

Señores
MAGISTRADOS – SALA CIVIL-
H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA
E. S. D.

Ref.: Exp.: 11001 31 03 014 2009 00621 04

Ordinario de FERMÍN ANTONIO CASTRILLÓN VALENCIA contra
PROYECTOS AGRÍCOLAS DEL ARIARI S.A.

Magistrada Ponente: **Dra. LIANA AÍDA LIZARAZO VACA**

EFRAIN CUESTA BARRETO, apoderado judicial de la parte actora respetuosamente me permito interponer el recurso de SUPLICA contra la decisión de fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil veinte (2020) .

FUNDAMENTOS:

1. Se niega el recurso extraordinario interpuesto contra la sentencia de segunda instancia con fundamento en no haberse cumplidos los requisitos para la concesión de dicho recurso, en lo que hace relación al valor de las pretensiones de la demanda.
2. Que no obstante existir un avalúo pericial reciente , no se debe tener en cuenta las mejoras en el existentes.
3. Decisión respetadísima, pero disintible en los siguientes términos
 - 3.1 Según el mencionado avalúo pericial las mejoras existentes son necesarias y útiles.
 - 3.2 Al tenor de lo dispuesto por nuestro ordenamiento sustantivo, dichas mejoras aumentan el valor venal de la cosa, sin interesar que las haya plantado la parte demandada.
4. Por lo anterior, consideramos que para establecer, concretamente, el valor actual del predio, se deben incluir el valor de las mejoras, teniendo en cuenta que existen mejoras útiles y necesarias, estas últimas por adherencia y con una vida, según la pericia hasta por 30 o 20 años más.
5. Sumado el avalúo catastral del inmueble aumentado en un 50% como lo establece el artículo 444 del Código General del Proceso , más el valor de las mejoras útiles y necesarias da la cuantía suficiente para la concesión del recurso extraordinario de casación.

Cordialmente,



Efraín Cuesta Barreto
C.C. 4.128.586
T.P. 43343 del C.S. de la J.

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C. SALA CIVIL
M.P. DOCTOR JULIAN SOSA ROMERO

E. S. D.

REFERENCIA: RADICADO 2007- 626

DEMANDANTE: ANA RUTH AGUIRRE DE ALZATE

**DEMANDADOS: JOSE ANGARITA F, MANUEL BALLESTEROS ANGARITA Y
MARIA STELLA RODRIGUEZ DE GUZMAN.**

ORIGEN: JUEZ TREINTA (30) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

ASUNTO: RECURSO DE APELACION

EDGAR ARTURO LEON BENAVIDES, obrando en mi condición de apoderado de la señora, Ana Ruth Aguirre de Álzate, por medio del presente escrito, respetuosamente me permito manifestar que de conformidad con el artículo 14 del Decreto 806 del año en curso, **SUSTENTO EL RECURSO DE APELACIÓN** contra la sentencia dictada por el Juez Treinta (30) Civil Circuito De Bogotá D.C., calendada el 31 de enero y notificada el 3 de febrero de 2020, el cual fue admitido por su despacho el pasado 22 de septiembre de 2020.

I. CONSIDERACIONES

1. Antecedentes

1.1 Providencia recurrida

Se trata de la sentencia del 31 de enero de 2020, por medio de la cual negó las pretensiones solicitadas dentro del libelo de la demanda, cuyo objetivo es la declaración del dominio pleno y como consecuencia de esa declaración la restitución, y el pago de los frutos dejados de percibir de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 50N-20146209, 50N-20145870 y 50N-20146036, los cuales se encuentran registrados dentro de los certificados de libertad, como propiedad única de mi mandante señora Ana Ruth Aguirre de Álzate, bienes que se encuentran ubicados en la Calle 173ª N°. 20 A – 32 Apto 301, Garaje 32 y Deposito 29.

Me encuentro en el término oportuno para realizar la apelación la cual desahogo en los siguientes términos:

II. ARGUMENTOS PARA QUE SE REVOQUE LA SENTENCIA

LA SENTENCIA RECURRIDA TIENE YERROS COMETIDOS DENTRO DE LAS CONSIDERACIONES TOMADAS POR EL JUZGADO 30 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. LOS CUALES SURGIERON POR LA COMISIÓN DE ERRORES DE HECHO Y EN DESATINOS DE DERECHO EN LA APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS RECAUDADAS.

De entrada, se muestra exigir al particular la observancia de formalidades que la Ley no contempla de manera expresa (CP. Artículo 84), Por eso, plantear que el demandante se despojó de su posesión y como tal, no le da derecho a que se le reivindique, por las solas suposiciones del Juzgado Treinta (30) Civil Circuito, sin entrar a valorar todo el conjunto de pruebas documentales, interrogatorios de parte, testimonios y pruebas de otros procesos. Dejan entrever la falta de análisis que debió realizar de forma juiciosa y activa el Juzgado aquí censurado. Es decir lo realizado por la aquí demandante, en cuanto, a tender los procesos de pertenencia instaurados por los aquí demandados, y salir victoriosa de estos procesos, el haber aportado documentos como la promesa de compraventa arrimada a este proceso por los mismos demandados, en la cual ratifica que el señor Angarita no es propietario del bien, el decir, que el señor Angarita recibió la posesión de la señora Aguirre, de forma pacífica y este la utilizo para defraudar a la señora Aguirre, y las demás observancias que se ponen en conocimiento, estamos ante una ineficacia total de seguridad jurídica, valorada por el Juez Treinta (30), salida del contexto jurídico al cual debe obligarse cualquier operador judicial.

- *Tal y como lo menciona el despacho, no hay duda que el demandante cumplió a cabalidad con los presupuestos axiológicos, de la acción reivindicatoria, los cuales se resumen en (i) Derecho de dominio del demandante ii) Que se trate de una cosa singular o de cuota proindiviso de cosa singular iii) identidad del poseído con aquel cuya recuperación se pretende y iv) Posesión de la bien materia de reivindicación por parte del demandado.*

Sin embargo, dentro de un análisis totalmente desproporcionado por parte del Juzgado, comete un yerro jurídico, al interpretar que los demandados dentro de este proceso no ostentan la calidad de poseedores y que por tal circunstancia no se configura la posesión del bien, materia de reivindicación por parte del demandado.

Al respecto hacemos los reparos a esta hipótesis tomada por el juzgado antes mencionado, en los siguienteS términos:

En primer lugar, debemos manifestar que los aquí demandados, han realizado dos (2) intentos ante despachos distintos tratando de adquirir los mismos bienes en disputa en este proceso, a través de solicitudes de declaración de prescripción extintiva y prescripción adquisitiva (usucapión), a fin de que se les declare en estos procesos, el ánimo de señor y dueño. Procesos en los cuales como bien lo manifiesta el mismo despacho y dentro de las mismas pruebas documentales que reposan en el expediente, donde el aquí demandante se ha opuesto a estos procesos, dieron como resultado fallos estimatorios a favor de mi mandante señora Ana Ruth Aguirre de Álzate. Sin embargo, para el Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogotá, esta valoración de estas pruebas no fueron lo suficientemente validadas, claras y contundentes, que el aquí demandante no probó la posesión por parte de los demandados.

Del mismo proceder de acuerdo a los interrogatorios de parte y testimonios rendidos por parte de los demandados en este proceso indicaron:

En calidad de demandada:

MARIA STELLA RODRIGUEZ DE GUZMAN: *“En el apartamento desde que yo estoy habitando junio 21 de 2001, yo como dueña y señora nadie más yo y mi familia”.*

En calidad de testigo de los demandados:

SEÑOR STRAUSS TESTIGO DE LOS DEMANDADOS: *“ Pues ya hizo lo de la posesión precisamente porque ya lleva viviendo ya 18 años en el apartamento y en vista de que no le han dado los papeles, yo, quiero aclarar, que pues mi suegra yo la conozco hace 20 años y es una persona totalmente honesta de buena fe, sé que se metió en un negocio de buena fe y desde ahí si tu miras impuestos, servicios, administración todo siempre lo ha tenido al día, es más si tú vas al conjunto la única dueña y pues ahora que conoce de ese apartamento es mi suegra y nadie más.”*

En calidad de testigo de los demandados:

ALBA MARIA MENDEZ: *“Pues ya hizo lo de la posesión precisamente porque ya lleva viviendo ya 18 años en el apartamento y en vista de que no le han dado los papeles, yo, quiero aclarar, que pues mi suegra yo la conozco hace 20 años y es una persona totalmente honesta de buena fe, sé que se metió en un negocio de buena fe y desde ahí si tu miras impuestos, servicios, administración todo siempre lo ha tenido al día, es más si tú vas al conjunto la única dueña y pues ahora que conoce de ese apartamento es mi suegra y nadie más.”.*

- *Ahora bien, respecto del que el demandante se despojó de forma voluntaria de la posesión de los bienes por acuerdo de voluntades, y porque no se cumplieron las formalidades del artículo 1857 y 1760. Del C.C.*

Al respecto debemos manifestar, que esta tesis del juzgado, es totalmente desproporcionada, tal y como dentro del mismo interrogatorio se manifestó por la señora Ana Ruth Angarita y sus testigos, se le manifestó al despacho que precisamente al no haberse cumplió con las obligaciones plasmadas en el contrato de promesa de compraventa, de los mismos bienes que se pretenden se restituyan en cabeza de quien ostenta el derecho de dominio, es decir, la señora Ana Ruth Angarita, es por tal razón que se solicita se le reivindique su derecho real el cual se encuentra en cabeza de los aquí demandados.

Así las cosas, en el interrogatorio a que alude el Juzgado, desconoce y asevera situaciones e interpretativas salidas de cualquier contexto, para mayor claridad se transcribe literalmente lo manifestado por la señora Ana Ruth Aguirre en el interrogatorio de parte rendido:

Pregunta del apoderado de la parte demandada:

“La primera pregunta se basa básicamente en el acápite de los hechos que se narran en el punto tercero, del mismo en el cual manifiesta que usted vendió el inmueble trabado en esta Litis, el día 2 de noviembre del año 1996, por favor manifiéstele a este despacho, como es cierto sí o no, si usted a esta fecha tenía algún impedimento legal que le impidiera celebrar contratos.

Respuesta de la señora Ana Ruth Aguirre:

“No tengo ningún impedimento.”

Pregunta del apoderado de la parte demandada:

“Señora Ana Ruth, por favor manifiéstele a este despacho, como es cierto si o no en el contrato que usted firmo con el señor Angarita, se pusieron de acuerdo, en cuanto al precio y la cosa que usted vendía.

Respuesta de la señora Ana Ruth Aguirre:

*“Si nos pusimos de acuerdo en cuanto al precio y a la obligación que él tenía que cumplir con las cuotas mensuales del apartamento, **porque yo se lo entregue en orden y al día, cosa que nunca cumplió.**”*

Pregunta del apoderado de la parte demandada:

“Señora Ana Ruth, por favor manifiéstele al despacho, cual fue la causa para que usted realizara el negocio de a compra venta el 2 de noviembre del año 1996 con el señor José Angarita.

Respuesta de la señora Ana Ruth Aguirre:

“ la razón por la cual yo vendí, el apartamento al señor Angarita, fue por que las cuotas se subieron demasiado y yo soy una persona muy correcta, muy honesta, y en vez de incumplir a Granahorrar, preferí venderlo, para que una persona honesta se hiciera cargo de la deuda, cosa que nunca hizo el señor, yo trabajaba para pagar mi apartamento, perdí mi joyería, perdí todo, porque lo que yo trabajaba era para sostener las deudas y por la razón de la deuda de apartamento por \$ 360.000.000, me mandaron a datacredito, me cancelaron el crédito completamente y tuve que perder no tenía para pagarles.

Pregunta del apoderado de la parte demandada:

“Disculpe Doña Ana, pero vuelvo y le repito usted le vende en el año 96, en noviembre del año 96, y manifiesta que siguió pagando o excúseme; no lo manifiesta, pero manifiesta en la demanda, que se encontraba al día hasta febrero del 97, entonces si usted vende en noviembre 2, pero manifiesta que estaba a paz y salvo hasta febrero del 97”.

Respuesta de la señora Ana Ruth Aguirre:

“Si yo vendí en el 96 en noviembre, pagué enero y febrero, hasta entregar el apartamento, yo me salí del apartamento dejando cuentas de teléfono, luz y agua y dejando el apartamento paz y salvo, yo soy una persona muy correcta, todo se dejó al día.

Pregunta del apoderado de la parte demandada:

“Doña Ana, usted tiene el contrato de compraventa, que tantas veces se cita, pero no se allego al proceso.”

Respuesta de la señora Ana Ruth Aguirre:

“No lo tengo, pero en la demanda la restitución del inmueble allí está el contrato.”

Pregunta del apoderado de la parte demandada:

“Le estoy preguntando, que si usted también desplazo alguna actividad a efectos de que se le reconociera como dueño ante la administración del apartamento que estamos debatiendo.”

Respuesta de la señora Ana Ruth Aguirre:

“Si obviamente, allá me reconocían como la propietaria, porque yo siempre iba a pagar la administración”

Pregunta el señor Juez:

“Usted, en su declaración nos indica que el contrato por medio del cual usted realizo la compraventa del bien con el señor José Angarita, ese contrato está en el proceso de restitución, nos puede indicar en que proceso de restitución.”

Respuesta de la señora Ana Ruth Aguirre:

“En qué proceso de restitución, un momento por favor, la restitución que yo gane, ese apartamento es mío, estábamos luchando por sacar a la persona que estaba en mi apartamento, porque ese proceso se ganó”.

Pregunta el señor Juez:

“El proceso en el cual usted está rindiendo declaración es el proceso reivindicatorio.”

Respuesta de la señora Ana Ruth Aguirre:

“No entiendo.”

Pregunta el señor Juez:

“Hay otro proceso? Bueno, usted nos podría indicar como aparece en el folio de matrícula la demanda MARIA ESTELA DE GUZMAN, presento un proceso de pertenencia, que se adelantó, en el Juzgado 17 del Circuito, en su contra, usted tiene conocimiento de paso en ese proceso.”

Respuesta de la señora Ana Ruth Aguirre:

“Si doctora claro, porque MARIA DEL PILAR, misma me dijo, que han estado prolongando y prologando para pelear por posesión, yo ya se lo gane, es mi apartamento, ellos ya no están (no se entiende), prolongando el tiempo para pelear por posesión y eso es injusto, porque yo trabaje, toda mi vida para comprar mi apartamento, para mi vejez, y hoy en día estoy de lado a lado, porque no tengo donde meterme, porque una persona que yo pensé, que era honesta y correcta, como lo soy

yo, iba a apagar mi apartamento y nunca lo hizo, estaba era haciendo trampas siempre, para quedarse con mi apartamento.

Así las cosas, se evidencia claramente que la señora Ana Ruth Aguirre tenía la posesión desde que se hizo propietaria de los bienes antes referidos, y una vez realizada la promesa de compraventa, y entregando los bienes inmuebles de buena fe al señor Angarita, el cual incumplió lo pactado en la promesa de compraventa que reposa en el juzgado 17 Civil Circuito de Bogotá, ha ejercido todos los derechos y atendido todos los procesos en la que la han citado. Demostrando siempre que es propietaria y tratando de recuperar la posesión de su inmueble, que le fue entregado al señor Angarita el que posteriormente de forma fraudulenta le vendió, a los aquí demandados, sin los requisitos mínimos que debe cumplir un contrato de promesa de compraventa, aun mas jamás dentro de los procesos aquí debelados no existe prueba física de la misma.

Demandados que ingresaron a los inmuebles de propiedad de la Señora Ana Ruth Angarita, con pleno conocimiento que estos, se encuentran en cabeza de mi mandante.

Análisis Jurisprudenciales: respecto del contrato de promesa de compraventa.

La Corte Suprema de Justicia, en Sentencia 1997-04959, de diciembre de 2013.

Recuerda la Corte que la promesa de compraventa es un contrato diferente al contrato prometido.

“El objeto de la promesa, es la conclusión del contrato posterior, De ahí que “siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran”.

La promesa de celebrar un contrato- en términos de Alessandri- puede definirse diciendo que es aquella convención por la cual los contratantes se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o al evento de una condición. La promesa es un antecedente del contrato prometido; no es el mismo contrato, sino diverso de éste”.

El contrato de promesa, por lo tanto, no puede confundirse con el prometido, pues es un antecedente; y la realización de este es el objeto de aquella. “La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración d éste. Ahí termina su misión. Celebrado el contrato desaparece la promesa”.

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Expediente N°. 08001 3103 001 2002 0043301 del 25 de febrero de 2009 M.P. Octavio Munar Cadena.

La Corte decide sobre recurso de casación interpuesto por Alfonso Rafael López Lara, como demandado y promitente comprador, frente a la Sentencia proferida el 28 de junio de 2007, por a Sala Civil- Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, dentro del proceso ordinario que en su contra promovieron María Guadalupe Castro de Viñas y Jesús Antonio Viñas de la Hoz, como

prometientes vendedores. El demandado interpone el recurso mencionado al considerar que el juez incurrió en la causal primera de casación por la comisión de errores de hecho y en desatinos de derecho en la apreciación de las pruebas recaudadas. Así, considera que el juez incurrió en los siguientes errores, entre otros: considerar que los demandantes antes del perfeccionamiento del contrato de venta, mostraron su intención de cumplir el contrato y cancelar la afectación a vivienda; al desconocer el contrato de venta celebrado, en cuanto que los promitentes vendedores aseveraron que el bien no estaba sometido a régimen “ de Patrimonio Familiar”; y por considerar que el poder general que María Guadalupe Castro, promitente vendedora, confirió a su cónyuge, resultaba idóneo para que éste cancelara la afectación a vivienda. La Corte no casa por considerar que la cancelación de la afectación a vivienda familiar se puede realizar el mutuo acuerdo entre los cónyuges, conforme a la Ley 258 de 1996, lo cual iban a realizar al momento de celebrar el contrato prometido y por lo que se allegó el poder en debida forma para ello. Así mismo, considero que los promitentes vendedores no faltaron a la verdad en la medida en que mencionaron que el inmueble objeto del contrato de promesa no estaba sometido a patrimonio de familia, por lo que hace una distinción entre este concepto y la afectación de vivienda familiar.

En consecuencia y para el caso en concreto, la señora Ana Ruth Aguirre, respecto de la promesa de compraventa, suscrita con el señor Angarita, fue de carácter preparatorio, y como se trató de venta de bienes inmuebles, creo una obligación de hacer, de carácter bilateral o sinalagmático, consistente en que cuando el señor Angarita termina de pagar la hipoteca en su totalidad, se firmaría la escritura pública, por parte de la Señora Aguirre al señor Angarita. Y como prestación de buena fe, se le realizó la entrega real y material de los bienes de esta Litis. Situación que corrobora los mismos demandados en este proceso, al decir que el señor Angarita les vendió los mismos inmuebles que mi mandante le realizó a través de la promesa firmada. Es así como se demuestra la posesión que ostenta mi mandante con respecto a los aquí demandados, situación que igualmente fue motivo de testimonios y declaraciones de los dos extremos vinculados en este proceso. Es por eso que reafirmamos que el Juzgado en su sentencia, comete eventos que surgieron por la comisión de errores de hecho y en desatinos de derecho en la apreciación de las pruebas recaudadas, las cual no valoro en conjunto y dio una ponderación a la promesa antes referida, la cual ni siquiera se visualiza en este proceso. Es decir, supuso hechos salidos de realidad jurídica entablada entre la señora Aguirre y el señor Angarita.

Es así, que al tenor del artículo 1857, solo se reputa perfecta cuando se otorga la escritura pública, en la cual conste el acuerdo de voluntades, generando principalmente una obligación de dar, consistente en cuanto a la parte vendedora, en la obligación de transferir el derecho de dominio de los bienes inmuebles y, en cuanto a la parte compradora, en la parte de pagar el precio, que para nuestro caso, jamás se llevó a cabo por parte del señor Angarita.

De la misma manera, al ser la promesa un acto jurídico generador de obligaciones que tiene eficacia por mismo y que, por ende, no depende del perfeccionamiento del contrato prometido para que puedan hacerse exigibles los derechos que su contenido emanan. Visto de este modo el Juzgado 30 Civil Circuito de Bogotá D.C. textualmente en su providencia dispone:

...

“Lo anterior evidencia el fracaso de la acción reivindicatoria, pues su ejercicio supone que el demandante atribuya la calidad de poseedor al demandado ...)”

Apreciación del Juzgado, en la cual, comete el Yerro de SUPONER, hechos facticos salidos de cualquier contexto jurídico y valoratorio al interior de este proceso, que dicen lo totalmente opuesto a lo probado y confirmado tanto en las pruebas documentales, como en los interrogatorios de parte y testimonios rendidos al interior de esta Litis. Donde reafirman de forma clara la posesión que tenía la señora Ana Ruth Aguirre con el señor Angarita y que posteriormente este de mala fe se la traslada a los otros demandados, Manuel Ballesteros Angarita y María Stella Rodríguez De Guzmán.

Las obligaciones que se desprendieron del contrato de promesa de compraventa entre la señora Aguirre y el señor Angarita, cumplieron todos los requisitos y de ahí se emanaron todas las obligaciones; es decir, se solemnizó mediante el formalismo escritural, todos los requisitos de que trata el artículo 1502 del C.C., en cuanto a la ineficacia del contrato, nunca se dieron entre la señora Aguirre y el señor Angarita; el contrato firmado no va en contra de la Ley; la promesa contiene un plazo y condición que se fijó en el que debía celebrarse el contrato prometido; contrato que solo bastaba perfeccionarse cuando el señor Angarita pagara la hipoteca que tenía la señora Aguirre pendiente de ser pagada, a la que el señor Angarita no cumplió y se aprovechó de esta para defraudar a la aquí demandante, y aprovecharse de su posesión legítima para transferírsela a los otros aquí demandados, en un contrato que efectivamente es nulo e ineficaz, al no cumplir las condiciones que la Ley obliga a cumplir, contrato que el juez no valoro en su decisión final del proveído del 31 de enero de 2020. Un yerro más cometido por el Juzgado 30 Civil Circuito de Bogotá D.C., en su falta de análisis en conjunto de la prueba en conjunto.

Como conclusión, a todo lo expresado anteriormente, no hay lugar a duda, que la aquí demandante cumplió a cabalidad frente a los aquí demandados, a que se le restituya la cosa que posee (CC, art. 946). Es así que se demostraron dos hechos indiscutibles que el demandante es el dueño de la cosa, y que el demandado es el poseedor. Recordando que se le ha hecho imposible recuperar la cosa, no por negligencia alguna, sino por la mala fe del señor Angarita y los demás demandados que simulaban una promesa carente de formalidades legales y que impiden que la aquí demandante, está en una posición de desventaja, la cual ha tenido que atender, tanto los procesos de declaración de pertenencia, más los procesos ejecutivos en su contra, más las causales de estar reportada en las entidades de riesgo, más la mala fe del señor Angarita, y por ultimo como si fuera poco, la tesis del Juzgado 30 Civil Circuito de Bogotá D.C.

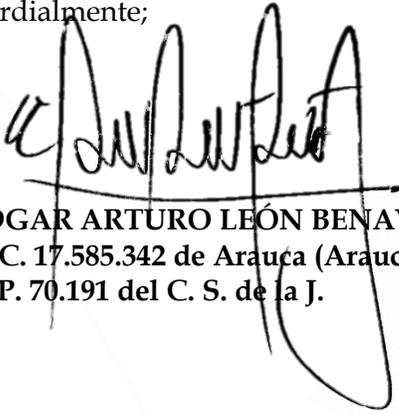
- *De igual manera los sujetos procesales a los que se activó el aparato judicial, son los llamados a ser condenados en estas Litis; es así que el sujeto activo del bien (CC, art 950)- Ana Ruth Aguirre- y sujeto pasivo el actual poseedor (CC, art. 952) o el que hizo imposible su persecución por haberlo enajenado (CC, art. 955-1) y los que ha pretendido usucapir el dominio y ha perdido la posesión antes de ser declarada a su favor la pertenencia (CC art. 951). Así las cosas se integró el litisconsorcio, a todos se les escucho y todos afirmaron que el predio efectivamente es de propiedad de la señora Aguirre, y esta a su vez tiene la facultad y cumple con lo dispuesto en resumen: (i) Derecho de dominio del demandante ii) Que se trate de una cosa*

singular o de cuota proindiviso de cosa singular **iii)** identidad del poseído con aquel cuya recuperación se pretende y **iv)** Posesión del bien materia de reivindicación por parte del demandado.

III. PETICION

Por los anteriores argumentos solicito le sea revocada en su totalidad la decisión tomada por el Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogotá y en su lugar sea reconocida todas y cada una de las pretensiones, solicitadas por la parte demandante.

Cordialmente;



EDGAR ARTURO LEÓN BENAVIDES
C. C. 17.585.342 de Arauca (Arauca).
T. P. 70.191 del C. S. de la J.

JAIRO A. BOODER BARRAGÁN.

ABOGADO



“Se piensa que lo justo es lo igual, y así es; pero no para todos, sino para los iguales. Se piensa por el contrario que lo justo es lo desigual, y así es, pero no para todos, sino para los desiguales.”
Aristóteles

Señor

Doctor JULIAN SOSA ROMERO.

Honorable Magistrado del Tribunal Superior de Bogotá D.C. – Sala Civil

E. S. D.

1

REFERENCIA: Proceso verbal reivindicatorio o acción de dominio de mayor cuantía de **MIRYAM BARRAGÁN** contra **ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCION DE PROYECTOS DE INGENIERIA S. A. S. (E D C INGENIERÍA S.A.S); CAVA CONSTRUCCIONES S.A.S** y **EDICSON ORLANDO CASTILLO ÁLVAREZ.**

RAD: 110013103 – 001 - 2019 – 00303 02.

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO.

JAIRO ALBERTO BOODER BARRAGAN, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79´671.232 expedida en Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado número 159.958 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado de la demandante dentro del proceso de la referencia, en oportunidad legal y con el acostumbrado respeto acudo al Despacho a su digno cargo a fin de **sustentar el recurso de apelación debidamente interpuesto en contra del fallo proferido por el señor Juez Primero (1º) Civil del Circuito de esta ciudad de fecha 29 de julio de 2020;** ello de conformidad con el Decreto 806 de 2020 y en los siguientes términos:

Fallo de primera instancia.

El fallo contra el cual se arremete por vía de apelación se fundamentó en la causal 3. del artículo 278, ya que el *a-quo* encontró probada la *carencia de legitimación en la causa* por activa, bajo el argumento central de que la señora **MIRYAM BARRAGÁN** dejó de ser la propietaria del inmueble reclamado en reivindicación, por virtud del remate del bien en cuestión, el cual se le adjudicó al demandado **EDICSON ORLANDO CASTILLO ÁLVAREZ.**

Problema jurídico.

El problema jurídico en el presente asunto se contrae a establecer si la señora **MIRYAM BARRAGÁN** es la persona que, de conformidad con la ley sustancial, se encuentra autorizada para promover e intervenir en el proceso, y formular las pretensiones contenidas en la demanda por ser sujeto activo de la relación jurídica sustancial y, de ser así, si la acción de dominio invocada por aquella prospera en razón a que se cumplen con los exigencias legales y jurisprudenciales para el efecto.

En aras de resolver las cuestiones planteadas, me permitiré: *i)* recordar el alcance de la figura de la legitimación en la causa – en especial por activa- y su relación con la sentencia anticipada, *ii)* precisar las características y efectos de la



“Se piensa que lo justo es lo igual, y así es; pero no para todos, sino para los iguales. Se piensa por el contrario que lo justo es lo desigual, y así es, pero no para todos, sino para los desiguales.”
Aristóteles

inscripción de la demanda en los procesos declarativos, *iii*) analizar el tema de la acción de dominio y la confrontación de títulos y *iv*) el caso concreto, para llegar así a la ineluctable conclusión de la verdadera legitimación en la causa de la aquí reivindicante **MIRYAM BARRAGÁN** cuyo título prevalece sobre los demandados y, por ende, la prosperidad de las pretensiones.

***i*) La legitimación en la causa como causal de sentencia anticipada.**

Sin mayores elucubraciones ha de decirse que la legitimación en la causa - *legitimatío ad causam*- se refiere a la posición sustancial que tiene uno de los sujetos en la situación fáctica o relación jurídica de la que surge la controversia o litigio que se plantea en el proceso y de la cual según la ley se desprenden o no derechos u obligaciones o se les desconocen los primeros o se les exonera de las segundas. Es decir, tener legitimación en la causa consiste en ser la persona que, de conformidad con la ley sustancial, se encuentra autorizada para intervenir en el proceso y formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda por ser sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial debatida objeto de la decisión del juez, en el supuesto de que aquella exista. Es un elemento de mérito de la litis y no un presupuesto procesal.¹

De allí, que la legitimación en la causa por activa se traduce en la demostración de que quien demanda sea el titular para exigir el interés jurídico objeto de debate dentro del proceso y, por tanto, sin que importe si son o no viables las pretensiones elevadas (lo que supondrá llevar a cabo un examen minucioso del litigio a la luz del derecho sustancial) sí sea el llamado a discutir su procedencia dentro del trámite judicial.

Ahora bien, la ley 1564 de 2012, Código General del Proceso, en su artículo 278, prevé la posibilidad de una sentencia anticipada, entre otras razones, "cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa"

Dicha figura de la sentencia anticipada requiere de un análisis detenido en cuanto a su comprensión, en aras de evitar una finalización temprana e injustificada del proceso que sea, por ende, lesiva para la aquí demandante. De ahí que debe entonces el juez de instancia escrutar con rigor el contexto puesto en su conocimiento mediante el libelo, para allí hallar la certeza sobre los extremos de la relación jurídica sustancial, verificando la legitimación en la causa de las partes, y no caer en ligerezas de terminar tempranamente el proceso, lo que equivaldría a un fallo inhibitorio, que tanto repugna el ordenamiento jurídico.

¹ Sobre estas nociones y diferencias Cfr. DEVIS, Echandía Hernando, Compendio de Derecho Procesal, Teoría General del Proceso, Tomo I, Editorial Dike, Duodécima Edición, 1987, págs. 263 y ss. Y a MORALES, Molina, Hernando, Curso de Derecho Procesal Civil, Undécima Edición, Editorial ABC, 1991, págs. 222 y 223, 452 y 453.



“Se piensa que lo justo es lo igual, y así es; pero no para todos, sino para los iguales. Se piensa por el contrario que lo justo es lo desigual, y así es, pero no para todos, sino para los desiguales.”

Aristóteles

ii) inscripción de la demanda en procesos declarativos y sus efectos.

En nuestro ordenamiento jurídico la inscripción de la demanda es una medida cautelar² que tiene el objetivo de advertir a los adquirentes de un bien sobre el cual recae la medida, que éste se halla en litigio, debiendo entonces atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profiera, y se caracteriza, entre otras, por lo siguiente³:

a.) Procede únicamente respecto de bienes sujetos a registro, particularidad que es, al mismo tiempo, un requisito de su esencia, dado que es a través de la inscripción en la oficina correspondiente que se le dará publicidad a terceros. Es importante advertir que no se trata de un registro cualquiera, sino que es de aquellos que las leyes prevén para que se lleve a cabo la tradición, se constituyan gravámenes o se perfeccionen embargos, solo por citar algunos casos. En general, son registros que tienen incidencia en los modos de adquirir el dominio o cualquier otro derecho real, así como en la dinámica de los mismos.

b.) No pone los bienes fuera del comercio, como lo señala expresamente el inciso 2º del artículo 591 del Código General del Proceso (otrora inciso 3º del literal a) del numeral primero del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil), por lo que el propietario puede enajenar el bien, gravarlo con hipoteca y, en general, realizar cualquier acto de disposición o de limitación de su derecho de dominio, sin que el registro de la demanda sea óbice para hacerlo. Y es que, a diferencia del embargo, que pone los bienes embargados fuera del comercio, al punto de señalar el legislador que habrá objeto ilícito en su enajenación, a menos que el juez o el acreedor lo autoricen (C.C., art. 1521, num. 3º), la inscripción de la demanda no afecta la comerciabilidad del bien, mejor aún, no restringe el derecho de disposición que tiene el titular del dominio. El dueño, entonces, puede vender, permutar, hipotecar o preñar, constituir servidumbres, etc., sin que por el sólo hecho de disponer, gravar o limitar pueda ser reprochado ni, incluso, calificársele de contratante de mala fe por hacerlo. Simplemente es su derecho.

La inscripción de la demanda es, pues, una medida que de alguna manera concilia los intereses del demandante y del demandado: del primero, porque da publicidad del pleito; del segundo, porque no limita su derecho de disposición.

*Por su naturaleza, la inscripción no sustrae el terreno del comercio, ni produce los efectos del secuestro, como la de impedirle a su propietario u ocupante disponer materialmente de él, **pero tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias***

² Regulada por el inciso 3º del literal a) del numeral primero del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, precepto recogido hoy en los cánones 590 (literal a) del numeral 1º) y 591 del Código General del Proceso.

³ Módulo de Aprendizaje Auto dirigido. Plan De Formación De La Rama Judicial. ESCUELA JUDICIAL “RODRIGO LARA BONILLA”, Dr. MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ. Consejo Superior de la Judicatura, 2014.



“Se piensa que lo justo es lo igual, y así es; pero no para todos, sino para los iguales. Se piensa por el contrario que lo justo es lo desigual, y así es, pero no para todos, sino para los desiguales.”
Aristóteles

de dominio, gravámenes, y limitaciones a la propiedad; claro, siempre y cuando, en el asunto donde se profirió la misma, se dicte fallo estimatorio de la pretensión que implique, necesariamente, cambio, variación o alteración en la titularidad de un derecho real principal u otro accesorio sobre el inmueble, pues de ocurrir lo contrario, de nada serviría.⁴(Las cursivas y negrillas son mías)

4

c.) Genera publicidad y oponibilidad. Esto quiere decir que mediante la inscripción de la demanda se da aviso al público en general de la existencia del pleito entre las partes, sin que, por la naturaleza misma del registro, pueda alguien sostener que no tuvo conocimiento de él. En el caso, por ejemplo, del registro de instrumentos públicos, uno de sus objetivos es, precisamente, “dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces”. (Ley 1579 de 2012, art. 2).

Justamente por el alcance que tienen esos registros, los actos registrados son conocidos por todos, y se presume de derecho que todos los conocen, razón por la cual les son oponibles (Por ejemplo, el art. 47 de la Ley 1579 de 2012).

Por consiguiente, a partir de la fecha de la inscripción todos los terceros quedan sujetos a los efectos de la sentencia que se dicte en el respectivo juicio. En otras palabras, las personas ajenas al proceso que celebren negocios jurídicos sobre el bien respecto del cual recae la inscripción serán considerados como causahabientes y, por tanto, la sentencia extenderá sus efectos a ellos, así no se hagan parte en el juicio. Con otras palabras, las personas ajenas al proceso que celebren negocios jurídicos sobre el bien respecto del cual recae la inscripción serán considerados como causahabientes y, por tanto, la sentencia extenderá sus efectos a ellos, así no se hagan parte en el juicio⁵.

Por tal razón el inciso 2º del artículo 303 del mismo Código, al referirse a la identidad jurídica de partes como elemento de la cosa juzgada, precise que ella se da “cuando las del segundo proceso son sucesores por causa de muerte de las que figuraron en el primero o causahabientes suyos por acto entre vivos celebrado con posterioridad al registro de la demanda, si se trata de derechos sujetos a registro, y al secuestro en los demás casos.” En este orden de ideas, puede sostenerse que si bien es cierto que la inscripción de la demanda no pone los bienes fuera del comercio, no lo es menos que sí tiene la virtualidad de afectar el derecho del tercero adquirente o beneficiario del gravamen, quien, sin duda,

⁴ GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo. *La Batalla por las Medidas Cautelares*. 3ª Ed, Thomson Civitas. Madrid, 2004, p. 207.

⁵ Así lo establece el inciso 2º del artículo 591 del Código General del Proceso, al señalar que quien adquiera “con posterioridad” unos bienes sobre los cuales recae un registro de demanda, “estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303”, y que “Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes” (inciso 3º del literal a) del numeral primero del artículo 690 del Código del Procedimiento Civil)



“Se piensa que lo justo es lo igual, y así es; pero no para todos, sino para los iguales. Se piensa por el contrario que lo justo es lo desigual, y así es, pero no para todos, sino para los desiguales.”
Aristóteles

también habrá “adquirido” un pleito o litigio, tanto así que, según el caso, tiene legitimación para intervenir en el proceso respectivo, las más de las veces como litisconsorte cuasinecesario, porque es titular de una determinada relación sustancial a la cual podrán extenderse los efectos jurídicos de la sentencia (CGP, art. 62). Más aún, ese tercero podría, incluso, reemplazar a la parte respectiva si se dan las condiciones para que opere la sucesión procesal (C.P.C. art. 68, inc. 3).

Y es que la sentencia extiende sus efectos a dichos terceros por la potísima razón de que de ser ella favorable al demandante “se ordenará... la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere” (CGP, art. 591, inc. 4º, antes CPC, art. 690, inc. 5º). Así de contundente. Con otras palabras, es como si no se hubiere hecho tradición, ni constituido hipotecas, servidumbres o limitado el dominio.⁶ Ello es de ese modo para asegurar el cumplimiento de la sentencia y la materialización del derecho del demandante.

En síntesis, si con posterioridad al registro de una demanda se inscriben actos tales como la hipoteca o la venta o un usufructo, o inclusive, si se inscribe un remate, independientemente de que el embargo que le sirve de presupuesto haya sido anterior o posterior a la inscripción de la demanda, todos esos actos decaen ante la prosperidad de las pretensiones que motivaron la referida medida cautelar.⁷ (La negrilla es mía)

En ese orden de ideas, si un poseedor, demanda al propietario de un inmueble, para que se le declare dueño por prescripción adquisitiva, y luego de inscrita la demanda, el propietario le vende el predio a otra persona, y esta, a su vez, lo enajena, si el juez declara la pertenencia, deben cancelarse las anotaciones correspondientes a las ventas que hizo el propietario al tercero, de modo tal que el poseedor queda como dueño. En el mismo caso, si el tercero comprador constituye hipoteca también se cancela la inscripción de este gravamen. Y si el acreedor hipotecario embarga el bien en proceso ejecutivo para que se le pague la deuda, la adjudicación en remate que llegare a hacerse igualmente queda afectada por la sentencia que luego se dicte en el proceso de pertenencia adelantado por el poseedor, porque esa adquisición en subasta se dio con posterioridad al registro de la demanda.

Así las cosas, si un embargo se registra antes o después de una inscripción de la demanda, es posible que esa cautela se cancele por orden del juez que dispuso el registro de la demanda, si las pretensiones son favorables al demandante. Por ejemplo, si se declara la pertenencia sobre un bien que un acreedor del dueño embarga, esta cautela se levanta por fuerza de aquella decisión. Ni modo que el nuevo propietario reciba el bien embargado; ni

⁶ Módulo de Aprendizaje Auto dirigido. Plan De Formación De La Rama Judicial. ESCUELA JUDICIAL “RODRIGO LARA BONILLA”, Dr. MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ. Consejo Superior de la Judicatura, 2014.

⁷ Idem.



“Se piensa que lo justo es lo igual, y así es; pero no para todos, sino para los iguales. Se piensa por el contrario que lo justo es lo desigual, y así es, pero no para todos, sino para los desiguales.”

Aristóteles

modo que el embargo subsista si el predio ya no está bajo el dominio del deudor.

d.) La inscripción de la demanda puede coexistir con otras medidas cautelares⁸. Se sabe que, por regla, las medidas cautelares no pueden coexistir con otras de su misma especie, de suerte que sobre un mismo bien no pueden recaer dos embargos, o dos secuestros, a menos que exista disposición expresa en contrario. En el caso de la inscripción de la demanda se configura una excepción, porque a ella no le repugna convivir con otras cautelas de su hermandad. Bien pueden inscribirse varias demandas sobre un mismo bien, e incluso puede coexistir con embargos y secuestros decretados y consumados en otros procesos. Lo dice el inciso 3º del artículo 591 del Código General del Proceso (en los mismos términos el inciso 4º del artículo 690 del anterior CPC), al establecer que “La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.”

Para abundar en razones, ese Honorable Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil – se ha pronunciado sobre el particular en decisión del 22 de mayo de 2002, reiterada en fallo de segunda instancia dentro del proceso N° 11001310300620150069701, con ponencia de la Doctora Myriam Inés Lizarazu Bitar, en los siguientes términos:

“En el caso de la inscripción de la demanda, es ella una medida que alerta sobre la existencia de un pleito relacionado con el bien que la soporta. Su propósito no es otro que advertir a los terceros, que si adelantan cualquier tipo de negocio jurídico respecto de aquel, verán comprometida su eficacia, pues la sentencia, de ser favorable a los intereses del demandante, le será oponible a aquellos, al punto que el juez deberá ordenar la cancelación de los correspondientes registros efectuados después de la inscripción...”

“En este orden de ideas, y advirtiendo que en el presente evento el remate se efectuó el 1º de septiembre de 1994 y su auto aprobatorio se verificó el 29 de noviembre de 1995, es decir, con anterioridad a la decisión en el proceso ordinario fechado 21 de febrero de 1997, y a través de la cual el demandante triunfó, ordenándose la consecuencial restitución del derecho de dominio, huelga concluir que el remate queda vinculado con la sentencia en carácter de causahabiente de la demandada en el ordinario”

iii) La acción de dominio y la confrontación de títulos.

La acción reivindicatoria o acción de dominio, ha sido definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella “que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.” Se dirige contra el actual poseedor (Art.952 C.C.) y a través de su ejercicio es posible reivindicar las cosas corporales, raíces y hasta los bienes muebles (Art.947 C.C.).

⁸ Idem.



“Se piensa que lo justo es lo igual, y así es; pero no para todos, sino para los iguales. Se piensa por el contrario que lo justo es lo desigual, y así es, pero no para todos, sino para los desiguales.”
Aristóteles

Es bien sabido que dicha acción de dominio, en la legislación civil, la doctrina y mediante la invariable y reiterada doctrina de la Corte Suprema de Justicia, plantea cuatro elementos axiológicos para su prosperidad, sin cuya concurrencia no procede, ya que la ausencia conduce inexorablemente a su frustración:

- a) Que quien la ejercite sea el propietario de la cosa;
- b) Que ésta se encuentre en poder de un tercero poseedor;
- c) Que haya identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído;

Además, la jurisprudencia exige la anterioridad del título del actor con respecto a la posesión del accionado.

En la 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:⁹

“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 de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha

⁹ Sentencia T-456 de 2011. M.P. Mauricio González Cuervo.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, expediente No. 4987, diciembre 2 de 1997.



“Se piensa que lo justo es lo igual, y así es; pero no para todos, sino para los iguales. Se piensa por el contrario que lo justo es lo desigual, y así es, pero no para todos, sino para los desiguales.”
Aristóteles

sido violado, y el reo no está llamado a responder” (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84)”

Ahora bien, como a voces del inciso 2º del artículo 762 del Código Civil, “[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, se impone al interesado en la recuperación del bien, como elemento adicional, desvirtuar tal presunción y, para ello, comprobar que el título de propiedad en que se afinca, es anterior a la posesión de su demandado, confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que lo conoce.

Sobre este punto toral que interesa al presente caso, la Corte tiene dicho de tiempo atrás, en abundante doctrina que:

“Como al demandado poseedor lo ampara la presunción de dueño de que trata el artículo 762 del Código Civil, esa presunción para que triunfe el demandante, tiene que ser destruida, por un título de dominio del demandante que sea anterior a la posesión del demandado. Cuando el poseedor presenta un título inscrito, entonces surge el problema de la confrontación del título o títulos del demandante con los del demandado para determinar a cuál de ellos asiste mejor derecho. Mas en este caso también la posesión material juega primordial papel, porque entonces los títulos del demandante deben comprender un período mayor al de la posesión del demandado. Cuando los títulos de éste y lo mismo su posesión son de fecha posterior a los del demandante, la acción de éste prospera; por el contrario, cuando el título inscrito del demandado es anterior al del demandante, la petición reivindicatoria de éste no puede triunfar” (Sentencia de casación de 7 de junio de 1938, G.J. Tomo XLVI, Pág. 626)

“Esta Sala de casación ha sostenido en numerosos fallos que para el ejercicio de la acción reivindicatoria no es necesario presentar ni exhibir el certificado del Registrador, sobre la suficiencia de una titulación de propiedad, a que se refiere el artículo 635 del Código Judicial, porque en esta clase de controversias no se trata de apreciar ni demostrar la existencia o validez de las sucesivas transferencias del dominio de la fincas reivindicadas en espacio mayor de treinta años, sino únicamente de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes, cuál de esas situaciones debe ser preferida y respetando en el orden prevalente la antigüedad. Si el título del actor reivindicante es anterior al título o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y su goce, en orden a la mayor antigüedad” (Casación de 24 de marzo de 1943, G.J. Tomo LV, páginas 242 a 248).

“..A quien alega el dominio como base de reivindicación –ha dicho la Corte-, le basta presentar títulos anteriores a la posesión del demandado, no contrarrestados por otros que demuestre igual o mejor derecho del poseedor no amparado por la prescripción. La presunción de dominio establecida en el artículo 762 del Código Civil, desaparece en presencia de un título anterior de propiedad,



“Se piensa que lo justo es lo igual, y así es; pero no para todos, sino para los iguales. Se piensa por el contrario que lo justo es lo desigual, y así es, pero no para todos, sino para los desiguales.”
Aristóteles

que contrarreste la posesión material, pues el poseedor queda en el caso de exhibir otro título que acredite un derecho igual o superior al del actor (Gaceta Judicial, Tomo XLIII, página 593)’’, Casación de 11 de septiembre de 1943, G.J. LVI, páginas 117 a 122.

9

Más recientemente, la propia Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sobre el mismo punto que se viene tratando, refirió:

“...como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2º del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión. (...). Tratándose de la confrontación de títulos, al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia” (CSJ, SC del 5 de mayo de 2006, Rad. n.º 1999-00067-01).

iv) El caso concreto.

El señor juez de primera instancia hace gravitar la decisión objeto de censura en rededor de la tesis, según la cual, la aquí demandante **MIRYAM BARRAGÁN** carece de legitimación en la causa para adelantar el contradictorio en razón a que dejó de ser propietaria del inmueble en disputa por consecuencia del remate que del mismo se llevó a cabo y el que se adjudicó al señor **EDICSON ORLANDO CASTILLO ÁLVAREZ**.

Para derruir tales argumentos del *a-quo* y dar solución al problema jurídico planteado, se debe empezar por decir que la piedra angular de la cuestión es la inscripción de la demanda y los efectos del fallo favorable al demandante, tal y como quedó visto en precedencia.

En efecto, la inscripción o registro de la demanda de PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO instaurada por la señora **MIRYAM BARRAGÁN** en contra de Blanca Cecilia Suarez e indeterminados, la cual correspondió por reparto al Juzgado Treinta y Nueve (39) Civil del Circuito de Bogotá D.C. bajo el radicado 2003 – 0584, se llevó a cabo debidamente en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50S – 206442 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Sur, **según consta en la ANOTACIÓN: Nro 017**; inscripción que no puso fuera del comercio el inmueble, empero, los adquirentes mediante pública subasta de dicho bien debieron atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profirió.

Mediante sentencia de fecha octubre once (11) de dos mil seis (2006), proferida por el Juzgado Treinta y Nueve (39) Civil del Circuito de Bogotá D.C., se declaró



“Se piensa que lo justo es lo igual, y así es; pero no para todos, sino para los iguales. Se piensa por el contrario que lo justo es lo desigual, y así es, pero no para todos, sino para los desiguales.”
Aristóteles

que la señora **MIRYAM BARRAGÁN** adquirió por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO el inmueble en cuestión, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50S – 206442, **tal y como se desprende de la ANOTACIÓN: Nro 021 del citado Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50S – 206442.** Dicho fallo, como antes se expuso con meridiana claridad, al ser estimatorio de las pretensiones de la demandante, por ministerio de la ley aniquiló todas las anotaciones realizadas con posterioridad a la inscripción de la mencionada demanda, incluso el remate del que fue adjudicatario el demandado **EDICSON ORLANDO CASTILLO ÁLVAREZ (ANOTACIÓN: Nro 024).** Cabe resaltar que en dicho fallo se ordenó levantar los registros posteriores a la inscripción de la demanda, cosa que no se hizo en la práctica, pero que es irrelevante para el asunto que nos ocupa, y de ello da cuenta la copia del fallo que se aportó con la demanda.

Luego, resulta indiscutible que al estar inscrita la demanda de pertenencia y ser acogidas las pretensiones de la misma, las anotaciones o registros respecto de negocios jurídicos posteriores a la mentada inscripción perdieron toda eficacia y quienes en ellos intervinieron pasaron a ser causahabientes del proceso ordinario; a la sazón, huelga concluir inexorablemente que el derecho de dominio de la señora **MIRYAM BARRAGÁN** se consolidó en cabeza suya, convirtiendo a los demás en quizás poseedores, **elementos que sin hesitación alguna legitiman en la causa a la aquí demandante para promover la presente acción.**

Se concluye entonces, que la demandante **MIRYAM BARRAGÁN** ha demostrado ser la titular para exigir el interés jurídico objeto de debate dentro del presente proceso, contrario a lo que de manera particular decidió el *a-quo*, ya que por virtud de la subasta del bien inmueble, no dejó de ser la propietaria del mismo; al contrario, dicha subasta y los demás negocios jurídicos subsecuentes, perdieron toda firmeza y eficacia frente a la sentencia favorable de pertenencia, cuya demanda debió ser conocida por todos en atención al registro que de la misma se hizo en la **ANOTACIÓN: Nro 017** del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50S – 206442.

Ergo, bajo la óptica del juez *a-quo*: ¿qué sentido tiene entonces el artículo 591 del Código General del Proceso (otrora artículo 690 del Código de Procedimiento Civil) sino el objetivo de advertir a los adquirentes de un bien sobre el cual recae la medida, que éste se halla en litigio, debiendo entonces atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profiera?

Cabe destacar que, del mismo modo y por las mismas razones que la anotación en la que figura la adjudicación por remate (**ANOTACIÓN: Nro 024**) debe ser cancelada, igual surte deben correr la **ANOTACIÓN: Nro 019** (embargo ordenado por el Juzgado 29 Civil del Circuito de esta ciudad); **ANOTACIÓN: Nro 025** (en el cual figura la venta de **EDICSON ORLANDO CASTILLO ÁLVAREZ** a la sociedad que él mismo representa **CAVA CONSTRUCCIONES S.A.S.** y las **ANOTACIÓN: Nro 026** y **Nro 027** (mediante las cuales la sociedad **CAVA CONSTRUCCIONES S.A.S** vende a la sociedad **ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCION DE**



“Se piensa que lo justo es lo igual, y así es; pero no para todos, sino para los iguales. Se piensa por el contrario que lo justo es lo desigual, y así es, pero no para todos, sino para los desiguales.”
Aristóteles

PROYECTOS DE INGENIERIA S. A. S. (E D C INGENIERÍA S.A.S) e HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA de la sociedad E D C INGENIERÍA S.A.S a la sociedad CAVA CONSTRUCCIONES S.A.S).

Por lo demás, y en apoyo al asunto de la legitimación en la causa, es menester verificar el cumplimiento por parte de la demandante **MIRYAM BARRAGÁN** de los elementos axiológicos de la acción de dominio:

- a) Según quedó sentado líneas atrás, la señora **MIRYAM BARRAGÁN** es verdadera titular de derechos de dominio sobre el inmueble en virtud de la sentencia de pertenencia, la cual se refleja en la **ANOTACIÓN: Nro 021 del citado Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50S – 206442**; es decir, se destruyó la presunción de dueño de los poseedores.
- b) Tanto el señor **EDICSON ORLANDO CASTILLO ÁLVAREZ** como las demás demandadas **ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCION DE PROYECTOS DE INGENIERIA S. A. S. (E D C INGENIERÍA S.A.S); CAVA CONSTRUCCIONES S.A.S**, son poseedores del inmueble objeto de reivindicación y causahabientes en el proceso de pertenencia. Y ello es así porque los títulos y los modos en que adquirieron el bien y los gravámenes que constituyeron sobre el mismo fueron aniquilados, perdiendo toda validez jurídica, como arriba se enfatizó, todo lo cual los constituye en contradictores idóneos.
- c) Respecto de la identidad entre el bien objeto de reivindicación y el poseído por los demandados, no existe duda ni controversia sobre el asunto. Es un bien singular reivindicable.
- d) Ahora, en atención a la anterioridad del título de la actora con respecto a la posesión de los accionados, es palmario que el de la aquí demandante es por mucho anterior al de los poseedores. Tanto es así que hasta el 16 de mayo de 2013, **es decir, casi seis años después de la inscripción de la declaración judicial de pertenencia promovida por la aquí demandante**, es registrada en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50S – 206442, **ADJUDICACIÓN EN REMATE** al señor **EDICSON ORLANDO CASTILLO ÁLVAREZ**, según auto del 18 de septiembre de 2012 emanado del Juzgado 29 Civil del Circuito de esta ciudad, **tal y como puede apreciarse en la ANOTACIÓN: Nro 024 de dicho instrumento**. En este escenario, no resulta nada difícil confrontar los títulos y concluir que el de la señora **MIRYAM BARRAGÁN** es ampliamente anterior al de los poseedores demandados.

Por otro lado, respecto de la afirmación de los apoderados de la pasiva, y además tenida en cuenta por el juzgador de primera instancia, según la cual la señora **MIRYAM BARRAGÁN** intervino en el proceso hipotecario al interior del cual se llevó a cabo el remate del inmueble, hay que decir que ello no es cierto, y dentro del plenario no existe prueba o evidencia alguna sobre tal aspecto; frente a ello no

JAIRO A. BOODER BARRAGÁN.

ABOGADO



“Se piensa que lo justo es lo igual, y así es; pero no para todos, sino para los iguales. Se piensa por el contrario que lo justo es lo desigual, y así es, pero no para todos, sino para los desiguales.”
Aristóteles

puede pasarse por alto que nadie puede válidamente con su dicho fabricar su propia prueba.

Así mismo, es curioso como el fallador de instancia ve como *exótico* el hecho de que un tercero obtenga por remate judicial un inmueble, cuando ello en la vida real acontece, tanto así que el legislador previó que se puede adquirir la cosa litigiosa, bajo la condición de que quien lo haga debe atenerse a las consecuencias de ese litigio.

Por otro lado, no puede ser de recibo el argumento del señor juez en el sentido de que la demandante fue despojada del bien en ejercicio de la entrega al rematante del mismo, lo cual, en verdad, ni quita ni pone a la discusión central del debate, pues, al momento del lanzamiento, la señora **MIRYAM BARRAGÁN** había consolidado su derecho como propietaria.

Pero tampoco se entiende como, según el fallo recurrido, la hoy reivindicante debió oponerse al secuestro, cuando la ley nada dice sobre ese requisito; es simplemente novedoso ese señalamiento como para quitarle legitimación en la causa a la demandante.

Como colofón, entonces, brota con nitidez absoluta que en realidad la señora **MIRYAM BARRAGÁN** goza del presupuesto de la legitimación en la causa y, siendo ello indiscutible, al reunirse los elementos estructurales exigidos para la acción reivindicatoria, debe estar prosperar en los precisos términos solicitados en el libelo inicial.

Por lo expuesto anteriormente, ruego a los Honorable Magistrados revocar el fallo proferido por el señor Juez Primero (1°) Civil del Circuito de esta ciudad de fecha 29 de julio de 2020, y en su lugar se acceda a las pretensiones tal y como se plantearon en la demanda.

El presente memorial se envía simultáneamente a los apoderados de los demandados, al correo electrónico conocido en el expediente.¹⁰

De los Honorables Magistrados, cordialmente,

JAIRO ALBERTO BOODER BARRAGAN
C. de C. N° 79'671.232 expedida en Bogotá.
T.P. N° 159.958 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura.

¹⁰ Decreto Legislativo N° 806 de junio 4 de 2020, artículo 3°. Acuerdo PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020.