



ALEXANDER OROZCO ARANGO  
C.C 94.401.282 de Cali  
T.P 147857 del C.S.J

**Señora**  
**JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
**E. S. D.**

Referencia: DEMANDA VERBAL REVINDICATORIO DE DOMINIO

Demandante: LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ C.C. No. 66.845.187  
ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA CC No. 1.144.101.967

Demandados: MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ C.C 38.554.752

Radicación No. 760014003001 **202200658 01**

Asunto: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION - SENTENCIA No.  
35 DE JUNIO 08 DE 2023 PROFERIDA POR LA JUEZ PRIMERO  
CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

---

ALEXANDER OROZCO ARANGO, mayor de edad, vecino y residente en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.401.282 de Cali, abogado titulado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 147.857 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de las demandantes: LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ y ANGIE KATHERINE ROMERO LOAIZA, de conformidad con el artículo 320 y 321 del C.G.P haciendo uso de mi derecho constitucional y en concordancia con el principio de la doble instancia sustento el recurso de apelación contra la sentencia No. 35 de junio 08 de 2023 proferido por la Juez Primera Civil Municipal de Cali, en concordancia con el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, por considerar que existió un DEFECTO FACTICO por indebida valoración probatoria lo que conlleva a que su fallo desconociera fundamentos de derecho y línea jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, en especial a lo contenido en el artículo 2322 y ss del código civil y el artículo 3 de la Ley 258 de 1996 (afectación a vivienda familiar).

En el sentido del fallo de primera instancia proferido por la Juez Primera Civil Municipal de Cali, inicialmente analiza los elementos de la acción revindicatoria, para luego hacer un relato de la contestación de la demanda y las excepciones propuestas por la demandada, las cuales fueron denominadas: EVIDENTE CARENCIA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA; ABUSO DE LA POSICION REIVINDICATORIA; ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA; EXISTENCIA DEL VINCULO CONTRACTUAL; POSEEDOR DE BUENA FE; BUENA FE DEL DEMANDADO; LA GENERICA.

La juez de primera instancia edificó la sentencia bajo la excepción propuesta por la demandada “EXISTENCIA DEL VINCULO CONTRACTUAL Y LA BUENA FE” y bajo esa premisa negó las pretensiones de la demanda.

Negó las pretensiones de la demanda por que adujo que existía un justo titulo (contrato de promesa de compraventa), por tanto, el señor Fernando Romero Roa debía solicitar la resolución de ese contrato y amparó los derechos de la demandada bajo el artículo 229 de la Constitución Política, desconociendo de lado los derechos de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA.

Le dio el valor de justo titulo al contrato de promesa de compraventa suscrito por el señor Fernando Romero Roa y la señora María Yolanda Grijalba Martínez, al manifestar que se configuró un mutuo disenso tacito y voluntad consciente de las partes interesadas.

Al estar en total desacuerdo con el fallo de primera instancia procedo a sustentar mi recurso de apelación,

### **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Sustento mi recurso de apelación ante Usted señora Juez Decimo Civil del Circuito de Cali, en procura que se estudie los siguientes elementos que el ad quo no valoró en el fallo de primera instancia.

#### **I. NO EXISTE JUSTO TITULO COMO LO PREGONA LA JUEZ PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO.**

Dentro de las pruebas documentales se destacan y se solicita al despacho su mayor atención en su análisis, básicamente en el contrato de promesa de compraventa casa de dos pisos de fecha noviembre 5 de 2015 y la declaración extra juicio rendido por el señor Fernando Romero ante el Notario Séptimo del Circulo de Pereira (Risaralda) que fue presentada dentro del proceso de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que cursa en el juzgado 14 C.M, bajo el radicado No. 2022-00541, expediente que fue trasladado como prueba de oficio; como también la declaración testimonial ordenada de oficio y rendida por el señor FERNANDO ROMERO ROA, la cual nos permite llegar con contundencia a las siguientes conclusiones para demostrar que no existe un justo titulo:

1. Que toda la negociación realizada entre el señor FERNANDO ROMERO ROA y la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ, se realizó a espaldas de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, desconociendo lo preceptuado en el artículo 3 Ley 258 de 1996 (afectación a vivienda familiar).

El bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-96301, estaba amparado por la figura de AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR (Ley 258 de 1996) ver anotación No. 12 del certificado de tradición, lo que significa que debía cumplirse lo ordenado en el **artículo 3 Ley 258 de 1996. Doble firma. Los inmuebles afectados a vivienda familiar solo podrán enajenarse, o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma.**

La negociación realizada se efectuó sin el consentimiento de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, es decir, ella no participa en la promesa de compraventa, REQUISITO SINE QUA NON para que sea valida cualquier negociación, por tanto, existe ausencia del cumplimiento de los requisitos formales.

No se podía realizar la mentada negociación del bien inmueble, ya que la sociedad patrimonial se encontraba vigente y no se había liquidado, es decir, el predio pertenecía al activo social base para el inventario en el proceso de liquidación, además, poseía afectación de vivienda familiar (ley 258 de 1996) y el señor FERNANDO ROMERO ROA no podía vender la propiedad sin el consentimiento de ambos propietarios, por tanto, dicho contrato de promesa de compraventa es nulo, carece de requisitos formales y no puede producir efectos jurídicos bajo el PRINCIPIO DE LA RELATIVIDAD DE LOS CONTRATOS.

En la promesa de compraventa solo especifica que el señor Fernando Romero Roa vende el cincuenta por ciento (50%) de sus derechos de cuota, lo que conlleva a que carezca de identidad ya que se habla de todo el primer piso y segundo piso del inmueble, al no existir propiedad horizontal o división material no puede la señora juez primera municipal de cali considerarlo como un justo titulo, ya que el documento es totalmente claro, no especifica, no describe materialmente que es lo que se vende, como tampoco reconoce dominio y posesión.

2. Al analizar el contrato de promesa de compraventa se puede evidenciar la mala fe de la presunta compradora, veamos:

se enuncia que: “...**FERNANDO ROMERO ROA, colombiano, mayor de edad, vecino de cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.726.700 de Cali, de estado civil SOLTERO CON SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y EN ESTADO DE LIQUIDACION CON LA SEÑORA LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ**” (...),

Afirmación de la cual se deduce certeza, ya que la sociedad conyugal no se había liquidado. Al no haberse liquidado los bienes pertenecen al activo social que sería base para el inventario en el proceso de la liquidación.

Relacionan en el contrato de promesa de compraventa, en la CLAUSULA TERCERA. LIBERTAD “*el (os) inmueble (s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa, lo posee (n) EL PROMITENTE VENDEDOR de manera regular, pacífica, material y real; no los han prometido en venta por acto anterior al presente, ni tampoco lo (s) ha (n) enajenado y se halla (n) libre (s) de medidas cautelares, tenencias, contratos de arrendamiento por escritura, patrimonio de familia, hipotecas, censos, anticresis, usufructo, gravámenes y limitaciones al dominio. En cuanto a limitaciones soporta afectación a vivienda familiar, constituida mediante la escritura pública No. 1630 de fecha 11 de mayo de 2010 otorgada en la Notaría 21 de Cali, la cual será cancelada por Fernando Romero Roa y Lida Clemencia Loaiza Gonzalez, cuyos gastos notariales, boleta fiscal y registro, serán cancelados por ellos*”.

Lo anterior, lo manifestaron sin tener el consentimiento de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, la vincularon sin la anuencia y voluntad de mi poderdante, ya que, en ningún momento estuvo enterada de la presunta venta del bien inmueble, pues desconocía totalmente la existencia de esta celebración. Situación que genera la nulidad absoluta a la voz del Código Civil artículo 1741.

En el contrato de promesa de compraventa, en su CLAUSULA DECIMA CUARTA, NOTA 2, “**A pesar de las advertencias hechas a la PROMITENTE COMPRADORA, de que el inmueble es de copropiedad con la señora Lida Clemencia Loaiza Gonzalez, la misma acepta todas y cada una de las cláusulas presentes en la promesa de compraventa**”.

Con lo anterior, se infiere de manera razonable que la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ, aceptó todas y cada una de las cláusulas presentadas, teniendo absoluto conocimiento que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA

GONZALEZ, es dueña del bien inmueble en relación, que a su vez, el inmueble contaba con afectación a vivienda familiar.

En la promesa de compraventa, en la CLAUSULA QUINTA **“PRECIO Y FORMA DE PAGO El precio de (os) inmueble (s) materia de este contrato, es la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, que son y serán cancelados por la PROMITENTE COMPRADORA, en la siguiente forma: A) La suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (35.000.000.00) que seran cancelados en dinero en efectivo a la firma de la promesa de compraventa, quien los declara tener recibidos a entera satisfacción. B) y el saldo o sea la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000.00) los cuales serán cancelados en dinero efectivo, el día 04 de noviembre de 2016.”**

La señora MARIA YOLANDA GRIJALBA MARTINEZ incumplió el pago del precio pactado conforme se había estipulado en la promesa de compraventa. Además se desconoce, si realmente esta negociación se realizó en los términos que se describen, POR CUANTO NO SE APORTO RECIBO DE PAGO O PRUEBA QUE CONDUZCA CERTEZA, por tanto, la señora Juez Primera Civil Municipal de Cali no puede amparar una buena fe cuando no existe prueba documental para ello ya que la declaración del señor Fernando Romero Roa fue clara y contundente al manifestar que solo le habían entregado la suma de CUARENTA MILLONES (\$40.000.000.00), hubo un incumplimiento en el pago y por eso no se presentaron a la notaria a suscribir la escritura de venta. De hecho si se hubieran presentado a la notaria para suscribir la escritura pública de venta no podría correrse o tramitarse por el simple hecho que debía tener la autorización y firma de la señora Lida Clemencia Loaiza.

En la promesa de compraventa, en la **CLAUSULA NOVENA “OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA. La escritura pública de compraventa que servirá para dar cumplimiento al presente contrato, se otorgará el día 04 de noviembre de 2016 a las 2.00 P.M, en la Notaria Veintidos (22) del Circulo de Cali. Fecha que podrá anticiparse o prorrogarse de comun acuerdo entre las partes, mediante OTRO Si debidamente firmado y autenticado por las partes contratante”**

Existe también un incumplimiento de las partes al no firmar escritura pública en la fecha pactada, como también sucedió con el pago prometido.

NO HUBO CERTIFICACION NOTARIAL DE LA COMPARECENCIA DE ALGUNA DE LAS PARTES, por eso no se perfeccionó la escritura pública, demostrando con ello el incumplimiento y poco interés en las partes, así se refleja en el presente proceso.

Por lo anterior, se denota que no existió ningún interés por parte de la señora María Yolanda Grijalba Martínez y el señor Fernando Romero Roa en realizar una negociación legal, por el contrario, se evidencia que lo hicieron como un acto premeditado para quedarse con el predio de manera ilegal. En otras palabras obraron de mala fe desde el momento de la negociación y el ingreso a la vivienda.

Así de devela en la declaración rendida bajo la gravedad del juramento por el señor FERNANDO ROMERO en declaración extrajudicial ante el Notario Séptimo de Circulo de Pereira y su declaración testimonial en este proceso, QUEDANDO PROBADO:

1. Que la negociación realizada entre Fernando Romero y María Yolanda Grijalba, fue a espaldas de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA;
2. Que el señor Fernando Romero desde el año 2013 no reside en la dirección del inmueble objeto de la Litis;
3. Que la señora María Yolanda Grijalba conocía el estado jurídico en que se prometió en venta el inmueble;
4. Que la señora María Yolanda Grijalba entró a esa vivienda en enero de 2016, y él le hizo creer a Lida Clemencia que María Yolanda era una inquilina; se mantuvo en error y la señora Lida Clemencia se enteró por medio del juzgado 4 de familia de Cali en el proceso ejecutivo de alimentos en noviembre de 2016.
5. Que existió un incumplimiento del contrato por los promitentes compradores ya que no pagaron el precio pactado, manifestó el señor ROMERO ROA que solo recibió TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) y después recibió CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) en calidad de préstamo para realizar unos trámites los cuales los garantizó o respaldo con una letra de cambio por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.), en conclusión, no pagaron el precio pactado. Situación que origina extrañeza.
6. Que, por incumplimiento de los compradores, ninguna de las partes se presentó el día 04 de noviembre de 2016 a las 2.00 P.M, en la Notaría Veintidos (22) del Circulo de Cali para firmar la escritura pública de venta.
7. Que la posesión del inmueble siempre la ha tenido la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ.
8. Esta plenamente demostrado en el proceso que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA es quien ha pagado los impuestos y es quien ha realizado las remodelaciones y mantenimientos del inmueble, así se demostró en las pruebas documentales aportadas por la parte demandante (tiene los recibos originales de predial). Al contrario, la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA no aportó ningún recibo de predial, remodelación u otro igual y mucho menos

recibo alguno de pago que pruebe que pago la totalidad del inmueble que había prometido el señor Fernando Romero Roa.

En cuanto a la declaración de la señora MARIA YOLANDA GRIJALBA no logra probar las excepciones presentadas, sus dichos carecen de credibilidad, sus testigos fueron de oídas y no conducen a desvirtuar las pretensiones de la demanda, situación que llama mucho la atención ya que la Juez Primera Civil Municipal de Cali protegió el presunto derecho a la promitente compradora, sabiendo que desde que entró a ese inmueble lo hizo con mentiras y ocultamientos directos con la señora LIDA CLEMENCIA LOIZA conforme se evidencia en las respectivas declaraciones en el proceso.

La señora María Yolanda Grijalba no realizó mejoras, no pago los recibos de impuesto predial unificado respecto a ninguna vigencia. Ha vivido desde el año 2016 gratis en el primer piso del inmueble, sin demostrar interés en solucionar la presunta compraventa con el señor Fernando Romero Roa.

La Juez Primera Civil Municipal de Cali desconoce los derechos de la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA y es por ello que se solicita a la Juez Civil del Circuito de Cali se garantice un estudio juicioso del presente proceso, ya que esta debidamente demostrado que NO existe JUSTO TITULO, por que no cumple los requisitos del cual se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia:

- **EXISTENCIA REAL Y JURIDICA DE VINCULO**

El mentado contrato no tiene vinculo o relación jurídica entre la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ Y MARIA YOLANDA GRIJALBA (VOLUNTAD MANIFIESTA LEGAL).

- **NATURALEZA TRASLATICA**

El documento no es traslativo de dominio, no tiene vocación de tradición, lo que crea es una obligación de hacer, no identifica plenamente que es lo que vende, (NO HAY PROPOSITO),

- **JUZTEZA / LEGITIMIDAD**

El documento No tiene JUSTEZA, (VIOLA LA LEY, TIENE NULIDAD ABSOLUTA) .

**Línea jurisprudencial SC7004-2014**

Al no existir un justo titulo ni voluntad manifiesta legal en el contrato de promesa de compraventa no puede aplicarse la figura de mutuo disenso tácito en el sentido en

que lo oriento la juez de primera instancia, ya que la señora Lida Clemencia Loaiza no participo en esa negociación, además por que el señor Fernando Romero Roa no podía vender sin consentimiento ya que poseía afectación a vivienda familiar, en otras palabras, no existe una voluntad consciente entre las partes, ya que se reitera que la señora María Yolanda Grijalba actuó de mala fe al mantener en error y ocultar la negociación a la propietaria Lida Clemencia Loaiza.

Reconocer que existe un justo titulo en el presente caso, es no acatar el espíritu de la norma de la afectación a vivienda familiar "artículo 3 Ley 258 de 1996. Doble firma. Los inmuebles afectados a vivienda familiar solo podrán enajenarse, o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma".; aun cuando esta demostrado en el proceso que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA ROMERO tenia una protección policiva por violencia intrafamiliar y un proceso ejecutivo de alimentos contra el señor FERNANDO ROMERO ROA.

## **II. ESTA DEBIDAMENTE PROBADO QUE LA SEÑORA LIDA CLEMENCIA LOAIZA PUEDE SOLICITAR LA REVINDICACIÓN DE LA PROPIEDAD.**

Si bien es cierto la señorita ANGIE KATERINE ROMERO LOAIZA, es propietaria después de la tenencia de la señora María Yolanda Grijalba, ya que existe una preexistencia del dominio a la posesión (SC15644-2016).

En estricto sentido, esta debidamente probado que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA GONZALEZ, si tiene la legitimación en la causa por activa para solicitar la reivindicación, y en su condición de comunera puede reivindicar únicamente su cuota proindiviso en términos del artículo 949 del Código Civil, también puede demandar en beneficio de la comunidad en su calidad de copropietaria de la cosa indivisa como se ha solicitado en la presente demanda.

Esta probado que el inmueble no tiene constituida propiedad horizontal, es por ello que, se debe precisar que al no existir una propiedad horizontal del inmueble, no puede establecerse que parte le corresponde a cada copropietario, como lo hizo la juez primera civil municipal de Cali, que adjudico el inmueble a cada copropietario, al decir que, el señor Fernando Romero Roa vendió su derecho de cuota del primer piso, ya que este hecho sobre pasa los limites al impartir justicia.

En otras palabras, se establece que cualquiera de las copropietarios son dueños de un todo, por ejemplo: la señora Lida clemencia Loaiza solicita que le entreguen el primer piso y Angie Katherine Romero se queda con el segundo.

También se debe decir que puede solicitar su reivindicación por el solo hecho que la señora LIDA CLEMENCIA LOAIZA no participo en la promesa de compraventa de la cual se ha manifestado con mayor atención y que no constituye un justo título.

Es por ello que se logra demostrar los fundamentos y estructura de la acción reivindicatoria conforme lo ha expresado un fallo reciente de la Corte Suprema de Justicia, por que se cumplieron los siguientes supuestos:

1. Derecho de dominio en cabeza del actor.
2. Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, y que la misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación. (aquí se demuestra la mala fe, advirtiendo que la demandada solo es tenedora ya que no cumple los requisitos de la posesión, es decir, no tiene el ANIMUS DE DUEÑO Y SEÑOR).
3. Identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio. Así las cosas, y frente a este último requisito, la Sala Civil precisó que tratándose de bienes inmuebles se considera satisfecho cuando no exista duda acerca de que lo poseído por el accionado corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, **“según la descripción contenida en el título registrado y lo expresado en el libelo introductorio del juicio”**.

Es por ello señora Juez Decima Civil del Circuito de Cali, le solicito REVOCAR la decisión proferida mediante sentencia No. 35 de junio 08 de 2023 por la Juez Primera Civil Municipal de Cali, y en su lugar acceder a las pretensiones previamente solicitadas.

De la Señora Juez,

Atentamente,



---

**ALEXANDER OROZCO ARANGO**  
**C.C. No. 94.401.282 de Cali.**  
**T.P. No. 147857 del C.S. de la Judicatura**