

## CONTESTACION DEMANDA

romeiro <romeiro11@hotmail.com>

Mié 15/09/2021 11:08

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - El Cerrito <j02pmelcerrito@cendoj.ramajudicial.gov.co>; luzquinteroabogada@gmail.com <luzquinteroabogada@gmail.com>; dorisamparocha1@hotmail.com <dorisamparocha1@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (17 MB)

3- Contestación demanda Jdo. 2 promiscuo Cerrito - septiembre 14 de 2021.pdf; Pruebas contestación demanda Rad-2021-00154-00.pdf;

Doctor

**SERGIO ALEJANDRO BURBANO MUÑOZ**

Juez Segundo Promiscuo Municipal

Correo electrónico: [j02pmelcerrito@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02pmelcerrito@cendoj.ramajudicial.gov.co)

El Cerrito – Valle del Cauca.-

E. S. D.

**Referencia:** DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

**Demandantes:** DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO y HERMAN HERNANDO CARDENAS

**Demandados:** SILVIO LIBREROS MARTINEZ Y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ

**Radicación No.:** 76-520-31-03-002-: 2021-000154-00

Buenos días:

Se envía:

- 1.- Contestación demanda con el poder.
- 2.- Pruebas allegadas a la contestación demanda.

**FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO**



ASESORÍA & CONSULTORÍA

Doctor

**SERGIO ALEJANDRO BURBANO MUÑOZ**

Juez Segundo Promiscuo Municipal

Correo electrónico: [j02pmelcerrito@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02pmelcerrito@cendoj.ramajudicial.gov.co)

El Cerrito – Valle del Cauca.-

E. S. D.

**Referencia:** DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

**Demandantes:** DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO y HERMAN  
HERNANDO CARDENAS

**Demandados:** SILVIO LIBREROS MARTINEZ Y ONOFRE LIBREROS  
MARTINEZ

**Radicación No.:** 76-520-31-03-002-: 2021-000154-00

**ROMEIRO ORTIZ HERNANDEZ**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Buga - Valle, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.359.655 de Ibagué, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 163.811 del C. S. de la J., con dirección de notificación en la Calle 8 Sur No. 7-61, Barrio el Albergue en Buga (V), correo electrónico: [romeiro11@hotmail.com](mailto:romeiro11@hotmail.com), celular con WhatsApp No: 318 - 6932910, actuando en mi calidad de apoderado judicial de los demandados señores **SILVIO LIBREROS MARTINEZ** y **ONOFRE LIBREROS MARTINEZ**, conforme al poder otorgado, por medio del presente escrito procedo en el término oportuno a dar respuesta a la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

#### FRENTE A LOS HECHOS:

**PRIMERO:** No es cierto, los demandantes señores HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO y DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO, no han poseído el bien inmueble al que se hace referencia, de manera ininterrumpida, pues ha operado la “Interrupción Civil”, ante las diferentes acciones judiciales instauradas por los propietarios del predio en busca de la recuperación de la



ASESORÍA & CONSULTORÍA

posesión del mismo, con lo cual se revela el inequívoco deseo de estos de recuperarlo y ejercitar sus derechos sobre el mismo.

**SEGUNDO:** Es cierto, la promesa de compraventa suscrita data del 27 de agosto del año 1996, la cual desde ningún punto de vista transfiere el dominio, siendo solo contentiva de una obligación de hacer, que para nada se relaciona con un derecho real y por ello no puede llegar a ser considerada como justo título de la posesión regular. Aunado a lo anterior son muchas las acciones judiciales que han impetrado los aquí demandados en busca de nulitar o resolver la citada promesa de compraventa y de esta manera lograr la restitución del predio y la posesión del mismo.

**TERCERO:** No es cierto, como se indicó en el numeral primero, los señores HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO y DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO, no han ejercido la posesión del bien indicado de manera ininterrumpida y continua, pues los hoy demandados señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, propietarios del predio, han permanecido activos, buscando la recuperación de la posesión del predio, a través de las diferentes acciones judiciales adelantadas; operando de esta manera la “Interrupción Civil”.

**CUARTO:** Es cierto, así se desprende de las pruebas fotográficas aportadas, como de los recibos de servicios públicos allegados de agua y energía.

**QUINTO:** Es cierto, los que han cumplido con el pago del impuesto predial unificado, son los propietarios los demandados señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, como se demuestra con el recibo de pago que se anexa.

**SEXTO:** No nos consta y debe ser objeto de prueba.

**SEPTIMO:** Es cierto, así se desprende no solo del certificado especial de pertenencia de pleno dominio expedido por la Oficina de Registro de



ASESORÍA & CONSULTORÍA

Instrumentos Públicos de Buga (V), sino del folio de matrícula inmobiliaria No. 373-11234.

**OCTAVO:** No es cierto, los demandantes no cumplen con los requisitos establecidos por la ley para promover este proceso y mucho menos para adquirir el predio al que se hace referencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, pues para la prosperidad de la pretensión: *«supone la posesión prolongada de la cosa por todo el tiempo señalado por la ley y la inacción de su propietario (su no reclamación oportuna)»* y de acuerdo con ello afirmó que *«[s]i uno de esos dos elementos llega a faltar, la prescripción se interrumpe»<sup>1</sup>*.

Los aquí demandados señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, propietarios del predio, han permanecido activos, buscando la recuperación de la posesión del predio, a través de las diferentes acciones judiciales promovidas, con lo cual opero el fenómeno de la **“Interrupción Civil”** y por ello los demandados no cuentan con el termino establecido en la ley para alcanzar la prescripción solicitada.

**DECIMO PRIMERO:** Es parcialmente cierto, es cierto lo referente al registro fotográfico aportado del predio; lo que no es cierto es lo referente al anexo del plano topográfico de la ubicación del predio, o al menos este no fue entregado a mis poderdantes con la demanda al momento de su notificación, lo cual es indispensable para poder identificar e individualizar en debida forma el predio sobre el cual se solicita opere la prescripción adquisitiva de dominio y más cuando este hace parte de un predio de mayor extensión.

#### **FRENTE A LAS PRETENSIONES Y/O DECLARACIONES:**

**PRIMERO:** Me **OPONGO** a que se declare que los demandantes señores HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO y DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO, han adquirido por la vía de la **PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, el lote rural con construcción sobre él,

<sup>1</sup> AC-1324-2018, Radicación No. 76001-31-03-005-2011-00537-01, Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil- abril 06 de 2018, M.P. Luis Alfonso Rico Puerta.



ASESORÍA & CONSULTORÍA

denominado finca “El Cedro”, con un área de 3313,52 M2, alinderado de la siguiente manera: **Norte:** con los señores Silvio Libreros Martínez y Onofre Libreros Martínez; **Sur:** Con la señora María Teresa Domínguez; **Oriente:** Con el callejón de los Martínez; **Occidente:** Con la señora Azeneth Gómez Pedroza.

Lo anterior en razón a que los aquí demandantes no cumplen con los requisitos que exige la ley para promover este proceso y mucho menos para adquirir el predio al que se hace referencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, pues para la prosperidad de la pretensión: *«supone la posesión prolongada de la cosa por todo el tiempo señalado por la ley y la inacción de su propietario (su no reclamación oportuna)»* y de acuerdo con ello afirmó que *«[s]i uno de esos dos elementos llega a faltar, la prescripción se interrumpe»*<sup>2</sup>.

Los aquí demandados señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, propietarios del predio, han permanecido activos, buscando la recuperación de la posesión del predio, a través de las diferentes acciones judiciales promovidas, con lo cual opero el fenómeno de la “Interrupción Civil” y por ello los demandados no cuentan con el termino establecido en la ley para alcanzar la prescripción solicitada, como se demostrará a lo largo del proceso.

**SEGUNDO:** Me **OPONGO** a que se decrete la inscripción del presente fallo en los libros correspondientes de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V), en primera medida porque las pretensiones solicitadas no están llamadas a prosperar, y en el caso hipotético que llegaren a ser acogidas no se puede ordenar inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, toda vez que el fundo el cual se pretende acceder por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es tan solo una franja de un terreno de mayor extensión, razón por la cual se tendría que ordenar el desenglobé y como consecuencia de ello la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria.

<sup>2</sup> AC-1324-2018, Radicación No. 76001-31-03-005-2011-00537-01, Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil- abril 06 de 2018, M.P. Luis Alfonso Rico Puerta.



ASESORÍA & CONSULTORÍA

**TERCERO:** Me **OPONGO** a que se condene en costas a mis poderdantes los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, toda vez que estos no han dado paso a la presente demanda.

**CUARTO:** No me opongo, es algo de orden legal.

#### EXCEPCIONES DE FONDO:

1. FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA ACCEDER A LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS DEMANDANTES SEÑORES HERMAN HERNANDO CARDENAS y DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO:

Esta excepción se fundamenta en que los aquí demandantes señores HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO y DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO, no cuentan con los requisitos establecidos por la ley, para la adquisición del predio solicitado por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, toda vez que no tienen el tiempo establecido para ello, ante la ocurrencia del fenómeno de la “Interrupción Civil”, por la actividad de los propietarios del predio hoy demandados, en la búsqueda de la recuperación de la posesión, a través de las diferentes actuaciones judiciales instauradas en procura de ello; con lo cual se revelo el inequívoco deseo de estos de recobrar y ejercitar sus derechos sobre el mismo.

Como hechos para fundamentar esta excepción expongo los siguientes:

#### HECHOS:

1. En relación con el tema de la prescripción con que se adquieren las cosas, debemos remitirnos al Capítulo II, artículo 2518 del C. Civil Colombiano, que establece lo concerniente con la: “**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**. *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. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.*”



2. El artículo 2532 ibídem, hace relación a: “**TIEMPO NECESARIO PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA.** El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años con toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530.”

3. Es importante tener en cuenta que bajo el imperio de la Ley 50 de 1936, el término para la prescripción extraordinaria, era de veinte (20) años, habiendo sido reducida a la mitad por la Ley 791 de 2002, debiéndose tomar en cuenta que para la aplicación de uno u otro período, se debe tener en cuenta las reglas del precepto 41 de la ley 153 de 1887, el cual reza: “La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”.

4. Ahora bien, para que prospere la pretensión de prescripción adquisitiva, bien sea ordinaria o extraordinaria, se requiere: «supone la posesión prolongada de la cosa por todo el tiempo señalado por la ley y la inacción de su propietario (su no reclamación oportuna)» y de acuerdo con ello afirmó que «[s]i uno de esos dos elementos llega a faltar, la prescripción se interrumpe»; así mismo, agregó que tal fenómeno «puede ser civil o natural. La interrupción natural es todo hecho material, sea del hombre o de la naturaleza, que hace perder la posesión de la cosa» y que «[l]a interrupción civil se presenta por la actividad del que se pretende es verdadero dueño de la cosa que sale de su pasividad e intenta un recurso judicial contra el poseedor». <sup>3</sup> (negrilla fuera de texto).

5. En este orden de ideas se debe tener en cuenta que los propietarios del predio hoy demandados señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, han permanecido activos, buscando la recuperación de la posesión del predio, a través de las diferentes acciones judiciales adelantadas; con lo cual se reveló y revela el inequívoco deseo de estos de recuperarlo y ejercitar sus derechos sobre el mismo, operando de esta manera la “Interrupción Civil”.

<sup>3</sup> AC-1324-2018, Radicación No. 76001-31-03-005-2011-00537-01, Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil- abril 06 de 2018, M.P. Luis Alfonso Rico Puerta.



6. Al respecto se debe tener en cuenta lo establecido por la Corte Suprema de Justicia-sala Civil, en la sentencia CSJ SC, 9 dic. 2011, rad. No. 2007-00042-01, en la cual indico:

*«Recuérdese al respecto, simplemente, que la posesión apta para prescribir es aquella que no ha sido interrumpida natural o civilmente (art. 2522 del Código Civil), requisito éste que se ha conocido doctrinalmente como el de la no interrupción o de la continuidad de la posesión, el que se explica señalando que la subordinación de hecho de la cosa al sujeto debe darse en forma permanente o prolongada durante el periodo de tiempo establecido en la ley para ganarla por prescripción, además de lo cual el titular del derecho real debe permanecer inactivo en ese mismo lapso. Examinado el asunto desde otra óptica, **puede señalarse que la posesión no es idónea para la adquisición del derecho real por el transcurso del tiempo**, si alguna circunstancia impide al poseedor ejercer los actos de señor o dueño, porque existe una imposibilidad de hecho para que se materialice el señorío, o la cosa se pierde y empieza a poseerla un tercero, o **porque el titular del derecho real la reclama judicialmente**. [...]*».

7. Los propietarios del predio los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, hoy demandados, iniciaron su primer actuar judicial en procura de recuperar la posesión del bien inmueble descrito en esta demanda, mediante demanda de **NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, la cual le correspondió por reparto el día **23 de septiembre de 2005**, al Juzgado Primero Promiscuo Municipal del Cerrito (V), bajo la radicación No. 2005-00183, demanda que tenía como pretensiones se declarara la nulidad de la promesa de compraventa celebrada entre los señores HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO y los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, y como consecuencia de ello se **restituyera el predio** y se efectuaran las restituciones mutuas.

Demanda que le fue notificada personalmente al demandado señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, el día **10 de julio de 2006**, profiriéndose decisión de primera instancia el **12 de septiembre de 2008** y sentencia de segunda instancia por parte del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Palmira (V), el **6 de octubre de 2009**.



ASESORÍA & CONSULTORÍA

De esta manera es importante tener en cuenta que el fenómeno de la “Interrupción Civil”, se dio desde la presentación de la demanda el (23 de septiembre de 2005) hasta la promulgación de la sentencia de segunda instancia el (6 de octubre de 2009), interregno en el cual opero la interrupción del término para prescribir.

8. Posteriormente, el hoy demandante señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, inicia proceso ordinario de **DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, la cual le corresponde su conocimiento al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Palmira (V), la cual fue admitida el 31 de agosto de 2010, notificados los demandados señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, ejercen su derecho de defensa oponiéndose a la demanda y promoviendo demanda de reconvención titulada “ACCION REIVINDICATORIA”, la cual fue admitida el 19 de mayo de 2011. Cabe resaltar que esta acción (reivindicatoria), es el instrumento jurídico que mejor revela la voluntad del propietario de recuperar la posesión del bien y ejercer los atributos propios de dueño principalmente el de persecución.

El fallo de primera instancia se promulgo el 18 de noviembre de 2014, y la segunda instancia proferida por el Tribunal Superior de Buga-Sala Civil-Familia el 17 de julio de 2015.

En consecuencia, el fenómeno de la “Interrupción Civil”, se dio desde la notificación a los demandados y admisión de la demanda de reconvención “Acción Reivindicatoria” el (19 de mayo de 2011) hasta la promulgación del veredicto de segunda instancia el (17 de julio de 2015), tiempo en el cual opero la interrupción del término para prescribir.

9. Siguiendo con el deseo innegable de querer recuperar la posesión del bien objeto de esta controversia, los aquí demandados señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, convocaron a audiencia de conciliación al señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, ante el



ASESORÍA & CONSULTORÍA

Centro de Conciliación y Arbitraje “FUNDACARH”, el día **05 de agosto de 2016**, la cual tenía como fin la terminación del contrato de compraventa celebrado y la reivindicación del predio objeto de esta demanda. Audiencia de conciliación que se llevó a cabo el día **23 de agosto de 2016**, sin resultado positivo.

Con esta solicitud de conciliación también opero el fenómeno de la **“Interrupción Civil”**.

10. Finalmente, y en busca de seguir buscando el deseo de recobrar la posesión del predio en cuestión, los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, interpusieron una demanda de **RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, de la que conoció el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira (V), la cual le correspondió por reparto el día **25 de agosto de 2016**, bajo la radicación No. 2016-00130, demanda que tenía como pretensiones se declarara resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrada entre los señores HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO y los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, y como consecuencia de ello se **restituyera el predio**.

Demanda que le fue notificada personalmente al demandado señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, el día **19 de octubre de 2016**, profiriéndose providencia de primera instancia el **26 de enero de 2017** y sentencia de segunda instancia por parte del Tribunal Superior de Buga Sala de Decisión Civil Familia de Buga (V), el **24 de agosto de 2017**.

Por consiguiente, el fenómeno de la **“Interrupción Civil”**, se dio desde la presentación de la demanda el (25 de agosto de 2016) hasta la promulgación de la sentencia de segunda instancia el (24 de agosto de 2017), **interregno en el cual opero la interrupción del término para prescribir**.

11. Es indiscutible que conforme a las actuaciones judiciales y administrativas adelantadas por los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, en busca de recuperar la posesión del predio objeto de esta litis, ha quedado demostrado su deseo de recuperarlo y



ASESORÍA & CONSULTORÍA

ejercitar sus derechos sobre el mismo, operando de esta manera la “Interrupción Civil”, con lo cual se ha interrumpido el término para prescribir.

Al respecto se debe tener en cuenta los múltiples pronunciamientos efectuados por la Corte Suprema de Justicia-Sala civil especialmente:

*“De otra parte, la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia CSJ SC41, 14 may. 1987, exp. n.º 1546, al estudiar la constitucionalidad del numeral 4º artículo 413 del Decreto 1400 de 1971 o Código de Procedimiento Civil, acerca del tema de la «interrupción de la prescripción adquisitiva», en lo pertinente sostuvo:*

*«[...] La ley civil en el artículo 2539 del Código de la materia, dispone que se ‘interrumpe civilmente la prescripción por demanda judicial; salvo los casos del artículo 2524 del C. C.’, hoy 90 del Código de Procedimiento Civil.*

*La interrupción de la prescripción es un fenómeno o hecho jurídico que todas las legislaciones regulan y consiste en todo hecho apto para destruir las condiciones o requisitos fundamentales de la prescripción (posesión en el tercero e inactividad del propietario); y si se trata de la denominada interrupción civil, es toda acción o pretensión judicial deducida por el dueño contra el poseedor, mediante la cual éste quedó advertido del inequívoco propósito de aquél de poner término a su renuencia o dejadez en el ejercicio del derecho, aun cuando no sea necesariamente la acción de dominio o reivindicatoria que si ciertamente es el instrumento jurídico que mejor revela la voluntad del propietario de recuperar la posesión del bien y ejercer los atributos propios de dueño principalmente el de persecución, no es la única o exclusiva para exteriorizar el poder jurídico anexo al derecho que el comunero pretende adquirir por usucapión, ya que también cumple esta finalidad la acción posesoria de recuperación que el poseedor puede incoar para readquirir la posesión dentro del año siguiente a la fecha en que la perdió.*

*[...] Con el propósito de constatar que las legislaciones civiles más avanzadas no circunscriben al solo ejercicio de la acción reivindicatoria la interrupción civil de la prescripción, la Corte cita y transcribe algunos textos de ellas, así como opiniones de connotados tratadistas que han influido en la interpretación de nuestras instituciones civiles.*

*Según Arturo Alessandri Rodríguez, ‘para que se produzca la interrupción civil de la prescripción es preciso que se entable un recurso judicial, esto es una acción*



ASESORÍA & CONSULTORÍA

*ante los tribunales de justicia cualquiera que ella sea, pues los términos de la ley son amplios, como quiera que se refieren a todo recurso judicial, a todo medio de hacer valer judicialmente el derecho que se cree tener. Nada influye que la acción se ejerza por vía de demanda o reconvencción' (Curso de Derecho Civil, Los Bienes. Tomo II, pág. 539).*

*En el Código Civil español la interrupción civil de la prescripción se produce por una 'citación judicial hecha al poseedor' (artículo 1945 de ese estatuto).*

*Para el Código Francés la interrupción acaece por la Citación en justicia (artículo 2244), y es, al decir Díez Picazo 'un acto de la parte litigante, que es precisamente el acto inicial del juicio. Por ello los autores franceses desde Troplog, interpretan la idea de la citación en justicia en materia de prescripción 'de la manera más amplia posible', comprendiendo en ella todas las demandas judiciales'. Esta es la interpretación que ha sido también acogida por el artículo 2225 del Código Civil Italiano, conforme al cual 'la prescripción se interrumpe civilmente en virtud de una demanda judicial, aun presentada ante un juez incompetente'.*

*Para Colin y Capitant, se llama interrupción de la prescripción a los 'hechos que ponen fin al efecto útil de la prescripción; ésta supone la posesión prolongada de hecho y sin reclamación del propietario. Habrá, por lo tanto, dos clases de interrupción: la interrupción natural, que procede de la no prolongación de la posesión y la interrupción civil que procede de la reclamación del propietario'.*

*Consideran dicho autores que de acuerdo con los artículos 2244 y 2248 del Código Civil Francés, hay dos órdenes de hechos que interrumpen civilmente la prescripción: la interpelación hecha por el verdadero propietario y el reconocimiento por parte del poseedor del derecho de aquél contra quien prescribe. Este reconocimiento le hace perder el animus sibi habendi (D. Civil Francés, pág. 597. Tomo II).*

*Para Planiol la única forma de interrupción de la prescripción adquisitiva es la citación judicial, único acto de persecución que tiene ese efecto. Dice textualmente: 'La ley exige unír interpelación particularmente enérgica que no deje lugar a duda de ninguna clase en cuanto a la voluntad del propietario de ejercitar su derecho'.*

*Según las voces del abrogado artículo 2524 del C.C. Colombiano, la interrupción civil es 'todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor'. A pesar del sentido tan amplio de la palabra 'recurso' la jurisprudencia consideró que con esa expresión la ley se refería a la acción de*



ASESORÍA & CONSULTORÍA

*dominio o posesoria por el que se cree titular del derecho contra el poseedor de la cosa sobre la cual recae ese derecho.*

*Pero frente al artículo 698 del Código de Procedimiento Civil que derogó el texto citado, puede decirse que **la interrupción civil se produce por el ejercicio de cualquier acción que revele el inequívoco propósito del dueño de recuperar la posesión y/o ejercitar su derecho***<sup>4</sup>.

12. Es importante resaltar que la demandante señora DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO, se encuentra en el predio en razón única y exclusivamente por el vínculo que manifiesta tener con el señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, quien fue la persona con la cual los demandados señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, celebraron la promesa de compraventa del predio objeto de este proceso y por la cual ingresaron al mismo.

#### PRETENSIONES:

En razón a los anteriores hechos y previos a los trámites de rigor, solicito a usted señor Juez, se sirva hacer las siguientes declaraciones y condenas:

**PRIMERO: DECLARAR** que los demandantes señores HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO y DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO, **NO** han adquirido por la vía de la **PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, el lote rural con construcción sobre él, denominado finca “El Cedro”, con un área de 3313,52 M2, alinderado de la siguiente manera: **Norte:** con los señores Silvio Libreros Martínez y Onofre Libreros Martínez; **Sur:** Con la señora María Teresa Domínguez; **Oriente:** Con el callejón de los Martínez; **Occidente:** Con la señora Azeneth Gómez Pedroza. Por no cumplir con los requisitos establecidos por la ley, ante la ocurrencia del fenómeno de la “**INTERRUPCION CIVIL**”, que interrumpe el termino para prescribir; razón por la cual los demandantes no cumplen con el termino establecido en la ley.

---

<sup>4</sup> Se resalta



ASESORÍA & CONSULTORÍA

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a los demandantes señores HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO y DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO, a favor de los demandantes señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ.

2. **LA INNOMINADA:**

Solicito declarar cualquier otra excepción que resulte probada en el curso del proceso, siempre que sea en beneficio de mis representados.

**PRUEBAS:**

1. **DOCUMENTALES:**

- Las aportadas con la demanda.
- Copia Sentencia No. 040 del 12 de septiembre de 2008, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal del Cerrito (V), proceso de Nulidad del Contrato de Promesa de Compraventa. (**Primera Instancia**)
- Copia Sentencia No. 05 del 6 de octubre de 2009, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Palmira (V), proceso de Nulidad del Contrato de Promesa de Compraventa. (**Segunda Instancia**)
- Copia sentencia No. 014 del 18 de noviembre de 2014, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Palmira (V), proceso Declaración de Pertenencia por Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio. (**Primera Instancia**)
- Copia Acta No. 126 del 17 de julio de 2015, proferida por el Tribunal Superior de Buga-Sala Civil-Familia, proceso Declaración de Pertenencia por Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio. (**Segunda Instancia**)
- Copia de Acta de No Acuerdo sin número de fecha 23 de agosto de 2016, celebrada en el "Centro de Conciliación y Arbitraje FUNDACARH".



ASESORÍA & CONSULTORÍA

- Copia del acta individual de reparto proceso Resolución de Contrato de Compraventa.
- Copia notificación personal del demandado señor Herman Hernando Cárdenas Rengifo, proceso resolución de contrato de promesa compraventa.
- Copia sentencia del 24 de agosto de 2017, proferida por el Tribunal Superior de Buga-Sala Civil-Familia, proceso resolución de contrato de promesa compraventa. (**Segunda Instancia**)
- Copia del recibo de pago del impuesto predial unificado.
- Copia del memorial y envió del mismo al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira (V)

## 2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase señor Juez señalar fecha y hora para llevar a cabo diligencia de interrogatorio de parte a los demandantes señores **HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO** y **DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO**, a quienes de manera verbal en la fecha y hora por usted señalada, se les interrogará sobre los hechos y pretensiones de la presente demanda, quienes pueden ser notificados en el corregimiento de Santa Elena, del Municipio de el Cerrito (V), Barrio el Florido, Vereda la Honda, finca “El Cedro” o a través de su apoderada judicial.

## 3. PRUEBA TRASLADADA:

Librar atento oficio al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira (V), con el fin que se sirva expedir con destino al proceso de la referencia, copia auténtica de la sentencia de fecha 26 de enero de 2017, proferida en el proceso de Resolución de Contrato de Compraventa promovido por SILVIO LIBREROS MARTINEZ Y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ contra HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, radicado con el No. 76-520-31-03-002-



ASESORÍA & CONSULTORÍA

2016-00130-00. Lo anterior con el fin de que obre como prueba en el presente proceso.

Es de resaltar que, en mi calidad de apoderado judicial de los demandados, presente a través de correo electrónico, el día 9 de septiembre de 2021, solicitud al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira (V), con el fin de que se me expidiera copia de la sentencia aludida, para ser anexada con la contestación de la demanda, conforme a lo ordenado en el artículo 173 del C.G.P., la cual a la presentación de esta contestación de la demanda no fueron suministradas.

#### ANEXOS:

Me permito anexar a esta contestación:

1. Poder otorgado a mi favor
2. Los documentos aducidos como prueba

#### NOTIFICACIONES:

Al suscrito abogado en la Calle 8 Sur No. 7-61, Barrio el Albergue en Buga (V), correo electrónico: [romeiro11@hotmail.com](mailto:romeiro11@hotmail.com), celular con WhatsApp No: 318-6932910.

Del señor Juez.

ROMEIRO ORTIZ HERNANDEZ  
C. C. No. 93.359.655 de Ibagué (Tol).-  
T. P. No. 163.811 del C. S. de la J.



ASESORÍA & CONSULTORÍA



ASESORÍA & CONSULTORÍA

Señor  
JUEZ SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL  
El Cerrito – Valle del Cauca.-

SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, mayores de edad, con domiciliado en la finca "El Cedro" corregimiento de Santa Elena, municipio de El Cerrito – Valle, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 16.678.718 de Palmira (V) y 16.245.997 de Palmira (V), y en nuestra condición de demandados, por medio del presente escrito, a Usted, manifiesto que **OTORGO PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE**, al Doctor **ROMEIRO ORTIZ HERNANDEZ**, abogado en ejercicio, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 93.359.655 de Ibagué (Tol), y portador de la T. P. 163.811 del C. S. de la J., para que en mi nombre me represente y conteste demanda de Pertinencia, que cursa en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de El Cerrito – Valle del Cauca, demanda que fuera instaurada por **DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO**, C.C. N° 31.261.495 expedida en El Cerrito - Valle y **HERMAN HERNANDO CARDENAS**, C.C. N° 6.182.925 de Buga Valle., de la demanda mediante Radicado No. 76-248- 40- 8900-2021-00154-00.

Mi apoderado especial, queda facultado de conformidad con el Art., 73 del C. de G. P., en especial para recibir, solicitar copias, desistir, presentar recursos, renunciar, reasumir, postular, sustituir, transar, y conciliar en el presente caso.

Sírvase, Señor Juez reconocer personería adjetiva al apoderado especial.

Cordialmente,

SILVIO LIBREROS MARTINEZ  
C. C. No. 16.240.180 de Palmira (V).  
Correo: [olmalita@hotmail.com](mailto:olmalita@hotmail.com)

Escaneado con CamScanner



ASESORÍA & CONSULTORÍA

**Notaría**  
Comandante de la Plaza, Valle

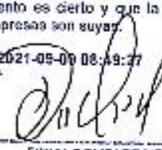
**DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO**

Ante mí **MIGUEL ALFREDO LEDESMA CHAVARRO**, NOTARIO PRIMERO DE BUGA, VALLE Comparada:

**ORTIZ HERNANDEZ ROMERO**  
Identificado con C.C. 93359655

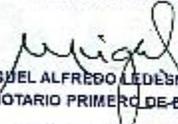
Y declara que el contenido del presente documento es cierto y que la firma y huella aquí impresas son suyas.

Buga, 2021-05-09 08:49:27



FIRMA COMPARECIENTE

Ingrese a [www.notariaonline.com](http://www.notariaonline.com) para verificar este documento, código de verificación: 974kl



**MIGUEL ALFREDO LEDESMA CHAVARRO**  
NOTARIO PRIMERO DE BUGA, VALLE

Ver: 210266 - 16-24724 - Ats: 117-55-04-2202-21 - 1912 del T. 11/2019



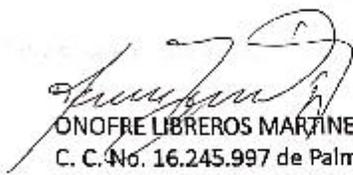
Escaneado con CamScanner



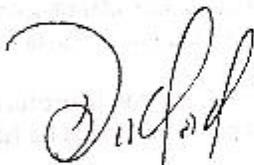
ASESORÍA & CONSULTORÍA



ASESORÍA & CONSULTORÍA

  
DONOFRE LIBREROS MARTINEZ  
C. C. No. 16.245.997 de Palmira (V).  
Correo: [plmalita@hotmail.com](mailto:plmalita@hotmail.com)

Acepto,





ROMEIRO ORTIZ HERNANDEZ  
C. C. No. 93.359.655 de Ibagué (Tol).-  
T. P. No. 163.811 del C. S. de la J.  
Correo: [romeiro11@hotmail.com](mailto:romeiro11@hotmail.com)



Escaneado con CamScanner



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



5219731

En la ciudad de El Cerrito, Departamento de Valle, República de Colombia, el veinte (20) de agosto de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Única del Círculo de El Cerrito, compareció: ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 16245997 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



0vmnpoqxzo1  
20/08/2021 - 13:58:31



SILVIO LIBREROS MARTINEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 16240180 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



0vmnpoqxzo1  
20/08/2021 - 14:00:29



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de TRAMITES Y/O DOCUMENTOS signado por el compareciente.

**DARIO RESTREPO RICAURTE**

Notario Único del Círculo de El Cerrito, Departamento de Valle



Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 0vmnpoqxzo1

Acta 1

Escaneado con CamScanner

1

REPUBLICA DE

COLUMBIA

Rama Judicial

Juzgado Primero Promiscuo

Municipal

El cerrito- valle del Cauca

171  
ak

Sentencia No 040

Rad.-2005- 183-00

Nulidad

SILVIO LIBREROS MARTINEZ Y ONOFRE

LIBREROS MARTINEZ Vrs. HERMAN

HERNANDO CARDENAS

### JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

El cerrito Valle del Cauca, Viernes doce (12) de septiembre de dos mil ocho (2008).

### OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Radica en proferir sentencia dentro del presente proceso ordinario de nulidad de contrato de promesa de compraventa propuesto por SILVIO LIBREROS MARTINEZ Y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, seguido en contra de HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO.

### HECHOS Y PRETENSIONES

A través de escrito presentado en la secretaría del despacho judicial de reparto el día 23 de septiembre de 2005, los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, dijeron impetrar demanda ordinaria de nulidad de contrato de promesa de compraventa en contra de HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, siendo fundamentadas las pretensiones con los siguientes hechos que se resumen así:

Que el día 27 de agosto de 1996 los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ, ONOFRE LIBREROS MARTINEZ celebraron con HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO un contrato de promesa de compraventa sobre un lote de terreno ubicado en el corregimiento de santa Elena, municipio del cerrito, con una extensión de 3.331 metros cuadrados, o sea con un frente de 32,50 metros y un fondo de 102 metros con 50 centímetros, alinderado de la siguiente manera: por el Norte con el resto de la propiedad de los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, por el occidente hacia el sur con predios de FIDELINA MANZANO por el Sur hacia el oriente con predio de MEDARDO BARANDICA, occidente hacia el norte con el callejón principal.

Que el precio acordado por las partes fue la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000), los cuáles promitente comprador cancelaría de la siguiente manera, ocho millones (\$ 8.000.000) a la firma de la promesa de compraventa, y el saldo ósea la suma de cuatro millones de pesos (\$ 4.000.000) una vez se registrara la escritura pública en la oficina de instrumentos públicos y privados de la ciudad de Buga, y entregados en un plazo máximo de 45 días contados a partir de la firma de la promesa de venta.

La promesa de compraventa esta viciada de nulidad, por cuánto no cumple con los requisitos exigidos y establecidos en la ley 153 de 1887, artículo 89 numeral 3 como es "que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

Como pretensiones de la demanda se formulan las siguientes:

Primero: Que se declare la nulidad de la promesa de compraventa celebrada entre los demandantes y el señor HERMANN HERNANDO CARDENAS RENGIFO el día 27 de agosto de 1996.

Segundo: Que como consecuencia de lo anterior se ordenen las restituciones mutuas que han de hacerse; el promitente vendedor restituirá al promitente comprador la suma de Ocho millones de pesos moneda legal (\$ 8.000.000), el promitente comprador restituirá el lote de terreno, ubicado en

el corregimiento de Santa Elena, Municipio de el Cerrito, determinado en la demanda, igual que los frutos dejados de percibir, por el promitente vendedor por cuánto el lote de terreno era utilizado para cultivos diversos.

Tercero: Condenar a HERMANN HERNANDO CARDENAS RENGIFO a pagar al demandante costas y agencias en derecho,

### ACTUACIÓN PROCESAL

Presentada la demanda y, revisada la misma mediante providencia número 322 del 30 de septiembre de 2005, se admitió la demanda y dentro del cuál se ordenó notificar personalmente a la parte demandada, y la inscripción de la demanda en el folio respectivo para lo cuál se fijo la respectiva caución.

Cumplida con la constitución de la respectiva caución se ofició y registro la medida cautelar solicitada y decretada.

La providencia mediante la cuál se admitió la demanda se le notificó personalmente HERMANN HERNANDO CARDENAS RENGIFO el día 10 de julio de 2006, (FIs. 26), y dentro de término legal contestó la demanda el demandado a través de apoderado judicial.

Mediante providencia de fecha 15 de agosto de 2006 reconoció personería y se dio traslado de la contestación de la demanda.

A través de providencia del 9 de octubre de 2006 se declaró la ilegalidad del auto que ordenó el traslado a la parte demandante del escrito de contestación de la demanda y ordenó conceder el traslado tal como lo dispone la ley según la naturaleza del asunto.

Dentro del término de ley la apoderada del demandante descorrió el traslado.

A través de fecha 9 de noviembre de 2006 Se fijó como fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de conciliación; para el día 24 de enero de 2007, la cuál no se llevó a cabo por la inasistencia de la parte demandante.

Una vez justificada la inasistencia mediante providencia de 9 de febrero de 2007, se fijó nueva fecha y hora para llevar a cabo la citada diligencia de conciliación, disponiendo la del día 8 de marzo de 2007, la cuál fracasó ante las posiciones de las partes.

Mediante providencia del 20 de marzo de 2007 se apertura el proceso a prueba decretando las pruebas solicitadas por las partes, salvo la relativa a determinar los frutos dejados de percibir por el demandante al considerarla impertinente.

Concluida la practica de pruebas, mediante providencia 9 de julio de 2008 se declaró precluído el término probatorio y se concedió a las partes el término para alegar de conclusión.

### **DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA**

El demandado señor HERMANN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, a través de apoderado judicial manifiesta oponerse a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, proponiendo las siguientes EXCEPCIONES:

1. Inexistencia de valor probatorio del documento aportado como prueba en la demanda:

Teniendo en cuenta que el documento aportado por la parte demandante es copia que no cumple con los requisitos previstos en el artículo 254 del código de procedimiento civil.

2. Que el plazo fue efectivamente fijado en el texto de la promesa de compraventa.

Para respaldar esta excepción se afirma por la parte demandada que de la lectura de la promesa de compraventa se infiere con claridad meridiana que la promesa del promitente vendedor fue entregar la escritura pública 45 días después de la firma de la promesa en litigio y el valor restante de pagar iba serlo cuándo se registre la escritura pública en la oficina de instrumentos públicos.

3. El ejercicio por parte del demandado del derecho de poseedor de buena fe.

Que en virtud de la promesa de compraventa el demandado tomo posesión del inmueble en cuestión desde el día 27 de agosto de 1996, la cuál ha mantenido hasta el día de presentación de la demanda.

Que ha ejercido actos de señor y dueño como es la construcción de una casa de habitación en paredes de ladrillo, y la siembra de plantas ornamentales y árboles frutales, galpón para cría de aves, encerramiento y pago de servicios públicos.

Esto teniendo en cuenta que de declararse la nulidad, proceden las restituciones mutuas, para lo cuál se tendrá en cuenta su condición de buena fe y por ende la restitución de las mejoras y su valoración.

### **PRUEBAS RECAUDADAS**

Con la demanda se adujeron las siguientes pruebas documentales:

1. Copia auténtica del contrato de promesa de compraventa celebrado entre SILVIO LIBREROS MARTINEZ, ONOFRE LIBREOS MARTINEZ y el señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, el día 27 de agosto de 1996.

2. Certificado de tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria numero 373-11234 expedido por la oficina de instrumentos públicos de Buga, correspondiente al predio el cedro ubicado en el sector rural del municipio del Cerrito de propiedad de SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ.

Con la contestación de la demanda se adujeron los siguientes documentos:

1. Copia Simple de la sentencia numero 44 del 22 de marzo de 2000 proferida por el Juzgado 4 civil del circuito de Palmira dentro del proceso radicado 1999-151 seguido en contra de SILVIO LIBREROS MARTINEZ, MARIA AZUCENA TASCÓN DE LIBREROS, ANA SILVIA LIBREROS TASCÓN por el punible de falsedad material en documento público, agravado por el uso.
2. Copia simple de la denuncia penal presentada por HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO en contra de SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, OLGA MARITZA LIBREROS TASCÓN el día 28 de agosto de 2000 ante la inspección primera de policía del cerrito, por ESTAFA y falsedad en documento público.
3. Tres fotografías del predio objeto de controversia.
4. Copia simple de promesa de construcción suscrita entre GUSTAVO MONTOYA y HERMAN CARDENAS, acompañado de un plano.

Como prueba testimonial obran las siguientes.

Bajo la gravedad del juramento rindió su testimonio la señora MARIA TEREZA DOMINGUEZ ALVAREZ, obrante a folio 104 a 110 del plenario, quién expone, que conoce el predio ocupado por el señor HERMAN HERNANDO CARDENAS, ubicado en el corregimiento de Santa Elena de este Municipio, ocupación que data desde 10 a 11 años y en el cuál ha construido una casa y ha plantado árboles frutales, igualmente el demandado ha construido un pozo, en cuánto a la adquisición del mismo por parte del demandado sabe que lo hiciera al señor SILVIO LIBREROS a través de una

promesa de compraventa, y que el señor LIBREROS nunca le quiso firmar la escritura pública argumentando la solución de problemas, que su padre a ese respecto siempre le recomendaba a HERMAN CARDENAS que debía obtener la escritura para evitar problemas.

Dictamen pericial: A solicitud de la parte demandante se practicó dictamen pericial al predio objeto del litigio con el fin de determinar la existencia de mejoras y su valor, en dicho dictamen se estableció que se trata de un lote de terreno ubicado en el sector rural, corregimiento de Santa Elena de este municipio, de 228,33 metros cuadrados de área, cuyos linderos son Norte con propiedad de SILVIO LIBREROS MARTINES Y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ Occidente hacia el sur con FIDELINA MANZANO, Y DEL SUR HACIA EL OCCIIDENTE CON MEDARDO BARRANDICA, de oriente hacia le norte con el callejón principal, inmueble a la fecha cuenta con todos los servicios públicos, igualmente se haya un poso séptico y aljibe con su correspondiente motobomba, así mismo se haya construida una casa campestre y un apartamento pequeño con su respectiva cocineta, la casa es de una planta con un área construida de 228.33 m<sup>2</sup> corredores enlucidos, casa en material, teja de barro, canales en lamina, teja sobresaliente en forma de alero, cielo raso en machimbre y los terminales en cedro. Existe en el terreno un galón para la cría de pollos. Determinando el valor de las mejoras en la suma de \$ 55.000.000.

Objetado por error grave el día 26 de marzo de 2008, la nueva perito rinde su concepto del cuál de determina lo siguiente: se trata de una casa rural con casa, ubicada en el corregimiento de Santa Elena, sector rural, cuya área de terreno es de 3331.25 m<sup>2</sup>, que cuenta con servicios de agua y luz, la casa de habitación cuenta con 5 alcobas, sala comedor, pasillos con chambrana, zona de ropas, puertas y ventanas en madera, de una sola planta, con un área construida de 228.22 m<sup>2</sup>, pisos en cemento pulido, fachada en ladrillo pulido, se determinó la existencia de árboles frutales y ornamentales en la suma de \$ 19.200.000 y valor de la construcción \$ 57.082.500, igualmente se evidenció la existencia de un aljibe y motobomba los cuáles tasara por valor de \$ 2.000.000, poso séptico avaluado en la suma de \$ 1.000.000, gramilla y césped, y camino empedrado en la suma de \$ 2.500.000. Se determino la

construcción de un gallinero en la suma de \$ 4.000.000 y el cerramiento externo en la suma de \$ 2.500.000, para un total en mejoras de \$ 88.282.500. Peritaje este que fue objeto de aclaración por parte de la perito y ante solicitud de la apoderada de la parte demandante, lo cuál fue efectivamente cumplido.

### ALEGATOS DE LAS PARTES

Solo hizo uso de dicho derecho la apoderada de la parte demandada:

A este respecto al ejercer el derecho la parte demandada a través de su apoderada, manifestó que revisada el contenido de la promesa de compraventa sin dubitación alguna se puede afirmar que el plazo está determinado cuándo se establece que la escritura "será entregada en un plazo máximo de 45 días contados a partir de la firma de la presente promesa de compraventa".

A este respecto y apoyándose en el fallo de de 19 de julio de 2000 emitido por la honorable Corte Suprema de justicia concluye que en el presente caso no existe respecto al plazo pactado ambigüedad o equivocidad que vicie la promesa de compraventa.

Finalmente determina que la forma de establecer el plazo en voces de la jurisprudencia nacional, no se haya estandarizado, lo que abre la posibilidad de que este se exprese en diversas formas, igualmente recalca sobre la conducta de la parte demandante destacando su mala fe.

### CONSIDERACIONES PARA RESOLVER:

#### PRESUPUESTOS PROCESALES

En orden a desatar la controversia que hoy ocupa nuestra atención, es necesario determinar primeramente, el cumplimiento de los requisitos indispensables

para la formación y desarrollo normal del proceso, a fin de que sea decidido en el fondo mediante sentencia estimatoria, o dicho de otra forma el cumplimiento de los llamados Presupuestos procesales. Que como acertadamente los ha previsto la Corte Suprema de justicia, sala de casación civil, son competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para obrar Procesalmente.

Es incuestionable la competencia del despacho para conocer la presente controversia en razón de la naturaleza contenciosa del proceso, del domicilio del demandado, la ubicación territorial del inmueble y la cuantía de las pretensiones.

Se ha acreditado por otra parte que a los respectivos extremos procesales les asiste capacidad para ser parte, pues se tratan de personas naturales que puede comparecer a juicio por si misma y disponer de sus derechos. Sobre este aspecto es importante en orden a su comprensión traer a cita lo expuesto por la corte suprema de justicia: *"Lo que aquí corresponde observar es que en el proceso, por ser una relación jurídica, deben concurrir personas titulares activos y pasivos de los intereses debatidos, quienes conforman cada extremo subjetivo del litigio y se denominan partes. En este entendido, es preciso afirmar que la presencia de por lo menos dos personas, el demandante que pretende la tutela de un derecho que considera vulnerado, y el demandado, contra quién aquel actúa, es requisito indispensable para que la relación jurídica procesal surja y se conforme regularmente, de manera que pueda desarrollarse con plena eficacia hasta finalizar con el pronunciamiento del juzgador que dirima la controversia; es decir que, por definición, no es posible que exista una actuación contenciosa sin uno de los aludidos extremos; ni podría haber sentencia judicial alguna que dirima un conflicto con efectos vinculantes frente a quién fue demandado después de muerto."*

Teniendo en cuenta que ha sido la persona del promitente vendedor o vendedores quienes han promovido la presente demanda se puede afirmar que existe en el presente caso legitimación por activa para ello; acción que se ha dirigido a quien ocupa la condición de promitente comprador, de quien se

dice está legitimada por pasiva, se puede concluir que asiste capacidad procesal para comparecer al proceso.

Para finalizar valga decir que en el presente caso se observa demanda en forma pues la misma reúne los requisitos generales previstos en la ley, así como se ha acompañado la copia auténtica del contrato de compraventa celebrado entre las partes, lo que inicialmente satisfizo en lo formal al despacho en orden a admitir la demanda.

Bajo este postulado de satisfacerse los presupuestos procesales de la pretensión es procedente en el caso que nos ocupa dictar sentencia de fondo acogiendo o denegando las pretensiones según el caso.

#### DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

La promesa de celebrar un contrato a la luz de lo establecido en el artículo 89 de la ley 153 de 1887 es fuente jurídica de obligaciones, cuándo en su celebración se observan todos los requisitos y circunstancias que la disposición contiene.

La promesa de un contrato genera para los estipulantes, como única, obligación la de perfeccionar el contrato prometido, obligación que es de naturaleza de hacer.

En lo que se refiere al contrato de promesa de compraventa de un inmueble. Los promitentes se obligan fuera de las estipulaciones adicionales, a otorgar la correspondiente escritura de venta dentro del plazo convenido y en los términos y condiciones consignados en el escrito.

La corte suprema de justicia en sentencia de 28 de julio de 1960 expuso:

*"De la promesa de compraventa nace como obligación específica una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el*

*término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulados. Esto es que, como lo enseña la doctrina, solo produce obligaciones de hacer. Tratándose de la promesa de compraventa, quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno a la entrega de la cosa, efectos estos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podrían ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio no más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido”.*

Sin embargo para que la promesa de celebrar un contrato sea fuente de obligaciones es necesario que concurren todas las circunstancias que consagra el artículo 89 de la ley 153 de 1887 a saber:

1. Que la promesa conste por escrito,
2. Que el contrato a que se refiere la promesa no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato.
4. Que en la promesa se especifique o determine de tal suerte el contrato prometido que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En cuanto al primero de los requisitos, conforme a la ley el acto de promesa de compraventa es solemne, por lo tanto debe constar por escrito, y cuya prueba no puede ser otra que el escrito. No es posible por lo tanto tener por acreditada su celebración por otros medios.

La Corte en sentencia de casación civil de agosto 18 de 1989 enseña:

*“Los caracteres que en nuestro derecho tiene la promesa de contratar constitutiva en sí misma de una convención, le dan la naturaleza de contrato solemne porque para su perfeccionamiento y validez se requieren condiciones especiales sin cuya ocurrencia no produce obligación alguna, entre las cuáles la primera es la que conste por escrito. (...) En el caso del*

*artículo 89(ley 153/ 1887) la forma escrita de la promesa de contratar se exige ad substantiam actus, como requisito esencial para la validez del contrato, que junto con las demás condiciones requeridas, integra el conjunto de formalidades especiales, sin la s cuáles no produce ningún efecto civil, como está dicho en el artículo 1500 del código civil al definir el contrato solemne”.*

El segundo requisito como se ha mencionado hace referencia a que el contrato a que se refiere la promesa no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces. En este sentido el artículo 1502 del código civil establece que para que una persona se obligue para con otra en virtud de acto o declaración de voluntad es necesario que sea legalmente capaz, que consienta en dicho acto y dicho consentimiento no adolezca de vicio (error, fuerza y dolo) y que recaiga sobre objeto lícito y finalmente que tenga causa lícita.

En relación con los requisitos señalados en los numerales 3 y 4 del artículo 89 de la ley 153 de 1887 van destinados especialmente a eliminar la incertidumbre en cuánto a la época de la celebración del contrato prometido y la determinación del mismo. Por tanto, si en la convención de la promesa subestima tales exigencias, o las dos restantes consagradas por el mismo precepto, dicha omisión acarrea la nulidad absoluta de la promesa.

Efectivamente se requiere que el contrato esté determinado de tal suerte que para el perfeccionamiento solo le falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Por ello en el escrito que contiene la promesa se deben determinar a cabalidad las cosas que son de la esencia del contrato prometido, ello tiene la razón en el hecho de surgir necesario que fue lo acordado

En tratándose de la promesa de compraventa es indispensable por una parte que ella contenga un plazo o condición que fije la época en que dicho contrato ha de celebrarse.

Tal como lo señala la Corte suprema de justicia, en sala de casación civil, sentencia 1 de marzo de 1985:

*"En el ámbito temporal de los contratos las partes disponen, por propia voluntad, de dos modalidades para definir hacia el futuro los alcances de las obligaciones, que son el término y la condición. El primero es entendido como el acontecimiento futuro, pero cierto en cuanto a su realización, que suspende la exigibilidad de los compromisos negociables hasta que se cumpla. Así se menciona el plazo, o sea el señalamiento de un día para su atención que al llegar hace que las obligaciones adquieran plena vida. En cambio, la condición no está revestida del elemento certeza, con que se identifica el término. Es un acontecimiento futuro en lo que atañe a su realización sin la perspectiva definida, que suspende el nacimiento o la resolución de las obligaciones."*

En el caso de optarse por las partes de fijar un plazo para otorgar el instrumento público, se entiende debidamente configurado cuándo se fija la época en que ha de celebrarse el contrato, esto de dar certeza y determinación del día en que ha de perfeccionarse el contrato prometido.

En sentencias del 29 de mayo de 1992 la corte suprema de justicia expuso:

*"Ahora bien, conviene precisar que si la interpretación del contrato de promesa puede establecerse la omisión de ciertos requisitos que conduzca a la declaratoria de nulidad de oficio, el juzgador deberá verificar el cumplimiento de los requisitos pertinentes. Pues bien, en la interpretación de las voluntades de una promesa de contrato de compraventa civil, recogida en una cláusula (como la sub examine), tendientes a dar cumplimiento a uno de los requisitos de validez de aquella, como lo es " un plazo condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato" (numeral 3, artículo 89, ley 153 de 1887), es preciso hacerlo conforme al alcance de esta exigencia normativa. Luego, si esta última, en el caso concreto de la fijación de plazo, tiene el sentido de determinación temporal precisa (y no simple lapso de tiempo), para la celebración del contrato prometido y cumplimiento de buena fe de la promesa, no puede menos que analizarse e interpretarse la cláusula*

*correspondiente, con fundamento en ella, y en desarrollo de las correspondientes reglas y métodos de interpretación negocial”.*

En definitiva es de la propia esencia del contrato de promesa, atendida la finalidad económica, y en orden a cumplir la exigencia consagrada en el numeral 3 del artículo 89 de la ley 153 de 1887, no puede acudirse a un plazo indeterminado, ni a una condición indeterminada, porque ni lo uno ni la otra, por su indeterminación, son instrumentos, que sirvan para cumplir el fin perseguido, que es el señalamiento de la época, precisa en que ha de celebrarse la convención prometida.

La determinación de la cosa prometida en venta y del precio acordado y por tratarse de inmuebles implica por regla general indicar con precisión la notaría en que ha de otorgarse la escritura pública.

Tanto la doctrina como la jurisprudencia determinan de frente a la cuarta exigencia del artículo 89 de la ley 153 de 1887, la promesa de compraventa de inmuebles surge la necesidad de determinar de manera precisa la notaría en que ha de otorgarse el respectivo instrumento público.

Vale traer a cita la sentencia de 18 de mayo de 1989 proferida la Sala de casación civil de la Corte Suprema de justicia:

*“ En relación con los requisitos señalados en los numerales 3 y 4 del artículo 89 de la ley 153 de 1887 ha expresado esta corporación que la severidad de tales exigencias va destinada especialmente a eliminar la incertidumbre en cuánto a la época de la celebración del contrato prometido y la determinación del mismo. Por tanto, si en la convención de promesa se subestima tales exigencias, o las dos restantes consagradas por el mismo precepto, dicha omisión acarrea la nulidad absoluta de la promesa.*

*Y en cuánto al último de los requisitos exigidos por el precitado artículo 89 de la ley 153 de 1887, la corte ha enseñado que su ausencia se configura también cuándo en tratándose de una promesa de compraventa de un bien raíz no se precisa, la notaría en que ha de otorgarse la correspondiente escritura”.*

Se ha considerado la necesidad de señalar la notaría en que ha de otorgarse la escritura pública de compraventa como requisito de determinación del contrato prometido, sin embargo pareciera ser que tal requisito no es del todo estricto en el evento de que las partes del contrato tenga el mismo domicilio y en el lugar solo exista una notaría, teniendo en cuenta la normativa sustancial prevista en el artículo 1645 del código civil.

Así lo expuso la corte suprema de justicia en sentencia del 8 de septiembre de 1982 y lo reiteró en sentencia del 18 de mayo de 1989:

*“La falta de señalamiento de notaría como causal de nulidad. Se refiere el primer requisito a la necesidad de que la nulidad aparezca de modo manifiesto en el documento escriturario contentivo del negocio jurídico de cuya nulidad se trata. Sobre el particular debe puntualizarse que según el artículo 89 de la ley 153 de 1887 “ la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: ...4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo le falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. El contrato de promesa de compra vender un inmueble implica para ambas partes la obligación de cumplir la solemnidad indispensable para la validez del contrato prometido, a saber, el otorgamiento de la escritura pública. Ante quién? Ante uno cualquiera de los cientos notarios que hay en el país. De lo dicho se infiere que no siendo necesario que el instrumento público se otorgue específicamente ante un notario determinado, es indispensable que en el contrato de promesa se estipule ante cuál ha de firmarse la escritura. ¿Que ocurre, entonces, cuándo no se ha estipulado la notaría ante la cuál se ha de otorgar? La falta de señalamiento del lugar en donde debe verificarse el pago de la obligación de hacer que recíprocamente contrajeron los contratantes está prevista en el código civil, artículo 1645, en el sentido que se hará en el domicilio del deudor. En consecuencia, como el domicilio es una institución en virtud de la cuál la ley considera domiciliada a las personas en aquel municipio en donde se configuran las diferentes especies de domicilios para ciertos efectos legales, como la determinación del fuero general de las personas y el lugar donde deben cumplirse las obligaciones a falta de estipulación de los contratantes, ha de entenderse que cuándo ambas partes*

*contratantes tienen un mismo domicilio, sin lugar a dudas es allí en donde deben cumplirse las obligaciones. Corolario de lo anterior en el supuesto de la coincidencia domiciliaria, de las dos partes prometientes, el pago de la obligación de hacer consistente en el otorgamiento de la escritura debe hacerse en el municipio en que ambas estén domiciliadas, siempre que allí exista notaría. No existiendo notario ahí el lugar de pago queda indeterminado, sin que sea dable predicar que el lugar del pago es del notario de otro municipio, cabecera del círculo notarial, por cuánto, se repite, la noción de domicilio siempre está referida exclusivamente al municipio."*

### DE LA NULIDAD ABSOLUTA

Si como se dijo el artículo 89 de la ley 153 de 1887 exige para la validez de la promesa de contrato que el mismo conste por escrito; y que en este se determine el contrato prometido hasta tal punto que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, la no observancia de tales requisitos apareja sin duda alguna la nulidad absoluta del mismo, cuyo reconocimiento está a cargo del juzgador, incluso oficiosamente.

Esto se funda en el hecho que la citada norma establece que la inobservancia de todos los requisitos allí establecidos, la promesa "no produce obligación alguna, sin que se pueda entender como el establecimiento de la nulidad relativa.

No olvidemos a este respecto que el establecimiento del instituto de la nulidad absoluta, se funda siempre en razones de interés general y de orden público y se produce por violar una prohibición de la ley, o por un defecto esencial que impide al acto producir efecto alguno desde el momento de su celebración.

En cambio la nulidad relativa, se apoya en el interés privado de las partes, es a la vez una medida de protección establecida a favor de las personas, que, por

razón de su incapacidad legal, no tienen la libre administración de sus bienes, o que han sufrido un error, engaño o violencia en el negocio jurídico.

A este respecto la corte suprema de justicia, sala de casación civil, en fallo de 27 de enero de 1981 expuso:

*"Pero aún prescindiendo del razonamiento anterior el fallo aquí combatido podría quebrarse, puesto que lo declarado por el tribunal no es la nulidad relativa del contrato de promesa compraventa como lo asevera la censura, sino la de que la promesa de compraventa no produce obligación alguna, por no haberse ajustado ese contrato al requisito establecido por el numeral 4 del artículo 89 de la ley 153 de 1887, o sea la determinación del contrato prometido.*

*Cabría recordar, para hallarle juridicidad al anterior postulado, que en cuanto a la nulidad o inexistencia de la promesa de contrato por no reunir todas las circunstancias requeridas por el ante citado texto legal, La corte ya ha tenido la oportunidad para estudiar el problema; y que luego de aceptar que hay diferencia entre los actos absolutamente nulos y los inexistentes, ha concluido en que el código colombiano comprende, dentro de la nulidad absoluta, los contrato jurídicamente inexistentes, con fundamento en que el artículo 1741 sanciona con tacha de nulidad absoluta los actos en los cuáles se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para ellos en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las personas.*

*Si el precitado artículo 89 de la ley 153 de 1887 exige para la validez de la promesa de contrato que el mismo conste por escrito; y que en este se determine el contrato prometido hasta tal punto que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales; esta reglamentando una cuestión que es eminentemente de interés general o de orden público."*

La sentencia que reconoce la nulidad no hace otra cosa que verificar su existencia y determinar que el contrato no se ha perfeccionado nunca y que no ha producido efecto jamás.

El efecto de la nulidad es la restauración completa de las cosas al estado anterior sino hubiese existido el acto o contrato nulo, determinando las restituciones recíprocas de las partes.

La corte suprema de justicia, sala de casación civil, en sentencia 17 de abril de 1975 expuso:

*"Exceptuada la anulación del matrimonio, fundándose en el indicado principio, que se halla consagrado positivamente en el artículo 1746 del código civil, han sostenido concordantemente la doctrina y la jurisprudencia patrias, que el efecto propio y natural de toda declaración judicial de nulidad es la restauración completa de las cosas al estado en que se hallarían sino hubiese existido el acto o contrato nulo. Como la sentencia que declara la nulidad de un acto produce efectos ex tunc.- ha dicho la Corte- se supone que tal acto o contrato no tuvo existencia legal, y entonces, por imperativo de lógica, hay que restaurar las cosas al estado en que se hallarían si dicho acto o contrato no se hubiera celebrado"*

Si pues, en virtud del efecto retroactivo de la declaración judicial de toda nulidad procesal, excepto tratándose del matrimonio, las cosas deben regresar al estado en que se encontraban antes del otorgamiento del acto o contrato nulo, la sentencia que haga tal declaración, así sea oficiosamente, y no regule a la vez las prestaciones mutuas de los contratantes, infringe por inaplicación el artículo 1746 del código civil".

### EL CASO CONCRETO

En el caso específico sometido a estudio, debe determinarse si el tipo de acuerdo suscrito entre las partes reúne los requisitos exigidos por la norma sustancial para su validez.

Esto pese a que en voces del demandante el denominado contrato de promesa de compraventa celebrado el día 27 de agosto de 1996 no reúne el requisito previsto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, en lo que tiene que ver con

fijar el plazo o condición en que ha de celebrarse el contrato prometido. Por cuánto la observancia de todos y cada uno de los requisitos previstos para la promesa es de orden público y de obligatorio cumplimiento como se vio y cuya inobservancia apareja la nulidad absoluta del convenio, declarable incluso de oficio.

El primero de los requisitos previstos en el artículo 89 de la ley 153 de 1887 es que la promesa conste por escrito, que como se vio constituye la solemnidad de dicho convenio.

Con la demanda se trajo escrito autenticado de fecha 27 de agosto de 1996, suscrito entre SILVIO LIBREROS MARTINEZ, ONOFRE LIBREROS MARTINEZ y el señor HERMANN HERNANDO CARDENAS RENGIFO que contiene el contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble ubicado en el corregimiento de Santa Elena de este Municipio, el cuál se haya determinado por sus linderos.

Por lo tanto a la luz de lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887 se cumplió con el requisito del negocio antes dicho es decir que el mismo conste por escrito.

Esta circunstancia no solo apareja el cumplimiento del aludido requisito, sino que descarta de manera contundente lo afirmado por la parte demandada en lo atinente a que no se aportó en debida forma la prueba de tal acto.

Igualmente teniendo en cuenta que el contrato prometido recae sobre un bien (inmueble) respecto del cuál ninguna ley lo determina como ineficaz, vale decir se cumple con el segundo requisito previsto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887.

Esta afirmación es plausible incluso a pesar que el inmueble prometido se hallaba embargado al momento de celebrar la promesa, en razón de que la promesa de contrato difiere esencialmente del contrato prometido, y en el caso específico del contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa sobre bienes inmuebles difieren sustancialmente en especial en

que a través del primero ( la promesa) no se traslada el derecho de dominio o dicho de otra manera no se enajena nada y en ese entendido por lo tanto no le es aplicable la disposición prevista en el artículo 1521 del código civil.

En apoyo de esta posición vale la pena traer a cita lo expuesto por la corte suprema de justicia, sala de casación civil en fallo de del 22 de marzo de 1979:

*“Las reflexiones precedentes indican con suficiente claridad que la promesa, de contrato difiere del contrato prometido. Y, sentada la doctrina en esta premisa, ha sostenido que puede prometerse en venta un bien que a la fecha de la promesa estaba embargado, porque si el promitente vendedor libera la cosa con antelación al perfeccionamiento del contrato prometido, se ha colocado en condiciones de cumplir ésta última convención, sino lo desafecta de la traba, el contrato prometido no puede celebrarse y, por tanto, ha incumplido con las obligaciones contraídas en la promesa, conducta que la ley sanciona con acciones diferentes de la nulidad”.*

De otra parte el contrato promesa debe estar sujeto a un plazo o condición que determine la época en que ha de celebrarse el contrato prometido.

En el presente caso por parte del demandante se endilga la omisión de dicho requisito cuándo afirma que se omitió determinar en el contrato el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

Volviendo al texto traído al plenario, esto el escrito fechado 27 de agosto de 1996, se constata que la cláusula segunda, se redactó así: *“ El terreno tiene un valor de DOCE MILLONES DE PESOS MCTE(\$12.000.000), el cuál el comprador se compromete a pagar de la siguiente forma: OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000) a la firma de la presente promesa de compraventa y los CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 4.000.000) restantes cuándo sea registrada la escritura en la oficina de instrumentos públicos y privados de BUGA (VALLE) , y entregada en un plazo máximo de 45 días contados a partir de la firma de la presente promesa de compraventa”.*

Se considera por parte de la parte demandante que en estos términos no se pactó un plazo determinado para el cumplimiento del contrato prometido y por ende la promesa adolecería de nulidad absoluta.

Para dilucidar el problema planteado debe el Juez determinar dos situaciones a saber; La primera si la forma como está redactada la cláusula en el presente contrato, refiere al plazo en el que habría de celebrarse el contrato prometido y la segunda si lo pactado reúne los requisitos de determinación de que habla el artículo 89 de la ley 153 de 1887.

Para resolver el primero de los interrogantes habrá inicialmente manifestarse que conforme lo dispone el artículo 1618 del código civil, conocida claramente la intención de los contratantes debe estarse a ella, más que a lo literal de las palabras.

Lo anterior significa que cuándo el pensamiento y el querer de quienes concertaron un pacto jurídico quedan escritos en cláusulas claras, precisas y sin asomo de ambigüedad, se presume que esas estipulaciones son el fiel reflejo de la voluntad de las partes.

La corte suprema de justicia, sala de casación civil, en sentencia del 5 de julio de 1983 expuso:

*"La primera y cardinal directriz que debe orientar al juzgador, según lo preceptúa el artículo 1618 del código civil, la que conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras; las demás reglas de interpretación advienen a tomar carácter subsidiario y, por lo tanto, el juez no debe recurrir a ellas sino solamente cuándo le resulte imposible descubrir lo que hayan querido los contratantes; cuáles fueron realmente los objetivos y las finalidades que estos se propusieron al ajustar la convención. (...)*

*Por cuánto ordinariamente el contrato se presenta como una unidad, para conocer la verdadera voluntad de las partes, deben apreciarse todas sus estipulaciones en forma coordinada y concreta y armónica; si con desprecio*

*de este procedimiento se aíslan unas con otras como entes autónomos, cuando por sí solas carecen de vida propia e independiente, se corre el riesgo de romper la unidad y de hacerle producir el negocio jurídico efectos contrarios a los que en su conjunto realmente se deducen".*

Empero que pasa si las cláusulas estipuladas en el contrato por las partes devienen oscuras, surge la facultad legal para el juez de interpretarlas, sin que ello implique distorsionar, ni desnaturalizar los pactos, ni mucho menos quitarles o reducirles sus efectos legales.

A este respecto y frente a la facultad de interpretación de los contratos por parte del Juez, el legislador ha establecido las reglas subsidiarias de interpretación, a las cuáles se debe recurrir cuando resulte imposible descubrir lo que hayan querido los contratantes; es decir resulte imposible determinar cuáles fueron los objetivos y las finalidades que estos se propusieron. Esas reglas son las previstas en los artículos 1619 a 1624 del código civil.

En el presente caso, las partes del contrato de promesa de manera integral exteriorizaron su voluntad de celebrar un contrato de promesa de compraventa, sobre un bien inmueble ubicado en el corregimiento de santa Elena de este municipio, de propiedad de los demandantes.

No debemos pasar por alto que atendiendo la naturaleza jurídica de dicho contrato su finalidad específica para cada una de las partes es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido.

En esos términos ateniéndonos más a la intención de las partes que al tenor de las palabras utilizadas, surge claro concluir que la escritura en el presente caso sería celebrada en un plazo máximo de 45 días contados a partir de la firma de la presente promesa.

Esto deviene necesario en el caso teniendo en cuenta que las partes no hicieron alusión al término "celebrar" u "otorgar", sino utilizaron el término "entregar", término este que prima facie haría pensar que la cláusula segunda

se torna oscura, a esto se une igualmente que en dicha cláusula se hizo alusión tanto al precio, y a la forma de pago.

Sin embargo vale repetir atendiendo la naturaleza exteriorizada por las partes en el contrato refulge claro que su intención era celebrar el contrato prometido máximo de 45 días contados a partir de la firma de la promesa de compraventa.

Encontrando en el presente caso que las partes exteriorizaron la intención de celebrar el contrato prometido en un plazo máximo de 45 días a partir de la firma de la promesa, surge necesario dilucidar si ello reúne los requisitos de determinación que exige la ley.

De vieja data se había sostenido que esa forma de pactar los plazos conducía a la nulidad absoluta del contrato promesa, pues se estaba frente a una apariencia de plazo, sin que se pueda predicar certidumbre de cuándo se haría exigible esa obligación de hacer, es decir el momento **preciso** y cierto en que ha de celebrarse la convención terminación del mismo.

Bajo ese sentido se puede ver entre otras la sentencia de la corte suprema de justicia sala de casación civil del 29 de mayo de 1992.

Sin embargo esa posición varió en el entendido de que un plazo no se estipula del mismo modo y que es posible sin que resulte ambiguo que se pacte varios días comprendidos en un intervalo. Pues lo importante es determinar o fijar un limite al cumplimiento de la promesa para que la promesa termine siendo inocua.

A este respecto puede verse sentencia de casación civil de 19 de julio de 2000 S 113 2000, 5478, corte suprema de justicia:

*“De este modo, entiéndese que lo que acontece con cláusulas semejantes es que la escritura objeto de promisión bien puede correrse un día cualquiera que esté comprendido en dicho intersticio; caso en el cual se supone que las partes obran dentro de una completa armonía de pareceres; pero si definitivamente no ha sido posible*

*lograrlo por cualquier circunstancia (entre éstas se cuenta obviamente la de que no se pusieran de acuerdo). adviene el plazo fatal que excluye el obrar antojadizo de los contratantes, que lo es, según viene de notarse, el último día del intervalo.*

*Es apodictico, pues, que a la celebración de la promesa si quedó determinada la época en que se concluiría el negocio prometido.*

*Y lo propio vino a acontecer con las prórrogas acordadas más tarde -en número plural de ocasiones-, pues que en todas ellas diéronse plazos análogos.*

*Así las cosas, cuando el tribunal creyó que tal cláusula, en vez de fijar el tiempo en que se correría la escritura pública, arrojaba una fatal incertidumbre al respecto, la contempló equivocadamente, deduciendo de su contenido una conclusión atribuible a error de hecho en casación, pues de ese modo resultó quebrantando el derecho material pertinente, lo cual impone que sea casado su fallo y dictado el que ha de sustituirlo."*

Bajo esa situación es dable concluir que en el presente caso las partes, tal como fue establecido en el referido contrato si pactaron un plazo para la celebración del contrato prometido y el mismo es determinable, por lo tanto el cargo no prospera.

Para finalizar y en cuanto al cuarto de los requisitos previstos para la promesa de contrato, no se determinó la notaría en que habría de otorgarse el instrumento, dado que el mismo recaía sobre bien inmueble, no es menos cierto que las partes tenían y tienen el mismo domicilio, en el cuál solo existe una notaría. En ese sentido y en aplicación del dispuesto en el artículo 1546 del código civil es perfectamente determinable que el lugar o notaría en que debía otorgarse era la única existente en la ciudad del cerrito.

Como culmen de lo anotado se podría pensar que era deber de las partes no solo determinar el lugar en el cuál habría de otorgarse el referido instrumento público, sino la hora so pena de prosperar cargos de nulidad absoluta.

Vale recalcar que en este preciso aspecto la corte suprema de justicia ha considerado que no es factor de determinación del plazo la hora en que habrá de otorgarse dicho instrumento, en este sentido puede verse corte suprema de justicia, sala de casación civil, sentencia del 1 de marzo de 1985.

Concordante con lo anterior no adoleciendo la promesa de compraventa de fecha 27 de agosto de 1996 de los defectos de indeterminación del plazo y cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, se genera la negación de las pretensiones de la demanda y en consecuencia improcedente la declaratoria de nulidad absoluta de la misma.

Consecuentemente con ello habrá de cancelar la inscripción de la demanda dispuesto en el trámite de este asunto y la condena de costa a la parte vencida.

Ante la improsperidad de la pretensión principal, que apareja que no deba resolverse lo relativo a las prestaciones mutuas, surge inane referirse a la objeción al dictamen que valoró las mejoras determinadas en el caso.

### DECISIÓN

En consecuencia, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de el Cerrito Valle del Cauca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

PRIMERO: **NEGAR** las pretensiones de la demanda ordinaria propuesta por los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, en contra de HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO.

SEGUNDO: En consecuencia **NO DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** de la promesa de contrato de compraventa por ellos celebrado el día 27 de

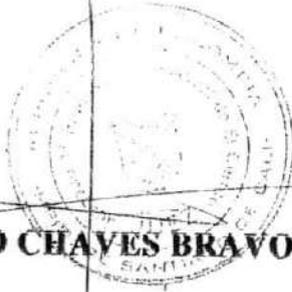
agosto de 1996, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: EN FIRME esta decisión CANCELESE la inscripción de la demanda ordenada mediante oficio 051 del 30 de enero de 2006.

CUARTO: **CONDENAR** a SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ a pagar las costas que generó el trámite de este proceso. Tásense

**CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

El Juez,



**DIEGO CHAVES BRAVO**

Nulidad: 2005-183

Demandante: SILVIO Y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ

Demandado: HERMANN HERNANDO CARDENAS RENGIFO

1919112.1

9

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Palmira, Valle del Cauca, seis (6) de octubre de dos mil nueve (2009)

**Sentencia de 2a instancia No. 05**  
**Rad. No. 762484089001-2005-00183-01**

**OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Procede el despacho por medio del presente proveído a decidir la apelación impetrada por la parte demandante, contra la Sentencia No. 040 del doce (12) de septiembre de dos mil ocho (2008), proferida por el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL CERRITO (Valle), dentro del proceso ordinario de **NULIDAD DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, promovido por los señores SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTÍNEZ, mayores de edad y vecinos de El Cerrito (Valle), en contra del señor HERMANN HERNANDO CÁRDENAS RENGIFO igualmente mayor de edad y de la misma vecindad.

**SÍNTESIS DE LA DEMANDA**

Los demandantes pretenden que se declare la nulidad de la promesa de compraventa de un lote de terreno ubicado en el corregimiento de Santa Elena, municipio de El Cerrito - Valle, determinado por sus linderos; celebrada entre los señores SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTÍNEZ en su calidad de promitentes vendedores y el señor HERMANN HERNANDO CÁRDENAS RENGIFO en calidad de promitente comprador, el 27 de agosto de 1996, mediante documento privado autenticado ante Notario Público, por valor de \$ 12.000.000,00 y que como consecuencia se ordenen las restituciones que han de hacerse los contratantes, los promitentes vendedores a restituir la suma de \$ 8.000.000,00 al promitente comprador y este a restituirles el lote al igual que los frutos dejados de percibir y que se condene en costas a la parte demandada.

Lo anterior, por cuanto la promesa de compraventa no cumple con los requisitos exigidos y establecidos en la ley 153 de 1887, artículo 89 numeral 3 o sea que la promesa contenga un plazo un plazo o condición que fije la época en que ha de

celebrarse el contrato, dado que en dicho instrumento privado se consignó que la suma de dinero faltante para completar el precio (\$ 4.000.000,00) se pagaría "una vez se registrará la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Buga (Valle), y entregados en un plazo máximo de cuarenta y cinco días (45), contados a partir de la firma de la promesa de compraventa.

### DEL TRÁMITE PROCESAL

Mediante providencia 322 del 20 de septiembre de 2005, se ordenó admitir la demanda, dársele trámite de proceso abreviado, correrle traslado al demandado y la inscripción de la demanda en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga. Se notificó personalmente al demandado, quien por conducto de apoderado judicial contesta la demanda oportunamente, propuso las excepciones de mérito INEXISTENCIA DEL VALOR PROBATORIO DEL DOCUMENTO APORTADO COMO PRUEBA DE LA DEMANDA, INEXISTENCIA DE LA NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA y SER EL DEMANDADO POSEEDOR DE BUENA FE CON BASE EN JUSTO TITULO.

Mediante auto del 15 de agosto de 2006, se corrió traslado a los demandantes de las excepciones, quienes se pronunciaron sobre ellas en tiempo oportuno.

Por medio del interlocutorio No 408 del 9 de octubre de 2006 se declaró la ilegalidad del auto del 15 de agosto de 2006, mediante el cual se corrió traslado a la parte actora de las excepciones presentadas por cuanto el termino concedido para el traslado debió ser de 3 días y no de 10 como observó en el auto referido, conforme a los artículos 410 y 399 del C. P. C.. Posteriormente por proveído del 9 de noviembre de 2006 se señaló fecha para audiencia de conciliación, la cual fracasó por no haber ánimo conciliatorio entre las partes.

Mediante auto No 102 del 26 de marzo de 2007 se abrió a pruebas, clausurándose dicho periodo probatorio en providencia del 9 de julio de 2008, dentro del término legal la parte demandada presentó sus alegatos.

Rituado el trámite, el juzgado profirió sentencia.

## EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

El trámite de primera instancia culminó con la sentencia No. 040 de fecha 12 de septiembre de 2008, desestimatoria de las pretensiones de la demanda; por ende se ordenó la cancelación de la inscripción de la demanda y se condenó en costas a los demandantes.

El Juzgador presentó su decisión de conformidad con las siguientes consideraciones: en atención a que la parte demandante solicita la nulidad por cuanto se omitió determinar en el contrato el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y que una vez tenido en cuenta el texto original allegado al plenario, del 27 de agosto de 1996, ateniéndose a la intención de las partes al tenor de las palabras utilizadas, concluye que la escritura en el presente caso sería celebrada en un plazo máximo de 45 días, contados a partir de la firma de la promesa.

Con fundamento en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 19 de julio de 2000, en la cual se determina que un plazo no se estipula del mismo modo y que es posible sin que resulte ambiguo que se pacten varios días comprendidos en un intervalo, siendo importante determinar o fijar un límite al cumplimiento de la promesa para que la misma no sea inocua.

Concluyendo que las partes en el contrato si pactaron un plazo para la celebración del contrato y que el mismo es determinable.

En cuanto a la determinación de Notaria en que debería otorgarse el instrumento y teniendo en cuenta que se trata de un inmueble, hace hincapié en que las partes tenían y tienen el mismo domicilio y concedores que en el Cerrito solo existe una Notaria, es determinable el lugar, conforme al artículo 1546.

En cuanto a la hora en que habrá de otorgarse dicho instrumento, no es un factor determinable del plazo, como lo dispuso en sentencia del 1 de marzo de 1985 de la Corte Suprema de Justicia.

Concluye que la promesa de Compraventa del 27 de agosto de 1996, no adolece de los defectos de indeterminación del plazo y cumple con los requisitos establecidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

## FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN Y DE SU TRASLADO

Inconforme con la decisión del despacho de primera instancia, la apoderada judicial de la parte demandada la apeló oportunamente, aduciendo que conforme a lo dispuesto en los artículos 1618, 1619, 620 y 1621 del C. Civil la prevalencia de la intención de los contratantes no fue propiamente celebrar un contrato de compraventa, sino que en el pensamiento y querer de los que realizaron el pacto jurídico era la promesa de compraventa.

Afirma que en la demanda narró lo hechos, tratándose de una promesa de compraventa, mencionando el precio, los promitentes vendedores y comprador, enfocándose que la interpretación que se le debe dar a la demanda y en especial al contrato es que trata en realidad de una promesa de compraventa en aplicación del artículo 1621 del C. Civil.

Resalta que se analizó si la promesa de compraventa estaba ajustada a los parámetros del art. 1611 del C. Civil derogado por la Ley 153/1887, artículo 89, recordando que la promesa debe cumplir las condiciones exigidas por este artículo y se deduce que en la convención promisorio no se estipuló en el texto del contrato, ni menos en la nota final, que las partes fijaran la época en que ha de celebrarse el contrato, omitiendo lo dispuesto en el numeral 3° del mencionado artículo.

Así mismo señala que otro requisito que se omitió es "que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato"

Recuerda que el plazo que exige la promesa debe ser cierto y determinado, sin que en ninguna cláusula se fijara dicho plazo, ni siquiera en la nota final.

Expone que la falta de alguno de los requisitos del art. 89 de la Ley 153 de 1887, al momento de celebrarse el precontrato de compraventa tendrá ineficacia y que la omisión acarrea nulidad absoluta, conforme al art. 1740 y 1741, haciendo desaparecer la relación jurídica precontractual.

## CONSIDERACIONES

Corresponde a este Despacho de alzada analizar los argumentos presentados por la apelante en pos de reprochar la sentencia de primer grado y determinar si hay

lugar a revocarla o reformarla o en caso contrario de encontrarse sustantiva, fáctica o procedimentalmente pertinentes la decisión confirmarla.

En su argumentación esgrime la apelante a los presupuestos manifestando que la intención de los contratantes no fue la de celebrar un contrato de compraventa, sino que el querer de los que realizaron el pacto fue el de una promesa de compraventa, haciendo énfasis que los hechos de la demanda fueron narrados refiriéndose a una promesa de compraventa, ante lo cual reitera que la promesa debe cumplir con los requisitos del art. 89 de la Ley 153 de 1887, y que en el texto del contrato, ni en la nota final, las partes fijaron la época en que ha de celebrarse el contrato, omitiendo el numeral 3º del precipitado artículo, señalando que la carencia del plazo o condición en que ha de celebrarse el contrato conduce a la nulidad absoluta del mismo.

Al respecto, y para mayor ilustración es menester aclarar las diferencias sustanciales entre la promesa de celebrar un contrato de compraventa con el contrato al que la promesa se refiere. A título meramente enunciativo difieren: a) la promesa es una convención siempre solemne, puesto que de consignarse por escrito; el contrato de compraventa generalmente no requiere de solemnidades, pues en el común de los casos es consensual (art. 89 L. 153/1887; art. 1857 C.C.); b) la consignación escrita de la promesa no es una exigencia simplemente ad probationem sino ad solemnitatem o ad substantian actus; lo propio no ocurre en todo contrato de compraventa (art. 265 C.P.C.) es requisito para la validez de la promesa de contrato que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; esta exigencia no es propia del contrato de compraventa (art. 89 L,153/1887); d) la promesa de contrato no es título traslativo de dominio en cambio el contrato de compraventa si lo es (art. 765 del C.C.); anotadas las anteriores diferencias no queda duda que el acto celebrado entre las partes fue una promesa de compraventa y de tal manera lo refiere el A Quo en su sentencia.

Ahora bien, en consonancia con el artículo 89 de la ley 153 de 1887, la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las siguientes circunstancias consagradas en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 : 1a. Que la promesa conste por escrito; 2a. Que el contrato á que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; 3a. **Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el**

**contrato;** 4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales.

Una vez clara esta noción, se adentra el despacho al estudio del asunto, el cual versa sobre la eficacia y validez de una promesa de compraventa sobre un bien inmueble, cuyas consecuencias se circunscriben a liberar a los contratantes de los compromisos que adquirieron en razón del mismo, dando lugar a recuperar las prestaciones o restituciones mutuas con la respectiva indemnización de perjuicios, en atención a que la parte demandante solicita la nulidad por cuanto se omitió determinar en el contrato el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

Se resalta que la cláusula pertinente se distingue en el texto del documento obrante a folios 2 y 3 del proceso como la "segunda", que a la letra expresa:

*"2 El Terreno ... a la firma de la Presente Promesa de Compraventa y los CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 4.000.000) restantes cuando sea registrada en la Escritura en la oficina de Instrumentos Públicos y Privados de la Ciudad de BUGA (VALLE), y entregada en un plazo máximo de 45 días contados a partir de la firma de la presente Promesa de Compraventa". (Resaltado fuera de texto).*

Se da por descontado que las partes quisieron dar cumplimiento a la regla tercera del artículo 89 de la ley 153 de 1887, sometiendo la obligación de contratar la compraventa a la modalidad de plazo, si tenemos en cuenta que el plazo no siempre se estipula de una misma manera; puesto que puede ir desde la forma más sencilla y conveniente de señalar exactamente, un día futuro y cierto que en el sublite no ocurrió, al quedar establecido que para el cumplimiento de la promesa se disponía, no de un solo día, sino de los varios comprendidos en un intervalo de 45 días.

La indeterminación que pudiera verse reflejada en el hecho de que realmente no haya un solo día apto para el cumplimiento, no es sino aparente, y lo que en un principio luce oscuro se disipa con solo observar que hay un límite que no deja al antojo de las partes concurrir a la notaría, haciéndolo forzoso dentro de dicho límite.

Dilucidado lo anterior, se debe entender que la escritura objeto de promisión bien se puede correr un día cualquiera que esté comprendido en dicho término; caso en cual se supone que las partes obran dentro de una completa armonía de

pareceres, pero si definitivamente no es posible lograrlo por cualquier circunstancia, hay una fecha final que excluye la indefinición ya que las obligaciones habrán de cumplirse a más tardar el último día intervalo.

Por lo demás, se ha sostenido que en tratándose del requisito 3º del artículo 89 de la ley 163 de 1887, la única condición compatible con este texto legal, en consideración a la función que allí cumple, es aquella "que comporta un carácter determinado", por cuanto sólo una condición de estas (o un plazo), que permite la delimitación de la época en que debe celebrarse el contrato prometido. La de la otra clase, precisamente por su incertidumbre total, deja en el limbo esa época, y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales.

*"Pero si según el ordinal 3º del precitado artículo 89 de la ley 153 de 1887- dice la Corte-, la promesa de contrato, para su validez debe contener " un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato" bien se comprende de que para cumplir tal exigencia no puede acudirse a plazo indeterminado o a una condición indeterminada, porque ni el uno ni la otra, justamente por su indeterminación son instrumentos idóneos que sirven para cumplir el fin perseguido, que es el señalamiento o fijación de la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida" (Cas Civil, sen. Jul. 5/83, citada en G,J, N| 2423, página 284)*

Se concluye pues, que es evidente que a la celebración de la promesa sí quedó determinada la época en que se concluiría el negocio prometido.

Por otra parte, en la práctica suele ser frecuente que se fije la hora en que deben comparecer las partes a la Notaría a efectos de otorgar la escritura correspondiente, aunque la jurisprudencia ha establecido que no es indispensable fijar la hora exacta de comparecencia. (Sentencias de casación de 1º de marzo de 1985 y 6 de octubre de 1982)

En cuanto a la determinación de la Notaría siendo el objeto del presente contrato un bien inmueble, la Corte en sentencia de 1º de marzo de 1985, MP José Alejandro Bonivento Fernández y del 19 de marzo de 1986 con ponencia del doctor Héctor Gómez Uribe dispuso que si el contrato debe otorgarse ante notario, la jurisprudencia exige señalar la Notaría en la cual se va a otorgar la escritura, si no queda determinado dónde se celebrará, omitirlo llevaría a indeterminación de la promesa con la consecuencia de la nulidad de la misma, aclarando como excepción a este requisito, que si en el municipio donde se

celebre, hay una sola Notaría no debe señalarse nada, ante lo cual, en el caso objeto de estudio, se observa claramente que el inmueble esta ubicado en el Corregimiento de Santa Elena, Municipio de El Cerrito – Valle, de donde es pleno conocimiento existe solo Notaría Única, siendo aquí por ende donde se efectuaría el respectivo perfeccionamiento del contrato y dar cumplir con cabalidad las obligaciones contraídas.

Así las cosas, y conforme a lo expuesto anteriormente, esta judicatura encuentra que los argumentos presentados por la apelante en pos de reprochar la sentencia no alcanzan su cometido y por el contrario la providencia cuestionada se encuentra ajustada a nuestro ordenamiento jurídico, razón por la que lo procedente es confirmarla. No habrá condena en costas por no aparecer causadas. Una vez ejecutoriada esta sentencia se remitirá el expediente al despacho de origen, previas las anotaciones respectivas y la cancelación de la radicación.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA VALLE, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

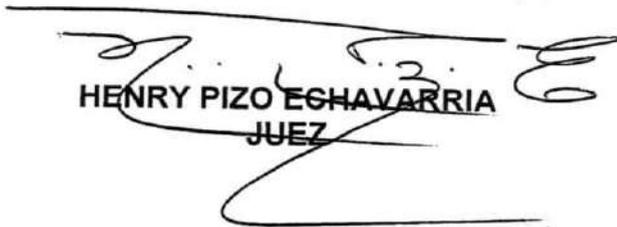
### RESUELVE

**PRIMERO:** CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia No. 040 del 12 de septiembre de 2008, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de el Cerrito Valle del Cauca, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Sin costas en esta instancia por no aparecer causadas.

**TERCERO:** REMÍTASE el expediente al despacho de origen, previas las anotaciones respectivas y la cancelación de su radicación.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
HENRY PIZO ECHAVARRIA  
JUEZ



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO PALMIRA - VALLE  
**CONSTANCIA DE AUTENTICACIÓN**  
EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA  
VALLE  
**HACE CONSTAR**

Que la reproducción fotomecánica (xerocopias) de la Sentencia discutida y aprobada por la Sala mediante Acta No. 126 fechada el 17 de julio de 2015, siendo Magistrada ponente la doctora MARIA PATRICIA BALANTA MEDINA, es fiel copia de la original que se ha tenido a la vista, obtenida del proceso Ordinario de Pertenencia por Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio, promovido mediante apoderado judicial por el señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, en contra de los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ, ONOFRE LIBREROS MARTINEZ y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, radicado bajo la partida 76-520-31-03-005-2010-00132-01. La presente copia auténtica está conformada por DIECISIETE (17) folios escritos. Se expide a petición y a costa del señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, identificado con la cédula de ciudadanía 6.182.925 en su condición de demandante. Palmira, diciembre dos (2) de dos mil quince (2.015).

RAFAEL COLONIA GUZMÁN  
SECRETARIO



2010-132-01



NOTIFICACIÓN POR EDICTO

LA SECRETARIA DE LA SALA CIVIL - FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUGA (VALLE)

H A C E   S A B E R :

Que con fecha DIECISIETE (17) de JULIO de DOS MIL QUINCE (2015),  
se dictó SENTENCIA en el siguiente PROCESO:

NATURALEZA:    ORDINARIO  
MAGISTRADO:    DRA. MARÍA PATRICIA BALANTA MEDINA  
DEMANDANTE:    HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO  
DEMANDADO:     ONOFRE LIBREROS MARTÍNEZ Y OTRO  
RESULTADO:     CONFIRMA Y REVOCA FALLO

Para notificar a las partes el fallo anterior, se fija el  
presente EDICTO en lugar público de la Secretaría, por el  
término de tres días (3) días, hoy VEINTICUATRO (24) de JULIO de  
DOS MIL QUINCE (2015), siendo las 8 a.m.

El Secretario

EDGAR DAVID BRANGO MONTOYA





SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No.014

Proceso: ORDINARIO DE PERTENENCIA.

Demandante: HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO.

Demandado: SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ.

Radicación: 76-520-31-03-005-2010-00132-00

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira, Valle del Cauca, noviembre dieciocho (18) de dos mil catorce (2014).

OBJETO DEL PRESENTE PRONUNCIAMIENTO:

Se trata de emitir sentencia dentro del proceso ordinario de **DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** adelantado por el señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO en contra de los señores SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS. Igualmente, de decidir sobre las pretensiones de los demandados LIBREROS MARTINEZ de REINVIDICAR a su favor el predio objeto de la acción prescriptiva enunciada.

1.- DE LAS PRETENSIONES:

La parte accionante, las concreta en lo siguiente:

"1)- *Mediante sentencia judicial que haga transito a cosa juzgada, se decrete el dominio pleno y absoluto, a través de la DECLARACION DE PERTENENCIA (sic.), POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, favor de HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO del predio rural denominado "Villa Amparo", el cual hace parte de otro de mayor extensión denominado "El Cedro", que se ubica en el corregimiento de Santa Elena, municipio de El Cerrito (V), siendo sus medidas 32.5 Mts de frente, por 102.5 Mts de fondo, para una extensión total de 3.331 Mts, 2 y sus linderos específicos son los siguientes.*

**NORTE:** *Con el predio de los señores SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, en extensión de 102 Mts.*





**SUR:** Con predio de MEDARDO BARANDICA, hoy de MARIA TERESA DOMINGUEZ, en extensión de 102.5 Mts.

**ORIENTE:** SU frente, con el callejón principal, en extensión de 32.5 Mts.

**OCCIDENTE:** Con predio de FIDELINA MANZANO, en extensión de 32.5 Mts.

2) En consecuencia, se ordena a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Buga, o a quien haga sus veces, disponga a abrir matrícula inmobiliaria a dicho predio y registrarlo a nombre del actor, con base en la sentencia respectiva..”

## 2.- DE LOS HECHOS FUNDAMENTO DE LA DEMANDA:

Se expone, que el señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO celebró promesa de compraventa sobre el bien objeto de la demanda, comprometiéndose a comprar a los señores SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ y estos a venderlo, documento que fue autenticado el 27 de agosto de 1996, fecha desde la cual tomo posesión del predio, fungiendo como dueño y señor, construyendo su casa de habitación, donde vive con su núcleo familiar. Que ha hecha la posesión en forma quieta, pacífica y permanente y ante los ojos de vecinos y conocidos, sin haber reconocido dominio ni derecho alguno a ninguna clase de persona natural o jurídica.

Se agrega, que el actor posee justó título y la tenencia por más de cinco años para acceder al predio por prescripción ordinaria y que por el tiempo transcurrido, igualmente podía hacerlo por la vía extraordinaria.

## 3.- DE LA DEMANDA DE RECONVENCION:

Los señores SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, luego de ser notificados del auto admisorio de la demanda de pertenencia propuesta por el señor CARDENAS RENGIFO lo demandan en reconvención a fin de que se les reivindique del predio ocupado por éste último, con todos sus componentes y accesorios; bien que hace parte de otro de mayor extensión y que pretende adquirir por la figura de la prescripción ordinaria de dominio.

Fundamento de su pretensión, lo es el hecho de que son propietarios inscritos tanto del bien de mayor extensión como lo del de menor y que la posesión que en este último ejerce CARDENAS RENGIFO es clandestina.



4.- DEL TRÁMITE:

Con providencia No.334 de Agosto 31 de 2010 se admitió la demanda, ordenándose corres traslado a los demandados, su notificación, emplazamiento de las personas inciertas e indeterminadas e inscripción.

Los señores LIBREROS MARTINEZ, representados por apoderada judicial, se opusieron a las pretensiones del actor. Aducen, que este no tiene justo título, pues nunca se elevó a escritura pública y por no ejercer el tiempo que la Ley otorga para estos casos

Por su parte el Curador Ad Litem, en representación de las PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, no se opuso a las pretensiones, siempre y cuando se demuestren fehacientemente las alegaciones formuladas por la parte actora.

En lo que respecta a la demanda de reconvencción, esta se admitió con auto No.206 del 19 de mayo de 2011, surtiéndose la notificación del mismo a la parte reconvenida por estado.

Luego de cumplirse con el traslado de rigor, la parte accionada en reconvencción propuso las excepciones de prescripción adquisitiva, respecto al bien denominado "Villa Amparo", reiterando lo planteado en los hechos de la demanda. Así mismo, las de ausencia de objeto y de causa legal, porque se ha hecho referencia a un bien que no está en discusión, llamado "El Cedro", que es de mayor extensión, por lo que carece de objeto la demanda de reconvencción.

5.- DE LAS PRUEBAS:

Se tuvo como pruebas documentales, las allegadas tanto por la parte demandante como por la demandada, en su orden, en la demanda y contestación de la misma, en la demanda de reconvencción y en el escrito con el que se describió traslado.

Igualmente, se decretaron las solicitadas por las partes en mención, de las cuales, se arrimo la testimonial conformada por las declaraciones juradas de los señores GUSTAVO MONTOYA, FREDY MANZANO DIAZ Y MARIA TERESA DOMINGUEZ ALVAREZ; allegándose por último, la prueba pericial.

#### 6.- DE LOS ALEGATOS:

Dentro del respectivo termino, solo se pronuncio el representante judicial del señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO alegando, que con las pruebas practicadas se demostró que el mencionado actúa como exclusivo señor y dueño del predio objeto de la demanda, por lo que solicita se dicte sentencia judicial, que haga tránsito a cosa juzgada, en la cual se decrete el dominio pleno y absoluto, a través de la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, en su favor y se desestimen las pretensiones de la demanda de reconvención.

#### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Se observa en el caso sometido a estudio, que los requisitos establecidos por la ley como necesarios para la regular formación y perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes, en virtud de lo cual, puede pronunciarse en esta oportunidad sentencia de fondo.

Efectivamente la demanda inicial de pertenencia como la de reconvención observaron, en su estructuración, las formalidades legales; la actuación recibió el trámite del proceso correspondiente. Los requisitos establecidos por la ley como necesarios, así como la capacidad para ser parte están presentes y correspondió conocer al despacho, no solo por la naturaleza jurídica de la acciones, sino también, por el domicilio de las partes.

Se comienza apuntando a manera de síntesis, que con las acciones propuestas se persigue, de un lado, la declaratoria de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio respecto del bien inmueble objeto de las pretensiones, cuyos linderos y demás especificaciones especiales están consignados en la demanda y de otro, la reivindicación del mismo, por cuenta del demandante a los demandados en la acción de pertenencia.

Respecto a la primera demanda se tiene, que al tenor del artículo 2518 del Código Civil, "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".

La posesión, como uno de los requisitos principales, se define como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él, El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. (Artículo 762 del Código Civil).

Precisada de tal manera la figura jurídica de la posesión se observa, que esta puede ser regular o irregular; la primera se da cuando existe justo título y buena fe mientras que en la

segunda, no son necesarios estos requisitos.

Como la declaratoria de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, aquí buscada, se ha planteado desde la óptica de una posesión regular por más de cinco años, corresponde, como primera medida, ocuparse en determinar si el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes y que permitió al demandante entrar en posesión del bien a usucapir, constituye en verdad un justo título; requisito que es imprescindible para que la posesión tenga tal calidad.

Para ello, se hace remisión al artículo 765 del Código Civil, en donde se expresa que el justo título es constitutivo o traslativo de dominio, siendo constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción, y traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos.

Se entiende de lo anterior, que justo título es todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Se dice atribuir en abstracto porque se toma en cuenta el título en sí, mas no circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio.

La promesa de compraventa, que aquí la parte demandante tiene como justo título, se concreta en que HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO se obliga a comprar y los señores SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ a venderle un lote de terreno que hace parte de uno de mayor extensión, para lo cual, a la suscripción del respectivo contrato el comprador cancela parte del precio, quedando de suscribir la escritura pública, que transfiere el dominio del bien, pasados 45 días y cancelar el saldo del precio cuando se anote en el registro inmobiliario tal escritura.

Se ve entonces, como con dicho contrato no se traspasa, de ningún modo, el dominio de una parte del bien de los señores LIBREROS MARTINEZ al señor CARDENAS RENGIFO, por lo que carece de la vocación para dar origen a la tradición del señorío; simplemente, envuelve obligaciones de hacer y no de dar; como es la de celebrar, en el futuro, el contrato prometido. Se trata nada más, según lo viene sosteniendo nuestro máximo Tribunal, de un "convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo".

En conclusión, dado que con la promesa de compraventa de ninguna manera se transfiere el dominio, siendo solo contentiva de una obligación de hacer, que para nada se relaciona con un derecho real, es claro que no puede considerarse como justo título de la posesión regular para la prosperidad de las pretensiones de la demanda, pues; se repite, carece de la vocación de realizar, en abstracto, el modo de la tradición del dominio.



Así las cosas, la posesión que ejerce el demandante sobre el predio que pretende adquirir por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio es **irregular**, así ésta sea de buena fe, pues es carente del justo título, por lo que la prescripción, tal como se planteó en la demanda no está llamada a prosperar.

Es conveniente reiterar, que para la modalidad de prescripción argumentada por la parte demandante, concretamente la ordinaria, es indispensable que sea regular, consistente esto, en que proceda de justo título, que haya buena fe inicial y que se haya efectuado la tradición, si el título es de aquellos que la ley clasifica como traslativo de dominio. Lo anterior aparece expresamente regulado en los artículos 764, 765, 766 y 768 de la Legislación Civil. Luego se observa, que al tenor del artículo 756 ibídem, se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos y arrojan los estudios sobre la materia, que cuando la posesión toma punto de partida en uno de los títulos traslativos, como la venta, la permuta, la donación entre vivos, la dación en pago etc., para que asuma el carácter de regular, no solo es necesario que el título sea justo y que haya sido adquirido de buena fe, sino que requiere de la realización de la tradición, la cual, si bien es presumible, algunas veces, en cuanto bienes muebles, esto no es dable cuando se refiere a inmuebles, lo que solo se configura con su registro, así se desprende del último inciso del artículo 764 citado.

La legislación llama a concluir, que la prescripción adquisitiva basada en título o contrato de promesa de compraventa no procede por la vía ordinaria sino extraordinaria. Recuerda el tratadista CANOSA TORRADO en su libro TEORIA Y PRACTICA DEL PROCESO DE PERTENENCIA, que los títulos adquisitivos de la propiedad de inmuebles son solemnes y ha de constar en una escritura pública o en una sentencia de adjudicación y que además, han de inscribirse en el registro de instrumentos públicos. Que en consecuencia, la posesión regular de un inmueble debe estar amparada con el título formalizado en la manera anotada y que, por tal motivo, la prescripción ordinaria sólo está al alcance de los poseedores de buena fe del bien que ha sido adquirido mediante escritura pública, sentencia de una partición u otro título análogo, y debidamente inscrito en el registro. Agrega, que cuando falta el justo título en los términos anotados se está en presencia de una posesión irregular, la que solo origina propiedad por prescripción extraordinaria.

En el plenario no aparece prueba de los requisitos normativos existentes para la prosperidad de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, lo que impide acoger las pretensiones de la parte accionante.

Ahora, en cuanto a la solicitud de reivindicación elevada por los demandados mediante reconvencción, se anota lo siguiente:

Se prueba de esta manera, la titularidad del dominio del bien objeto de reivindicación en cabeza de los accionantes en reivindicación, señores SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, por lo que se cumple con la primera de las exigencias atrás enunciadas.

En cuanto a la identificación de la cosa que se reivindica se puede afirmar, que se trata de un inmueble, consistente en un lote de terreno que hace parte uno de mayor extensión ubicado en el corregimiento de Santa Elena del Municipio de El Cerrito (Valle), predio (el de menor extensión) conocido como "Villa Amparo", con una área aproximada de 3.359.7 metros cuadrados, cuyos linderos especiales son: por el **Norte**, con terrenos de los señores LIBREROS MARTINEZ; por el **Sur**, con propiedad, antes, de MEDARDO BARANDICA, hoy, de MARIA TERESA DOMINGUEZ; por el **Oriente**, con el callejón, conocido como de los Martínez y por **Occidente**, con terrenos de FIDELINA MANZANO. Lote sobre el cual en la actualidad se halla construida una casa de habitación.

Se estableció, que la posesión de dicho predio la ostenta el señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, comprobación que no solo proviene de la Inspección judicial practicada al inmueble, sino, por ser la persona quien dio origen al presente litigio, al haber solicitado de la justicia, se le reconozca como dueño del bien de menor extensión, alegando haberlo adquirido mediante la figura jurídica de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, luego de ocuparlo por más de trece años, a raíz de la firma de un contrato de promesa de compraventa sobre dicho bien con los señores LIBREROS MARTINEZ.

Como se anoto en párrafos anteriores, la acción de pertenencia en referencia no está llamada a prosperar al no darse a favor del señor CARDENAS RENGIFO los requisitos que demanda la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.

Corresponde ahora mirar, si la posesión del señor CARDENAS RENGIFO es justa o injusta para decidir si prospera o no la acción reivindicatoria. Para ello se advierte, que la posesión es legítima cuando quien la ostenta tiene un título que así lo acredita y que prima sobre el que exhibe el reivindicante. Tal situación así vista no se da en este asunto, pues frente a la escritura pública 348 del 7 de Septiembre de 1979, suscrita en la Notaria Única de El Cerrito (Valle), la que fue debidamente inscrita al folio de matrícula inmobiliaria 373-11234 y mediante la cual, los demandantes en reivindicación, señores LIBREROS MARTINEZ adquirieron por compraventa el fundo rural "El Cedro", no se ha presentado otro título similar por el poseedor o el documento privado con el que se le hubiere transferido el dominio del mismo.

Ya se dijo en su oportunidad, que con el contrato de promesa de compraventa aportado al proceso y suscrito entre las partes esto no se ha dado; con él, simplemente se convino, que transcurridos 45 días, luego de firmar la promesa, harían efectiva la transferencia del dominio mediante la suscripción de la respectiva escritura pública, lo que, como se sabe, nunca ocurrió; por tanto, sin lugar a dudas, se trata de una posesión injusta, en donde la presunción de dueño

Se hace menester advertir, que el proceso se ha adelantado por esta vía y no agraria, en atención a la orientación de la demanda, en el sentido de que el bien ha sido destinado para vivienda y según lo certificado por el INCODER, no corresponde a la UAF (UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR).

Ahora, en cuanto a la solicitud de reivindicación elevada por los demandados mediante reconvencción, se anota lo siguiente:

Al tenor del artículo 946 del Código Civil, "La reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla."

De acuerdo a tal disposición, son tres los elementos exigidos para que prospere la acción reivindicatoria:

- a.- Que el actor tenga el derecho de propiedad sobre el bien reclamado;
- b. Que la cosa objeto de la reivindicación o acción de dominio tenga el carácter de "singular", es decir, "única en su especie"; y,
- c.- Que la posesión del bien reclamado esté a cargo de quien no es titular del derecho.

Probar tales elementos corresponde al accionante siendo que al demandado, dada su condición de poseedor material, lo ampara la presunción de dueño, por lo que solo le asiste probar el justo dominio, siempre y cuando lo haya alegado como excepción.

Así las cosas, hecha la confrontación respectiva entre los requisitos que prevé la ley para que opere la reivindicación y los hechos fundamento de la demanda, junto a las pruebas que la respaldan, se ha encontrado que los señores SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ son los propietarios de la totalidad del bien inmueble conocido como "El Cedro", ubicado en el corregimiento de Santa Elena, jurisdicción del Municipio de El Cerrito (Valle); con matrícula inmobiliaria Nro., 373-11234 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, predio de mayor extensión del cual hace parte el lote conocido como "Villa Amparo" y que es ocupado por el señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO. Se dice que los señores LIBREROS MARTINEZ son propietarios del predio de mayor extensión, en razón de que lo adquirieron por compra hecha al señor LIZANDRO LIBREROS SOTO mediante escritura pública 348 del 7 de Septiembre de 1979 suscrita en la Notaria Única de El Cerrito (Valle) e inscrita al folio de matrícula inmobiliaria atrás anotado, el 1 de octubre de ese mismo año, sin que exista constancia posterior de haber sido enajenado total o parcialmente por los nombrados.



que ampara al poseedor material ha sido objeto de eliminación con la prueba que de la titularidad del dominio han presentado los accionantes.

Procede entonces por lo anterior, reivindicar a favor de los señores SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ la posesión del bien inmueble que hoy ocupa el demandado HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, conocido como "Villa Amparo", el que hace parte del predio "El Cedro", ubicado en el corregimiento de Santa Elena de El Cerrito (Valle), pues se dan en contra de éste ultimo los componentes de la figura jurídica que permite a los demandantes retomar el bien para su uso y goce por ser los verdaderos dueños.

Hay que indicar respecto de la buena fe en la posesión, que el artículo 768 del Código Civil la define como: "...la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio."

En el caso sub examine se tiene, que la ocupación de parte del predio rural de propiedad de los señores LIBREROS MARTINEZ, por cuenta de CARDENAS RENGIFO estuvo precedida de la firma de un contrato de promesa de compraventa entre los nombrados; los primeros, a título de promitentes vendedores de dicha porción y el segundo, como promitente comprador; documento en el cual se consignó, que los futuros vendedores reciben como anticipo del precio pactado la suma de ocho millones de pesos por parte del futuro comprador, quedando un saldo por pagar de cuatro millones de pesos, cuando se inscribiera en el registro la correspondiente escritura pública de compraventa del bien; cuyas correspondientes firmas fueron autenticadas ante el notario único de El Cerrito y el que dentro del proceso no fue tachado de falso.

Se prueba con lo anterior que el señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO tomo posesión del bien prometido en venta con el convencimiento de que era casi suyo, pues para ello había desembolsado una suma considerable de dinero, igual a las dos terceras partes del precio convenido y que a la firma del contrato había entregado a los promitentes vendedores; habiéndose demarcado el predio prometido en venta por su extensión y linderos, circunstancias que permiten inferir, que la ocupación del lote por parte del señor CARDENAS RENGIFO fue consentida por sus propietarios y por lo tanto, precedida de la buena fe, por lo que nada impedía que se hiciera a la luz pública y no clandestinamente como así lo afirma el apoderado de estos últimos; sin dejar de lado que existen dos personas quienes afirman, que SILVIO LIBREROS MARTINEZ llegó hasta prestarle su colaboración a CARDENAS RENGIFO en la construcción de la vivienda que hoy existe en el predio; tanto es así, que le proporcionó toda el agua necesaria para ese fin; atendiendo a que allí se no se contaba con el líquido vital; testimonios al respecto rendidos por los señores GUSTAVO MONTOYA y FREDY MANZAN; el primero, constructor de la edificación y el segundo, vecino del lote.

**De Las Prestaciones Mutuas:**

Demostrado entonces, que se trata de una posesión impregnada de buena fe, los demandantes en reivindicación, de conformidad con el artículo 966 del Código Civil, están obligados a abonarle al demandado las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda; entendiéndose por mejores útiles las que han aumentado el valor del lote; en este caso, la casa de habitación en el construida, con sus acometidas de agua potable y energía eléctrica, pozo séptico, frutales; con posterioridad al mes de Agosto de 1996.

El despacho en orden a obtener el monto de tales frutos ordenó, oficiosamente, la complementación del respectivo dictamen y es así como por la perito designada les asigno un valor total de OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$83.837.000), suma que no fue controvertida por las partes, la que deberá ser cancelada por los señores LIBREROS MARTINEZ al señor CARDENAS RENGIFO dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de este fallo, a fin de que por parte del segundo de los nombrados les entregue el predio ocupado con todas sus anexidades.

Por último, en cuanto a las costas del proceso, están serán canceladas por el demandante de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Palmira, Valle del Cauca, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

*Contra*  
**Primero:** NEGAR LAS PRETENSIONES del señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, propuestas dentro de la demanda de DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO elevada en contra de los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ, ONOFRE LIBREROS MARTINEZ y PERSONAS INDETERMINADAS.

*ACU*  
**Segundo:** ORDENAR al señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO entregar a los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ el inmueble de las siguientes características:

Predio rural conocido como "Villa Amparo", el que hace parte de uno de mayor extensión denominado "El Cedro", con matricula inmobiliaria 373-11234, que se ubica en el corregimiento



de Santa Elena, municipio de El Cerrito (Valle), predio (el de menor extensión) con una área aproximada de 3.359.7 metros cuadrados, cuyos linderos especiales son: por el **Norte**, con terrenos de los señores LIBREROS MARTINEZ; por el **Sur**, con propiedad, antes, de MEDARDO BARANDICA, hoy, de MARIA TERESA DOMINGUEZ; por el **Oriente**, con el callejón, conocido como de los Martínez y por **Occidente**, con terrenos de FIDELINA MANZANO.

**Tercero:** ORDENAR a los señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ a pagar al señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO el valor de las mejoras plantadas sobre el predio a reivindicar, que se taso en la suma de OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$83.837.000).

2014

Dicho valor deberá ser cancelado dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, para que de este modo proceda la entrega del inmueble ordenada en el numeral anterior.

**Cuarto:** Cancelar la inscripción de la demanda de pertenencia. Mediante oficio comuníquese lo anterior a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

2014

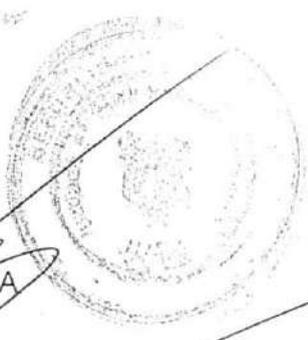
**Quinto:** Condenar al señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO al pago de las costas causadas en esta instancia. Para efectos de que se incluya en la respectiva liquidación, se fijan las agencias en derecho en la suma de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000).

2014

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Carlos Alberto VILLADA ESPINOSA

J U E Z





Handwritten wavy line

Handwritten wavy line



Handwritten wavy line





REPÚBLICA DE COLOMBIA



SALA CIVIL- FAMILIA

Guadalajara de Buga, diecisiete (17) de julio de dos mil quince (2015)

Referencia: **ORDINARIO (Pertenenca)** propuesto por HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO contra SILVIO LIBREROS MARTÍNEZ y OTROS  
Radicación: 76-147-31-03-001-2010-00132-01  
Instancia: APELACIÓN DE SENTENCIA.  
Ponente: **MARÍA PATRICIA BALANTA MEDINA**

Esta providencia fue discutida y aprobada por la Sala mediante Acta No. 126 de la fecha.

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Decidir el recurso de apelación interpuesto por el demandante, contra la Sentencia de primera instancia No. 014 del 18 de noviembre de 2014, proferida por el Juzgado 5° Civil del Circuito de Palmira dentro del asunto de la referencia.

**II. ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL**

HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO presentó demanda, solicitando se declarase que había adquirido por prescripción **ordinaria** de dominio, derivada de su posesión exclusiva, ininterrumpida, pública y tranquila, comenzada el 27 de agosto de 1996, del lote de terreno rural ubicado en el Corregimiento de Santa Helena, del municipio de El Cerrito Valle, identificado con matrícula inmobiliaria No. 373-11234 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, cuyos linderos y características obran en el plexo demandatorio. Se destaca que al interior de este predio se edificó una casa de habitación donde habita junto con su núcleo familiar; asimismo agrega que adquirió el inmueble en cuestión a través de contrato de promesa de compraventa celebrada con los demandados SILVIO LIBREROS MARTÍNEZ y ONOFRE LIBREROS MARTÍNEZ el día 27 de agosto de 1996, título que pretende aducir como justo, para respaldar su principal pretensión.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Cuaderno principal, folios 1 a 16.

Dicho libelo se admitió por interlocutorio del 31 de agosto de 2010<sup>2</sup>, en el cual se dispuso la notificación y traslado a los pasivos, la inscripción de la demanda en el certificado de tradición respectivo, entre otras determinaciones.

Las personas inciertas e indeterminadas en este asunto fueron notificados mediante curador *ad litem*, quien allegó contestación en la que se atuvo a lo demostrado al interior del proceso, sin formular oposición frontal a las pretensiones de la demanda.<sup>3</sup>

Por su parte los demandados SILVIO LIBREROS MARTÍNEZ y ONOFRE LIBREROS MARTÍNEZ, una vez surtido su enteramiento, a través de apoderado judicial arrimaron contestación oportuna, oponiéndose a las pretensiones de la demanda, afirmando sobre los hechos centrales de la demanda que la posesión que ejerce el demandante no es legal comoquiera que se deriva de una promesa de compraventa y no de un justo título, toda vez que dicho acto contractual nunca fue elevado a escritura pública. Sustentado en las prenotadas observaciones, formuló la meritoria que denominó "carencia de acción".<sup>4</sup>

Con estos mismos fundamentos, se formuló demanda de reconvencción que tiene como pretensión que se le ordene al demandante a reivindicar a los demandados el bien inmueble materia de este asunto, cuya admisión se dispuso por auto de mayo 19 de 2011<sup>5</sup>. Enterado de este libelo, el demandante se opuso a los hechos y formuló las excepciones que denominó "excepción de prescripción adquisitiva, de ausencia de objeto y causa legal"<sup>6</sup>

Seguidamente, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes mediante auto del 18 de mayo de 2012<sup>7</sup>.

Vencido el término probatorio, se corrió el traslado para alegatos de conclusión, espacio aprovechado por la parte demandante a través de su gestor judicial.<sup>8</sup>

### III. DEL FALLO y SU IMPUGNACIÓN

El 18 de noviembre de 2014, el *a quo* dictó providencia<sup>9</sup> negando las pretensiones invocadas por el demandante en el presente

<sup>2</sup> *Ibíd.*, folio 18.

<sup>3</sup> *Ibíd.*, folios 62 y 63.

<sup>4</sup> *Ibíd.*, folios 66 a 67.

<sup>5</sup> Cuaderno de reconvencción, folio 17.

<sup>6</sup> *Ibíd.*, folios 21 a 23.

<sup>7</sup> Cuaderno principal, folios 84 y 85.

<sup>8</sup> *Ibíd.*, folios 110 a 112.



asunto, específicamente porque: "... la posesión que ejerce el demandante sobre el predio que pretende adquirir por prescripción ordinaria adquisitiva es irregular, así ésta sea de buena fe, pues es carente del justo título, por lo que la prescripción, tal como se planteó en la demanda no está llamada a prosperar" (folio 132, cuaderno 1), señalando además que la prescripción adquisitiva basada en contrato de promesa de compraventa no procede por la vía ordinaria sino extraordinaria. De otra parte, el proveído que fulminó la primera instancia ordenó al demandante HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO entregar a los demandados SILVIO LIBREROS MARTÍNEZ y ONOFRE LIBREROS MARTÍNEZ el inmueble objeto del proceso; así como ordenó a éstos pagar al primero la suma de \$83.837.000 por concepto de mejoras plantadas sobre el predio a reivindicar.

Conocido el sentido del fallo en comento, la parte demandante presentó recurso de apelación, el cual fue concedido por el *a quo* en proveído del 11 de diciembre de 2014<sup>10</sup>. El extremo activo argumentó su inconformidad, aduciendo en síntesis que, si bien la promesa de compraventa no constituye justo título para adquirir por prescripción el predio objeto del litigio, no es menos cierto que la posesión fue totalmente demostrada a partir del 27 de agosto de 1996 – fecha en que se suscribió el contrato de promesa de compraventa entre el demandante y los demandados – cuando se hizo la entrega real y material del inmueble al actor. Refiere que el *A quo* no valoró que el justo título para la usucapión no se constituyó por razones atribuibles únicamente a los demandados, así como que abstuvo de pronunciarse sobre las excepciones propuestas en el escrito de contestación a la demanda de reconvenición, lo cual atenta contra el debido proceso y genera nulidad de la sentencia. Luego arguye que se le reconoció el valor de las mejoras en la suma de \$83.837.000, sin embargo, no adicionó la suma de \$12.000.000 pagados en el año de 1996 por valor del predio.

El expediente fue recibido en la Sala, el 6 de febrero de 2015, admitiéndose la alzada mediante auto del día 10 del mismo mes y año<sup>11</sup>. Con posterioridad, se concedió el término para sustentar y contra-alegar<sup>12</sup>, oportunidad aprovechada por las partes.

En efecto la parte actora apuntó que resultó desatinada la decisión del *a quo*, no sólo por negar la pretensión de usucapión, sino también, porque declaró prospera la pretensión de dominio elevada

<sup>9</sup> *Ibíd.*, folios 216 a 225.

<sup>10</sup> *Ibíd.*, folios 143.

<sup>11</sup> Folio 3 de este cuaderno.

<sup>12</sup> *Ib.*, folios 4.

23 76

a través de la demanda de mutua pretensión, sin considerar que cuando la fuente de donde se deriva la posesión en una relación jurídica contractual, como en el presente caso que tuvo su génesis en un contrato de promesa de compraventa, no hay lugar al ejercicio de la acción reivindicatoria para obtener la restitución de la cosa, sino que debe acudirse a las respectivas acciones contractuales inherentes al vínculo que une a las partes.<sup>13</sup>

Por su parte, los demandados solicitaron que se mantuviera incólume la sentencia proferida por el *a quo*, en virtud de que el demandante carece de justo título, comoquiera que la promesa de compraventa aducida con la demanda, no tiene vocación para realizar el modo de la tradición del dominio. Asimismo, frente a las prestaciones mutuas decretadas, alegó que sólo se valoró el dictamen pericial practicado y no se hizo acotación alguna de cara a los frutos civiles dejados de percibir<sup>14</sup>.

Sintetizada la actuación adelantada en este asunto, la Sala procede a decidir la impugnación formulada, atendiendo las siguientes,

#### IV. CONSIDERACIONES

Primeramente, se debe resaltar que de conformidad con el literal a), numeral 1 del artículo 26 del Código de Procedimiento Civil, corresponde a la Sala Civil Familia de este Tribunal Superior, conocer la apelación de la sentencia proferida en primera instancia por el Juzgado 5° Civil del Circuito de Palmira.

Establecida la competencia que le asiste a la Corporación para conocer la alzada en referencia, es oportuno abordar el caso puesto a consideración del Tribunal, pues no se aprecia causal alguna que pueda invalidar la actuación, además de hallarse estructurados los presupuestos procesales.

Sentado lo anterior, la Sala presentará sus consideraciones generales sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para abordar enseguida el estudio que plantea la alzada, encauzando el análisis por la senda del justo título y la improcedencia de la acción reivindicatoria cuando la fuente de donde emana la posesión es un vínculo contractual con el propietario, marco en el cual se examinará lo alegado por el apelante.

<sup>13</sup> Ib. Folios 56 a 64.

<sup>14</sup> Ib. Folios 66 a 70.

22

#### 4.1 De la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio. Generalidades.

Conforme a la preceptiva legal que se plasma en el artículo 2518 del Código Civil, la prescripción es un modo de ganar el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles, y los demás derechos reales apropiables por tal medio, cuya consumación precisa la posesión de los bienes sobre los cuales recaen tales derechos, en la forma y durante el término requerido por el legislador.

Ahora bien, Jurisprudencial y doctrinariamente se ha estimado que la prescripción adquisitiva, también llamada usucapión, puede asumir dos modalidades: ordinaria, que se funda en la posesión regular (justo título y buena fe) durante el tiempo que la ley precisa, y extraordinaria que se apoya en la posesión irregular en la cual *"...no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio"*.<sup>15</sup>

En este orden de ideas, para que se configure legalmente la posesión material en los casos reseñados en cabeza del usucapiente y por el tiempo requerido, debe ejercitarse ésta, de manera pública, pacífica e interrumpida sobre un bien que sea susceptible de adquirirse por este modo, siendo menester el justo título y la buena fe, si se desea invocar la prescripción ordinaria que dimana de la posesión regular.

Por su parte, la posesión se ha definido en el canon 762 del mismo ordenamiento como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, lo que comporta que para su existencia se hallen presentes dos elementos: **el animus y el corpus**, estos son: *(i)* el elemento psicológico **interno** que corresponde a la intención de ser dueño, el cual escapa a la percepción directa de los sentidos y como tal se presume a propósito de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente por el poseedor, demostrativos de su señorío y poder; y *(ii)* el elemento **externo** que corresponde a la detentación física y material de la cosa, los cuales deben acreditarse plenamente.

La posesión, conforme la define el Código Civil colombiano, consiste en la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, noción de la que se infiere que se trata de una situación de hecho estructurada a partir de dos coordenadas fundamentales: de una parte, la detentación de una cosa de

<sup>15</sup> Sentencia publicada en la G.J. T. LXVI, pág. 347.

manera perceptible por los demás (corpus) y, de otra, un elemento interno, es decir, el ánimo (animus) de poseerla como dueño.

Por consiguiente, dicha situación fáctica debe trascender la esfera particular y exteriorizarse ante terceros, a través de un conjunto de actos **inequívocamente** significativos de propiedad, esto es que por su inconfundible carácter, de ellos puede colegirse objetivamente que quien los ejercita se considera dueño y es reputado por los demás como tal. Para que así acontezca, dichos actos deben estar íntimamente ligados con la naturaleza de la cosa y su normal destinación, de modo que, como de manera ejemplificante lo prevé el artículo 981 del Código Civil, la posesión del suelo debe demostrarse por hechos positivos de aquéllos a que sólo da derecho la propiedad, tales como *"el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión"*.

Como lo ha resaltado la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia, el esfuerzo del legislador por destacar que solamente constituyen verdaderas expresiones de posesión, aquellos actos positivos que, dependiendo de la naturaleza de las cosas, suelen ejecutar los dueños, motivo por el cual la detentación en la que no se perciba un diáfano señorío, no puede concebirse como soporte sólido de la demanda de pertenencia, desde luego que los hechos que no aparejen de manera incuestionable el ánimo de propietario de quien los ejercita (animus rem sibi habendi), apenas podrán reflejar tenencia material de las cosas<sup>16</sup>.

La misma Sala destaca que, en principio, toda persona que deriva de otra la posesión la comienza de nuevo y debe permanecer en ella, realizando actos posesorios, durante el tiempo necesario para usucapir, pues, como dice el artículo 778 del C.C., *"la posesión del sucesor principia en él"*. Empero, ésta misma disposición, que armoniza con el artículo 2521 ejusdem, faculta al poseedor que pretende adquirir por prescripción, para unir a la posesión propia, la de su antecesor o antecesores (accesión o suma de posesiones); lo que generalmente acontece cuando al actual poseedor le es insuficiente su posesión para conseguir la adquisición del dominio<sup>17</sup>.

Ahora bien, para poder fundar la adquisición extraordinaria de la propiedad en la suma de posesiones, debe el demandante

<sup>16</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Dr. Jorge Antonio Castillo Rugeles, 21 de septiembre de 2011, expediente 5881.

<sup>17</sup> C.S.J.: Sentencia idem.

demostrar, conforme lo ha puntualizado reiteradamente la misma Colegiatura: "a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida, y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo" (sentencia de 6 de abril de 1999, expediente 4931, entre otras).

En punto de la existencia de un vínculo jurídico, explica el profesor LUIS GUILLERMO VELÁSQUEZ JARAMILLO<sup>18</sup> que como la posesión está amparada por una presunción de propiedad (art. 762), es necesario demostrar que entre el poseedor anterior y el actual existe un vínculo jurídico que hoy día se tiene entendido no necesariamente tiene que ser una escritura pública debidamente registrada.

Frente esta teorización la Corte Suprema de Justicia ha expresado su concepto diciendo que, en esta materia el ordenamiento positivo exige una sucesión en las posesiones fundada en una justa causa ad-quirendi por medio de la cual, en la forma de una continuación de posesiones contiguas y homogéneas respecto del objeto poseído, un poseedor reemplaza al otro y en consecuencia se hace imposible que de esta facultad puedan sacar provecho los usurpadores o los ladrones, luego es claro que esa causa adquirendi puede fincarse en cualquier clase de negocio jurídico, preparatorio o definitivo, que en atención a las condiciones concretas en el mismo consignadas, sea hábil para servir de nexo legítimo de unión entre aquellas situaciones posesorias que se agregan o fusionan. Finalmente ese vínculo jurídico no representa más que la causa jurídica que le ha permitido al prescribiente unir a su posesión la de su antecesor, sin que interese que el sucesor sea a título universal o singular.

Como deviene de todas estas exposiciones, queda claro entonces que además de la existencia del vínculo jurídico el agregante tiene **la carga de la agregación** por lo cual no le es suficiente presentar el justo título con la buena fe del antecesor, **sino que tiene también la obligación de probar la posesión en sus elementos corpus y animus**. De igual manera es menester que las posesiones que se suman sean contiguas e ininterrumpidas; es decir, que el poseedor que se quiera beneficiar de la agregación debe sumar las posesiones anteriores en estricto orden cronológico de la suya hacia atrás. Tampoco pueden presentar interrupción en el tiempo de prescripción las posesiones unidas y finalmente, **debe**

<sup>18</sup> VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, Bienes, novena edición, Editorial Temis S.A., Bogotá, 2004, p. 158.

Pues bien, un breve repaso al fallo de instancia revela que **la falta de justo título**, motivó la denegación de las pretensiones del libelo introductorio, elemento que, como se esbozó en precedencia, constituye factor toral de la posesión regular, y por ende, de la prescripción cuando se alega por la vía **ordinaria**. En su momento, el *a quo* expuso al respecto lo siguiente:

“La promesa de compraventa, que aquí la parte demandante tiene como justo título, se concreta en que HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO se obliga a comprar y los señores SILVIO ONOFRE LIBREROS MARTÍNEZ a venderle un lote de terreno que hace parte de uno de mayor extensión, para lo cual, a la suscripción del respectivo contrato el comprador cancelar parte del precio, quedando de suscribir la escritura pública, que transfiere el dominio del bien, pasados 25 días y cancelar el saldo del precio cuando se anote en el registro inmobiliario tal escritura.

(...)

“En conclusión, dado que con la promesa de compraventa de ninguna manera se transfiere el dominio, siendo solo contentiva de una obligación de hacer, que para nada se relaciona con un derecho real, es claro que no puede considerarse como justo título de la posesión regular para la prosperidad de las pretensiones de la demanda, pues; se repite, carece de la vocación de realizar, en abstracto, el modo de la tradición del dominio.

(...)

“La legislación llama a concluir, que la prescripción adquisitiva basada en título o contrato de promesa de compraventa no procede por la vía ordinaria sino extraordinaria.” (Folio 132 del Cuaderno Principal)

Puestas así las cosas, con facilidad se advierte que pese a que el actor considera que cuenta con un justo título para adquirir por prescripción ordinaria el bien inmueble materia del asunto, lo cierto es que, de conformidad con lo hasta aquí expuesto, el contrato de promesa de compraventa exhibido por el actor no tiene la entidad suficiente para erigirse en justo título para usucapir por la vía ordinaria, el inmueble materia del proceso sino por la vía extraordinaria, por lo que se mantiene incólume la posición del Juzgado y por ende se niegan las pretensiones de la demanda inicial

Sea del caso agregar, por mero prurito académico, que para la época en que fue presentada la demanda, año 2010, la dimensión temporal de la usucapición en el caso concreto, principada en agosto de 1996, sólo era suficiente para respaldar la prescripción ordinaria, pues para la extraordinaria habría sido necesario

acreditar, o bien el lapso veintenario, contándose apenas con catorce años, o el decenario, el cual al tenor del art. 13 de la Ley 791 de 2002<sup>21</sup>, en virtud de su canon inicial<sup>22</sup> apenas puede computarse desde el 27 de diciembre de 2002, cumpliéndose -si a partir de esa calenda cabe hacer el conteo y haciendo abstracción de episodios de interrupción o suspensión por cualquier causa- por lo menos el 27 de diciembre de 2012, lectura concordante con lo que al respecto manda el canon 41 de la Ley 153 de 1887<sup>23</sup>, fecha que resulta **posterior** a la presentación de la demanda.

Desde luego, aún puede la actora considerar, si a bien lo tiene, acudir nuevamente a la jurisdicción en procura de obtener la declaratoria de pertenencia pero por la vía extraordinaria, cauce en el cual no se le exige el justo título, factor que en el subexámene, por su ausencia, impone la denegatoria de sus pretensiones.

#### **4.4. Improcedencia de la acción reivindicatoria cuando la fuente de donde emana la posesión es un vínculo contractual con el propietario**

Comoquiera que el apelante, anotó de cara a la pretensión de reivindicación presentada a través de demanda de reconvencción y que fuere concedida por el *a quo*, que entró a ocupar el inmueble objeto del litigio, en virtud del contrato de promesa de compraventa celebrado con los señores ONOFRE LIBREROS MARTÍNEZ y SILVIO LIBREROS MARTÍNEZ, ha de tenerse en cuenta que para derivar de dicho acto la posesión material, en principio jurídicamente es necesario que haya mediado estipulación expresa en cuanto a que la entrega para el caso, del bien raíz implicó también la posesión, pues como se anotare en consideraciones precedentes, el convenio no implica por sí mismo la transferencia por el promitente vendedor del poder de facto. Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>24</sup> expuso:

<sup>21</sup> "LEY 791 DE 2002. Artículo 13. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias." La ley fue publicada en el Diario Oficial 45046 de Diciembre 27 de 2002.

<sup>22</sup> "LEY 791 DE 2002. Artículo 1°. Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas."

<sup>23</sup> "LEY 153 DE 1887. ARTÍCULO 41. La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir."

<sup>24</sup> Sentencia del 30 de Julio de 2010. Radicación 2005-00154-01

*El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.*

*No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión.*

*(...). En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, (...); la simple entrega sin ninguna otra indicación, 'supone, en términos generales, el reconocimiento de dominio de otro, en la medida en que quien por ella pretende adquirir parte de la obvia admisión de su carencia de derecho. Esa es la inteligencia que la figura muestra en principio, sin perjuicio de que se admita la posibilidad de salvedades que, en el ámbito propio de las convenciones, pueden acontecer, como sería el caso en que con explicitud rotunda se exprese en ella la entrega material acompañada del ánimo de dueño, circunstancia que '...puede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la declaración de las partes en ese sentido...'*

Se tiene establecido que entre HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO y SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTÍNEZ, se celebró un contrato de promesa de compraventa que involucró el bien objeto del proceso. Ahora, aunque es cierto, que dicho documento no revela que el bien fue entregado al comprador, si se evidencia del material probatorio recaudado, que éste entró en posesión del bien al suscribir dicho acto, pues con el consentimiento de los promitentes vendedores comenzó a construir una vivienda en dicho bien raíz, inclusive, lo asistieron con dicho fin al facilitarle el agua necesaria para la edificación, tal y como lo expresa el declarante Gustavo Montoya, en los siguientes términos:

*"Al Sr. Herman del cual no recuerdo el apellido lo conozco porque fui el constructor de la casa en que vive (...) construido en el lote del pleito y a don Silvio Martínez lo conozco porque cuando dimos inicio a la obra no teníamos agua y el Sr. Silvio Libreros Martínez nos dio entre los cuatro o cinco meses el agua que necesitábamos (...) y el Sr. Silvio Libreros Martínez había recibido parte del pago*

*del negocio y según el Sr. Herman solo le debía muy poco el cual le terminaría de dar cuando el Sr. Libreros le diera la escritura*"<sup>25</sup>

Lo anterior permite concluir, que a pesar de no haberse establecido que en el contrato de promesa celebrado entre las partes que con la entrega anticipada del bien raíz se le transfería la posesión material del mismo, sí se advierte la concreción de dicha situación, por los actos desarrollados por el promitente comprador – construcción de una vivienda – y porque se encontraba pendiente el trámite de la escritura de venta, la cual se haría 45 días contados a partir de la firma del contrato de promesa, fecha en la cual se entregaría la suma de \$4.000.000 que restaban por pagar por concepto de valor del bien inmueble, manifestaciones que ratifican que la posesión del señor HERMAN HERNANDO con relación al inmueble materia del litigio, tiene origen contractual.

Ahora bien, establecido que el señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO derivaba su posesión de un contrato de promesa de compraventa, conviene traer a colación que la doctrina jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha sostenido que en el evento de existir un acto o contrato generador de obligaciones entre los sujetos procesales, del cual se derive la posesión material de la cosa, o que le de soporte, no es viable que el dueño de la misma obtenga la recuperación mediante el ejercicio de la reivindicación, sino que tendrá que ampararse en las acciones restitutorias para debatir tal aspiración en el escenario judicial de naturaleza contractual.

En ese sentido se pronunció en el fallo CSJ SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01, donde se memoró lo siguiente:

*(...), la jurisprudencia inalterada de la Corte, con razón, precisa esa postura, expresando al respecto: 'La pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legítima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio. En este proceso se pide la reivindicación de determinado predio como súplica enteramente independiente y autónoma. Esta pretensión no puede prosperar*

<sup>25</sup> Folio 17. Cuaderno No. 3.

*mientras el contrato de promesa subsista, pues ocurre que por ese contrato se transformó la posesión extracontractual del demandado en posesión respaldada por un contrato y regida por sus estipulaciones. (...). 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, (...) La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro' (cas. civ. sentencia de 12 de marzo de 1981, CLXVI, página 366, reiterada en sentencia de 18 de mayo de 2004, [SC-044-2004] exp. 7076) (Subrayado de la Sala).*

Así entonces, no es admisible la acción reivindicatoria cuando ha mediado una relación contractual entre el dueño de la cosa y el poseedor, pues de ser así se desconocería el acuerdo de voluntades de las partes, el cual además permanece intacto y sin solución; por lo que, para obtener la restitución de la cosa objeto del contrato, se debe acudir a las respectivas acciones contractuales inherentes al vínculo que liga a las partes y de la cual dimana.

En el caso bajo estudio de la Sala, como ya se anotó es evidente que la posesión detentada por el señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, se encuentra legitimada por la promesa de compraventa celebrada con los señores SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTÍNEZ. Asimismo, se anotó que se había estipulado el otorgamiento de la respectiva escritura pública de venta, se realizaría 45 días después de la suscripción del mencionado acto, la cual posteriormente no fue realizada.

Así las cosas, es evidente que el *a quo* omitió considerar que el contrato de promesa de compraventa presentado con el libelo inicial, es un vínculo contractual vigente que le permitió al señor HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO entrar a ocupar el inmueble objeto del proceso como poseedor material, lo cual de acuerdo al criterio jurisprudencial expuesto tiene la entidad jurídica de trincar la pretensión reivindicatoria, pues aquel no detentó el bien en contra de la voluntad de su dueño, sino con su pleno consentimiento, tal y como se demostró en el proceso.

En virtud de lo anterior, se revocará la decisión del *a-quo* que despachó favorablemente el pedimento de reivindicación, y en virtud de lo cual ordenó la restitución del predio objeto del litigio, el pago de las mejoras plantadas, al igual que lo atinente a la condena en costas al señor CARDENAS RENGIFO.

Con fundamento en el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil, modificado parcialmente por el 19 de la Ley 1395 de 2010, no se impone condena en costas procesales en ninguna de las instancias, dado que aunque al accionante le son negadas las pretensiones respecto de la demanda inicial, resultó victorioso en la de reconvencción.

Finalmente, en lo que se refiere a que el *A quo* se abstuvo de pronunciarse sobre las excepciones propuestas en el escrito de contestación a la demanda de reconvencción, estima esta Sala que la oposición a dicha pretensión se fundaba en los mismos hechos que sustentaban la demanda inicial y que como en tal oportunidad se solicitaba la declaración de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, y dicha demanda había sido negada, no había lugar a pronunciarse nuevamente sobre el mismo punto que ya había sido abordado por el *A quo*.

Con estas acotaciones, quedan diluidos en los argumentos de la alzada, y colorario de ello se impone a la Sala la confirmación, en su integridad, de la sentencia apelada.

#### V. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE:

**Primero. CONFIRMAR** el punto primero y cuarto de la sentencia apelada.

**Segundo.- REVOCAR** los puntos segundo, tercero y quinto de la providencia impugnada En su lugar **SE DISPONE:**

**NEGAR LAS PRETENSIONES** de los señores SILVIO LIBREROS MARTÍNEZ y ONOFRE LIBREROS MARTÍNEZ propuestas dentro de la acción reivindicatoria propuesta a través de la demanda de reconvencción, formulada contra HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, por lo expuesto en las motivaciones de esta providencia.

**Tercero. SIN COSTAS** en ambas instancias.



**Cuarto. DEVOLVER** las presentes actuaciones al juzgado de origen.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Los Magistrados,

  
**MARIA PATRICIA BALANTA MEDINA**

  
**FELIPE FRANCISCO BORDA CAICEDO**

  
**JUAN RAMON PÉREZ CHICUE**



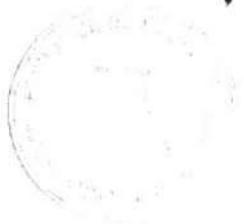


TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO  
SANTANDER DE BUENA

SECRETARÍA DE JUSTICIA

He y, 24 JUL 2015 siendo  
las 8 a. m. de la tarde, la sentencia  
anterior.

El Secretario,





ACTA DE NO ACUERDO Nro.:

FECHA DE PRESENTACION: 5 DE AGOSTO DE 2016

FECHA DE CELEBRACION: 23 DE AGOSTO DE 2016

HORA Y DURACION: 4:30 P.M.

En la ciudad de Palmira - Valle, se reunieron las partes a saber, siendo el día Veintitrés (23) del mes de Agosto del año dos mil diez y seis (2016) a las 4:30 de la tarde, con el fin de intentar la conciliación en Derecho dando cumplimiento al artículo 1º. De la ley 640 de 2001, para lo cual se da inicio de la siguiente manera:

**1. IDENTIFICACION DE LAS PARTES INTERVINENTES:**

**1.1.- LOS CONVOCANTES:** Señores: **SILVIO LIBREROS MARTINEZ** y **ONOFRE LIBREROS MARTINEZ**, mayores de edad, identificados con Cédulas de Ciudadanías Nros.: 16'240.180 y 16.245.997 de Palmira, respectivamente; representados por el Doctor: **NELSON ANDREZ TAYLOR LOPEZ**. Identificado con Cédula de Ciudadanía Nro.: 16.467.364 de Buenaventura (V). Tarjeta Profesional Nro.: 42.412 del C.S de la Judicatura, mediante poder debidamente firmado.

**1.2.- EL CONVOCADO:** Señor: **HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro.: 6'182.925 expedida en Buga - Valle., quien podrá ser notificado en **Predio Rural: "Villa Amparo"** Inmerso dentro de "El Cedro" Corregimiento de Santa Elena - Jurisdicción de El Cerrito.

**1.3 - EL CONCILIADOR INSCRITO:** La Doctora **GLORIA SOLEY PEÑA MORENO** mayor de edad, identificada con la cc No.30.039.760 de Palmira (valle) portadora de la Tarjeta Profesional No. 149.989 del C.S. de la Judicatura y Código de Conciliador Nro.: 1202-0052.

**1.4.- CERTIFICACIONES:** a) Las respectivas citaciones se efectuaron por medio de la entidad **INSPECTOR Jurisdicción de El Cerrito** b).- Que el Conciliador actúa con plenos derechos Constitucionales y Legales amparado de acuerdo a los artículos 116 C.N., las leyes 23 de 1991, 446 de 1998, 640 de 2001 y el Decreto de 2013. C).- El suscrito Conciliador Certifica que el asunto sometido a Conciliación si es susceptible de ser transado, y que se encuentra amparo dentro de la rama jurisdiccional Civil.

**2.- DECLARACION DEL CONFLICTO:**

Los motivos que fundan esta actuación a **LOS CONVOCANTES** están basados por los siguientes:

**2.1.- HECHOS:**

**2.2.-** Los señores: **SILVIO LIBREROS MARTINEZ** y **ONOFRE LIBREROS MARTINEZ**, son propietarios del bien inmueble, según escritura Publica 348 de la Notaria Única de El Cerrito (V) corregimiento de Santa Elena, Municipio de El Cerrito

– Valle – Fina denominada "El Cedro" distinguido con la matricula Inmobiliaria Nro.: 373-11234 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga:

2.3.- Los señores: **SILVIO LIBREROS MARTINEZ** y **ONOFRE LIBREROS MARTINEZ**, promitentes vendedores, pretenden vender una parte de un lote de terreno con un frente en el "Callejón Principal" siendo sus medidas 32.5 metros de frente, por 102.5 metros de fondo. Para una extensión total de 3.331 metros; cuyos linderos son los siguientes: **NORTE**: Con el predio de los señores: Silvio Libreros Martínez & Onofre Libreros Martínez, en extensión de 102 metros. **SUR**: Con el predio de Medardo Barandica, hoy de María Teresa Domínguez. **OCCIDENTE**: Con el predio de Fidelina Manzano en extensión de 32.5 metros. **ORIENTE**: Su frente, con el Callejón Principal, en extensión de 32.5 metros, que contiene casa de habitación.

2.4.- El Sr. **HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO**, promitente comprador, realiza en conjunto con los señores: **SILVIO LIBREROS MARTINEZ** y **ONOFRE LIBREROS MARTINEZ**; **PROMESA DE COMPRAVENTA**, firmada el 27 de Agosto de 1996, corrida en la Notaria Diez y Seis del Circuito de Cali del lote en comento denominado "Villa Amparo" el cual hace parte de otro de mayor extensión denominado "El Cedro".

2.5.- La presente promesa de compraventa se rige por las siguientes cláusulas:

A.- Las medidas del terreno se tomaron según lo acordado por las partes con frente "Callejón Principal" de 32 metros con 50 Centímetros (32.50) con un fondo de 102 metros con 50 centímetros (102.50) dando un total de 3.331 metros cuadrados.

B.- El terreno tiene un valor de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12'000.000.=) el cual se compromete a pagar de la siguiente forma: OCHO MILLONES DE PESOS (\$8'000.000.=) a la firma de la presente promesa de Compraventa y los CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4'000.000.=) restantes cuando sea registrada la Escritura en la Oficina de Instrumentos Públicos y privados de la ciudad de Buga (Valle), y entregada en un plazo máximo de 45 días contados a partir de la firma de la presente promesa de Compraventa.

C.- El vendedor se compromete a entregar el Lote debidamente rastreado y limpio.

D.- Los gastos de Línea Divisoria correrán por cuenta de las partes.

2.6.- El señor: **HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO**, presento demanda, solicitando se declarase que había adquirido por prescripción ordinaria de dominio, derivada de su posición exclusiva, ininterrumpida, pública y tranquila, comenzada el 27 de Agosto de 1996 de el lote en comento.

2.7.- El día 18 de Noviembre de 2014, el a quo dicto providencia, negando las pretensiones invocadas por el demandante en el presente asunto.

2.8.- Se debe anotar que dentro e este predio se edifico una casa de habitación donde habita el señor: **HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO**, con su núcleo familiar.

2.9.- En el resuelve del recurso de apelación interpuesto por el demandante contra la sentencia de primera instancia Nro.: 014 del 18 de Noviembre de 2014, proferida por

**Centro de Conciliación y Arbitraje**  
**"FUNDACARH"**

Código 08-76001-1-202  
 Autorizado mediante resolución N° 0746/18 Mayo de 2004  
 Ministerio del Interior y de Justicia

el Juzgado 5 Civil del Circuito de Palmira dentro del asunto de la referencia se manifiesta: 1.- negar las pretensiones del señor: HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, propuestas dentro de la demanda de DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, en contra de los señores: SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ y PERSONAS INDETERMINADAS. 2.- ORDENAR al señor: HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, hacer entrega del bien inmueble a los señores: SILVIO y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ. 3.- Ordenar a los señores: Silvio LIBREROS MARTINEZ Y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ a pagar al señor: HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, el valor de las mejoras plantadas sobre el predio a reivindicar, que se taso en la suma de OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$83.837.000=).

### 3.- PRETENSIONES:

3.1.- Se dé por **TERMINADO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA** de fecha 27 de Agosto de 1.996, suscrito entre las partes: **SILVIO LIBREROS MARTINEZ** y **ONOFRE LIBREROS MARTINEZ** promitente vendedores y el señor: **HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO**, Promitente comprador.

3.2.- Se haga entrega del bien inmueble reivindicado: Lote de terreno con un frente en el "Callejón Principal" siendo sus medidas 32.5 metros de frente, por 102.5 metros de fondo. Para una extensión total de 3.331 metros; cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** Con el predio de los señores: Silvio Libreros Martínez & Onofre Libreros Martínez, en extensión de 102 metros. **SUR:** Con el predio de Medardo Barandica, hoy de María Teresa Domínguez. **OCCIDENTE:** Con el predio de Fidelina Manzano en extensión de 32.5 metros. **ORIENTE:** Su frente, con el Callejón Principal, en extensión de 32.5 metros, que contiene casa de habitación.

3.3.- Que dentro de la sumas a cancelar determinadas dentro de la sentencia Nro.: 014 del 18 de Noviembre de 2014, proferida por el Juzgado 5 Civil del Circuito de Palmira.

### 4.- PRUEBAS PRESENTADAS POR LAS PARTES:

#### 4.1.- DE LOS CONVOCANTES:

- 1.- Copias de las escrituras;
- 2.- Poder debidamente firmado.
- 3.- Sentencia Nro.: 014 del 18 de Noviembre de 2014.

### DESARROLLO DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN

Se deja constancia que los señores: **SILVIO LIBREROS MARTINEZ** y **ONOFRE LIBREROS MARTINEZ**; su apoderado; Doctor: **NELSON ANDREZ TAYLOR LOPEZ**, **SE HACEN PRESENTES**, al igual el señor: **HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO** se hicieron presentes dentro de la audiencia:

En este estado de la diligencia se le concede el uso de la palabra al Doctor: **NELSON TAYLOR**, apoderado de los convocantes quien manifiesta que se ratifica en sus pretensiones y que su deseo es de establecer fecha límite de entrega del bien inmueble

Se le concede el uso de la palabra al señor: HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO, quien manifiesta que no está de acuerdo

En esta etapa del procedimiento la Conciliadora observa que no existe ánimo conciliatorio entre las partes aun habiendo agotado todos los mecanismos para que se diera un acuerdo satisfactorio para las partes.

**REQUISITO DE PROCEBILIDAD:**

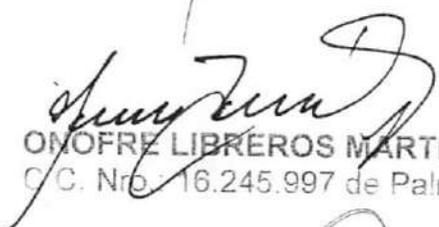
**5.- ACTA DE NO ACUERDO CONCILIATORIO**

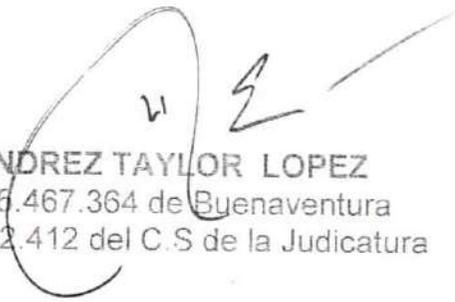
Como quiera que las partes, no han llegado a un acuerdo dentro de la presente audiencia, de conciliación, se declara fallido y agotado el requisito de procedibilidad de que trata el artículo 35 de la ley 640 de 2001, igualmente, se ilustra a las partes, sobre el derecho que tiene de acudir a la justicia ordinaria para dirimir el conflicto si se llegare a incumplir la conciliación, es primera copia

Adicionalmente, se les hace saber que la presente constancia solo tendrá validez una vez quede registrada en el centro de conciliación FUNDACARH, ubicada en la calle 10 No. 4-40 oficina 803, del edificio Bolsa de Occidente de la ciudad de Cali, cumplido lo cual podrá expedirse copia autentica de la misma, así como de los anexos, si los hubiere.

**6.- FIRMAS:**

  
**SILVIO LIBREROS MARTINEZ**  
C.C. Nro.: 16.240.180 de Palmira

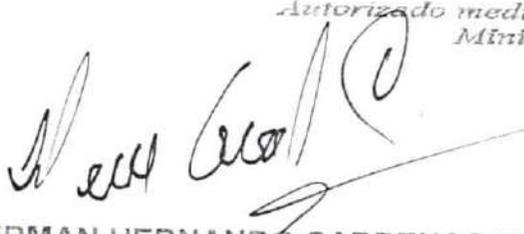
  
**ONOFRE LIBREROS MARTINEZ**  
C.C. Nro.: 16.245.997 de Palmira,

  
**NELSON ANDREZ TAYLOR LOPEZ**  
C.C. Nro.: 16.467.364 de Buenaventura  
T. P. Nro.: 42.412 del C.S de la Judicatura  
Apoderado

Centro de Conciliación y Arbitraje  
 "FUNDACARH"

Código 08-76001-1-202

Autorizado mediante resolución N° 0746/18 Mayo de 2004  
 Ministerio del Interior y de Justicia



HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO  
 C.C. Nro.: 6'182.925 expedida en Buga

LA CONCILIADORA:



GLORIA SOLEY PEÑA MORENO  
 C.C. Nro.: 30.039.760 de Palmira (Valle)  
 T.P. No. 149.989 del C.S.J  
 Código de conciliador No. 1202-0058.

Constancia ejecutoria del presente acuerdo conciliatorio conforme al Artículo 302 del C.G.P.

LA SUSCRITA DIRECTORA (E) DEL CENTRO DE CONCILIACION FUNDACARH  
 CERTIFICA

QUE LA PRESENTE AUDIENCIA, CUMPLIO CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS  
 POR EL DECRETO 1829 DE AGOSTO DE 2013 Y LAS DEMAS NORMAS  
 EXIGIBLES. POR LO TANTO FUE REGISTRADA EN EL LIBRO No. DE  
 CONSTANCIAS DE NO ACUERDOS CONCILIATORIOS BAJO EL No. DE  
 FECHA de de 2016.

Firmado en Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, Republica de Colombia  
 a los días del mes de del Año 2016.

Doctora:

**BERYNETD GRISALES ASTAIZA**  
 Directora (E)

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL

Fecha: 25/ago./2016

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1\*

CORPORACION GRUPO PROCESOS VERBALES (DE MAYOR CUANTIA)  
JUZGADOS DE CIRCUITO DE PALMIRA CD. DESP SECUENCIA: FECHA DE REPARTO  
REPARTIDO AL DESPACHO 002 9522 25/ago./2016

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA

IDENTIFICACION	NOMBRE	APELLIDO	SUJETO PROCESAL
16240180	SILVIO	LIBREROS MARTINEZ	01 ***
16245997	ONOFRE	LIBREOS MARTINEZ	***
16467364	NELSON ANDRES	TAYLOR LOPEZ	03 ***

אזהרה: המסמך נמצא בקניין הציבורי

CSPA4

rotalvar



EMPLEADO

CUADERNOS 01

FOLIOS 63

OBSERVACIONES  
UN CUADERNO ORIGINAL Y DOS TRASLADOS Y UN C.D.

420  
130

8.45  
Aug

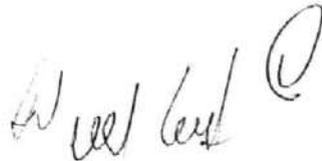
65

RESOLUCIÓN DE CONTRATO  
DE COMPRAVENTA

**NOTIFICACIÓN PERSONAL**

Al despacho del **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO** de Palmira Valle del Cauca, compareció personalmente hoy **DIECINUEVE (19) DE OCTUBRE DE 2016**, el señor **HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO** identificado con la cédula de ciudadanía **N° 6.182.925** de Buga (V.), en su calidad de demandado, con el fin de notificarse del presente proceso de **DECLARATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO** propuesto por **SILVIO LIBREROS MARTÍNES y ONOFRE LIBREROS MARTÍNES** mediante apoderado judicial en contra de **HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO**. Se le hace entrega de la copia de la demanda y sus anexos. Término de **veinte (20) días** para responder. Enterado firma. **76-520-31-03-002-2016-00130-00**.

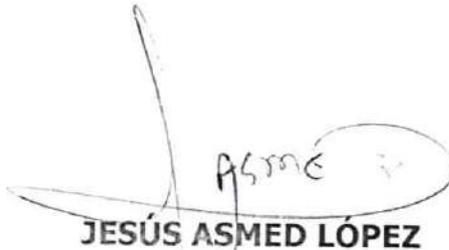
El Notificado,



**HERMAN HERNANDO CARDENAS REGIFO**

6182925

Quien notifica



**JESÚS ASMED LÓPEZ**

El Secretario,



**CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO**

ASMED/16.

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

**Magistrado Ponente: ORLANDO QUINTERO GARCÍA**

Guadalajara de Buga, Valle, agosto veinticuatro (24) de dos mil diecisiete (2017).

Discutido y aprobado según Acta No.16

#### **1. FINALIDAD DE ESTE PROVEÍDO.**

Se ocupa la Corporación de resolver la apelación interpuesta por el extremo demandante contra la sentencia producida en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira (Valle) el 26 de enero de 2017, al interior del proceso de **resolución de contrato de promesa de compraventa** agitado por los ciudadanos Silvio y Onofre Libreros Martínez contra Hermán Hernando Cárdenas Rengifo.

#### **2. ANTECEDENTES RELEVANTES.**

**2.1. El *petitum*.** Los actores solicitaron declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa objeto de éste litigio, aduciendo incumplimiento del demandado frente a sus obligaciones contractuales, se disponga sobre las restituciones mutuas, así como que sea condenado al pago de los perjuicios ocasionados y a las costas del proceso.

**2.2 La causa *petendi*.** Las súplicas se soportaron en los siguientes hechos que resultan relevantes para la resolución de los reparos concretos:

Se informa en el escrito introductorio que Silvio y Onofre Libreros Martínez el día 27 de agosto del año 1996 suscribieron promesa de compraventa con el señor Hermán Hernando Cárdenas Rengifo, sobre un lote de terreno ubicado en el Corregimiento de Santa Elena, perteneciente al Municipio de El Cerrito (Valle), contentivo, entre otras, de las siguientes cláusulas:

(...) 2. El terreno tiene un valor de DOCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 12.000.000), el cual el comprador se compromete a pagar de la siguiente forma: OCHO MILLONES DE PESOS (\$ 8.000.000) a la firma de la presente promesa de compraventa y los CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 4000.000) restantes cuando sea registrada la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de la ciudad de Buga (Valle), y entregada en un plazo máximo de 45 días contados a partir de la firma de la presente promesa de compraventa.

3. El vendedor se compromete a entregar el lote debidamente rastrillado y limpio.

4. Los gastos de la línea divisoria correrán por cuenta de las partes.<sup>1</sup>

Que para efectos de la "*protocolización de la negociación*" se acordó la Notaría Única del Círculo de El Cerrito (Valle), y como fecha y hora el día primero de octubre de ese mismo año a las 10.00 a.m.

Que pese a que los demandantes (promitentes vendedores) concurrieron puntualmente a suscribir la correspondiente escritura, el demandado (promitente comprador) no guardó fidelidad a ese compromiso, pues no hizo presencia en el Despacho Notarial, ni pagó el excedente en la fecha pactada.

Refirieron que no obstante haberlo requerido para que cancelara la totalidad del monto de la negociación, no se avino a ello, como tampoco ha restituido el predio del cual le hicieron entrega anticipada, pues caprichosamente

---

<sup>1</sup> Folio 9 y siguiente del cuaderno 1.

construyó en él una vivienda en la cual habita.

### **Acontecer procesal.**

Creado el lazo de instancia, el contradictor desmintió la afirmación de los demandantes consistente en que está pendiente de cancelar un saldo de \$ 4.000.000, pues adujo que el monto se reduce a la suma de \$ 1.800.000., habida cuenta que autorizado por aquellos pagó una deuda que tenían con un tercero por \$1.200.000, así como \$1.000.000. por concepto de limpieza del lote prometido en venta.

Aceptó haberse estipulado el día primero de octubre del año 1996 a las diez de la mañana, y como lugar, la Notaría del Circulo de El Cerrito (Valle) para la firma de la escritura de compraventa, no obstante, cuestionó que los demandantes no hayan aportado constancia de haber comparecido para esos menesteres, lo que traduce que están en situación de incumplimiento.

Se opuso a la prosperidad de las aspiraciones plasmadas en la demanda, y formuló excepciones de mérito que intituló:

Falta de legitimación en la causa por activa, porque de cara a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, al no ser el demandante un contratante observador de las obligaciones adquiridas, no está habilitado para reclamar la resolución de la promesa aducida al juicio.

Prescripción de la acción, toda cuenta que desde la fecha en que debió suscribirse el contrato prometido y la presentación de la demanda, transcurrieron más de los diez años que consagra el artículo 2536 del Código Civil.<sup>2</sup>

El extremo demandante replicó esos medios exceptivos, y fortaleciendo su posición inicial, de forma relevante insistió en el incumplimiento endilgado,

<sup>2</sup> Folio 77 y siguientes del cuaderno 1.

tras manifestar que no es cierto que se haya autorizado al promitente comprador para que del dinero adeudado solventara gastos de limpieza del predio. Adujo que haciendo abstracción de ello, de todas maneras, por más mínimo que fuera el excedente debido, estaba en la obligación de pagarlo oportunamente y a cabalidad.

Aseveró que el hecho de no existir constancia de su comparecencia a la notaría, no exime al demandado de ejecutar los compromisos adquiridos en el pacto preparatorio, máxime que mediante sentencia del 12 de septiembre del año 2008, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de El Cerrito (Valle) al desatar el proceso de nulidad del contrato de esa promesa, el cual fue promovido por éstos, la encontró ajustada a las previsiones legales, habida cuenta que halló acreditada la estipulación del plazo determinable, sumado a que por tener los contratantes el mismo domicilio - El Cerrito (Valle)-, ninguna duda había respecto de la notaria en la cual se finiquitaría la convención bilateral.

En adición a lo anterior, dijeron que ir a suscribir la escritura pública no era una obligación que estaba solo en cabeza suya, sino también en la del demandado, quien no demostró haber procedido de tal manera.

Con apoyo en un pronunciamiento del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, resaltó la aplicación de la institución del mutuo disenso tácito como solución al estancamiento de los negocios jurídicos incumplidos por las personas en él concernidas.

En torno a la ausencia de legitimación en la causa por activa planteada por el extremo ubicado en la orilla pasiva del proceso, se estampó:

(...) como puede desconocer y fundamentar que (...) no están legitimados para solicitar la resolución del contrato de compraventa (...) Pregunto de forma respetuosa entonces, como el señor Hernán contrató con mis poderdantes? Ellos en ningún momento han transferido los títulos por la misma razón que el demandado ha incumplido con su obligación, más bien ha demostrado ambición

desenfrenada de no pagar lo pactado en el contrato de compraventa. (...)³

Rituado el trámite de rigor, y evacuadas las probáticas decretadas, se dio paso a la etapa de alegaciones, oportunidad aprovechada por todos los intervinientes así:

El extremo activo reiteró casi que todas las aserciones contenidas en la demanda y en la réplica de las excepciones. Insistió vehementemente en que tanto los demandantes como el demandado tenían la obligación recíproca de acudir a la notaría para la celebración del contrato, sin que ninguno haya allegado prueba que acredite la obediencia frente a ese débito.

Que al estar acreditada la falta de fidelidad a las estipulaciones contenidas en la promesa, legitimado está para hacer uso de la condición resolutoria tácita que va envuelta en todo proceso. Recabó sobre las citas jurisprudenciales tocantes con el mutuo disenso.

El demandado al hacer lo propio relievó que el interrogatorio rendido por el demandado Silvio Libreros Martínez, deja en evidencia que no es cierto, como se afirmó en la demanda, que hayan hecho presencia en la notaría en la fecha y hora acordada, luego entonces, una confesión de tal magnitud, conduce a la declaratoria de carencia de legitimación en la causa por activa, pues la acción no fue ejercida por el contratante fiel de a sus obligaciones como lo consagra el artículo 1546 del Código Civil. Solicitó el respaldo de las meritorias formuladas.<sup>4</sup>

### **La sentencia de primer grado.**

La falladora acogió la aludida excepción, después de razonar fundamentalmente, que la confesión de los demandantes respecto de la no

<sup>3</sup> 145 y siguientes del cuaderno 1.

<sup>4</sup> Folio 164 y siguientes del cuaderno 1.

comparecencia a la notaría a suscribir el contrato de compraventa en la fecha y hora concertada, conlleva recta vía a colegir que está ausente uno de los presupuestos para el triunfo de la acción resolutoria reiterados ampliamente por la jurisprudencia, que no es otro que quien la ejercite sea el contratante que ha ejecutado o se ha allanado a cumplir en forma y tiempo debido, pero no a quien ha incurrido en incumplimiento, tal y como lo dispone el artículo 1546 del Código Civil.

Consideró inviable declarar el aniquilamiento de la convención como consecuencia del mutuo disenso tácito aludido por los demandantes, pues dedujo que no es dable atribuirle al demandado incumplimiento en el pago del excedente del valor del lote negociado, toda cuenta que esa obligación que dimana de la promesa no es concomitante con la desatendida por los pretenses, sino sucesiva, y en ese sentido, al no comparecer los promitentes vendedores a la notaría, ni habiéndose otorgado la escritura pública, no hay razón atendible para exigirle al convocado al juicio que cancelara el saldo, cuyo pago estaba pactado para cuando tuviera lugar el registro de aquella, que no para la fecha en que debían hacer presencia en el Despacho Notarial del Círculo de El Cerrito Valle. Condenó en costas al extremo perdidoso.<sup>5</sup>

### **La apelación.**

Los promotores del proceso se alzaron contra la determinación adoptada por la *a quo*, frente a la cual sentaron los siguientes reparos concretos:

- 1) Cuestionan que se haya declarado prospera la excepción de falta de legitimación en la causa por activa, porque el cumplimiento del contrato no recaía de manera exclusiva en ellos, toda vez que ambos contratantes debieron acudir a la Notaría a suscribir el contrato prometido, máxime que el demandado aceptó que inobservó esa

<sup>5</sup> Folio 164 y siguientes del cuaderno 1.

estipulación, y no pagó la totalidad del valor del predio.

- 2) Que la comparecencia a la Notaría en la fecha y hora convenida para la suscripción de la escritura pública de compraventa es un sofisma que vulnera el acceso a la justicia, aunado que en el *in casu* no había necesidad de que ello fuera acatado por los vendedores, quienes cumplieron con el deber de entregar anticipadamente el bien prometido en venta.
- 3) Al demandado no le estaba permitido formular la excepción de falta de legitimación en la causa, debido a que tampoco hizo honra a sus obligaciones contractuales.

**3. CONSIDERACIONES.**

Ningún reparo tiene que hacer la Sala en esta causa al cumplimiento de los presupuestos procesales, que como es bien sabido se constituyen en requisitos indispensables para que se configure de manera válida y regular la relación jurídica procesal. Tampoco se avista motivo de nulidad que pueda malograr la actuación surtida.

La legitimación en la causa resulta de imperio abordarla en el *sub júdice*, puesto que, además de que se repara el hecho de haberse acogido como excepción de mérito formulada por el demandado Hermán Hernando Cárdenas Rengifo, constituye uno de los elementos axiológicos de la pretensión resolutoria, que no es otro, que el contratante que aboga por deshacer el negocio jurídico haya cumplido o se haya allanado a cumplir sus obligaciones en el tiempo y forma indicados en el acuerdo, ello debido a que conforme al artículo 1609 del C.C., "*En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte, o no se allana a cumplir en la forma y tiempo debidos*".

Explicando esta exigencia se ha señalado por la Corte Suprema de Justicia<sup>6</sup>:

El precepto 1546 del derecho nacional, así como todo el conjunto de disposiciones señaladas en el marco del derecho comparado, constituyen la expresión contemporánea de la añeja cláusula romana conocida como Lex commissoria, que se añadía expresamente al contenido de un contrato, según la cual el vendedor que había cumplido con sus obligaciones, si la otra parte no ejecutaba lo debido, emergía a su favor el derecho de resolución con la restitución de lo dado<sup>7</sup>.

De consiguiente, siendo tres los presupuestos que integran la acción resolutoria objeto de la cuestión: a) Que el contrato sea válido, b) Que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a cargo suyo; y c) Que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo; (...) barrúntase sin dilación alguna, que el precepto 1546 del C.C. protege al contratante que ha honrado sus obligaciones, no a quien haya incurrido en incumplimiento, así obedezca a la imputabilidad o infracción del otro contratante; de modo que ambas partes quedan despojadas de la acción resolutoria cuando las dos han incumplido por virtud de la mora recíproca.

Si quien demanda o reconviene la resolución contractual, ha sido incumplido, a tono con la doctrina mayoritaria fulge indiscutido, no satisface el segundo presupuesto anunciado; y por lo tanto, la faena dará al traste, porque la acción se edifica como privilegio intrínseco del contratante cumplido, en contra de quien contravino el acuerdo, a voces de nuestro art. 1546: "(...) en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado"; de uno de ellos con exclusividad, cuando "(...) una de las partes no satisfaga la obligación (...)" (art. 1184 del C. C. francés); cuando "(...) la prestación que incumbe a una parte, derivada de un contrato bilateral, se hace imposible a consecuencia de una circunstancia de la que ha de responder (...)" (art. 325 BGB); esto es, "(...) para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe (...)" (art. 1124 C.C. español) (subrayas ex texto); pero jamás legitima, en el caso de quebrantarse el contrato por ambos. Ese derecho es enérgico, cuando uno no cumplió lo pactado, y el otro sí cumplió o se allanó a sus obligaciones. Carece entonces, del privilegio de pedir la resolución del contrato bilateral el contratante incumplido.

Basta agregar por virtud del patente lazo entre los legisladores civiles colombiano y chileno, que en el mismo sentido, como lo hace el 1546 del C.C., el artículo 1489 del Código Civil chileno, prevé que "(...) en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios"; es decir, con arreglo a éste precepto, al igual que acontece en el derecho interno, "(...) la condición resolutoria tácita es subentendida por el legislador (...), y cuya apreciación entrega desde luego al arbitrio del contratante que, habiendo cumplido el contrato o estando dispuesto a cumplirlo por su parte, puede tener interés en que el contrato se cumpla por la otra parte, siendo posible el

<sup>6</sup> CAS. CIVIL, sentencia de sentencia de 8 de abril de 2014, M.P. Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, exp. Rad. Nal.No. 0500131030122006-00138-01.

<sup>7</sup> GIRARD, Paul Frédéric. *Manuel elementaire de droit romain*. Paris: 1929, p. 765. Digesto de Ulpiano, D. 18.3.1.

Rad.76520-31-03-002-2016-00130-01. Resolución de contrato de promesa de compraventa. Silvio Libreros Martínez y Onofre Libreros Martínez contra Hermán Hernando Cárdenas Rengifo. Apelación sentencia.

cumplimiento, ya que con ese fin contrató (...). La resolución que procede de la condición resolutoria tácita es un favor que la ley entiende acordar a esta parte que respeta su compromiso, y a la cual faculta para que, si lo prefiere, según se lo dicte su interés, siendo posible, exija por las vías legales la ejecución del contrato. (...). La parte, que ha cumplido el contrato tiene, pues, el derecho a elegir entre dos acciones absolutamente distintas. Una de ellas tiende a asegurar el beneficio que se ha propuesto obtener del contrato; la otra supone que no es posible ya obtener el cumplimiento, o que desea desligarse de los lazos de la convención que el otro contratante no ha cumplido a su respecto en la oportunidad debida"<sup>8</sup>.

En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, **carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral**, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan. –Negrillas no originales-.

En resumidas cuentas, la legitimación en la causa por activa para demandar la resolución del contrato **le asiste al contratante que cumplió o se allanó a cumplir.**

Retomando el caso bajo análisis, prontamente advierte la Corporación que la alzada no ha de tener vocación de prosperidad, en atención a las elucubraciones que pasan a dejarse expresadas.

Desde el mismo escrito con que se aperturó este proceso, los señores Silvio y Onofre Libreros Martínez clamaron por la resolución de la promesa de compraventa aducida, tras tildar de incumplidor de las obligaciones contractuales al demandado Hermán Hernando Cárdenas Rengifo, por no hacer presencia en la notaría en la hora y fecha acordada con el fin de suscribir la escritura de compraventa, igualmente por no pagar la totalidad del valor del bien negociado, en tanto que aquellos se proclamaron fieles a las por ellos adquiridas. Recuérdese lo que al respecto dejaron sentado.

Con fecha del día 27 de agosto de 1996, se firmó promesa de compraventa, corrida en la Notaría Dieciséis del Circulo de Cali (Valle), por los señores Silvio Libreros Martínez y Onofre Libreros Martínez, en su calidad de vendedores, celebrado con el señor Hermán Hernando Cárdenas Rengifo, en su condición de comprador, respecto de un bien inmueble ubicado en el Corregimiento de Santa

<sup>8</sup> CLARO SOLAR, Luis. Explicaciones de derecho civil chileno y comparado, Tomo X de las Obligaciones I. Santiago: Imprenta Nascimento, 1936, pp. 176 y 178.

Elena, Municipio de El Cerrito –Valle, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 373-11234 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga(...)

Las partes acordaron como precio de la negociación la suma de doce millones de pesos que el promitente comprador se obligó a pagar así: **a)** La de ocho millones de pesos a la fecha de la firma del contrato de promesa de compraventa, es decir, el día 27 de agosto de 1996 **b)** Quedando un faltante de cuatro millones de pesos que se debían cancelar para la fecha en la cual se suscribiera la respectiva escritura pública (...)

Llegado el día del segundo contado, el demandado no cumplió con él ni concurrió a la notaría a elevar la respectiva escritura pública. **Por el contrario, mis poderdantes concurrieron a la notaría en la fecha y hora fijada para cumplir con lo suyo.**

Para efectos de la protocolización de la negociación se fijó la Notaría Única del Círculo de El Cerrito –Valle, y como fecha y hora el día 01 de octubre de 1996 a las 10:00 a.m.<sup>9</sup> – Resalta la Sala.-

No obstante, esa aserción en la que los demandantes fincaron la legitimación para reclamar la no pervivencia de la promesa de compraventa, así como la restituciones mutuas y el pago de la indemnización de perjuicios, ligeramente se fue desvaneciendo a lo largo del proceso, primero, porque no se aportó medio de convicción que dé cuenta de la presencia de los pretensores, a la sazón prometientes vendedores, en la Notaría Única de El Cerrito Valle el día 1° de octubre de 1996 a las 10.00 a.m., lugar y fecha escogida para perfeccionar por escritura pública la venta prometida del bien identificado en la demanda. Esto último sobre lo cual no ha habido discusión por las partes concernidas en este pleito, es más, fue afirmado por los demandantes en la demanda, así como aceptado por el demandado al contestarla<sup>10</sup>; y segundo, porque el incumplimiento fue confesado por los actores en varios actos procesales, pues en sede de interrogatorio, concretamente el señor Silvio Libreros Martínez manifestó" *La verdad yo nunca he ido a notarias, yo fui solo a la notaría a hacer la promesa de venta*".<sup>11</sup>

En tanto que aquel como el otro demandante, en la réplica de las excepciones, en la etapa de alegaciones, incluso, en los reparos que le hacen

<sup>9</sup> Folio 59 y siguientes del cuaderno 1.

<sup>10</sup> Folio 77 y siguientes del cuaderno 1.

<sup>11</sup> Folio 164 y siguientes del cuaderno 1.

a la sentencia de primer grado, dejaron expresado: "*Ninguna de las partes asistió a la notaria. Se vuelve una mera formalidad que no era necesario que la cumpliera el vendedor quien cumplió con sus parte, y mucho más, al entregar el bien inmueble*"<sup>12</sup>

Así las cosas, emerge con claridad palmaria que lo dicho, en últimas, confirma que ciertamente como lo razonó la falladora *a quo*, quienes se anunciaron en la demanda como intachables negociantes, evidentemente no resultaron serlo, porque se itera, no demostraron la observancia de parte suya respecto de la totalidad de las estipulaciones contenidas en la promesa, o por lo menos, haberse allanado a acatarlas, luego entonces, si como delantadamente quedara suficientemente argumentado, uno de los presupuestos de la acción resolutoria consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, lo es "*que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a cargo suyo*", ello impulsa a aseverar, que en el caso presente solo se puede arribar a la conclusión consistente en que los señores Silvio y Onofre Libreros Martínez carecen de legitimación en la causa para liberarse de la convención que los unce con el demandado.

Ahora bien, en este punto de las consideraciones conviene indicar, que no es atendible para la Sala el reparo que lanzan los antes mencionados, tocante con que la comparecencia a la notaría en la fecha y hora convenida para la firma de la escritura pública de compraventa es un sofisma que vulnera el acceso a la justicia, y que no había necesidad que esa estipulación fuera acatada por los vendedores, por el hecho de haber entregado de forma anticipada del inmueble al comprador, habida consideración que, no en vano el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que modificó el artículo 1611 del Estatuto Civil, en orden a la validez del contrato que nos ocupa, enlista como requisitos de la promesa, entre otros, que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, así como que se determine

<sup>12</sup> Folio 145 y siguientes, 164 y 168 y siguientes del cuaderno 1.

de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, pues de no ser así, es decir, de no ser imperiosa la comparecencia de los negociantes en el lugar, en la hora y fecha acordada, ninguna razón de ser tendría la confección del pacto preparatorio, pues no se olvide que la principal obligación de hacer que de allí germina, es precisamente la de ir a solemnizar en la forma convenida el contrato prometido.

Recuérdese además que la Corte tiene explicado que *"los calificativos de allanarse a cumplir, "(...) en tratándose de los deudores de la prestación de suscribir una escritura pública, se predicán de quien comparece a la Notaría acatando los requerimientos legales o convencionales necesarios para poder otorgar el instrumento prometido, esto es, que no le basta con querer suscribir el documento público, sino que debe estar en condiciones de poder hacerlo"<sup>13</sup> -subrayas ex texto.-*

Obsérvese en adición a lo que se viene considerando, que para la Sala no es de recibo que los demandantes, pese a reconocer que tienen la calidad de contratantes incumplidos, crean que están facultados para obtener la resolución del contrato, con fundamento en que el demandado igualmente no se mostró fiel a la negociación en la manera como estaba proyectado, esto es, tampoco compareció a la notaría, y no canceló la totalidad del valor del predio.

Baste ver que la manera como quedó redactado el contrato de promesa que dio origen al presente litigio, refleja que **la obligación recíproca de ir a la notaría era simultánea, que no sucesiva**, es decir, no estaba supeditada a la satisfacción de un débito precursor por parte del promitente comprador, como para llegar a colegir que la inobservancia de las estipulaciones contractuales en las que incurrió el demandado, liberara al demandante de cumplir con las suyas.

<sup>13</sup> Casación Civil. Sentencia 028 de 17 de marzo de 2003, expediente 6688.

Es que como lo ha venido de antaño perfilando la jurisprudencia:

(...) En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacerse previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad". **Sin embargo, si las obligaciones son simultáneas, "el contratante cumplido o que se allana a cumplir con las suyas, queda en libertad de ejercer, o la acción de cumplimiento o la acción resolutoria si fuere el caso (...)"**.

Resumiendo se concluye:

Si las obligaciones recíprocas son sucesivas, atendido este orden cronológico el contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante.

**Tratándose de obligaciones simultáneas el contratante cumplido o que se allana a cumplir, cuenta sin limitación con la alternativa que le ofrece el art. 1546, o sea que puede pretender la resolución o el cumplimiento del contrato.**<sup>14</sup> – Resalta la Sala.-

Entonces, es propio afirmar que el excusar los demandantes su incumplimiento en el del demandado, siendo la obligación de hacer por ellos desatendía de carácter coetánea, esa conducta comercial bajo la égida de la transcrita jurisprudencia, de ninguna manera abre paso a la acción resolutoria, y menos, **si se tiene en cuenta que el otro compromiso adquirido por el promitente comprador- pagar el excedente del valor del lote negociado-, no se pactó realizarlo antes, ni en el momento de la suscripción de la escritura, sino con posterioridad, una vez tuviera lugar el registro de la misma.**<sup>15</sup>

Finalmente, tampoco pueden pretender los demandantes que se acceda a las pretensiones con fundamento en que hubo mutuo incumplimiento del

<sup>14</sup> Sentencia del 4 de septiembre del año 2000. Referencia: Expediente No. 5420. M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

<sup>15</sup> Folio 9 y 10 del cuaderno I.

contrato, el cual ha sido denominado por los demandantes a lo largo de todo el proceso como mutuo disenso tácito, o a mejor decir, desde el momento procesal en que hicieron oposición a las excepciones propuestas por el demandado, en los alegatos de conclusión, y ahora, indirectamente en sede de alzada, pues francamente que la existencia de esa institución jurídica no guarda armonía con los hechos y pretensiones ventilados en la demanda, por lo que definir el litigio bajo esos perfiles, vulneraría abiertamente el principio de congruencia consagrado en el artículo 281 del Código General del Proceso, y por contera, el derecho de defensa que le asiste a las partes en contienda, especialmente, al señor Hermán Hernando Cárdena Rengifo, quien no hizo mención alguna a ese respecto en las excepciones por él planteadas, y menos se avista actos que revelen su intención de que el contrato de promesa suscrito el 27 de agosto de 1996 se resuelva, más bien, lo que su conducta procesal denota es que pretende su pervivencia al hacer resistencia a las pretensiones de la demanda.

A este respecto, la jurisprudencia viene dejando decantado:

(...) no siempre que medie el incumplimiento de ambos contratantes y por consiguiente que el artículo 1546 del Código Civil no sea el pertinente para regir una hipótesis fáctica de tal índole, es permitido echar mano de la mencionada figura [pues] '... es menester que los actos u omisiones en que consiste la inejecución, sean expresivos, tácita o explícitamente, de voluntad conjunta o separada que apunte a desistir del contrato...' (CLVIII, 217), **ya que 'entre la disolución de un contrato bilateral por efecto del llamado incumplimiento resolutorio y lo que acontece como consecuencia de la convención extintiva derivada del mutuo disenso, existen radicales diferencias que nunca pueden ignorar los jueces de instancia para, a su talante, modificar pretensiones deducidas en juicio que con la claridad necesaria aparecen fundadas en uno u otro instituto.** A través del primero y dada su naturaleza estudiada de vieja data por los doctrinantes, se pide de manera unilateral por el contratante cumplido que el negocio se resuelva con restituciones e indemnización por daños a su favor, mientras que en el segundo lo solicitado ha de ser que, sobre la base insustituible de rendir la prueba de aquella convención extintiva en cualquiera de las dos modalidades en que puede ofrecerse, el acto jurídico primigenio se tenga por desistido sin que haya lugar, desde luego, a resarcimiento de ninguna clase ya que, como es bien sabido, este tipo de prestaciones indemnizatorias requieren de la mora (artículo 1615 del Código Civil) y en el supuesto de incumplimiento recíproco objeto de análisis, esa situación

Rad.76520-31-03-002-2016-00130-01. Resolución de contrato de promesa de compraventa. Silvio Libreros Martínez y Onofre Libreros Martínez contra Hernán Hernando Cárdenas Rengifo. Apelación sentencia.

antijurídica no puede configurarse para ninguno de los contratantes de conformidad con el artículo 1609 ibídem.<sup>16</sup> –Resalta la Sala.–

En la sentencia del 28 de febrero de 2012, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia de la Dra. Ruth Marina Díaz Rueda,<sup>17</sup> al desatarse un litigio de semejantes contornos al que ahora ocupa a ésta Colegiatura, reiteró la doctrina de esa Corporación de la siguiente manera:

En un caso similar, esta Corporación al definir la casación por inconsonancia expuso: "En el sub lite se aprecia que una las partes de la transacción celebrada demandó a la otra, para que dicho contrato se declarara resuelto, a causa del incumplimiento de esta última, la que por su parte no formuló demanda de reconvención alguna sino que circunscribió su oposición a plantear su resistencia a las súplicas deprecadas y a proponer las excepciones de contrato no cumplido y la genérica que apoyó en el artículo 306 del C. de P. Civil. No se sometió, pues, a la composición del juzgador, el que se declarase resuelto el contrato por el incumplimiento recíproco de las partes. Ni tampoco existe disposición dentro del ordenamiento legal que lo faculte para tomar tal tipo decisión ex officio; por lo que se sigue que la sentencia impugnada resulta ser incongruente de modo ostensible, por desbordar la materia litigiosa a que debió limitarse el fallador.- El cargo, por tanto, prospera", decisión reiterada entre otras en sentencia de 18 de diciembre de 2009, Exp. 1996-09616-01.

Finalmente, también cae al vacío la crítica que se le hace a la sentencia examinada, atinente a que el demandado al estar en situación de incumplimiento no estaba legitimado para promover la meritoria de falta de legitimación en la causa por parte del extremo activo, pues en tal razón, a juicio de los demandantes, la sentenciadora se debió realizar el estudio de fondo del litigio. Acusación que verdaderamente al juzgar del Tribunal se torna irrelevante.

Ello es así porque de antaño es conocido, que la legitimación en la causa, bien que se proponga por el extremo demandado como excepción de mérito, ora se arrostre por oficio del juez, constituye temática de necesaria contemplación, incluso, en el propio umbral de la sentencia de primera o de

<sup>16</sup> Sentencias de casación civil de 7 de marzo de 2000, exp. 5319, 1º de diciembre de 1993, exp. 4022, 17 de febrero de 2007, exp. 0492-01 y 18 de diciembre de 2009, exp. 1996-09616-01, entre otras.

<sup>17</sup> Ref.: Exp. Nº 05282-3103-001-2007-00131-01.

segunda instancia; habida consideración que en su doble arista de activa y pasiva, es elemento de la pretensión y a la postre de sentencia favorable. Es decir, la ausencia de la legitimación en la causa en alguno de los extremos de la relación jurídica procesal, degenera en fallo frustrante del pedido, cayendo en el terreno de lo fútil cualquiera otra consideración respecto a la disputa entregada a la determinación judicial, dado que como lo ha sentado la jurisprudencia, si falta, *"...en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión"*.<sup>18</sup>

Siendo, así las cosas, más que facultada, obligada estaba la jueza cognoscente para adentrarse al auscultamiento del tópico en trato.

Las anteriores razones son más que suficientes para darle respaldo a la sentencia de primera instancia, lo que genera la consecuente condena en costas a cargo del sector apelante.

#### **4. DECISIÓN.**

Corolario de todo lo expuesto, es que esta Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, Valle del Cauca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **5. RESUELVE.**

**PRIMERO:** Confirmar la sentencia recurrida, por lo expresado en precedencia. Condénese en costas a la parte demandante. Las agencias en

---

<sup>18</sup>C.S.J. CAS. CIV. Sentencia de abril de 2007, M.P. Dra. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, exp. No. 733193103001999-00125-01.

derecho se fijarán en auto posterior. Por el Juzgado de primera instancia se hará la liquidación concentrada de la misma.

**SEGUNDO:** En firme esta providencia, devuélvase el expediente al Despacho de origen. La decisión queda notificada en estrados.

**CÓPIESE Y CÚMPLASE**



**ORLANDO QUINTERO GARCÍA**



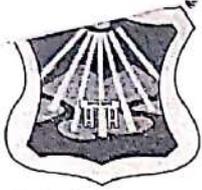
**BÁRBARA LILIANA TALERO ORTÍZ**



**MARÍA PATRICIA BALANTA MEDINA**



Redeban



# MUNICIPIO DE EL CERRITO



Nit. 800.100.533-5  
 Dirección: Calle 7 No. 11-62  
 Línea de Atención: (57+2) 256 7051 - Cod. Postal: 763520  
 alcaldia@elcerrito-valle.gov.co

FACTURA No. UNICO  
**154928**  
 FACTURA No.  
**21017583**

ALCALDÍA MUNICIPAL  
 EL CERRITO - VALLE  
 NIT. 800100533-5

## IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Fecha de Elaboración  
 15-04-2021

No. Predial **0001000000020359000000000**

No. Predial Anterior : 000100020359000  
 Nit o CC Propietario: 16240180  
 Nombre Propietario: LIBREROS MARTINEZ SILVIO  
 Dirección de Predio: EL CEDRO

Tarifa de Predial 0.00300  
 Área Mts 10187  
 Área Const. 422  
 Último Pago

Matricula  
 Uso PREDIOS RURALES  
 Avaluo Actual \$91,569,000  
 Avaluo Ant. \$88,902,000  
 Tasa de Interés 1.9700%

COD	CONCEPTO	Vig. Ant.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
1005	Predial Unificado	0	243.297	250.596	258.114	265.857	266.706	274.707	1,559,277
1006	Sobretasa Ambiental - CVC	0	121.649	125.298	129.057	132.929	133.353	137.354	779,640
1008	Sobretasa Bomberil	0	10.948	11.277	11.615	11.964	12.002	12.362	70,168
1505	Interes Predial Unificado	0	446.249	251.296	173.493	106.258	41.173	1.353	1,019,822
1506	Interes Sobretasa Ambiental - CVC	0	223.126	125.647	86.747	53.129	20.586	676	509,911
1508	Interes Sobretasa Bomberil	0	20.081	11.309	7.807	4.782	1.853	61	45,893
<b>TOTAL DEUDA</b>		<b>0</b>	<b>1,065,350</b>	<b>775,423</b>	<b>666,833</b>	<b>574,919</b>	<b>475,673</b>	<b>426,513</b>	<b>3,984,711</b>

TOTAL DEUDA VIGENCIAS ANTERIORES \$ 3,558,198

TOTAL DEUDA VIGENCIA ACTUAL \$ 426,513

**FECHA LIMITE**

**30-04-2021**

Sub Total  
 Descuento  
 Valor a Pagar

**PAGA -2016 HASTA -2021**

\$3,772,497  
 \$0  
**\$3,772,497**

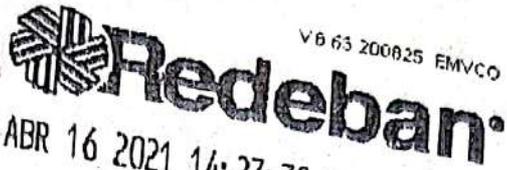
MARQUE  
 AQUI

**PAGA -2016 HASTA DIC-2021**

Sub Total  
 Descuento  
 Valor a Pagar

\$3,984,711  
 \$13,735  
**\$3,970,976**

MARQUE  
 AQUI



V6 63 200825 EMVCO

ABR 16 2021 14:23:38 RBMCT 8.63

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
MULTIPAGAS CERRITO PAR  
CL 7 11 36

C.UNICO: 3007021205

RECIBO: 022803

TER: AAAXZ466

RRN: 022880

APRO: 091678

RECAUDO

CONVENIO: 76853

M. DEL CERRITO PREDI

REF: 000000154928

**VALOR \$ 3.970.976**

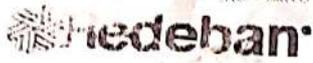
Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

FIRMA: \_\_\_\_\_

C. C: \_\_\_\_\_

TEL: \_\_\_\_\_

\*\*\* COMERCIO \*\*\*



14:23:38 RBNICT 8.63

**MS** CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
MULTIPAGAS CERRITO PAR  
CL 7 11 36

VALOR: 3007071205

FECIBO: 022803

TER: AAAXZ466

RRN: 022880

APRO: 091678

RECAUDO

CONVENIO: 76853

M. DEL CERRITO PIEDI

REF: 00000054400

**3.970.976**

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

FIRMA: \_\_\_\_\_

C.C: \_\_\_\_\_

TEL: \_\_\_\_\_

\*\*\* COMERCIO \*\*\*

V0.03.200825 EMVCO



14:23:38 RBNICT 8.63  
CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
MULTIPAGAS CERRITO PAR  
CL 7 11 36

022803

TER: AAAXZ466

RRN: 022880

APRO: 091678

**3.970.976**

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

TEL: \_\_\_\_\_

\*\*\* COMERCIO \*\*\*



ASESORÍA & CONSULTORÍA

Señor (a):

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Correo electrónico: [j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Palmira – Valle.-

Ciudad.

**Referencia:** RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

**Demandante:** SILVIO LIBREROS MARTINEZ Y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ

**Demandado:** HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO

**Radicación No.:** 76-520-31-03-002-2016-00130-00

**ROMEIRO ORTIZ HERNANDEZ**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Buga - Valle, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.359.655 de Ibagué, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 163.811 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico: [romeiro11@hotmail.com](mailto:romeiro11@hotmail.com), celular con WhatsApp No: 318-6932910, por medio del presente escrito solicito copia autentica de la sentencia proferida en el proceso de la referencia de fecha 26 de enero de 2017.

La anterior solicitud la presento con el fin de ser aportada como prueba en el proceso que se adelanta actualmente de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, ante el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal del Cerrito (V), donde funjo como apoderado de los demandados señores SILVIO LIBREROS MARTINEZ Y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, proceso radicado bajo el No. 2021-000154-00.

Cualquier inquietud con gusto la atenderé en la Calle 8 Sur No. 7 – 61 B/El Albergue, correo electrónico: [romeiro11@hotmail.com](mailto:romeiro11@hotmail.com), celular con WhatsApp No: 318-6932910.

Cordialmente,

**ROMEIRO ORTIZ HERNANDEZ**

C. C. No. 93.359.655 de Ibagué (Tol).-

T. P. No. 163.811 del C. S. de la J.

*Buga, Calle 8° Sur N° 7-61 B/El Albergue  
E-mail: [romeiro11@hotmail.com](mailto:romeiro11@hotmail.com)*



ASESORÍA & CONSULTORÍA



ASESORÍA & CONSULTORÍA

Señor  
JUEZ SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL  
El Cerrito – Valle del Cauca.-

SILVIO LIBREROS MARTINEZ y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, mayores de edad, con domiciliado en la finca "El Cedro" corregimiento de Santa Elena, municipio de El Cerrito – Valle, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 16.678.718 de Palmira (V) y 16.245.997 de Palmira (V), y en nuestra condición de demandados, por medio del presente escrito, a Usted, manifiesto que **OTORGO PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE**, al Doctor **ROMEIRO ORTIZ HERNANDEZ**, abogado en ejercicio, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 93.359.655 de Ibagué (Tol), y portador de la T. P. 163.811 del C. S. de la J., para que en mi nombre me represente y conteste demanda de Pertenencia, que cursa en el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de El Cerrito – Valle del Cauca, demanda que fuera instaurada por **DORIS AMPARO ARCOS CHAMORRO**, C.C. N° 31.261.495 expedida en El Cerrito - Valle y **HERMAN HERNANDO CARDENAS**, C.C. N° 6.182.925 de Buga Valle., de la demanda mediante Radicado No. 76-248- 40- 8900-2021-00154-00.

Mi apoderado especial, queda facultado de conformidad con el Art., 73 del C. de G. P., en especial para recibir, solicitar copias, desistir, presentar recursos, renunciar, reasumir, postular, sustituir, transar, y conciliar en el presente caso.

Sírvase, Señor Juez reconocer personería adjetiva al apoderado especial.

Cordialmente,

SILVIO LIBREROS MARTINEZ  
C. C. No. 16.240.180 de Palmira (V).  
Correo: [olmalita@hotmail.com](mailto:olmalita@hotmail.com)

Escaneado con CamScanner



ASESORÍA & CONSULTORÍA

**Notaría**  
Compartida de Buga, Valle

**DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO**

Ante mí **MIGUEL ALFREDO LEDESMA CHAVARRO**, NOTARIO PRIMERO DE BUGA, VALLE Compartida:

**ORTIZ HERNANDEZ ROMERO**  
Identificado con C.C. 93359655

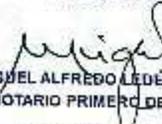
Y declara que el contenido del presente documento es cierto y que la firma y huella aquí impresas son suyas.

Buga, 2021-05-09 08:49:27



FIRMA COMPARECIENTE

Ingrese a [www.notariaonline.com](http://www.notariaonline.com) para verificar este documento, código de verificación: 974Kf



**MIGUEL ALFREDO LEDESMA CHAVARRO**  
NOTARIO PRIMERO DE BUGA, VALLE

Huella Compareciente

42457167600



*[Faint, illegible text from the document body]*



Escaneado con CamScanner



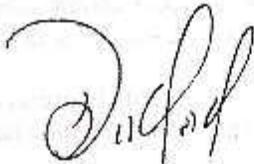
ASESORÍA & CONSULTORÍA



ASESORÍA & CONSULTORÍA

  
ONOFRE LIBREROS MARTÍNEZ  
C. C. No. 16.245.997 de Palmira (V).  
Correo: [olmalita@hotmail.com](mailto:olmalita@hotmail.com)

Acepto,



ROMEIRO ORTIZ HERNANDEZ  
C. C. No. 93.359.655 de Ibagué (Tol).-  
T. P. No. 163.811 del C. S. de la J.  
Correo: [romeiro11@hotmail.com](mailto:romeiro11@hotmail.com)



Escaneado con CamScanner



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



5219731

En la ciudad de El Cerrito, Departamento de Valle, República de Colombia, el veinte (20) de agosto de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Única del Círculo de El Cerrito, compareció: ONOFRE LIBREROS MARTINEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 16245997 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



0vmnpoqxz01  
20/08/2021 - 13:58:31



SILVIO LIBREROS MARTINEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 16240180 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



0vmnpoqxz01  
20/08/2021 - 14:00:29



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de TRAMITES Y/O DOCUMENTOS signado por el compareciente.

DARIO RESTREPO RICAURTE

Notario Único del Círculo de El Cerrito, Departamento de Valle

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 0vmnpoqxz01



Acta 1

Escaneado con CamScanner



Miguel Ortiz &lt;miorbe55@gmail.com&gt;

---

**RV: SOLICITUD**

1 mensaje

---

**romeiro** <romeiro11@hotmail.com>  
Para: Miguel Ortiz <miorbe55@gmail.com>

9 de septiembre de 2021, 11:32

---

**De:** romeiro

**Enviado:** jueves, 9 de septiembre de 2021 11:30 a. m.

**Para:** [j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co) <[j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

**Asunto:** SOLICITUD

Señor (a):

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Correo electrónico: [j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Palmira – Valle.-

Ciudad.

**Referencia:** RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

**Demandante:** SILVIO LIBREROS MARTINEZ Y ONOFRE LIBREROS MARTINEZ

**Demandado:** HERMAN HERNANDO CARDENAS RENGIFO

**Radicación No.:** 76-520-31-03-002-2016-00130-00



**2- Memorial Jdo. 2 Civil Circuito Palmira - septiembre 09 de 2021.pdf**

816K