. Preguntado: Dígale al despacho si usted sabe cuantos cánones adeudaba la señora aquí demandada al momento de la entrega del inmueble. Contesto: No tengo idea cuanto se debía.”*

Como se advierte de las anteriores manifestaciones del señor Jesús Enrique Molina Romero, no es posible colegir que las consignaciones antes citadas correspondan a una obligación diferente y anterior entre las partes, pues no señala claramente las circunstancias de tiempo modo y lugar, para ello, ni se explica de manera alguna de ser así, el cambio unilateral por parte de las demandadas de las condiciones de pago de dicha obligación, ni de los pormenores del presunto convenio del cual de manera alguna se ha indicado por el testigo que tenga conocimiento de cuáles fueron las condiciones pactadas y si las mismas se han modificado; pues no tiene ni idea de si debía o no cánones de arrendamiento para la fecha, mal podría entonces rendirse un testimonio sobre las condiciones en particular de contratos u obligaciones las cuales desconoce, o rendir declaración que le aporte al juez elementos de juicio que le permitan acoger o desechar las excepción propuesta, razón por la cual y frente a dicho aspecto, para confirmar a un más, en ese tema el fallo apelado.

Y referente al último aspecto relacionada por la actora para revocar la providencia impugnada esto es, que no hubo un estudio a la declaración o interrogatorio rendido por la actora donde se anexa un cuadro y explica todos los abonos aducidos por las demandadas y por ello solicita a esta instancia realizar un estudio minucioso a las pruebas recaudadas – declaraciones y recibos allegados -, de las aceptaciones tacitas.

Frente a tal aspecto, se debe indicar y resaltar que las argumentaciones de la entidad demandante las mismas estaban llamadas al fracaso en razón a que como se indica no es posible considerar que los dineros consignados por las demandadas se hubiesen consignados para cancelar otra obligación mediante cuotas mensuales y por los valores antes señalados, y que precisamente coincidan con los meses de cánones que se adeudan, ningún elemento probatorio se allegó por la ejecutante salvo el titulo valor cheque que fue devuelto por la causal 5, como se infiere de la

documental aportada, pues es menester recordar que debido a la naturaleza de los títulos valores y los principios que los rigen, cualquier modificación frente a la forma de cumplimiento de la prestación en ellos contenida,

17

su pago, o condiciones de pago, deberá constar en el documento mismo o en hoja anexa a él, habida consideración que por los principios de literalidad e incorporación el tenedor de un título valor no podrá invocar más derechos de los que aparecen en el documento, ni puede pretender exigir derechos distintos de los allí insertados y a su vez el obligado o interviniente no podrá ser forzado a atender prestaciones distintas de las que reza el documento y cumplirá su obligación en la medida que pague la prestación en la forma y tiempo que describe el mismo título, sin que pueda abstraerse de dicho cumplimiento por causas externas al instrumento al quedar obligado conforme al tenor literal del mismo, a menos que firme con salvedades compatibles con su esencia (art. 626 Código de Comercio).

Como quiera que en el instrumento en que se soporta esta ejecución se trata es de un título ejecutivo, contrato de arrendamiento en el que no aparece modificación alguna en ese sentido, de integrar otras obligaciones en cheques u otros títulos, ni en la copia del cheque aportado ni papel anexo existe anotación alguna que permita concluir que las consignaciones realizadas honran otra obligación, y la presunta existencia de otras obligaciones respaldadas con cheques que narra la actora y sobre ella fue que se realizaron los pagos, no caben ni han sido probadas en el presente asunto y la declaración o interrogatorio rendido por la actora donde se anexe un cuadro y explica todos los abonos aducidos por las demandadas, no permite concluir la existencia de otro contrato u otras obligaciones contenidas en títulos valores de acuerdo a la solemnidad y características de los mismos, antes descrita.

Y es que quien alega la extinción de una obligación tiene a su haber la carga de la prueba (art. 1757 C.C.), y para el caso las demandadas han aportado los recibos de consignación a la cuenta bancaria citada que como claro corresponde a la actora, y por el contrario de lo manifestado por la actora, los recibos de pago de cánones de arrendamiento tienen un patrón establecido como lo es la firma de quien recibe, el mismo número de cuenta y los valores consignados que en el hipotético caso que estuviesen pagando las sumas contenidas en el cheque allegado estas consignaciones superarían ampliamente el valor del cheque que cita la demandante.

Pruebas que, por lo solemnes, no pueden ser suplidas por una confesión que narra la apelante, omisiones estas que dejan huérfana de pruebas tal argumentación de la actora, lo que hacía inviable su prosperidad y por tanto por ello no es posible revocar la providencia impugnada, con el sustento que lo consignado corresponde a otras obligaciones.

En este orden de ideas, la conclusión a la que llegó el A quo, en lo que respecta al medio defensivo, que propendió por el pago total de la obligación primigenia con abonos en favor de las demandadas frente a la demanda acumulada se encuentra ajustada a la legalidad y, por ende, se impone su confirmación.

De conformidad con lo anterior, la sentencia apelada deberá confirmarse.

En mérito de lo expuesto, el juzgado **Segundo Civil del circuito de Girardot Cundinamarca.**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado;

18

RESUELVE:

1ro. CONFIRMAR la SENTENCIA emitida en audiencia Celebrada el 18 de Febrero del año 2.020 y aclarada por providencia del 18 de Marzo de 2.021, y proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Nariño – Cundinamarca., dentro del asunto de la referencia. Por las razones consignadas en la parte motiva de esta decisión.

2ro. Condenar al recurrente en las costas de segunda instancia. Señalando la suma de \$ 1'000.000.00. m/cte., por concepto de agencias en derecho, en segunda instancia. Liquidense por el Juzgado de primer grado, en virtud de lo establecido en los arts. 365 y 366 del C.G.P.

3to. En firme esta providencia **devuélvase** las diligencias al Despacho de origen.

4to. Por secretaria, déjense las constancias de ley.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA