

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Once (11) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Osiris Esnilda Duarte Carrillo, presentó solicitud de amparo de pobreza antes de la presentación de la demanda, la cual cumple con los requisitos dispuesto en el artículo 151 y siguientes del C.G.P., por tanto, resulta procedente concederlo.

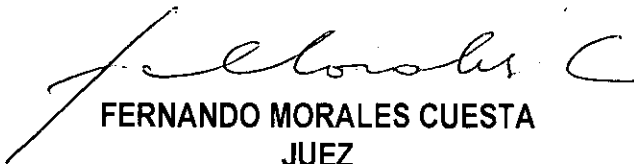
En virtud de lo expuesto el despacho DISPONE:

**PRIMERO:** CONCEDER amparo de pobreza solicitado por Osiris Esnilda Duarte Carrillo, al tenor de lo normado en el artículo 151 y siguientes del C.G.P.

En consecuencia, acorde a lo dispuesto en el Art. 154 de la misma codificación, el amparado queda exonerado de prestar cauciones procesales y expensas, honorarios de auxiliares de la justicia y costas procesales.

**SEGUNDO:** DESÍGNESE al Dr. Andrés Gutiérrez Beltrán identificado con C.C. No. 79.327.106 y T.P. No. 78.599 como apoderado de la señora Osiris Esnilda Duarte Carrillo en la forma prevista para Curador Ad-Litem, atendiendo el amparo de pobreza que le fue concedido a ésta. Por secretaria comuníquesele al profesional del derecho, advirtiéndole que la aceptación al cargo es obligatoria, dentro de los tres (3) días siguientes a partir de su notificación (inc. 3 art. 154 del C.G.P.), la cual deberá realizarse al correo electrónico aguterrezbeltran@gmail.com (tel. 3153116891).

**NOTIFÍQUESE**

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**  
JUEZ

**INFORME SECRETARIAL.-** Girardot, Cund., 12 de Octubre de 2.023. Al despacho del señor juez, las presentes diligencias, informando que se recibieron las pruebas que las partes quedaron de aportar. Sírvese proveer.

  
LEYDA SARIÐ GUZMÁN BARRETO  
Secretaria

Ref: VERBAL REIVINDICATORIO  
N° 253073103002-2022-00049-00  
Demandante: JUAN MIGUEL LUNA JIMÉNEZ Y OTROS  
Demandado: DOLY AMPARO ROMERO ESCOBAR

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Cundinamarca, Doce ( 12 ) de Octubre de dos mil Veintitrés (2.023).

Para los fines legas pertinentes se INCORPORA y pone en CONOCIMIENTO de las partes, la prueba documental, providencia emitida por la CAR - AUTO DRAM No. 03236000510 de 18 ABR. 2023 (Archivo Exp. N° 061) y Audios de WhatsApp (Archivos Exp. Digital N° 062 y N° 064) allegados por la parte demandante.

Así mismo, para los fines legas pertinentes se INCORPORA y pone en CONOCIMIENTO de las partes, la prueba documental, AUTORIZACIÓN DE INGRESO al Municipio de Jerusalem – Cund., expedida por el ALCALDE de dicha Municipalidad, allegada por la parte demandada.

**NOTIFÍQUESE**

El Juez,

  
FERNANDO MORALES CUESTA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Once (11) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Debido a que la demanda cumple con las exigencias de los artículos 82, 368 y s.s. del Código General del Proceso, el Despacho RESUELVE:

PRIMERO: ADMITIR la anterior demanda VERBAL (Responsabilidad Civil) promovida por:

- Giovanni Barbosa Bernal.

En contra de:

- Melba Lucia Franco Pérez.
- Gilgar S en C.
- Holding Alcasa S.A.S.

SEGUNDO: TRAMÍTESE por el procedimiento VERBAL.

TERCERO: CÓRRASE traslado de la demanda y de sus anexos a la parte demandada, por el término de VEINTE (20) días.


CUARTO: NOTIFICAR esta providencia a la parte demandada, en la forma prevista en los artículos 291 y siguientes del Código General del Proceso o Ley 2213 de 2022.

QUINTO: En lo referente a la contabilización del término para dictar sentencia de que trata el artículo 121 del Código General del Proceso, y a efectos de garantizar el debido proceso, economía procesal, igualdad de las partes, desde ya se prorroga el término de instancia, conforme lo dispone el inciso 5° del artículo 121 ibídem y teniendo en cuenta lo dispuesto por la Corte Constitucional en sentencia C-443 de 2019.

SEXTO: RECONÓZCASE personería para actuar al abogado Giovanni Sánchez Mahecha.

SÉPTIMO: Previo al decreto de las medidas cautelares fijese caución por la suma de \$66.000.000.00 de Pesos M/Cte.

**NOTIFÍQUESE**

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**  
**JUEZ**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Once (11) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Establece el artículo 20 del Código General del Proceso que los Juzgados Civiles del Circuito, conocerán de los procesos contenciosos de mayor cuantía. A su vez, los artículos 17 y 18 de la misma obra, ordena que los procesos de mínima y menor cuantía los conocerán los Juzgados Civiles Municipales. El artículo 25 del Código General del Proceso, prevé, que son de mínima cuantía, los que versen sobre pretensiones patrimoniales inferiores al equivalente a cuarenta (40) salarios mínimos legales mensuales, de menor los que versen sobre pretensiones patrimoniales comprendidas desde cuarenta (40) salarios mínimos legales mensuales inclusive, hasta el equivalente a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales y de mayor cuantía, los que versen sobre pretensiones patrimoniales superiores a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales.

El numeral 1 del artículo 26 del Código General del Proceso preceptúa que en procesos como el de marras la cuantía se determina por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, en el presente asunto no superan la suma de \$174.000.000,00, que constituye mayor cuantía.


En consecuencia, la presente demanda corresponde conocerla a los Jueces Civiles Municipales de Girardot, en ese orden ideas, se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 139 del Código General del Proceso, declarando la falta de competencia y remitiéndola al Juez competente.

En consecuencia, el Juzgado RESUELVE:

PRIMERO: Declarar la incompetencia para conocer del presente asunto de conformidad con lo establecido en el artículo 139 del C.G.P.

SEGUNDO: Remitir el presente asunto por competencia, a los Jueces Civiles Municipales de Girardot (Reparto).

**NOTIFÍQUESE**

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**  
JUEZ

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Once (11) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

La parte actora no subsano en debida forma la demanda, si se tiene en cuenta que:

- Mediante auto de septiembre 27 de 2023, se inadmitió la demanda para que fuera aportado avalúo catastral del bien objeto de litigio, a efectos de establecer la cuantía, la cual es necesaria para determinar la competencia del presente asunto. Lo anterior fundado en el aparte final del numeral 6 del artículo 26 del C.G.P., que dispone:

*“En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.”*

- La parte actora presentó subsanación, señalando que realizó todas las gestiones tendientes a obtener dicho avalúo. Solicitaron la factura, pero no fue posible su expedición. Reiteraron la solicitud a la Oficina de Impuestos Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Girardot, y les indicaron valor avalúo catastral 2022 \$1.343.000.

Al respecto se pone de presente que el valor del avalúo catastral se constituye en un requisito de la demanda, acorde lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 82 del C.G.P., para establecer la cuantía, dado que es necesaria para determinar la competencia. En el caso de marras, como se indicó en líneas precedentes, se determina por el avalúo catastral, al no tener acreditado dicho valor real para el año 2023 no se puede determinar la competencia, pues no es válido el valor del inmueble indicado en el contrato de leasing. La inadmisión de la demanda para que se aporte dicho documento, fue acogida por la Corte Suprema de Justicia, en providencia STC7389-2018, donde indicó:

*“En efecto, en los juicios en los que se persigue obtener la propiedad de un bien por el modo de la prescripción, el legislador, con el fin de determinar el juez competente, entre otros tópicos, estableció que la «cuantía» del negocio se fijaría «por el avalúo catastral de estos» (art. 26, num. 3º), de suerte que dependiendo de los límites fijados en el canon 25 del Código General del Proceso (mínima, menor y mayor cuantía), la controversia la conocerá un funcionario Municipal en única*

o «primera instancia», o uno del Circuito en la última posición o para desatar la alzada perfilada contra una determinación de un inferior (factor objetivo y funcional); sin olvidar, por supuesto, que además el ritual variaría entre el «verbal de mayor y menor cuantía» o el «verbal sumario», lo que genera consecuencias significativas en materia de defensa del demandado, decreto y práctica de pruebas, y la fase oral del litigio.

Con la vista puesta en tales pormenores, es comprensible que la oficina fustigada haya dejado incólume el proveído del Municipal, luego de cavilar en que

[c]omo anexos de la demanda se aportaron, 2 certificados de tradición, el primero corresponde a la matrícula inmobiliaria No. 370-938128 y el segundo a la matrícula inmobiliaria No. 370-\*227654, aunado se adosaron 5 recibos de impuesto predial, cada recibo aportado describe inmuebles distintos y pertenecen a ciertos propietarios nombrados en el certificado de tradición con número de matrícula 370-227654, sucesores del demandado.

(...)

La norma procesal exige, que para determinar la cuantía en un proceso de pertenencia es requisito ineludible aportar el avalúo catastral, en el entendido que dicho valor es preciso para fijar la competencia de proceso respecto del juez que tendrá su conocimiento, la ausencia de este documento hace impermissible la iniciación del trámite.

Entonces, el llamado del a quo a subsanar la demanda es procedente, como quiera que, no se cuenta con un avalúo total de los bienes a usucapir (...).”

- Aunado a lo anterior, al constituirse en un requisito de la demanda, la determinación del valor del inmueble por el avalúo catastral, debía ser acreditado desde la presentación de la demanda, y no esperar a que se inadmitiera esta, para presentar la solicitud. Pues se debe tener en cuenta que las autoridades tienen quince días para contestar lo que haya lugar.

Se debe de tener en cuenta que el numeral 10 del artículo 78 del C.G.P. determina, que las partes y sus apoderados, deben abstenerse de solicitarle al juez la consecución de documentos que directamente o por medio del ejercicio del derecho de petición hubieren podido conseguir.

De igual forma, señala el aparte final del inciso segundo del artículo 173 del Código General del Proceso, que el juez se debe abstener de ordenar la práctica de pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que lo solicite, salvo cuando la petición no hubiese sido atendida, lo que deberá acreditarse sumariamente. En el presente caso no se encuentra probado que la petición no hubiera sido atendida, por tanto, no resulta de recibo lo alegado por la parte accionante que envió la solicitud, y una vez reciba respuesta aportara el valor del avalúo catastral, dado que se itera, este se constituye en un requisito formal de la

demanda, que no fue acreditado, dado que la cuantía del presente asunto no se rige por el valor que se indica en el contrato de leasing.

- Vale la pena poner de presente que la Corte Suprema de Justicia en Providencias como la STC14095 de 2018, ha indicado que a pesar de existir semejanza entre los contratos de arrendamiento de inmueble y de leasing, este último se regula por lo dispuesto en el artículo 385 del C.G.P.

*“La equivocación radica en que tal precepto no resultaba aplicable al asunto de marras, habida cuenta que a pesar de las semejanzas que pueden existir entre los «contratos de arrendamiento de inmueble» y de «leasing», lo cierto es que la disposición se refiere exclusivamente a la «restitución» que tiene como báculo aquél; de suerte que el pleito originado por el segundo, esto es el «leasing», se regula inicialmente por el artículo 385 ibídem, que remite, en lo pertinente, a la norma precedente, pero tal reenvío no cobija el aparte transcrito.”*

Así mismo, la referida Corporación en providencia de diciembre 13 de 2002, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, (Exp. 6462), precisó que, al contrato de leasing, al no tener regulación normativa propia no puede ser gobernado de manera exclusiva por reglas de los negocios típicos como el de arrendamiento.

*“La sola reseña de la convención materia de exégesis, pone de presente que el leasing es un contrato que reviste ciertas particularidades que, ab initio, lo hacen diferente de los distintos negocios jurídicos regulados por la ley. Y esa circunstancia conduce a plantear, delantamente, que a él no se le ha dispensado –en Colombia y en buena parte de la legislación comparada- una regulación normativa propiamente dicha, vale decir suficiente, en lo estructural y en lo nuclear, sin que por tal, en estricto sentido, se pueda tener la contenida en el Decreto 913 de 1993, cuyas previsiones generales en torno al contrato de leasing, que –en un sentido amplio- también denomina “arrendamiento financiero”, tienen como definido propósito delimitar el ámbito de las operaciones que, in concreto, pueden desarrollar las compañías de financiamiento comercial o las sociedades especializadas en leasing (art. 1º).*

*(...)*

*Bajo este entendimiento, si el contrato de leasing en Colombia no posee una regulación legal propiamente dicha (suficiencia preceptiva), debe aceptarse, por ende, que no puede ser gobernado exclusiva y delantamente por las reglas que le son propias a negocios típicos, por afines que éstos realmente sean, entre ellos, por vía de ilustración, el arrendamiento; la compraventa con pacto de reserva de dominio; el mutuo. No en vano, la disciplina que corresponde a los negocios atípicos está dada, en primer término, por “las cláusulas contractuales ajustadas por las partes contratantes, siempre y cuando, claro está, ellas no sean contrarias a disposiciones de orden público”; en segundo*



*lugar, por “las normas generales previstas en el ordenamiento como comunes a todas las obligaciones y contratos, (así) como las originadas en los usos y prácticas sociales” y, finalmente, ahí sí, “mediante un proceso de auto integración, (por) las del contrato típico con el que guarde alguna semejanza relevante” (cas. civ. de 22 de octubre de 2001; exp: 5817), lo que en últimas exige acudir a la analogía, como prototípico mecanismo de expansión del derecho positivo, todo ello, desde luego, sin perjuicio de la aplicación de los principios generales, como informadores del sistema jurídico.”*

- El Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala Civil de Decisión, de Santiago de Cali, en providencia de diciembre 18 de 2020 (Radicación: 014-2019-00150-01), M.P. Cesar Evaristo León Vergara, señaló:

*“De donde se sigue, que en este caso le asiste la razón al juez de instancia al inadmitir la demanda para que se indicará el valor del avalúo catastral, para determinar su competencia, y como el demandado se niega a aceptar esa apreciación, alegando injustificadamente, que se trata de un **“contrato de arrendamiento atípico”**, negándose a cuantificar el valor del área entregada en tenencia a título diferente al arrendamiento, con fundamento en el avalúo catastral del inmueble, resulta diamantino para la Sala que deberá confirmarse la decisión adoptada por el Juez de instancia al rechazar la demanda por incumplimiento del auto de inadmisión, las normas procesales son claras en cuanto a los deberes del demandante para que su demanda sea admitida.”*

- Visto lo anterior, se tiene que, como quiera que el presente asunto no versa respecto de la restitución de un inmueble arrendado, sino del trámite de un leasing, la determinación de la cuantía no se rige por la regla del valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, sino por el valor del bien inmueble determinado en el avalúo catastral.
- Lo anterior en atención a que como lo indica la Corte Suprema de Justicia, la restitución en los casos de leasing, es gobernada por lo dispuesto en el artículo 385 del C.G.P., esto es, otros procesos de tenencia. Por tanto, la regla aplicable en el presente asunto a efectos de determinar la cuantía es la dispuesta en el aparte final del numeral 6 del artículo 26 ibídem, señalada como para los demás procesos de tenencia.

En ese orden de ideas y atendiendo que incumbe a las partes probar los supuestos de hechos de las normas (art. 164 del C.G.P.), lo procedente era acreditar el valor del bien con el avalúo catastral. No bastando la simple manifestación del demandante, dado que la jurisprudencia ha precisado que las afirmaciones de las partes que favorezcan sus intereses no tienen valor demostrativo, salvo que estén respaldadas por otro medio probatorio<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Cfr. Cas. Civ. Sentencia de octubre 31 de 2002, exp. 6459.

En consecuencia, se rechazará la demanda, conforme lo dispuesto en el artículo 90 del C.G.P., dado que le fue indicado al demandante en auto de septiembre 13 de 2023, con precisión, que debía aportar el avalúo catastral del bien objeto de litigio, siendo renuente a subsanar la demanda, acreditando el valor del bien acorde el avalúo catastral.

En virtud de lo expuesto el despacho DISPONE:

PRIMERO: RECHAZAR la demanda de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del C.G.P.

SEGUNDO: Devuélvase la misma sin necesidad de desglose.

**NOTIFIQUESE**

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**  
**JUEZ**

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA  
Ref. VERBAL ESPECIAL PARA OTORGAR TÍTULO DE PROPIEDAD AL POSEEDOR  
De: FREDY ALBEIRO HERRERA URREGO  
Contra: REINALDO SÁNCHEZ SALDARRIAGA E INDETERMINADOS

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, once (11) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

#### ASUNTO POR DECIDIR

Se decidirá el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante : FREDY ALBEIRO HERRERA URREGO en contra de la sentencia anticipada dictada en la audiencia del 15 de agosto de 2023, con la que el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Girardot, decidió negar las pretensiones de la demanda presentada el 7 de julio de 2020, y declarar de oficio probadas las excepciones de "Cosa juzgada" y "No cumplimiento del término de posesión ordenado en la ley", dispuso el levantamiento de las medidas cautelares y se abstuvo de condenar en costas.

#### LA SENTENCIA APELADA

Con base en el Art. 278 del C.G.P. y por considerar la existencia de cosa juzgada, se abstiene de continuar con el proceso para evacuar la práctica de las pruebas pendientes, para entrar a considerar los hechos que han de fincar su decisión, con base en el Art. 303 del mismo código, que exige tres presupuestos para la configuración de la cosa juzgada, cuales son: a) que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, b) se funde en la misma causa que el anterior, y c) entre ambos procesos exista identidad jurídica de partes.

Establece el primer presupuesto en razón que el objeto de los dos procesos consiste en el otorgamiento de título de propiedad del poseedor por el fenómeno de la prescripción extraordinaria de dominio, respecto del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 307-59394; a pesar que en el primer proceso iniciado con demanda del 12 de julio de 2018 y surtido ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Girardot, la acción adelantada fuera la de pertenencia de mínima cuantía, y en el actual se demandara para la titulación de la posesión material de

acuerdo con la Ley 1561 de 2012; pues en ambos procesos lo que persigue el actor es el reconocimiento del ejercicio de la posesión, por el término y las condiciones legales exigidas para la prescripción extraordinaria.

El segundo presupuesto de la identidad de causa lo finca, en que en ambos procesos el demandante acude a la suma de posesiones con el mismo título (Contrato de compraventa suscrito el 25 de abril de 2013 entre los señores FREDY ALBEIRO HERRERA URREGO y JORGE EDUARDO MEDINA CORDERO), con el supuestamente adquiriría la posesión de su antecesor; para sumarla a la suya propia iniciada desde el 25 de abril de 2013, desde que la recibiera de manos de la persona con quien contrató bajo el título de compra y venta del inmueble, cuando en realidad de acuerdo con el clausulado del contrato, lo que las partes pretendieron fue una promesa de compra y venta del dominio y la posesión del citado bien.

El tercer presupuesto lo verifica con la comparación de las partes de los procesos en los que haya plena coincidencia.

### **FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El apoderado del demandante fundamenta el recurso alegando que la cosa juzgada no puede predicarse de dos procesos diferentes como los que adelantó su patrocinado; pues el primero lo fue de pertenencia de acuerdo con el Código General del Proceso, y el segundo se basó en la Ley 1561 de 2012 del proceso verbal especial para otorgar título de propiedad al poseedor.

Como segundo argumento esgrime vulneración al debido proceso por la omisión del juzgador A Quo, en la práctica de las pruebas testimoniales, con las que pretendía comprobar los hechos de las posesiones anteriores a la del demandante, y respecto de las cuales pretende su agregación o suma para completar el tiempo que exige la prescripción extraordinaria.

Agrega que con la demanda se allegó el contrato con el que el demandante adquirió de su antecesor la posesión del inmueble, subsanando así la omisión que en el anterior proceso se advirtió en la sentencia que denegó las pretensiones.

### **PROBLEMAS JURÍDICOS**

Se plantean para determinar si asiste razón a los argumentos presentados como sustento del recurso de apelación acabados de exponer en el capítulo anterior, o por el contrario si la argumentación de la sentencia apelada debe mantenerse.

## ARGUMENTACIÓN LEGAL Y JURISPRUDENCIAL

El Art. 320 del C.G.P. dispone que 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 revocar o reformar la decisión.

Ley 1561 de 2012 **ARTÍCULO 1o. OBJETO.** El objeto de la presente ley es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.

Ley 1561 de 2012 **ARTÍCULO 7o. ASUNTOS.** En las condiciones previstas en esta ley, se tramitarán y decidirán a través del proceso verbal especial, las prescripciones ordinaria y extraordinaria, sobre bienes inmuebles urbanos y rurales de propiedad privada, excluidos los inmuebles a que se refieren el artículo 6o de esta ley, y el saneamiento de títulos de la llamada falsa tradición, de conformidad con lo establecido en esta ley.

El numeral 1° del artículo 375 del Código General del Proceso dispone que “La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción”

**CÓDIGO CIVIL ARTÍCULO 1849** La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y esta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

El Art. 1611 del Código Civil dispone que la promesa de celebrar un contrato, no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias que enumera, revelando que dichas obligaciones siempre serán de hacer.

C.S.J. Cas. Civil, Sent. Mar 22/79 establece entre otras, las siguientes diferencias entre el contrato de promesa y el de compraventa: “d) según las diferentes especies de obligaciones, la promesa genera obligaciones de hacer; en cambio el contrato de compraventa produce obligaciones de dar(...) f) la promesa de contrato no es título traslativo de dominio; en cambio el contrato de compraventa si lo es, y g) la promesa no es un acto de “enajenación”, por cuanto no siendo título traslativo de dominio, ni generando obligaciones de dar, no va destinada a la mutación del derecho real; el contrato de compraventa si va orientado al desplazamiento, con la concurrencia del modo, del derecho real y, por tanto, es una convención que resulta ser nula, por objeto ilícito, si al momento de celebrarse se encontraba embargado el bien sobre el cual recae (Art. 1521 C.C.)

## **ARGUMENTACIÓN PROBATORIA**

Con la demanda que dio origen al actual proceso se presentó como prueba documental el contrato denominado de compraventa, que de acuerdo con su texto fue suscrito en Bogotá el 25 de abril de 2013 por JORGE EDUARDO MEDINA CORDERO como prominente vendedor, y FREDY ALBEIRO HERRERA URREGO como promitente comprador; según el cual, aquel se obliga a vender a este, quien a su vez se obliga a comprar, el derecho de dominio y la posesión del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 307-39394.

Sobre el número de la matrícula inmobiliaria, que no concuerda con el citado en el texto de las dos demandas, pues en ellas se cita como 307-59394, cabe señalar que al parecer se trató de un error del contrato, pues los demás datos de identificación si coinciden.

Con la demanda del proceso anterior de pertenencia tramitado en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Girardot, se anunció como una de las pruebas documentales, el contrato de compraventa suscrito el 25 de abril de 2013 entre los señores FREDY ALBEIRO HERRERA URREGO y JORGE EDUARDO MEDINA CORDERO.

Igualmente, con las dos demandas se solicitaron los testimonios de BIVIANA PATRICIA RODRÍGUEZ CASTRO y RODRIGO RODRÍGUEZ, para que declararan sobre los hechos de la demanda y la posesión material del demandante.

## **RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

Sin lugar a duda estos conciernen a establecer si en realidad se encuentra comprobada la cosa juzgada declarada en primera instancia, y si existió vulneración del debido proceso por el hecho de la sentencia anticipada que resolvió la declaración de la cosa juzgada, de conformidad con los Arts. 278 y 303 del C.G.P.

Las normas señaladas imponen al juez la sentencia anticipada cuando encuentre probada la cosa juzgada, entre otros eventos.

La cosa juzgada exige para su configuración a) que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, b) se funde en la misma causa que el anterior, y c) entre ambos procesos exista identidad jurídica de partes.

El primer argumento del apelante consiste como quedó referido en el capítulo correspondiente de la presente sentencia, en que se trata de dos procesos con diferente causa y objeto, pues el primero se tramitó como pertenencia y el actual como verbal especial para otorgar título de propiedad al poseedor.

Contrariamente al anterior argumento, se evidencia que no se trata de causa ni objeto diferente, sino por el contrario, en ambos procesos estos presupuestos de la acción son coincidentes; ya que lo pretendido en las dos demandas, es el reconocimiento de la posesión del demandante por el término y bajo los requisitos de la prescripción extraordinaria de dominio, para adquirir la propiedad del inmueble poseído, y obtener la declaración consecuyente que otorgue la titulación correspondiente.

En efecto, en la declaración de pertenencia el actor alega haber poseído el inmueble por el término de 10 años o más, y en el actual proceso, igualmente presenta la misma alegación, es decir que se encuentra en posesión del bien por el lapso indicado.

En las dos demandas se persigue el reconocimiento de la citada posesión, por haberse demostrado la propia del demandante desde abril de 2013, y la suma de la posesión del anterior poseedor, de quien se afirma, mediante el contrato allegado con los libelos, le vendió dicha posesión al demandante.

Con los dos libelos se solicita la misma declaración, es decir que en fallo que cause ejecutoria, se declare que el demandante ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble. Inclusive la petición se hace con las mismas palabras y redacción en las dos demandas, como se advierte sin dificultad alguna de su tenor literal.

En las mismas demandas se presenta el mismo documento, con la pretensión de comprobar con el mismo la compraventa de la posesión que se pretende sumar a la del demandante.

Igualmente, en las dos oportunidades se cita a los mismos testigos BIVIANA PATRICIA RODRÍGUEZ CASTRO y RODRIGO RODRÍGUEZ, para que declararan sobre los hechos de la demanda y la posesión material del demandante.

Además, las dos demandas fueron presentadas por FREDY ALBEIRO HERRERA URREGO, y en contra del propietario inscrito del bien REYNALDO RAMÍREZ SALDARRIAGA e indeterminados.

Así queda comprobado, que el argumento del apelante no luce adecuado ni evidente para demostrar que se trata de dos causas y objetos diferentes, que impidan la declaración de la cosa juzgada con la que fue decidido el proceso en primera instancia.

Tampoco resulta acertada la fundamentación del recurso de alzada, cuando su autor afirma que al actual proceso si se arrimó la prueba de la adquisición de la posesión por parte del demandante, y que con los testigos se demostraría la misma y su ejercicio.

No puede triunfar la anterior argumentación, por la sencilla razón que el contrato anexo a este proceso, fue el mismo con el que otrora en la pertenencia, se pretendió demostrar la adquisición de la posesión de la que se solicita su agregación o suma, para completar el término de los 10 años que exige la prescripción extraordinaria.

Como se advierte en el fallo del Juzgado Segundo Civil Municipal que decidió el anterior proceso; su titular hace una completa exposición de la naturaleza, requisitos y obligaciones generadas por los contratos de promesa y compraventa, citando y leyendo apartes jurisprudenciales al respecto; para concluir que en realidad el contrato presentado por el demandante, no fue de compraventa de la posesión, sino de promesa de compraventa del citado derecho, que en manera alguna podía generar obligación de dar, sino de hacer como lo tiene sentado la doctrina y la jurisprudencia de acuerdo a la naturaleza de los dos contratos.

En la presente instancia se llega a la misma conclusión, pues del tenor literal de las cláusulas del contrato, solo se puede advertir la generación de obligaciones de hacer para los contratantes; pues textualmente manifestaron, el promitente vendedor obligarse a vender al promitente comprador, y este a su vez obligarse a comprarle a aquel el dominio y la posesión del inmueble.

Tampoco se podría suplir la prueba de la adquisición de la posesión del antecesor, por parte del demandante, con los testimonios que no fueron recepcionados en el proceso; pues dichas declaraciones de terceros no tienen el poder ni la facultad, para variar las declaraciones de voluntad contenidas en el contrato aludido, que se repite no genera obligaciones de dar, sino de hacer entre los contratantes.

Téngase en cuenta que lo que se echa de menos es la prueba de la adquisición de la posesión del antecesor, por parte del demandante; razón por la cual serían vanos los esfuerzos por demostrar su real existencia y ejercicio por quien la hubiere vendido al demandante, con el fin de agregarla o sumarla a la propia, y así completar el término legal exigido para la prescripción extraordinaria, es decir 10 años, los que a las claras no alcanza a completar el demandante desde el 25 de abril de 2013, cuando entró en posesión del inmueble, según se afirma en los hechos de la demanda, y hasta el 7 de julio de 2020 cuando fuera presentado el libelo del actual proceso.

De esta forma queda comprobado, que el hecho que constituyó la excepción temporal declarada en el proceso anterior, por no haberse completado el término de posesión para la prescripción extraordinaria de dominio, no había sido superada al momento de la presentación de la demanda del presente juicio.

Con base en las precedentes consideraciones se confirmará la sentencia apelada.

### **COSTAS**

Sin condena en costas por no haberse causado ni demostrado las mismas.



**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:** Confirmar en todas sus partes la sentencia apelada.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas por no haberse causado ni demostrado las mismas.

NOTIFÍQUESE

El Juez,



**FERNANDO MORALES CUESTA**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Once (11) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Revisado el presunto advierte el Despacho que:

- Unibank S.A., mediante escrito allegado en correo electrónico de octubre 9 de 2023, solicitó adición del auto mediante el cual se libró mandamiento de pago.
- Revisado el escrito de demanda se advierte que fue solicitado se libraría mandamiento de pago por:
  - ✓ La suma de USD\$9,674,48 en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por concepto de intereses remuneratorios causados en el mes de septiembre de 2017 y correspondiente a la cuota trimestral del 27 de septiembre de 2017.
  - ✓ La suma de USD\$9,674,16 en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por concepto de intereses remuneratorios causados en el mes de febrero de 2018 y correspondiente a la cuota trimestral del 27 de marzo de 2018.
- Sin embargo, se omitió resolver respecto de dichos aspectos, por lo que es procedente adicionar el auto admisorio acorde lo dispuesto en el artículo 287 del C.G.P.
- Visto lo anterior resulta procedente la adición solicitada por la parte demandante.

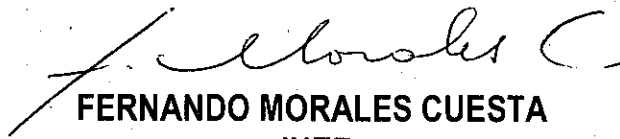
En mérito de lo expuesto se RESUELVE:

PRIMERO: Adicionar el auto de octubre 2 de 2023 el cual fue aclarado y corregido mediante auto de octubre 4 de 2023, en el sentido de librar mandamiento POR ADJUDICACIÓN O REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA REAL a favor de

Unibank S.A. contra Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria en calidad de vocera del Fideicomiso P.A. Lote el Peñón por las siguientes sumas de dinero así:

- ✓ La suma de USD\$9,674,48 en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por concepto de intereses remuneratorios causados en el mes de septiembre de 2017 y correspondiente a la cuota trimestral del 27 de septiembre de 2017.
- ✓ La suma de USD\$9,674,16 en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por concepto de intereses remuneratorios causados en el mes de febrero de 2018 y correspondiente a la cuota trimestral del 27 de marzo de 2018.

**NOTIFÍQUESE**



**FERNANDO MORALES CUESTA**  
**JUEZ**