

Informar
 Bloquear Eliminar Archivar Responder Responder a todos Reenviar Reunión Reglas Leído / No leído Clasificar Marcar/Desmarcar Asignar directiva Imprimir Lector inmersivo
 Eliminar Responder Mover Etiquetas Imprimir Lector inmersivo

Sustentación alegatos reivindicatorio No. 2020-00366-00

FM fernelix mosquera <fernelixcris@hotmail.com>
 Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot Mar 10/10/2023 2:12 PM

CamScanner 10-10-2023 13... 2 MB

Obtener [Outlook para Android](#)

Responder Reenviar

HELADIO FERNELIX MOSQUERA HERRERA
ABOGADO
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

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

**REF: REIVINDICATORIO DE SEGUNDA INSTANCIA CON
PERTENENCIA DE RECONVENCION
DTE: ALBA CONSTANZA DE LAS MERCEDES GUZMAN
DDO: JUAN CARLOS GUZMAN RAMIREZ
RDO: 2020-00366-00**

Conforme a lo expuesto en auto de fecha de tres (3) de octubre de 2023, en donde admite el recurso de apelación, pero en el efecto devolutivo de la sentencia de quince (15) de agosto de 2023, procedo a sustentar la apelación, conforme a lo siguiente:

Mis reparos según a lo determinado por el A quo en su sentencia y son los siguientes:

La característica principal del reparo expuesto ante el A quo, es la figura del contrato, quien desafortunadamente no tuvo eco ni relevancia Para este fallador en primera instancia. -

El contrato objeto del reparo en cuestión es el celebrado por los señores **ALBA CONSTANZA DE LAS MERCEDES GUZMAN** y **JUAN CARLOS GUZMAN RAMIREZ**, acto que se alega, por la compraventa del inmueble objeto y controversia del proceso, en donde se reconoce que recibió la suma de \$17.000.000.00 como abono de la compraventa del predio ubicado en la Calle 10B Nro. 19-68 del barrio Centenario de la ciudad de Girardot, quedando un saldo por las suma de \$12.000.000.00 que serán cancelados una vez se perfeccione el contrato de compraventa con la firma de la correspondiente escritura publica.-

Lo cuestionable de la actuación realizada por el A-quo, es ver a su modo personal la existencia de dicho contrato, dice que en su concepto es un contrato pajarilla, que no tiene ningún valor, que no obliga y que por lo tanto no es

aplicable en esta actuación, que se cuestiona actitud y que es objeto del reparo respectivo. Veamos.-

¿Qué es un contrato?

Se denomina contrato a **un documento legal que expresa un acuerdo común entre dos o más personajes** capacitadas para ello (conocidas como las partes del contrato), que se obligan en virtud de este documento hacia una determinada finalidad o cosa, cuyo cumplimiento debe darse de manera siempre bilateral, o de otro modo el contrato se dará por roto e inválido.

Que sucedió con este contrato, la demandante reivindicante **ALBA CONSTANZA DE LAS MERCEDES GUZMAN**, expone muy claramente su posición en torno al inmueble, que adquirió el 50% por compra de derechos y acciones de herencia que les correspondían a los señores JAVIER ERNESTO, GILBERTO ENRIQUE, FERNEY ALEXANDER GUZMAN RAMIREZ de la causante ROSALBINA RAMIREZ DE GUZMAN y el restante 50% por compra al señor GILBERTO GUZMAN ARANA; es decir, que le vendió al señor JUAN CARLOS GUZMAN RAMIREZ, el 100% del inmueble disputado procesalmente.-

Desde que se inicio el proceso en especial en la practica de las pruebas, el Aquo, siempre despotricó de la existencia del contrato, al manifestar en forma subjetiva que dicho contrato era un contrato mentira, sin guardar el más mínimo respeto a la parte contraria, que no tenia ninguna validez y que por lo tanto no se manifestó en torno a este hecho; situación bastante preocupante por cuanto se observo la violación del debido proceso y derecho de defensa. -

Obsérvese que durante la actuación, así como la presentación los respectivos alegatos, fui objeto por parte del señor Juez de interrumpir mis apreciaciones en los alegatos respectivos en torno a lo que consideraba aplicable en favor del demandado en el proceso Reivindicatorio sobre la existencia del contrato y sobre todo por la posesión que se reclamaba en la reconvencción de la pertenencia en favor del demandado Juan Carlos Guzmán Ramírez.-

Fui interrumpido en dos oportunidades por parte del señor Juez cuando entré en dilucidar lo que tiene que ver con la posesión del inmueble por Parte del demandado y con relación al contrato respectivo. -

Nótese que en la sentencia por el Aquo, nunca toco el tema de la existencia del contrato y menos toco el tema de la posesión conforme a las pruebas que en ella

se aportaron, interrogatorios, testimonios de parte y parte, en fin fue un atropello en torno a la aplicación de justicia y una denigración en la aplicación de normas y leyes que eran de forzosa aplicación, como lo es por ejemplo del precedente judicial que se origino dentro de las pruebas trasladadas al proceso, se encuentra el proceso reivindicatorio del señor Gilberto Guzmán Arana contra el señor Juan Carlos Guzmán Ramírez, que resumidos los hechos dice que se encuentra privado de la posesión y que quien la tiene es el demandado Juan Carlos Guzmán desde año 2006; que el proceso se inició en el Juzgado Primero Civil Municipal quien dicto sentencia favorable al reivindicatorio y que en la segunda instancia fue totalmente revocado, para resumir, la determinación que dio final dicho proceso fue lo siguiente: Ese Despacho en apelación aprecia lo siguiente: que el Juan Carlos Guzmán Ramírez en el inmueble pretendido en reivindicatorio tiene su origen en una relación de naturaleza negocial, que a pesar de no haber sido verificada directamente entre el propietario y el poseedor, es innegable que este ha entrado a ocupar el lugar de su hermana Alba Constanza Guzmán en aplicación al fenómeno jurídico de la causahabencia.-

En la actuación respectiva ese Juzgado nunca se preocupo en verificar por el origen y causa de esa relación entre demandante y demandado; nunca se manifestó en forma particular sobre el contrato, alejándose dentro de la sana crítica y apreciación de las mismas; razón fundamental del reparo del cual expongo lo siguiente:

- a. Al no estar de acuerdo con la sentencia emitida por el A-quo, se observa con claridad, que se omite un hecho jurídico de relevancia legal y constitucional, como lo es el precedente judicial, de violar el derecho a la parte demandada, a la igualdad y al debido proceso, vulnera el principio de supremacía constitucional de no tener en cuenta la existencia de una relación contractual con las partes. -
- b. El otro punto dentro de este reparo, es lo siguiente: Al celebrarse el acuerdo o contrato, no se tuvo en cuenta dentro de las pruebas aportadas como fue la entrada al predio objeto de la litis, la demandante alega que fue violenta y con engaños; los testimonios tante de parte y parte manifiestan todo lo contrario, que la entrada fue pacífica y son enfáticos que la demandante Alba Constanza fue quien permitió o autorizo la entrada al predio desde el año 2006. -
- c. Si el A-quo no tiene en cuenta el contrato, que este no obliga, en su sentencia no lo fundamenta jurídicamente o no explica el motivo valedero de su No aplicación, así como también el por qué No se fundamenta o se

valora en conjunto la totalidad de las pruebas aportadas al proceso sobre la posesión o que se manifieste con claridad, ¿el por qué No hay posesión?

- d. Dentro de la actuación se puede observar claramente la temeridad y la falta de lealtad procesal de la demandante y tal como quedo acreditado. - Es deber de las partes proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos y la realidad procesal dice otra cosa, porque en el proceso sucesorio de los causantes de Rosalbina Ramírez de Guzmán y Gilberto Guzmán Arana, seguido en el Juzgado Tercero Civil Municipal, como única heredera, violando o engañando a la autoridad judicial, desconociendo totalmente la existencia de un contrato o negocio contractual con el señor Juan Carlos Guzmán Ramírez, su proceder es estar incurso en el delito de fraude procesal.-
- e. Dentro del precedente judicial, tanto el juzgado primero civil municipal como el del circuito, aceptan y reconocen la posesión del demandado, nunca hablan de tenencia del inmueble, por qué motivo el A-quo ordena como arriendos desde al año 2014, si la adjudicación del bien mal habida a nombre de la demandante es del año 2019.-

Ante esto hay una serie de interrogantes que generan una duda y que le presta veracidad a la sentencia emitida:

1.- Si el contrato no reúne los requisitos para su validez, porque no lo expuso?

2.- Si sabía que la demandante había adquirido por compra unos derechos herenciales el inmueble, nunca tuvo ni la tenencia ni posesión del bien, aun no era la dueña o propietaria sino a partir del año 2019 por consecuencia de una adjudicación de una sucesión engañosa, por qué razón en la sentencia le reconoce el pago de un canones de arrendamiento a partir del año 2014?

3.- Por que no se pronunció con relación a la posesión del inmueble desde el año 2006 hasta el año 2014 y por no se pronunció conforme al informe rendido por el perito sobre las mejoras realizadas al inmueble.-

4.- Por que no se pronunció sobre el pago de los servicios públicos y el pago del impuesto predial desde el año 2006 hasta el fallo respectivo.

Es cierto que en nuestra legislación es válido que la venta de cosa ajena, es decir, que tiene plena validez?

Mi segundo reparo:

Si existe un contrato, con plena validez, por que determino en su decisión de aceptar las pretensiones de la demanda de reivindicatoria, sin hacer y dar valor probatorio a las pruebas que se recaudaron y se practicaron en dicha actuación, no se fundamenta como tampoco argumenta con validez de aplicación jurídica de su determinación.-

Mi reparo es lo siguiente:

Se dice por parte de la Corte: ACCIÓN REINVIDCATORIA. No es procedente cuando la posesión deriva de un contrato. ““Cuandoquiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro””

La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio, a todas luces la demandante **ALBA CONSTANZA DE LAS MERCEDES GUZMAN**, en una actitud violatoria de normas tanto civiles como penales, opto como recurso iniciar un proceso sucesorio, que con engaños y mentiras indujo al Juez Tercero Civil Municipal de Girardot como única heredera del sucesorio de **ROSALBINA RAMIREZ DE GUZMAN** y **GILBERTO GUZMAN ARANA**, aun pasando por encima del derecho correspondiente del señor **JUAN CARLOS GUZMAN RAMIREZ** en dicha sucesión; nunca expuso ni manifestó la existencia de un contrato donde vendio todos los derechos de dicho sucesorio al demandado Señor **JUAN CARLOS GUZMAN RAMIREZ**; por que motivo no dilucido o determino la existencia de ese vinculo contractual que la ataba, porque no recurrió a la justicia para definir sobre la existencia de ese contrato. Respuesta a lo anterior.-

En los contratos cada una de las partes asume una obligación y en caso que una de ellas incumpla, la otra parte puede demandar para que la justicia ordene el cumplimiento del contrato.

Cuando se incumple un contrato, la parte que lo ha cumplido y así lo puede demostrar, tiene la facultad de exigir judicialmente que el contrato se cumpla,

en razón a que los contratos se constituyen en ley para las partes lo que permite que la justicia pueda obligar su cumplimiento.

La acción de cumplimiento es un proceso judicial civil mediante el cual se pretende exigir que se cumpla con un contrato o una obligación contraída, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1546 del código civil.

En consecuencia, quien cumple el contrato puede recurrir ante la justicia para que esta, o bien declare el incumplimiento del contrato, o para que obligue al cumplimiento, si esa es la pretensión de la parte cumplida.

La acción o demanda de cumplimiento de contrato debe presentarse antes de que transcurra su término de prescripción, que puede ser de 5 años o de 10 años, dependiendo si se trata de una acción ordinaria o ejecutiva.

Ahora supongamos que optara por la acción ordinaria, tenía para efectos de la prescripción 10 años para su cumplimiento, se pregunta por qué no ejercio ese derecho durante todo ese tiempo, el problema es que opto por la vía del engaño y del fraude.-

A colación de lo anterior, cuando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual. -

La Corte Suprema de Justicia en su sentencia de 30 de Julio de 2010, siendo el M.P. William Name Vargas, quien expone lo siguiente: "Mas exactamente, existiendo entre el dueño y el poseedor de la cosa, una relación jurídica negocial o contractual de donde deriva la posesión, restitución no puede lograrse con independencia sino a consecuencia y en virtud de las acciones correspondientes al negocio jurídico o contrato; quiere decir lo anterior, que entre el demandante y la demandada existe un contrato que es ley para las partes, valido jurídicamente y actualmente vigente hasta que no se defina lo contrario"

El Despacho dentro de la sentencia emitida brillo por ausencia, la aplicación y la apreciación plenamente de las pruebas pertinentes de la demanda de reconvención, hacerle un análisis jurídico y detallado de la procedencia o no de los requisitos que impera la pertenencia e igual al reivindicatorio, hay una

indebida valoración probatoria, en donde niega o la valora en forma caprichosa, con el agravante de que omite pruebas determinantes que pueden identificar la veracidad de los hechos, no tuvo en cuenta los documentos que eran pertinentes para la demostración de cada uno de los hechos de la pertenencia o la posesión.-

En la actuación se da un defecto factico, en que se da una valoración caprichosa, sin criterio, mas subjetivo que objetivo, con el agravante de que no valora en su integridad el material probatorio recaudado para la demanda en reconvención.


Para concluir, que el defecto por desconocimiento del precedente judicial se fundamenta en el principio de igualdad, en virtud del cual toda persona tiene derecho a recibir un trato igual ante la ley y por parte de las autoridades; es decir, que antes casos similares debe proferirse decisiones análogas, porque si una providencia se aparte del precedente establecido infringe dicha garantía constitucional y que el principio de la seguridad jurídica, los principios de buena fe y de confianza legitima, imponen el deber de respetar las expectativas generadas por las reglas judiciales previas, del rigor judicial y la coherencia en el sistema jurídico.-

PETICIÓN

Solicito se sirva revocar la sentencia de agosto 15 de 2023 en su totalidad y en su Defecto declarar la prescripción adquisitiva de dominio como propietario del bien en cabeza del señor **JUAN CARLOS GUZMAN RAMIREZ**

Del Señor Juez,

Atentamente,


HELADIO FERNELIX MOSQUERA HERRERA
C.C.Nro. 11.302.487 de Girardot
T.P.Nro. 37020 del C.S. de J.-


*

Yo ALBA CONSTANZA DE LAS MERCEDES GUZMAN RAMIREZ, identificada con la C.C. No. 20.621.271 de Girardot, Mediante la presente hago constar que recibí del señor JUAN CARLOS GUZMAN RAMIREZ con C.C. No. 11.310.819 de Girardot, la suma de DIECISITE MILLONES DE PESOS (\$17.000.000) MCTE, por concepto del ABONO al pago del precio por la COMPRAVENTA del predio ubicado en la Calle 10B No. 19-68 del Barrio Centenario de la Ciudad de Girardot – Cundinamarca , distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 307-26425 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot. El bien inmueble que trata este documento fue adquirido por la prometiente vendedora ALBA CONSTANZA DE LAS MERCEDES GUZMAN RAMIREZ así: el 50% por la compra de los derechos y acciones herencia les que correspondían a los señores JAVIER ERNESTO, GILBERTO ENRIQUE, FERNEY ALEXANDER GUZMAN RAMIREZ, quienes obraron en su calidad de herederos de la Causante ROSALVINA RAMIREZ DE GUZMAN, y el restante 50% por compra el señor GILBERTO GUZMAN ARANA.

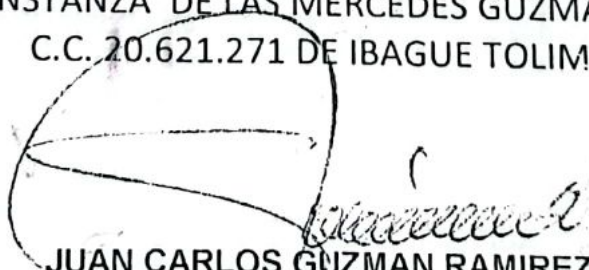
Quedando un saldo de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000) MCTE, que serán cancelados por el prometiente COMPRADOR JUAN CARLOS GUZMAN RAMIREZ una vez se perfeccione el contrato de compraventa con la firma de la correspondiente escritura pública.

La presente se firma a los 02 días del mes de febrero de 2007, en la Ciudad de Girardot.

Quien Recibe,


ALBA CONSTANZA DE LAS MERCEDES GUZMAN RAMIREZ
C.C. 20.621.271 DE IBAGUE TOLIMA

Quien entrega,


JUAN CARLOS GUZMAN RAMIREZ
C.C. No. 11.310.819.