

DOCTORA
MERY ESMERALDA AGON AMADO
MAGISTRADA SUSTANCIADORA
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL – FAMILIA
BUCARAMANGA

RAD: 68001-31-03-001-2018-00126 – 02 NI 168 / 2023

REF: Proceso VERBAL interpuesto por MERCEDES CHAVARRO contra PEDRO ANTONIO CASTELLANOS SEPULVEDA y OTRO.

ANGEL RAMIRO RUEDA VARGAS, mayor de edad, de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.284.622 de Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta Profesional número 106.123 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de **MERCEDES CHAVARRO ARDILA** demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito procedo en los términos del ordinal 3º del artículo 322 del Código General del Proceso, a **SUSTENTAR el RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto contra la sentencia proferida en audiencia del día 14 de febrero de 2023 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bucaramanga, en los siguientes términos:

Lo primero que se debe decir es que dentro del proceso, el acervo probatorio recaudado se logró aportar la prueba relacionada con la presencia dentro del expediente de todos los elementos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria interpuesta.

La pretensión principal de esta demanda está contenida en la denominada en nuestro ordenamiento jurídico como acción reivindicatoria, que se ha determinado, entre otras muchas oportunidades como:

“Según el artículo 946 del Código Civil. La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla; para tales efectos, el demandante debe probar, frente al demandado poseedor, que es el propietario del bien puesto que solo con dicha demostración pierde su vigencia la presunción legal que protege a quien posee.”¹

O también de la siguiente manera:

“La acción reivindicatoria o de dominio que va orientada a la protección del señorío y a lograr la recuperación de la cosa frente a quien la posee y se niega a entregarla, para su buen suceso el dueño debe probar que lo es y si tiene acción, esto es, si concurren los demás supuestos axiológicos que le abren paso, los que deben quedar debidamente demostrados y tendrá que hacerlo con las pruebas idóneas y eficaces para ello”²

Como se observa esta acción es la que tiene el propietario que, perdido la posesión de una cosa para recuperarla, evento que se ha planteado en los hechos de esta demanda, para la cual, como se demostró dentro del respectivo proceso, está legitimada mi poderdante **MERCEDES CHAVARRO ARDILA**.

En lo que respecta a los elementos axiológicos para que prospere la pretendida reivindicación es necesario decir que, la jurisprudencia nacional los ha determinado con claridad y se han establecido de la siguiente manera:

“ La Sala prosigue con el mismo criterio, pero de un modo puntual recuerda, precisa y nomina como “axiológicos”, los elementos de la respectiva acción así: “a) Derecho de dominio del demandante. b) Cosa

¹ (J.G.T CLXVI, PAG 50)

² sentencia de casación del 27 de abril de 1955, G.J. LXXX, 84)

*singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular. c) Posesión del demandado. e) Identificación de la cosa por reivindicar*³.⁴.

Está demostrado que dentro del proceso se lograron exponer todos los elementos axiológicos de la acción reivindicatoria, lo cual para efecto de este escrito relaciono de la siguiente manera:

A groso modo, se puede afirmar que es doctrina probable que los elementos axiológicos para la prosperidad de una acción reivindicatoria son:

- A) DERECHO DE DOMINIO EN CABEZA DEL DEMANDANTE.
- B) COSA SINGULAR REIVINDICABLE O CUOTA DETERMINADA DE COSA SINGULAR.
- C) POSESIÓN DEL DEMANDADO
- D) IDENTIFICACIÓN DE LA COSA POR REIVINDICAR.

Cada elemento tiene unas características propias y deben estar presentes en la situación fáctica que sustenta la impetración de la acción. En el caso sub-lite, es evidente que están presentes los referidos elementos, debidamente sustentado en el respectivo acervo probatorio. Estos eventos se relacionan así, respecto de cada elemento.

A) DERECHO DE DOMINIO EN CABEZA DEL DEMANDANTE

Este elemento está presente acá, pues MERCEDES CHAVARRO ARDILA figura como propietaria en el certificado de libertad y tradición del predio ZARAGOCITA, que se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con el número de matrícula inmobiliaria 300 – 22426, pues además de haber adquirido la propiedad de 1/3 parte del

³ CSJ., Civil, Sentencia de 25 de febrero de 1969 (Tomo CXXIX, no. 2306, 2307 y 2308, pp. 91 a 105.

⁴ C.S.J., Sentencia de Casación 21 – 2017 M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA proceso radicado n.º 76001-31-03-005-2005-00124-01, veinte (20) de enero de dos mil diecisiete (2017).

derecho de dominio del predio mediante las compraventas contenidas en las escrituras 3988 del 12 de octubre de 2005 de la notaria SEPTIMA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA y la escritura pública número 4346 del 08 de noviembre de 2005 de la notaria SEPTIMA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, está registrada en condición de propietaria en él.

B) COSA SINGULAR REIVINDICABLE O CUOTA DETERMINADA DE COSA SINGULAR.

Está claro que la pretensión de esta demanda es que se reivindique el porcentaje del derecho de dominio que corresponde a mi poderdante sobre el predio ZARAGOCITA que se identifica en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con el número de matrícula 300 – 22426, correspondiéndole a ella 1/3 de la propiedad del predio del cual mi poderdante es comunera.

Adicionalmente es necesario decir que, el artículo 949⁵ del Código Civil legitima la acción reivindicatoria de cuota parte de cosa singular, como en el presente evento.

C) POSESIÓN DEL DEMANDADO

El predio objeto de esta acción está en la actualidad en posesión del 100% en cabeza de los demandados **PEDRO ANTONIO CASTELLANOS SEPULVEDA y ADVICE CONSULTING & SERVICE SAS** representada legalmente por el señor **PEDRO ANTONIO CASTELLANOS SEPULVEDA**, son las personas que se ha verificado por parte de mi poderdante como poseedoras del predio, bien sea por manifestaciones de testigos, así como por manifestación directa que el demandado PEDRO ANTONIO CASTELLANOS SEPULVEDA ha hecho.

⁵ ARTICULO 949. CÓDIGO CIVIL <REIVINDICACION DE CUOTA PROINDIVISO>. Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular.

D) IDENTIFICACIÓN DE LA COSA POR REIVINDICAR.

En lo que respecta a este último elemento, es claro que el predio se identifica como y el cual corresponde con el que poseído por el demandado:

Predio denominado **ZARAGOCITA** ubicado en la vereda Galápagos del municipio de Rionegro (Santander), cuenta con un área aproximadamente de cien (100) hectáreas, y sus linderos son: **ORIENTE:** con propiedades que se reservaron los señores Ricardo Rueda Mantilla, María Rueda de Rueda y Ramón Rueda Rueda, surco de fique al medio; **OCCIDENTE:** con propiedades de Ricardo Rueda Mantilla, María Rueda de Rueda y Ramón Rueda Rueda, cerca de alambre al medio; **NORTE:** con propiedades de los citados señores cerca de alambre al medio en parte y en parte con propiedades de Angélica Lizarazu Vda de Osorio cercas de alambre al medio; **SUR:** con propiedades de los mismos Ricardo Rueda Mantilla, María Rueda de Rueda y Ramón Rueda Rueda, quebrada abajo. El predio se identifica en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga con el número de matrícula inmobiliaria 300 – 22426 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y con número catastral 000100050134000.

Datos que se han tomado de las escrituras números 3988 del 12 de octubre de 2005 de la notaria SEPTIMA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA y número 4346 del 08 de noviembre de 2005 de la notaria SEPTIMA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA.

Conforme a lo anterior, es claro que las pretensiones de esta demanda, y como consecuencia de ello se debe ordenar la restitución a mi poderdante del porcentaje de propiedad que tiene en el predio objeto de esta Litis, pues es de resaltar que dentro del trámite procesal se demostraron la totalidad de los elementos axiológicos de la acción reivindicatoria.

Así mismo, en ese orden de ideas se presenta el reparo relacionado con la prosperidad de las excepciones respecto con la posesión ejercida por el

demandado **PEDRO CASTELLANOS SEPULVEDA** y se declara que éste no es poseedor del predio a reivindicar, sino que esta recae solamente sobre la empresa demandada **ADVICE CONSULTING SERVICE S.A.S.**, lo cual no corresponde con la recaudada dentro del expediente.

En efecto, tanto el demandado en sus manifestaciones efectuadas en el interrogatorio de parte resuelto por él, como los testimonios recaudados de los testigos que se acercaron al expediente, se desprende que en efecto, el demandado **PEDRO CASTELLANOS SEPULVEDA** es poseedor por intermedio de la empresa demandada del predio objeto de la Litis esto de manera conjunta con la empresa demandada.

Como la misma sentencia reza, el demandado **PEDRO CASTELLANOS SEPULVEDA**, por intermedio de la empresa ejerce posesión sobre el predio, además este señor siempre se presentó como poseedor ante mi poderdante, sin que hubiere manifestado que actuaba en representación de la empresa demanda, sino a nombre propio, lo que quedó demostrado en el expediente.

Otro reparo interpuesto contra la sentencia se centra en el hecho que se manifiesta dentro de ella relativo a la existencia de un contrato celebrado entre **MERCEDES CHAVARRO** y los señores **GUSTAVO MARTINEZ SIERRA Y FRANKLIN HUMBERTO ROJAS MACHUCA**.

No se comparte el argumento de que la sociedad demandada tiene la posesión con fundamento o con origen en un negocio jurídico válido, pues mi poderdante no ha participado en la celebración de ninguna promesa de compraventa, pues lo que se ha llamado documento de “compromiso de pago” no alcanza a tener el valor de una promesa de compraventa, pues no cumple con los requisitos del artículo 1611 Código Civil Colombiano, ese documento tan solo se constituye en negociaciones precontractuales ajenas al contenido de una promesa de compraventa, pues además de lo ya enunciado, las partes en ese documento por ninguna parte muestran que se

trate de una promesa de celebrar un contrato, sino una manifestación de pagar a mi poderdante el derecho que le han arrebatado al ser despojada de la posesión, la cual para el momento en que se celebra el documento (13 de enero de 2017) ya le había sido arrebatada.

La señora juez de primera instancia, le da a ese documento un alcance que no tiene, pues es evidente, que con ese documento no saneaba el hecho de haberle arrebatado la posesión del predio a mi poderdante, la cual fue, como ya se dijo, anterior a este escrito de denominado “compromiso de pago”.

Adicionalmente, es claro y evidente, que los demandados dentro de este proceso, **PEDRO CASTELLANOS SEPULVEDA y ADVICE CONSULTING SERVICE S.A.S.** no son parte del supuesto negocio jurídico promesa de compraventa relacionado en la sentencia por la señora juez, (denominado compromiso de pago) pues como se evidencia, este documento fue suscrito por los señores **MERCEDES CHAVARRO ARDILA, GUSTAVO MARTINEZ SIERRA, Y FRANKLIN HUMBERTO ROJAS MACHUCA**, por lo tanto no produce efectos frente a los pasivos de este proceso, pues como es sabido los efectos sinalagmáticos del contrato solo permite accionar a los que son parte dentro de él, y al no tener esta condición los acá demandados **por no ser** parte de esa presunta negociación, esta no produce efecto frente a ellos, lo cual los ubica en la relación procesal dentro del campo de la acción responsabilidad civil extracontractual y para efectos de recuperar la posesión del predio mi poderdante frente a estos últimos sólo tiene la presente acción reivindicatoria pues no hay contrato que le permita accionar contra los demandados ya enunciados.

En correspondencia con lo antes expuesto, traigo a colación el siguiente pronunciamiento de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de

Justicia, quien en sentencia de casación de 2021⁶ ha ratificado su posición frente a situaciones fácticas como la acá planteada en la cual, los poseedores demandados obtienen ese derecho de una persona que ha celebrado un contrato con el propietario del inmueble cuyo objeto es la propiedad del bien a reivindicar.

Se pronuncia la Corte en los siguientes términos:

“ ...

.5.1. Este razonamiento, más allá de la incompletitud mencionada páginas atrás, desatendió la interpretación que jurisprudencialmente se ha dispensado a la posesión que tiene una fuente contractual, de allí la vacuidad de su estudio con el fin de derruir el veredicto confutado.

Esto debido a que, si bien se acepta que *«la pretensión reivindicatoria [se] excluye de suyo [en] 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»*; esto únicamente es dable *«cuando quiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento»* (negrilla fuera de texto, SC, 12 mar. 1981, GJ 2407).

Por el contrario, *«si el dueño no ha celebrado negocio jurídico alguno en cuya virtud la posesión del bien que se reivindica haya pasado a los demandados, la tesis expuesta no tendrá cabida aunque en el contexto que le corresponde siga siendo jurídicamente correcta.*

⁶ Sentencia SC3540-2021, Radicación n.º 11001-31-03-015-2012-00647-01 (Aprobado en sesión virtual de ocho de julio dos mil veintiuno) MP **AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**, Bogotá D.C., diecisiete (17) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

En efecto, no existirá entonces un contrato que vincule al actor con los demandados, y, por consiguiente, para aquel la pretensión será extracontractual, mientras que éstos no podrán hacer valer contra el dueño, como causa para vedar la reivindicación, un acto celebrado con persona distinta, porque esto lo impide el principio de la relatividad de los contratos» (SC, 5 ag. 2002, exp. n.º 6093).

De forma más reciente se recordó: *«Por imperio del artículo 1602 del Código Civil, el citado contrato... es ley únicamente entre las partes, no con relación a quienes no lo son, como respecto del accionado; de suerte que cuanto con base en él hubiesen estipulado las pactantes de la posesión, en nada aprovecharía al demandado, en su condición de tercero» (SC10825, 8 ago. 2016, rad. n.º 2011-00213-01).*

Conclusión con apoyadura en los principios del *pacta sunt servanda* -lo pactado obliga- y *res inter alios acta* -la cosa hecha entre unos-, contenidos en los artículos 1502 y 1602 del Código Civil, los cuales reclaman que el contrato sólo obligue a quienes intervienen en él, sin exigir su observancia por parte de terceros.

Sólo en cuanto el dueño haya sido el que, por fuerza de un negocio jurídico, diera cabida a la posesión, se le cierra la posibilidad de acudir a la reivindicación, como forma de honrar el acuerdo celebrado con el poseedor. En caso contrario, mal podría verse atado por un contrato del que no hizo parte.”

Con el anterior fundamento, es claro que la señora juez de primera instancia se equivoca en su razonamiento, y profiere una sentencia con un razonamiento equivocado, pues en el presente caso, los demandados **PEDRO CASTELLANOS SEPULVEDA** y **ADVICE CONSULTING SERVICE S.A.S** no tienen ningún vínculo contractual con mi poderdante **MERCEDES CHAVARRO ARDILA**,

que la obligue acudir a una acción de carácter contractual para recuperar la posesión perdida, y tal como reza la sentencia ya relacionada, la única vía que le queda a ella para recuperar su posesión pérdida, es la extracontractual que para casos como el presente se materializa en la interpuesta acción reivindicatoria que ha sido negada.

En ese orden de ideas, con fundamento en lo ya expuesto, solicito a los señores Magistrados que sea revocada la sentencia objeto de este recurso y se declare la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Angel Ramiro Rueda Vargas', is written over a light blue rectangular background.

ANGEL RAMIRO RUEDA VARGAS.

C.C. 91.284.622 DE BUCARAMANGA.

T.P. 106.123 DEL C. S. DE LA J.