

**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE  
BARRANQUILLA SALA SEXTA DE DECISIÓN -CIVIL FAMILIA.**

**REFERENCIA:** Sustentación recurso de apelación conforme a lo normado en el decreto 806 de 2020 artículo 14.

**RADICADO:** 42.939 (08001315300520180018901).

**DEMANDANTE:** Edgar Rafael Tovio Naizzir y Luis Tovio Naizzir.

**DEMANDADO:** Martin Gabriel De La Rosa Rondón.

1

**I. PRESENTACIÓN.**

**RÓMULO MANUEL LEGUIA LARA**, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi respectiva firma, apoderado de los señores **TOVIO NAIZZIR** dentro del presente radicado conforme obra en el plenario de las diligencias anteriores, encontrándome en tiempo para sustentar el recurso de apelación que fuera interpuesto en debida forma ante el Juzgado 5 Civil del Circuito de esta Ciudad y admitido por el Honorable Tribunal según auto de fecha 13 de octubre de la presente anualidad y fijado en estado el día 14 del mismo mes y año, procedo de conformidad según lo normado en el artículo 14 del decreto 806 de 2020.

**II. HECHOS.**

1.- Los señores **EDGAR RAFAEL TOVIO NAIZZIR Y LUIS CARMELO TOVIO NAIZZIR** mediante apoderado presentan demanda reivindicatoria en contra del señor **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON**, para que le sea restituido el inmueble

identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 040-117772 de esta la Ciudad de Barranquilla, dado que lo adquirieron por prescripción adquisitiva de dominio según sentencia del 28 de enero de 2015, proferida por el Juzgado 3 Civil del Circuito de la Ciudad de Barranquilla, y dado la confirmación de esta sentencia por Honorable Tribunal en recurso de revisión que interpusiera el señor **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** según radicado 39.700 del 15 de septiembre de 2017.

**2.-** La presente demanda le correspondió llevar por reparto al Juzgado 5 Civil del Circuito de la Ciudad de Barranquilla.

**3.-** El Juzgado Quinto Civil del Circuito admite la demanda, y ordena notificar al demandado.

**4.-** El demandado contesta la demanda y presenta demanda de reconvención.

**5.-** La judicatura 5 Civil del Circuito practica las pruebas correspondientes el día 10 de octubre de 2019.

**6.-** Culminada dicha etapa probatoria, el día 31 de agosto del año 2020 se alega de conclusión y dicta sentido del fallo donde no accede a las pretensiones de la demanda principal y tampoco accede a las pretensiones de la demanda de reconvención.

7.-Posteriormente el día 03 de septiembre de 2020, notifica vía correo electrónico la sentencia escrita al correo [rommulolegualara@gmail.com](mailto:rommulolegualara@gmail.com) teniendo recibido este correo las 10:43 am, sentencia que es objeto de apelación.

8 Surtidos los tramites de rigor se admite el recurso por el Honorable Tribunal.

**III. REPAROS CONCRETOS**

Fueron planteados en el libelo de la inconformidad, 3 reparos concretos uno de orden sustancial, el segundo por defecto procedimental y el tercero por defectos de orden factico este último con 2 aditamentos los cuales fueron denominados “defectos fácticos en dimensión negativa por omisión” y “defectos fácticos en dimensión negativa por suposición”.

**El reparo de orden sustancial se sintetiza así:**

El argumento central sobre el cual versa la decisión del *a quo*, se funda primordialmente en desconocer los efectos de la sentencia de pertenencia de fecha 28 de enero de 2015 proferida por el Juzgado 3 Civil del Circuito y revisada por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Barranquilla con radicación 39.700 de fecha 15 de septiembre de 2017, a favor de los hermanos **TOVIO NAIZZIR**, y sus efectos en contra del señor **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON**, por no haber sido inscrita la respectiva demanda en el correspondiente registro.

Como puede evidenciarse el *A Quo* condiciona los efectos jurídicos de la declaratoria de pertenencia al cumplimiento de un requisito que si bien es de orden procedimental no constituye un presupuesto o condición necesaria para los efectos erga omnes que se pregona de toda sentencia de pertenencia, imponiendo con esa postura una condición adicional, para la prosperidad de la prescripción adquisitiva que como forma de adquirir el dominio de las cosas, se encuentra prevista en el art 2512 del Código Civil y respecto de la cual la postura Jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia ha sido reiterativa en señalar que son tres los elementos: (i) que el bien sea susceptible de ganar por prescripción, en (ii) segundo lugar que se acrediten los actos de señorío y (iii) que se haya cumplido con el plazo previsto en la ley para dicha declaratoria siendo el camino procesal para lograr ese cometido las disposiciones señaladas en el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil y en la actualidad el 375 del C, G, del P disposiciones estas que al decir de la misma Corte Suprema de Justicia tienen el carácter de normas sustanciales precisamente por la intrincada relación que tienen con las normas que regulan este modo de adquirir el dominio de las cosas en efecto, mediante *Sentencia del nueve (9) de diciembre de dos mil quince (2015). M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO, radicado SC16946-2015 (Radicación N° 11001-31-03-035-2006-00491-01), pronunciamiento en el que se señaló que el numera 1° del artículo 407 del precitado estatuto, no hay duda de que se satisface el*

reseñado requerimiento legal, habida cuenta que el **aludido apartado es de estirpe «sustancial»** al conferirle derecho a «todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción», para pedir «[l]a declaración de pertenencia», como lo planteó esta Corporación en decisiones CS J SC , 6 feb .1995 , rad.4013 , 1° sep. 1995 , rad . 557 4 y 1 3 oct. 2000, rad. 11791, disposición que corresponde hoy por hoy al numeral 1° del artículo 375 del Código General del Proceso, lo cual significa en consecuencia que es el cumplimiento de las directrices trazadas en esa disposición la que define las formalidades que concurren para la adecuada materialización de este modo de adquirir el dominio de las cosas.

En efecto, el proceso de pertenencia impone como obligatorio el emplazamiento a indeterminados precisamente para que la sentencia le sea oponible a todas las personas, emplazamiento que se surtió en la forma prevista en el derogado artículo 407 numeral 7, cumpliéndose a cabalidad con las exigencias legales y por ende arrojó como resultado la declaratoria de pertenencia según sentencia calendada el día 28 de enero de 2015 por parte del Juzgado Tercero Civil del Circuito.

Ahora bien, condicionar los efectos jurídicos de la sentencia de pertenencia al registro de la demanda, para ser inoponible sus efectos jurídicos a terceros adquirentes, sería imponer un requisito que la ley no establece y deslegitimaría los efectos que

se buscan con el emplazamiento a indeterminados y que consiste precisamente en ser oponible tal decisión a todas las personas.

No desconocemos la importancia que cumple el registro de la demanda de pertenencia en este tipo de actuación procesal, sin embargo, condicionar los efectos de ese registro para pregonar la oponibilidad a terceros adquirentes, deslegitimaría el verdadero papel que cumple el emplazamiento a indeterminados pues es este último el que constituye un verdadero presupuesto material para obtener decisión favorable dentro del proceso de pertenencia y no el consabido registro de la demanda.

Por otra parte en su pronunciamiento califica el *a quo* al señor **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** como adquirente de buena fe, sin haberse percatado de que dicha persona no era cualquier comprador sino que ostentaba un parentesco con la demandada dentro del proceso de pertenencia **ALGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ**, demandada esta quien fue notificada del auto admisorio de la demanda de pertenencia el 20 de octubre de 2008, fecha esta misma en la que la demandada presenta demanda reivindicatoria, y sin embargo sabiendo del proceso de pertenencia decide transferir en venta el inmueble “*a su sobrino*” **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON**, (parentesco este que quedo reconocido por vía de confesión en el juicio oral en octubre 10 de 2019,) mediante contrato de

compraventa de 24 de febrero de 2014 es decir 11 meses antes de que se profiriese la sentencia de pertenencia, situación está que desvirtúa cualquier comportamiento que de buena fe se pregonara de la citada vendedora como también del adquirente, pues esa relación de parentesco constituye la más clara intención de defraudar los interés de los hermanos **TOVIO NAIZZIR**, en la medida en que en los términos del artículo 768 del Código Civil dicha presunción que podríamos denominar buena fe simple, *“La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraude y de todo otro vicio, así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato ...”*, disposición respecto de la cual ha dicho la Corte Suprema de Justicia que: *“(...) Entonces, para que un adquirente a non domino sea de buena fe, **es necesario que haya creído que su autor era propietario, pues no podría recibir de él un derecho de que no fuese titular. De donde es inevitable concluir que el conocimiento por el poseedor, de los vicios del título de su autor, es excluyente de la buena fe, porque infirma esta creencia**’*, anotando también que la Corte tiene explicado que *‘por justo título se entiende 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. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, **con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio***. Si se trata, pues de un título traslaticio, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría

conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa (...)" 1 (se resalta)." <CSJ. Civil. sentencia de 26 de junio de 1964, G.J., t. CVII, p. 372, reiterada el 16 de abril de 2008, rad. 4128931030022000-00050-01 y el 7 de julio de 2011, rad. 73268-3103-002-2000-00121-01. Citada por C.S.J. sentencia del 29 de noviembre de 2017, rad. SC19903-2017 Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01 M-P. Luis Armando Tolosa Villabona.> en este sentido, es claro que esa relación de parentesco entre la enajenante y el comprador como en efecto lo manifestó él mismo **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** en el interrogatorio de parte de fecha 10 de octubre de 2019 constituye el más claro indicio que le asistía a la demandada dentro del proceso de pertenencia de defraudar los intereses de los señores **TOVIO NAIZZIR** en relación con los efectos de la demanda instaurada por los señores **TOVIO NAIZZIR** y es esa condición de parentesco la que debió haberle permitido al señor **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** conocer la existencia del proceso de pertenencia que necesariamente derivaría en unos efectos en la referida negociación, pues le compro a su tía a sabiendas de la existencia del proceso de pertenencia, logrando con ello hacer ilusorio los efectos de la sentencia de pertenencia bajo el socorrido argumento planteado por *a quo* de que la inexistencia del registro de la demanda Arián inoponibles los efectos al adquirente.

Como sea venido afirmando la verdadera oponibilidad de los efectos de la sentencia de pertenencia se pregona, es del adecuado emplazamiento que de indeterminados se haga y no del registro de la demanda que evidencie la fecha de admisión del proceso en cuestión de forma que cuando muy a pesar de que contra quien se dirige la demanda decide transferir el dominio del bien a un tercero no solamente está actuando de mala fe sino que además se pregona dicha mala fe en cabeza de quien en calidad de adquirente ostenta la condición de parentesco constituyendo en efecto esa calidad de parentesco la que se comporta como un hecho indicante para construir prueba de indicio que bajo la modalidad de <causa similandi > <motivo para simular> y la de *afectio* <relaciones parentales amistad o afecto,> constituyen el móvil que ha de incidir en el comportamiento negocial, de dichos sujetos.

Obsérvese que si lo que busca el registro de la demanda es amparar los derechos de los adquirentes de buena fe cuando quiera que esta es desvirtuada por la presencia de motivaciones que vician la intencionalidad de transferir el dominio de los bienes como lo es por ejemplo evadir los efectos jurídicos de la sentencia que se profiera en un proceso de pertenencia, queda sin fundamento alguno la referida buena fe pues sin duda la verdadera motivación que mueve la intencionalidad de los contratante es la de evadir los efectos jurídicos de la sentencia de pertenencia bajo el argumento de que por la ausencia de

registro de la demanda no se puede hacer oponible los efectos de la sentencia al adquirente.

Quedaron demostrados desde el punto de vista sustancial los elementos axiológicos que se pregonan para la prosperidad de la acción reivindicatoria que son los siguientes: (i) la existencia de un título que acredite el dominio sobre el bien y que para nuestro caso lo fue la sentencia de pertenencia de fecha 28 de enero de 2015 debidamente registrada en folio de matrícula 040-117772 según anotación 031 de fecha 19 de febrero de 2015, pronunciamiento este que hizo tránsito a cosa juzgada material habida cuenta que muy a pesar de haber sido atacada por recurso extraordinario de revisión el Tribunal Superior De Distrito Judicial De Barranquilla Sala Segunda Civil Familia de fecha 15 de septiembre de 2017 radicación 39.700 desestimó su prosperidad en el entendido “ (...) la demanda de pertenencia fue presentada el 28 de septiembre de 2006 por los señores Luis Carmelo Tovio Naizzir y Edgar Rafael Tovio Naizzir contra la señora Olga Margarita de la Rosa Diaz, (...) tenía conocimiento del proceso de pertenencia puesto que se notificó en forma personal de auto admisorio de fecha 20 de octubre de 2008 (...) al venir actuando dentro del proceso tenía pleno conocimiento del mismo” mirar minuto 1:20:36 a 1:23:45 CD decisión del Tribunal radicado 39.700 de fecha 15 de septiembre de 2017, entro otras afirmaciones del Tribunal.” (ii) el bien en cabeza de un tercero poseedor como lo es el señor **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** y quien como se dijo inicialmente es un poseedor de mala fe pues deviene su título adquisitivo de dominio por virtud de un acto

de disposición que efectuó su tía señora **OLGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ**, y esa condición de parentesco constituye el más claro indicio para desvirtuar la buena fe que según el *a quo* se pregona del adquirente para serle inoponible los efectos de la sentencia de pertenencia (iii) nexo de causalidad entre la pérdida de la cosa y accionar del tercero, que como en este caso estuvo amparada en un acto de entrega al que se vieron culminado los hermanos **TOVIO NAIZZIR** el día 1 de octubre de 2013 muy a pesar de que se encontraba en curso el proceso de pertenencia y haberse consolidado [para ese entonces los presupuestos para la declaratoria de la misma pues habían cumplido con el plazo previsto en la ley para la declaratoria de pertenencia, sin que ello halla supuesto interrupción de ninguna índole, pues a la postre el Juzgado Tercero Civil del Circuito profirió la respectiva sentencia de pertenencia.

#### **REPAROS POR DEFECTO PROCEDIMENTAL:**

Este reparo se oriente a establecer cuáles son los efectos jurídicos del registro de la demanda que como medida cautelar si bien no saca los bienes del comercio tienen como propósito publicitar la existencia de un proceso sobre bienes sujetos a registro.

En este sentido resulta flagrante la equivocación del *a quo* en torno a la postura adoptada respecto a los efectos de dicho

registro puesto que confundió aquellos que se pregonan del registro de la demanda para procesos declarativo generales en los términos del artículo 690 numeral primero literal A, respecto de los efectos del registro previsto para los declarativos generales con tramite especial que regulaba el artículo 692 y que aludía explícitamente al proceso de pertenencia pues son cuestiones totalmente diferentes, veamos por qué:

Afirma el *a quo* que le era inoponible los efectos de la sentencia de pertenencia al señor **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** por no haber estado registrada la demanda, sin embargo es claro que la oponibilidad que se pregona de dicha sentencia deviene del hecho no de dicho registro, sino de haberse surtido en debida forma el emplazamiento a indeterminado puesto que el artículo 332 inciso 4 del derogado Código de Procedimiento Civil (hoy artículo 303 inciso tercero del Código General del Proceso) refiere de manera expresa a dicha oponibilidad cuando quiera que se ha surtido en debida forma el emplazamiento a indeterminado.

Ese yerro en que incurre el *a quo* lo lleva a asimilar los mismos efectos que se pregonan del registro de la demanda para los procesos ordinarios, con el que se pregonan para los procesos donde hay indeterminados; pues de tratarse de los mismos no se habría puesto el legislador a regular en dos disposiciones ese asunto en los artículos 690 y 692 del derogado Código y mucho

menos le había destinado una aparte especial y precedente expreso de cosa juzgada para aquellos eventos en los que hubiera emplazamiento a indeterminados precisamente para serle oponible a todos ellos los efectos de cosa juzgada, en la forma prevista en el artículo 332 del derogado código.

En este sentido se equivocó el despacho al afirmar que la sentencia de pertenencia le es inoponible al señor **MARTIN GRABRIEL DE LA ROSA RONDON** en el proceso reivindicatorio por la ausencia del registro de la demanda en el folio de matricula inmobiliaria, postura esta que de ser aceptada dejaría en un verdadero limbo jurídico a los aquí demandantes por vía reivindicatoria pues se llegaría al absurdo de que no podrían en ningún momento impetrar acción alguna ni contra el aquí demandado ni contra cualquier otra persona por la ausencia de dicho registro.

Se reafirma por tanto, que el *a-quo*, le dio un alcance de orden procedimental que no tiene el registro de la demanda, previsto para los declarativos generales con trámite especial como lo es el de pertenencia en la forma prevista en que fuera el artículo 692, hoy artículo 592 en relación con el que se pregona para los procesos ordinarios en el derogado Código de Procedimiento Civil, artículo 690, vale decir los declarativos generales, al pretender deducir de su contenido los mismo efectos de oponibilidad; esto en consideración a que en la pertenencia

dicha oponibilidad se pregona es por virtud del emplazamiento de los indeterminados siempre y cuando se haya cumplido con dicho emplazamiento en debida forma, situación que es tan evidente que el artículo 332 del derogado código, destinaba un inciso específico para los procesos donde se impone como necesario ese emplazamiento, (inciso 5); llevando al juzgador de instancia a equivocarse de manera flagrante, al pretender deducir los efectos de la “oponibilidad” de la sentencia de pertenencia a dicho registro, cuando realmente lo que lo determina tal oponibilidad, **lo es el emplazamiento en debida forma** que se haga de los indeterminados, es decir en palabras más sencillas: la oponibilidad de las sentencias que se profieran en procesos declarativos con tramite especial como lo es el de la pertenencia, se pregona en el evento en que se haya surtido en debida forma el emplazamiento y no se puede desde ningún punto de vista equiparar a la oponibilidad que se predica de los demás procesos ordinarios pues son dos cosas totalmente diferentes a tal punto que el legislador las separa en los artículos 690 y 692 del derogado código hoy recogido en los mismos términos en el artículo 591 y 592 del Código General del Proceso.

Por otra parte constituye motivo de reparo de orden procedimental el hecho de que el despacho no se haya pronunciado de fondo a las pretensiones desatendiendo con ello el mandato constitucional previsto en el artículo 228 de la

Constitución y desarrollado en los artículos 11 del Código General del Proceso en concordancia con el artículo 42 numeral 6, en el sentido de que la finalidad del procedimiento es lograr la efectividad de la norma sustancial y para lograrlo deberá el juez decidir de fondo el asunto materia del litigio, que dentro del modelo de Estado Social del Derecho, se orienta a proferir sentencia de fondo o merito situación que brilla por su ausencia en este asunto, pues con el pronunciamiento del Juzgado 5 al desestimar las pretensiones se traduce en una sentencia de carácter inhibitorio, la que resulta de suyo contraria al derecho fundamental de acceso a la administración de justicia que se debe materializar en brindarle a los demandantes una sentencia judicial efectiva resultando paradójico, de que reconozca la titularidad del derecho como resultado de la sentencia de pertenencia y los efectos *erga omnes* que esta produce pero haciéndola inoponible al aquí demandado con el argumento equivocado de que como no hubo registro de la demanda no le es oponible dicha sentencia, dejando a las partes en contienda en una verdadera incertidumbre procesal, pues se traduciría en el absurdo de que mis poderdantes son dueños por vía del proceso de pertenencia, pero no pueden recuperar el bien porque está en cabeza de alguien que adquirió de manera previa al proferimiento de la sentencia de pertenencia.

Dicho lo anterior ¿qué efectos generaría la desatención del registro de la demanda en los procesos de pertenencia? este

problema jurídico se resuelve de una manera sencilla y es que no constituye una nulidad pues ni la consagraba el Código de Procedimiento Civil (art. 140) ni el Código General del Proceso (art. 133), por tanto, partiendo del criterio de taxatividad de las nulidades; cualquiera otra irregularidad distintas de las descrita en esos artículos, se consideran saneadas en la forma prevista en el párrafo contenido en los referidos artículos, saneamiento que operó cuando no son alegadas a tiempo por vía de los recursos, de forma tal que a quien le correspondía alegar dicha irregularidad era la parte demandada en el proceso de pertenencia, es decir a la señora **OLGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ**.

Por ultimo constituye una manifiesta violación al principio de las congruencias previsto en el art 281 del Código General del Proceso, pues muy a pesar de existir claridad en las pretensiones y aparecer prueba fehaciente para acreditar los presupuestos que motivan la acción reivindicatoria el haber efectuado un pronunciamiento que va en contravía de lo que aparece demostrado en la actuación al argumentar una supuesta buena fe del aquí demandado bajo el entendido que adquirió el bien, ante la ausencia del referido registro de la demanda, desatendiendo el imperativo contenido en el artículo 176 que lo obliga a valorar las pruebas en conjunto y esa situación lo llevo a no percatarse de la existencia de una plena prueba, que demostraría el vínculo de parentesco que existía

entre **OLGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ** y **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON**, para deducir de dicha relación parental la prueba de un indicio del que se puede colegir la mala fe del aquí demandado al haber celebrado con su tía la compraventa del predio sobre el cual existía un proceso de pertenencia; y no es que la ley prohíba que se de este tipo de negociaciones pero es claro que frente a un debate como el que ocupa la atención de esta instancia todo estos elemento debieron ser valorados por el *a quo* pues de otra forma dejaría en un verdadero limbo jurídico la situación jurídica de ese bien puesto que a pesar de existir una sentencia que declaro la pertenencia a favor de mis prohijados debidamente ejecutoriada y que fue objeto de recurso extraordinario de revisión este fue despachado desfavorablemente.

### **DEFECTOS DE ORDEN FACTICO**

Los motivos de reparo se orientan a los siguientes defectos.

#### **DEFECTO FÁCTICO EN DIMENSION NEGATIVA POR OMISION.**

Dejó de valorar el juzgado algunas priesas procesales que de carácter probatorio obran en el proceso.

1 El carácter de cosa juzgada material que tiene la sentencia de pertenencia de fecha 28 de enero de 2015 la que muy a pesar de ser atacada por recuso extraordinario de revisión en fecha 11 de mayo de 2016 esta no prospero. (radicación 39.700).

2 Los efectos *erga omnes* que se pregonan de esa sentencia la que en la medida en que concurrieron en ella los presupuestos procesales de la acción y los presupuestos materiales o sustanciales de la pretensión permitieron a la postre su proferimiento, y los efectos que de ella se pregonan como lo es la oponibilidad que para el específico caso de estos procesos de pertenencia deviene del adecuado emplazamiento cuando se refiere a indeterminados.

3 desatendió por vía de omisión el despacho de estructurar prueba indiciaria que se puede colegir como resultado de varias piezas procesales que obran en la actuación como lo son las siguientes:

3.1 Que el señor **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON**, entro en negociaciones con quien era su tía, la señora **OLGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ** sabiendo esta última que los señores **TOVIO NAIZZIR** estaban tramitando proceso de pertenencia en el Juzgado 14 Civil del Circuito y que termino en el Juzgado Tercero Civil del Circuito. (se puede ver estas afirmaciones en sentencia del Tribunal de fecha septiembre 15

de 2017 radicado 39.700 y lo dicho por el mismo **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** en juicio)

La expresión de que la señora **OLGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ** sabía de la existencia del proceso se observa en la decisión del Tribunal de fecha 15 de septiembre de 2017 radicado 39.700 dentro de la sentencia proferida pro el Tribunal para desestimar el recuso extraordinario de revisión impetrado por **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** al observar que esta señora tenía conocimiento desde el 2008 fecha en que contestó la demanda a través de apoderado, de la existencia del proceso de pertenencia. Decisión del Tribunal que fue aportada al proceso en medio magnético (CD) y el acta de la audiencia.

La expresión que el señor **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** entro en negociaciones con la señora **OLGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ** desde el año 2013 diciembre se puede observar por el CD del juicio oral a minuto 1:05:34 a 1:06:14.

3.2 El mismo **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** al mirar el proceso de pertenencia por copia que el mismo sacó se dio cuenta que la señora **OLGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ** estaba notificada de dicha demanda desde ese 2008 como lo afirma el Tribunal ver juicio oral minuto 1:12:15 a 1:12:40.

3.3 También el mismo **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** manifiesta que se enteró supuestamente por un certificado de tradición que había sacado la señora **OLGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ** y que aparecía inscrita la sentencia de pertenencia de los señores **TOVIO NAIZZIR**. Ver juicio oral minuto 1:14:00 a 1:14:36.

3.4 El señor **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** manifiesta se dio a la tarea de investigar lo atinente al inmueble. Expresiones que se pueden corroborar de minuto 1:16:38 a 1:16:42.

3.5 Manifiesta el señor **DE LA ROSA RONDON** que el abogado de la señora **OLGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ** descuidó el expediente, que esta señora se reúne con dicho abogado para reclamarle, el señor abogado le manifestó que el proceso de pertenencia promovido por los señores **TOVIO NAIZZIR** no tenía vocación de prosperidad y que en eso el señor **DE LA ROSA RONDON** coincidía con dicho abogado. Ver minuto 1:20:25 a 1:21:04 del cd juicio oral.

3.6 Por último desatendió el *a quo* los efectos que se deben deducir de la no prosperidad del recurso extraordinario de revisión impetrado por el señor **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** el cual mediante sentencia de

fecha 15 de septiembre de 2017 denegó las pretensiones que buscaban dejar sin efectos la sentencia de pertenencia constituyendo por tanto una vez ejecutoriada esta sentencia una verdadera cosa juzgada material que impide cualquier posibilidad de ataque por vía de dicho recurso como equivocadamente lo sugiere el *a quo* en su pronunciamiento constituyendo dicha afirmación la más clara prueba de que no se percato de la existencia de unas piezas procesales (recurso de revisión radicado 39.700) que demostrarían que el demandado **MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON** intento por vía de ese recurso extraordinario atacar la sentencia de pertenencia, actuación que como aparece planamente demostrada termino siendo inocua por las razones indicadas por esa colegiatura.

De todas estas piezas procesales se puede llegar a una conclusión: que el señor **MARTIN GABRIEL DE LAROSA RONDON** antes de la compra del inmueble y después de la misma, sabia de la existencia del proceso de pertenencia, además, que si en gracia de discusión, partiéramos de base que no sabía de la existencia del proceso de pertenencia, sino después de estar inscrita la sentencia de pertenencia debía dirigir acciones contra la vendedora del inmueble para que esta lo amparara saneando todos los supuestos vicios que este inmueble contenía pues ella sabía de la existencia del proceso

de pertenencia que se estaba llevando a cabo ante el Juzgado 14 Civil del Circuito y que luego terminó en el Juzgado 3 Civil del Circuito, y si no lo hizo fue por la potísima razón de que se trataba de su tía es decir la señora **OLGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ**.

Cuestión esta que de haber sido tenida en cuenta por el *a quo* lo hubiesen llevado a entregar el inmueble a los señores **TOVIO NAIZZIR** pues el supuesto comprador tenía acciones que no ejerció y no pude alegar su negligencia para excusarse en la no inscripción de demanda que quedo decantado anteriormente.

### **DEFECTOS FÁCTICOS EN DIMENSIÓN NEGATIVA POR SUPOSICIÓN.**

Cuando entra a valorar las piezas procesales que, de carácter documental referida al trámite que se surtió en el proceso de pertenencia el juzgador entra a suponer de manera equivocada hechos como los siguientes:

1. que si bien la sentencia proferida en el proceso de pertenencia produce **efectos erga omnes** no le es oponible al demandado porque no se surtió el registro de la demanda, pretendiéndole hacer producir a este último acto, los efectos de la publicidad, cuando realmente dicha publicidad se pregona en los procesos de pertenencia, es

por el hecho del emplazamiento que en debida forma se haga de los indeterminados, equiparando como lo hizo equivocadamente el *a-quo*, los efectos del registro de la demanda con dicho emplazamiento de indeterminados previstos para los procesos de pertenencia, conllevando con esta postura a imponer un presupuesto procesal que en ninguna parte de la ley se establece, lo cual supone que, a su vez, entro a ocupar la condición o calidad de juzgador de instancia en un proceso que ya hizo tránsito a **cosa juzgada material** como lo fue el de la pertenencia y que habiendo sido sometido al recurso extraordinario de revisión, este fue desatendido.

### ***PRETENSIONES***

Atendiendo las anteriores consideraciones sírvase señora Magistrada reformar la sentencia de fecha 1 de septiembre de 2020 y en su lugar se profiera sentencia declarando la prosperidad de las pretensiones contenidas en la demanda reivindicatoria en el sentido de entregar el inmueble a favor de los hermanos ***EDGAR RAFAEL TOVIO NAIZZIR y LUIS CARMELO TOVIO NAIZZIR***, desestimando como lo hizo el *a quo* la pretensión que por vía de demanda de reconvención impetro el demandado como quiera que la sentencia de pertenencia hizo tránsito a cosa juzgada material.

Atentamente,



**ROMULO MANUEL LEGUIA LARA**

CC: 1.104.375.839 de Majagual Sucre.

TP: 231.462 del C, S, de la J.

Correo electrónico: [romuloleguialara@gmail.com](mailto:romuloleguialara@gmail.com)

Dirección de notificación: carrera 102 # 155-50 torre 1  
apartamento 408 de la Ciudad de Bogotá

Móvil: 3134561891.