

Doctora:
YASMIRA TALERO ORTIZ
JUEZA NOVENA CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D. C.
E. S. D.

929
Secretaría

Radicado : 2015 - 00901 00

Demandante : FELIPE ANDRES CALDERON MEJIA (C. C. N° 80.181.111)
Demandado : ROSA ESTELLA RINCON VENEGAS

OMAR FERNANDO CRUZ AMAYA (C. C. N° 79.467.256 y T. P. N° 169.461 del C. S. del J.), persona mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D. C., obrando en calidad conocida y reconocida en autos anteriores, por medio del presente escrito y en tiempo legal para hacerlo, respetuosamente me permito sustentar la apelación parcial de la sentencia calendada el día cinco (5) de marzo del año dos mil dieciocho (2018), el cual revalido en su sustento, en los siguientes términos:

HECHOS:

Primero: Estamos de acuerdo con la sentencia recurrida, al pronunciarse en el fondo del asunto, en sus numerales: Primero, Segundo, Sexto y Octavo.

Segundo: En la sentencia recurrida, al pronunciarse en el fondo del asunto, en su numeral **Tercero**, debe corregir el Registro catastral cuyo número correcto es: 00 01 0002 0080 000

Tercero: En la sentencia recurrida, al pronunciarse en el fondo del asunto, en su numeral **Cuarto**, debe corregir el área y el Registro catastral, cuyos valores correctos son: La cual corresponde a cinco hectáreas siete mil ochocientos veintiséis metros cuadrados (5 H 7826 M2) y corregir código catastral 0001 0002 0055 000

Cuarto: La sentencia recurrida, al pronunciarse en el fondo del asunto, en su numeral Quinto Ordena: "ORDENAR a la señora **ROSA ESTELLA RINCÓN VENEGAS**, y en favor del señor **FELIPE ANDRES CALDERON MEJIA**, la restitución y/o entrega del predio denominado SAN CARLOS, que tiene una extensión aproximada de cinco (5) hectáreas, siete mil ochocientos veintiséis metros cuadrados (7 Ha 826 m2) con matrícula inmobiliaria 157-47038 de la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá y Registro catastral numero 00-01-0002-005-000; y del 50% del predio denominado **MARÍA BONITA** de fecha 24 de abril de 2008, un lote de treinta hectáreas (30 Hts) aproximadamente, que hace parte de otro lote de mayor extensión delineado "Santa Helena y Valdepeña", dentro de los linderos referidos en la demanda. Con folio de matrícula N° 157 - 53487 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y registro catastral N° 00-01-0002-0080-00. Sin que sea válida su retención u oposición por mejoras, toda vez que ello habrá de resolverse en esta sentencia. Lo anterior dentro del término de cinco días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

No compartimos la decisión atacada, por cuanto no es clara y debe ser aclarada, en los siguientes aspectos:

a.- Respecto del área del predio denominado SAN CARLOS: La cual corresponde a cinco hectáreas siete mil ochocientos veintiséis metros cuadrados (5 H 7826 M2) y corregir código catastral 0001 0002 0055 000

b.- "y del 50% del predio denominado **MARÍA BONITA** de fecha 24 de abril de 2008, un lote de treinta hectáreas (30 Hts) aproximadamente, que hace parte de otro lote de mayor extensión delineado "Santa Helena y Valdepeña", dentro de los linderos referidos en la demanda. Con folio de matrícula N° 157 - 53487 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y registro catastral N° 00-01-0002-0080-00.

La restitución y/o entrega ordenada debe corresponder al 100% del predio María Bonita, en razón a que la demandada y demandante en reconvención señora **ROSA ESTELLA RINCON VENEGAS**, asumió como poseedora de mala fe, desde el día 24 de abril de 2008 fecha de la firma de la promesa de compraventa la posesión del 100% del predio es decir las treinta hectáreas (30 HAS).

430

Que el predio María Bonita, tiene una sola matrícula inmobiliaria y una sola cedula catastral, que de haber sido valida la venta esta sería una comunidad y sería común y proindiviso, situación que aprovecho la precitada señora.

Ahora bien, la doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandando tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

Es claro que en el caso en estudio la restitución y/o entrega de la cosa debería cumplir los anteriores requisitos como en efecto fueron determinados, a continuación, analizare cada uno de ellos:

- (i) **Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue:** Esta probado que el señor Felipe Andrés Calderón Mejía, tiene el dominio de la Finca María Bonita y así lo reconoce la hoy demandada al aceptar la promesa de Compraventa objeto de este litigio.
- (ii) **Que el demandando tenga la posesión material del bien:** Esta probado por confesión de la señora Rosa ESTELLA que tiene el dominio de las treinta hectáreas a las cuales accedió en virtud de la Promesa de Compraventa.
- (iii) **Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma:** Que la finca María Bonita se encuentra determinada en la escritura 343 del 21 de febrero de 2001 y en su folio de matrícula inmobiliaria 157 - 53487, y que la señora Rosa ESTELLA Rincón Venegas, confeso conocer y que se encuentran en el presente expediente.
- (iv) **Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado:** No hay controversia respecto a la identidad del bien es decir las treinta hectáreas y el que posee la demandada y así lo confeso la señora Rincón Venegas.
- (v) **Que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado:** Que la escritura 343 del 21 de febrero del 2001 son anteriores a la posesión y así igualmente quedo establecido en proceso posesorio que interpuso la señora Rincón Venegas. Proceso que curso en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá bajo el radicado 2013 - 527, confirmado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca - Sala Civil Familia el día 6 de marzo del año 2017.

En el mismo sentido la Honorable Corte Constitucional en Sentencia T-076 de 2005, la Corte Constitucional se refirió a cada uno de los elementos a partir de los reiterados pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en procesos de reivindicación:

“1.2.2.- En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

1.2.3.- El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que “la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor” implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

1.2.4.- También se requiere, como tercer elemento de la acción reivindicatoria que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindicar.

1.2.5.- Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que “en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha

431

de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder" (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84)"[8].

Cuarto: La sentencia recurrida, al pronunciarse en el fondo del asunto, en su numeral Séptimo, Ordena:

"ORDENAR a la señora **ROSA ESTELLA RINCÓN VENEGAS**, pagar en favor del señor **FELIPE ANDRES CALDERON MEJIA**, la suma de \$131.512.500.00, por concepto de frutos civiles lo anterior dentro del término de cinco días, a partir de la ejecutoria de esta sentencia".

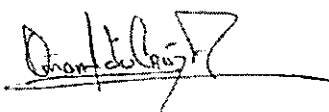
De conformidad con lo expuesto en el numeral inmediatamente anterior, la señora Rosa ESTELLA Rincón Venegas, esta usufructuando treinta hectáreas correspondientes al predio María Bonita lo cual está haciendo con ocasión de la promesa de compraventa que hoy nos ocupa.

Igualmente, ocupa el 100% del predio San Carlos.

Por lo anterior ha de condenarse al pago de usufructo de las 30 hectáreas del predio maría bonita y el 100% del predio san Carlos; de conformidad con el avalúo presentado por el perito.

Con fundamento en los planteamientos que anteceden, solicito se sirva revocar la sentencia recurrida, dictando en su lugar la que en derecho deba reemplazarla.

De la Señora Juez, respetuosamente,



OMAR FERNANDO CRUZ AMAYA
C.C. No. 79.467.156 de Bogotá D. C.
T.P. No. 169.461 del C. S. de la J.