

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

Bogotá D.C. 26 de febrero de 2024

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VIOTA - CUNDINAMARCA

E.S.D.

NUMERO PROCESO: Reivindicatorio No. 25 878 40 89 001 2019 00285 00

Ref. Recurso de apelación en contra de la sentencia proferida dentro del proceso **REIVINDICATORIO DE DOMINIO** de los señores **JAVIER AUGUSTO BERUDEZ ECHAVARRIA** y **PAULA ANDREA BERMUDEZ ECHAVARRIA** en contra de **MARIA PAULINA LOPEZ DE MONTENEGRO** con **RECONVENCION** por **PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, dictada el día 20 de febrero de 2024.

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ, identificada con cédula de ciudadanía **No. 52.898.645**, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., con tarjeta profesional **No. 254.921**, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico abogadaadrianamora@outlook.es, actuando como apoderada del extremo demandado en la acción reivindicatoria, estando dentro del término legal interpongo recurso de apelación, en contra de la sentencia proferida el día 20 de febrero de 2024, basada en lo siguiente:

FUNDAMENTO DEL RECURSO

Para poder exponer y entender de manera clara, las razones por las cuales la sentencia proferida por la señora Juez en primera instancia incurrió en diferentes errores que derivaron en el fallo emitido, es preciso en primera medida explicar dos aspectos que deben ser tenidos en cuenta de manera clara y precisa para poder tener un contexto amplio y no sesgado sobre el caso concreto y los criterios de valoración en ese aspecto, en primer lugar lo correspondiente a la naturaleza real del bien inmueble y en segundo

1

Carrera 89 No. 19 A-49 Apto. 403 T. 16
Celular: 3113592510
Email: abogadaadrianamora@outlook.es
Bogotá -Colombia

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

lugar sobre las calidad y estándar educativo como base para la valoración en los criterios de la sana crítica, posterior a ello se desarrollaran los argumentos que fundamentan este recurso en razón a la valoración probatoria y sustancial.

DE LA NATURALEZA DEL BIEN INMUEBLE

En el contexto de un bien inmueble que es un lote de tierra en área rural destinado al pasto para engorde y crecimiento de ganado, es fundamental comprender la naturaleza específica de dicho terreno para apreciar adecuadamente los actos de señor y dueño que se ejercen sobre él.

Este tipo de propiedad posee una función social intrínseca, ya que sirve como medio de producción ganadera, contribuyendo así al sustento y desarrollo de actividades económicas en la comunidad rural, además de comprender una de las diferentes posibilidades que tiene el derecho de propiedad, el cual se debe entender que no tiene como fin único y definitivo una sola posibilidad, es decir, en medio del ejercicio del derecho de propiedad se pueden usar los bienes de muchas maneras y por ello, los actos de señor y dueño dependen directamente del fin propuesto entendiendo la naturaleza del bien.

Es crucial destacar que no se puede comparar un terreno destinado al uso del pasto para engorde de ganado, con uno que permanece en estado sin uso o con una actividad completamente diferente.

La diferencia radica en que el terreno dedicado al uso del pasto está activamente involucrado en una actividad productiva que demuestra el ejercicio de la propiedad conferida al arrendatario de manera contractual en este caso en concreto.

Este uso constante y específico evidencia una serie de actos a tener en cuenta sobre el bien, los cuales se manifiestan a través del mantenimiento, la gestión y la mejora continua del pastizal para el beneficio del ganado, contrario a la lógica, sería que los actos para determinar el uso del bien deban ser construcciones o proyectos diferentes que no entienden la naturaleza real del bien y el contenido intrínseco de la función ganadera que ha tenido el lote.

La ausencia de un estándar único de uso para los bienes inmuebles refuerza esta idea. Cada propiedad tiene su propia naturaleza y propósito, dictados por factores como la

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

ubicación, el entorno y las necesidades de la comunidad local. Por lo tanto, imponer un prototipo de desarrollo o limitar los actos de señor y dueño a proyectos específicos sería injusto y poco realista.

Al reconocer la naturaleza rural del bien inmueble y las cualidades distintivas del terreno dedicado al pasto para engorde de ganado, se puede apreciar adecuadamente que la existencia de una relación contractual con objeto en la explotación del pasto para la actividad ganadera permite explicar que la destinación propuesta por la señora **MARIA PAULINA LOPEZ DE MONTENEGRO** es la de explotación del pasto para ese engorde, manifestación que evidencia un acto demostrativo e inequívoco de señor y dueño, el cual no puede ser limitado a una simple expresión de no ver construcciones o proyectos diferentes, sesgando la facultad que tienen los mismos actos de señor y dueño en la realidad del bien inmueble.

En resumen, la comprensión de la naturaleza del bien inmueble es fundamental para apreciar plenamente los actos de señor y dueño que se ejercen sobre él en el contexto rural.

ESTÁNDAR EDUCATIVO COMO BASE PARA LA VALORACIÓN EN LOS CRITERIOS DE LA SANA CRÍTICA DE LA SEÑORA PAULINA LOPEZ DE MONTENEGRO Y DEL SEÑOR HUMBERTO CORREDOR

En medio del contexto real y la situación de la señora **MARIA PAULINA LOPEZ DE MONTENEGRO** y su vez de las declaraciones testimoniales del señor **HUMBERTO CORREDOR**, resulta ser una situación particular que es necesaria de explicar para poder controvertir el análisis realizado en la sentencia de primera instancia y como, los elementos acá expuestos no han sido usados de manera correcta en los juicios de valor realizados con base en los principios de la sana crítica.

Es preciso recordar en este punto, lo expuesto por la señora **MARIA PAULINA LOPEZ DE MONTENEGRO** en el inicio de su declaración en diligencia de audiencia, en donde la señora Juez, le pregunto por el grado de estudios y ella le respondió "*Hasta octavo*" afirmación que permite entender que la señora López, no culmino estudios en nivel bachillerato.

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

Así mismo, sobre lo ocurrido en la diligencia de testimonio del señor **HUMBERTO CORREDOR**, que ante la misma pregunta realizada por la señora Juez, respondió "*quinto de primaria*" permitiendo entender que no culminó estudios a nivel básica primaria.

Estas afirmaciones, se traen a colación en la necesidad de entender cual es el criterio para valorar las manifestaciones realizadas por estas personas en materia de conocimiento técnico y en específico jurídico sobre ciertos aspectos determinados.

Estas dos personas, no poseen un nivel de conocimientos académico, especialmente en lo que respecta a cuestiones jurídicas, lo cual plantea una discrepancia fundamental en cuanto a la aplicación del estándar de la sana crítica en la evaluación de sus actos y manifestaciones en especial sobre las conclusiones a las que llegó la señora juez, luego de interpretar las respuestas dadas por ellos.

Es crucial reconocer que el acceso a la educación y la formación académica incide directamente en la capacidad de comprensión y análisis de muchos aspectos. La falta de una educación formal en el ámbito jurídico limita significativamente la comprensión de términos legales, así como la capacidad para aplicar principios jurídicos en situaciones cotidianas.

Exigir que estas personas tengan el mismo nivel de comprensión y aplicación de aspectos jurídicos fijados en un documento que tiene un fundamento contractual y que no es directamente realizado por alguno de ellos, es poco realista y discriminatorio. Es importante considerar las circunstancias individuales y contextuales de cada caso al aplicar el principio de la sana crítica. En el caso de la señora **LOPEZ** y el señor **CORREDOR**, su falta de educación formal debe ser tenida en cuenta al evaluar sus actos y manifestaciones jurídicas, la sentencia de primera instancia pretende que en conceptos como lo son:

1. Renovación contractual.
2. Aumento de valor anual sobre el IPC.
3. Terreno de menor extensión que hace parte de uno de mayor extensión.

Los señores tengan el entendimiento calificado de dirimir específicamente que es la renovación de un contrato o el nacimiento de este, así como la aplicación de incrementos o identificación de conceptos jurídicos como lo son los expuestos.

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ

ABOGADA ESPECIALISTA

Desde la perspectiva de los derechos fundamentales y el principio de realidad sobre la formalidad, es fundamental reconocer las condiciones materiales de las personas en términos de conocimientos jurídicos. Imponerles el mismo estándar de comprensión y aplicación de la persuasión racional que a una persona con formación jurídica, sería discriminatorio y contrario al principio de igualdad ante la ley, pretender que es "extraño" o que "llama la atención" es poner una barrera ilógica para el entendimiento de fondo de la intención que tiene la persona en la manifestación realizada. Por lo tanto, es necesario adoptar un enfoque más comprensivo y adaptado a la realidad de estas personas al evaluar sus actos y manifestaciones en el ámbito legal.

Esto implica tener en cuenta su falta de educación formal y su capacidad real para comprender, explicar y realizar actos jurídicos, como lo puede ser en este caso en concreto, escribir en un documento que es prueba del acuerdo contractual entre las partes, que el mismo obedece a una renovación, toda vez que existe un acuerdo previo; la verdad es que la misma manifestación en la diligencia ante la señora Juez, es la expresión de la realidad y no puede ser tenida como verdad absoluta una formalidad de un documento que no se tiene realizado por ellos y a su vez, que llegue a generar dudas sobre la veracidad de una declaración jurada ante la autoridad que goza de la presunción de verdad en razón al juramento realizado ante el despacho.

Es preciso que en aplicación de los estándares de la sana crítica, se garantice un enfoque equitativo y justo en la evaluación de sus acciones, lo cual fortalecerá el principio de justicia y protegerá los derechos fundamentales de las personas, al mismo tiempo que permite concluir a la luz de estos criterios el fondo del asunto y la verdad que debe buscar el juez en aplicación de la sana crítica, todo lo contrario, a desestimar una declaración o un testimonio por una conjetura realizada sin las bases contextuales que deben ser tenidas en cuenta en la valoración y comprensión de las mismas.

DE LAS PRUEBAS TENIDAS EN CUENTA EN LA SENTENCIA APELADA

En este punto desarrollaremos una a una las pruebas que fueron valoradas de manera errónea con el fin de evidenciar y argumentar de manera clara en esta apelación, cual fue el error cometido y como debió ser la interpretación de las pruebas y su conclusión, así como la determinación de las consecuencias jurídicas.

➤ **Inspección judicial:**

Carrera 89 No. 19 A-49 Apto. 403 T. 16
Celular: 3113592510
Email: abogadaadrianamora@outlook.es
Bogotá -Colombia

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

1. De la afirmación:

"El predio estaba cerrado en cuerdas de alambre, pero no se encontró construcción alguna, una parte era pasto y la otra parte estaba enmontada".

Esta afirmación, extraída del análisis de las pruebas expuesto en la sentencia en el acápite de **INPECCION JUDICIAL**, nos permite evidenciar los siguientes aspectos:

- a. El bien inmueble en cuestión, este cercado y tiene una delimitación fijada que lo separa físicamente con los demás predios en especial el de mayor extensión y que permite ver, como bien se manifiesta, un cercamiento en alambre, propio de los lotes que son usados para el pastoreo en el proceso de engorde de ganado.
- b. Contrario a lo concluido por la colegiada, en esta afirmación se puede identificar la existencia de trabajo en pasto y delimitación, actos propios del ejercicio de la ganadería, incluso actos propios de las facultades conferidas por el arrendamiento realizado por la señora **LOPEZ** y el señor **CORREDOR**, de lo cual como ya es conocido, es el objeto principal del uso del bien durante todo este tiempo.

2. De la afirmación:

"Concluye esta funcionaria judicial que no se observo la existencia de actos demostrativos e inequívocos que revistieran de absoluta certeza que la demandante en pertenencia (reconvención) ha realizado actos de señor y dueño."

Esta afirmación, extraída del análisis de las pruebas expuesto en la sentencia en el acápite de **INPECCION JUDICIAL**, nos permite evidenciar los siguientes aspectos:

- a. La funcionaria judicial justo antes, manifiesta la existencia de un cercamiento que permite que el lote este diferenciado de los demás predios incluido el de mayor extensión, así mismo de su propia vista observa que el bien se encuentra entre pastal y enmontados, circunstancias propias del trabajo de ganadería que es el objeto por el cual el predio ha venido siendo explotado, hecho relevante en razón a la conclusión adoptada de la *"inexistencia de actos demostrativos e inequívocos"*
- b. En consecuencia, la conclusión adoptada resulta confusa, toda vez que ultimar que los actos de señor y dueño deberían ser unos actos diferentes a los evidenciados

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

por ella, explicaría un sesgo de interpretación de la realidad del lote, debe entender esta parte que ***¿actos de señor y dueño son únicamente construcciones o el uso del bien como vivienda?*** La verdadera interpretación de este asunto, debe ser que la naturaleza del bien inmueble tiene unos elementos específicos para evidenciar el uso requerido como actos de señor y dueño del que alega le prescripción extraordinaria de dominio, esto es, que si el objeto actual por el cual se esta explotando el bien en una actividad económica funcional y de público conocimiento como lo es el engorde de ganado y similares, es apenas lógico que los actos demostrativos de señor y dueño vayan de la misma mano del objeto de explotación del predio.

En este caso en concreto, que el bien inmueble se encuentre en calidad de arrendamiento con el objeto de explotar la tierra con fines de uso del pasto para engorde de ganado, directamente deriva en que los actos demostrativos e inequívocos sean el encerramiento del predio para poder ingresar y retirar el ganado normalmente, además, tener un tratamiento con el uso del pasto para que, a través del mantenimiento, la gestión y la mejora continua del pastizal se vea en beneficio del ganado, actos que como ya se dijo la señora Juez de primera mano pudo ver.

- c. Como aspecto final de esta afirmación, esta el elemento de que la demandante en pertenencia fuese quien ha realizado actos de señor y dueño, de lo cual, si bien es cierto, no es directamente o de propia mano la señora **PAULINA LOPEZ** quien ingresa el ganado o quien verifica las cercas y realiza los trabajos de ganadería para lo cual esta destinado el lote, si es verificable que quien hace estos actos, los hace en calidad de tenedor arrendatario en razón a un vínculo jurídico de tipo contractual y el mismo es quien reconoce que el propietario del bien inmueble es la señora **PAULINA LOPEZ** toda vez que fue quien le entrego el lote en arrendamiento y a quien año tras año le paga un valor por concepto de canon.
3. De la afirmación:

“Se pudo colegir que el predio recorrido en la inspección judicial, y medido por el perito es el mismo solicitado tanto en la acción reivindicatoria como en la pertenencia.”

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

No es un error, pero esta apelación si desea que se califique que esta afirmación permite nuevamente evidenciar, la existencia de una delimitación especifica que concluye en la identificación e individualización del predio que se ha poseído por la señora LOPEZ.

➤ **Pruebas documentales:**

1. Copia del documento firmado entre los demandados y la demandante de fecha 24 de noviembre de 2001 (**No tenida en cuenta por la Señora Juez en la decisión**).

Siendo este, uno de los elementos de prueba fundamentales, haremos una precisión detallada sobre lo que significa en materia de este proceso el documento en cuestión, ya que resulta si altamente extraño que, en la sentencia apelada, no se hace referencia sino en apenas su nombramiento, pero no en su análisis de fondo, teniendo en cuenta que la señora juez manifestó que:

“Analizados la totalidad de las pruebas documentales, los testimonios y los interrogatorios.....”

En principio es preciso identificar cual es la naturaleza del documento en cuestión, para ello debemos de concluir de la redacción del mismo documento, que se trata de una aparente constancia de entrega del bien inmueble en medio de un negocio jurídico de promesa de compraventa, en la cual el señor **PRIMITIVO BERMUDEZ PIÑEROS (q.e.p.d.)**, actuando bajo una facultad conferida por los señores **JAVIER AGUSTO BERMUDEZ ECHAVARRIA** y **PAULA ANDREA BERMUDEZ ECHAVARRIA** mediante un acuerdo hecho entre ellos, le hace entrega *“real y material”* del bien inmueble que es objeto del presente proceso de pertenencia, así mismo se establece que la señora **PAULINA LOPEZ** recibió el bien a entera satisfacción y que las partes realizarían el trámite de legalización del acuerdo de compraventa posteriormente en la ciudad de Bogotá D.C., por ultimo se manifiesta que en constancia de lo expuesto firman las partes intervinientes e incluso ante la presencia de testigos, dejando claro que la fecha de materialización de este documento y la entrega del bien de acuerdo al numeral segundo del documento fue el día 24 de noviembre de 2001.

Teniendo clara la naturaleza del mismo y considerando que el despacho no realizo mínimo análisis de él, esta apelación pretende que en el fallo de segunda instancia se le de el valor

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

probatorio que este documento tiene y que con base en las siguientes consideraciones se llegue a la conclusión que posteriormente expresaremos:

- a. Primero se hará mención sobre la validez jurídica del documento, toda vez que el acto jurídico, fue realizado por personas en uso de su capacidad plena, en atención al consentimiento de las partes manifestado expresamente así en el documento y así mismo, versa sobre un objeto y una causa lícita, no obstante, podríamos decir que no cumple con los requisitos del artículo 1611 del Código Civil para que sea considerado una promesa de compraventa, afirmación que esta apelación considera viable y que no se discute en razón a que el documento no es directamente una promesa de realizar el negocio, el documento es una constancia de entrega del bien inmueble, entrega que realizó el señor PRIMITIVO BERMUDEZ a la señora PAULINA LOPEZ.

Ahora bien, **¿Tiene validez este documento?** La interpretación debe ser que es completamente válido, **el mismo no ha sido objeto de ninguna tacha, ni de falsedad ni de ningún trámite de nulidad o similar**, por el contrario, las partes intervinientes en dicho documento, reconocen el mismo expresamente en sus declaraciones ante el despacho judicial, por lo tanto, entendiendo su naturaleza de constancia de entrega, no es más, que una prueba idónea del momento en el cual la señora **PAULINA LOPEZ** ingreso al predio como poseedora de una manera pacífica y pública incluso ante testigos del mismo acto.

- b. En segundo aspecto, es preciso analizar el contenido del documento directamente, en especial los siguientes puntos: 1. El documento identifica la entrega "*Real y Material*" de: "*Un lote de terreno que tiene una extensión de aproximadamente cinco (5) fanegas, situado en el área rural del municipio de Viotá (Cundinamarca), vereda Buenavista, que es colindante y formaba parte de la finca denominada Palermo de propiedad de los mismos hermanos Bermúdez Echavarría.*" Bien que es exactamente el que es pretendido en pertenencia en el presente proceso. 2. El documento expresa en su numeral segundo que: "*La señora PAULINA LOPEZ recibe el terreno a su entera satisfacción y declara conocer a cabalidad sus linderos*" afirmación que nos concluye que hubo un recibimiento físico del bien por parte de la señora LOPEZ quien declara expresamente esta afirmación, además nos permite conocer del momento exacto en el cual ingresa la señora **PAULINA LOPEZ** al bien, toda vez que el documento se encuentra fechado del día 24 de noviembre de 2001.

9

Carrera 89 No. 19 A-49 Apto. 403 T. 16
Celular: 3113592510
Email: abogadaadrianamora@outlook.es
Bogotá -Colombia

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

3. El documento expresa la intención y el acuerdo de las partes de a futuro realizar los trámites debidos para legalización del bien inmueble, de lo cual en atención a la lógica y a las mas básicas reglas de la experiencia, se puede entender que la señora **PAULINA LOPEZ** recibió el bien en calidad de poseedora el día 24 de noviembre de 2001, con el ánimo expreso de que a partir de ese momento era dueña del lote en cuestión y que la legalización a futuro seria un evento de simple tramite, por lo tanto se acredita plenamente que el animus en el recibimiento e ingreso al bien inmueble se da en un título de **POSESION**.
- c. En tercer y último elemento, y aunque este argumento se concluye de manera directa con el análisis jurídico tanto de la demanda de pertenencia como del mismo documento, teniendo en cuenta la falta de pronunciamiento por parte de la sentencia de primera instancia sobre este asunto, se hará la debida mención; por parte de la representación de los hermanos **BERMUDEZ** se manifestaba que el documento en cuestión no es un justo titulo que determine la entrada en posesión de la señora **LOPEZ**, afirmación que a pesar de ser correcta, se encuentra desatinada en cuanto a la naturaleza del documento, esto en razón a que el mismo no es un justo titulo traslativo de dominio y nunca se le quiso dar tal valor, únicamente se ha pretendido que se valore como lo que es, una prueba directa de la fecha de entrada e inicio de la posesión de la señora **PAULINA LOPEZ** sobre el lote Palermo 5, además de lo anterior, en atención a la aclaración expuesta en el principio de esta apelación en razón a las valoraciones de la sana critica con el contexto real de las personas, la afirmación **“ENTREGA REAL Y MATERIAL”** no hace referencia al concepto jurídico que como abogados seguramente nosotros conocemos en cuestión a la entrega jurídica del derecho real de dominio, hace clara y comprensible mención de la entrega física o material, hecho que no se debe confundir con la intención de restar valor probatorio al asunto haciendo un análisis técnico que en sus momento en la creación del documento no se puede pretender que las partes que participaron en el mismo conozcan y entiendan a profundidad, esto es propio de los juristas y ninguno de los intervinientes en ese momento lo era, por lo tanto se le debe dar la interpretación lógica en razón a la intención de la entrega física del lote.

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

2. Contrato de arrendamiento suscrito por la señora **MARIA PAULINA LOPEZ DE MONTENEGRO** y el señor **HUMBERTO CORREDOR** en el año 2002 y 2012.

De manera previa, es preciso mencionar insistentemente que la señora **PAULINA LOPEZ** y el señor **HUMBERTO CORREDOR** no tienen ningún tipo de vínculo familiar o similar que permita presuponer de alguna relación familiar más allá de lo que se sabe en relación al vínculo contractual, por el contrario, de su viva voz, ambos mencionaron expresamente que no se conocían antes del momento en el cual fue realizado el acuerdo sobre el arrendamiento del predio.

En el contexto del predio rural en cuestión, en donde la señora **MARIA PAULINA LOPEZ** actuando con el ánimo pleno de uso, goce y disposición sobre el mismo, con base en lo anteriormente expuesto y el señor **HUMBERTO CORREDOR** quien actúa como arrendatario, se estableció un contrato de arrendamiento con el propósito de explotar económicamente el predio, en especial el suelo mediante actividades ganaderas, específicamente el uso del pasto y engorde de ganado, a cambio del reconocimiento de un canon de arrendamiento pactado a pagar anualmente, es fundamental comprender que el contrato de arrendamiento es de naturaleza consensual, es decir, se perfecciona con el acuerdo de voluntades entre las partes involucradas y no tiene una solemnidad que establezca un requisito para su validez.

El inicio de este arrendamiento se remonta al año 2002, tal como se declaró tanto por parte de la señora **MARIA PAULINA LOPEZ** como en el testimonio proporcionado por el señor **HUMBERTO CORREDOR**. Esta revelación evidencia claramente la existencia de un acuerdo válido entre ambas partes en ese año, lo que llevó al perfeccionamiento del contrato de arrendamiento y, por ende, a la entrega del bien al señor **CORREDOR** en calidad de mero tenedor. Este acto involucra la transferencia de derechos de uso y disfrute del predio al arrendatario, así como la asunción de responsabilidades inherentes al cuidado y mantenimiento del mismo, aquellos actos que sean venidos ejecutando desde la suscripción de dicho negocio.

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

Aunque de acuerdo a la manifestación de ambos extremos en el contrato de arrendamiento, existe un documento que sustenta el acuerdo realizado en el año 2002, es cierto que el mismo no obra en el expediente como prueba documental allegada, esto es en razón que a pesar de que se reconoce que dicho documento si existe el mismo no fue encontrado para poder ser aportado, aunque si fue manifestado por ambas partes en audiencia pública y bajo los requisitos legales su existencia.

Pasados 10 años de la vigencia de dicho contrato de arrendamiento, las partes nuevamente suscriben un acuerdo donde actualizan las condiciones en especial sobre lo que contemplaba el valor a pagar por el arrendamiento, esto fue formalizado en el año 2012, es importante entender que este acto simplemente consigna por escrito el acuerdo previamente establecido entre la las partes. La existencia del contrato no depende exclusivamente de la existencia de un documento formal, sino que se fundamenta en el acuerdo de voluntades entre ellos, corroborado por sus testimonios.

En este sentido, es crucial reconocer que la validez y existencia del contrato de arrendamiento se sustentan en la voluntad y acuerdo previo entre la señora **PAULINA LOPEZ** y el señor **HUMBERTO CORREDOR**, como lo expresan los testimonios proporcionados por ambas partes. La falta de un documento formal en el año 2002 no desvirtúa el acuerdo original ni la ejecución de este durante todos esos años.

Es imperativo destacar que la interpretación del contrato debe considerar el contexto y las circunstancias individuales de las partes involucradas. En este caso, la falta de conocimientos jurídicos especializados por parte de la señora **PAULINA LOPEZ** y el señor **HUMBERTO CORREDOR** no puede ser motivo para desestimar la validez del contrato. Exigir un nivel de comprensión técnica que no poseen sería injusto y contrario al principio de igualdad ante la ley, es decir, según el análisis hecho por la Señora Juez, el hecho de que se haya establecido en el documento un aumento del canon con base en el IPC y que en la declaración se mantenga el pago por el mismo valor en la actualidad no es coherente, pero lo cierto es, que el

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

documento como es de publico y normal actuar en la sociedad y en especial en el área rural, es una proforma que se establece para la firma de las partes, no es una elaboración directa y con conocimiento jurídico sobre la necesidad de plantear en un documento el contrato realizado, eso es propio de los juristas o en su defecto las personas que se dedican profesionalmente a estos negocios, la realidad es que entre la señora **LOPEZ** y el señor **CORREDOR** existió un acuerdo de voluntades plenamente valido a la luz del sistema jurídico y que en sus declaraciones se puede evidenciar que se ha cumplido, en relación a la explotación económica del predio y el debido pago del canon, afirmaciones hechas bajo el manto de juramento en audiencia pública, los elementos como el aumento del valor del canon o el concepto de "renovación" son elementos accesorios y no tienen el peso de desestimar el fundamento del acuerdo que como ya se menciona es la entrega del bien con el fin de la actividad económica y el reconocimiento de un cargo económico por dicho asunto.

En conclusión, la existencia y validez del contrato de arrendamiento se basan en el acuerdo de voluntades entre las partes, demostrado por los testimonios proporcionados. La falta de un documento formal en el año 2002 no invalida el acuerdo original, el cual se ejecutó y cumplió durante todos estos años. La interpretación del contrato debe considerar el contexto y las circunstancias individuales de las partes, evitando imponer un estándar técnico inalcanzable para ellos. Así mismo, de esta prueba aportada y que no fue tenida en cuenta en la decisión tomada se pueden concluir de igual manera los siguientes aspectos:

- a) Realizar un negocio jurídico de arrendamiento es un acto claro y demostrativo del animo de señor y dueño de la señora **PAULINA LOPEZ**.
- b) El momento en que se realiza el contrato de arrendamiento es coherente con el momento de entrada en posesión de la señora **PAULINA LOPEZ** y reafirma aspectos conocidos mediante otros elementos de prueba en relación al momento exacto del inicio de la posesión.
- c) El arrendamiento ha permitido que el bien cumpla una función social y aporte a la comunidad en el ejercicio de la actividad ganadera, hecho publico y conocido por terceros.

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ

ABOGADA ESPECIALISTA

➤ **Pruebas testimoniales:**

1. JAVIER BERMUDEZ Y PAULA BERMUDEZ:

Sobre las declaraciones realizadas por los hermanos Bermúdez, esta apelación considera que se deben analizar los siguientes aspectos:

- El hecho de que, durante todo el proceso, incluidos sus declaraciones en audiencia pública bajo juramento, no desconocen la existencia del documento de constancia de entrega del día 24 de noviembre de 2001 y su contenido, en relación a lo que en el se expone y en cuestión al externo temporal, es decir, el momento en que fue hecho ese documento, únicamente mencionan unas supuestas amenazas y obligación de firmar el documento que a la luz del sistema jurídico no pueden ser tomadas como realidad o elemento de prueba, ya que para la confrontación de actos jurídicos que se encuentren viciados, el aparato normativo contempla unos incidentes de nulidad o procedimiento de tacha de falsedad ya sea material o ideológica, acciones que nunca han sido llevadas a cabo, lo cierto es que reconociendo la existencia de ese documento y su contenido, reconocen que por medio de dicho acto le fue entregado el lote en cuestión a la señora **PAULINA** y a su vez en que extremo temporal fue esta entrega, conocido de ser el año 2001.
- El reconocimiento claro y expreso de la existencia de una posesión en cabeza de la señora **MARIA PAULINA LOPEZ**, esto quiere decir que contrario a las conclusiones allegadas por el fallo emitido, ambos hermanos que son extremos demandantes en la acción reivindicatoria reconocen la existencia de la posesión, específicamente se centran en expresar que la reconocen desde el 2009, hecho que a la luz de este conflicto resulta relevante en razón a que marca un punto de inflexión para la contabilización del término para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ahora bien, el análisis se debe tornar en comprender si existen otros momentos que prueben el inicio de la posesión con vigencia anterior a esta fecha, para ello tenemos que ambos hermanos reconocen en sus declaraciones conocer al señor **HUMBERTO CORREDOR**, quien a su vez manifestó ingresar al bien como tenedor desde el año 2002 en razón a un contrato de arrendamiento suscrito con la señora **PAULINA LOPEZ** quien el reconoce como dueña del bien, así mismo,

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

ambos hermanos como ya se menciona reconocen que existe un documento del año 2001 que da constancia de la entrega física del mismo a la señora **PAULINA**, segundo elemento de prueba que nos da luz de otro momento en el tiempo relevante para conocer el inicio de la posesión y a su vez el término de la prescripción.

- Resulta interesante ver como a la luz de estos hechos ambos hermanos sostienen la entrada en posesión en el año 2009 y tan solo hasta el año 2017 con la citación a conciliación y el año 2019 con la presentación de la demanda, deciden solicitar ante la autoridad la reivindicación del bien, ya bien es conocido que la prescripción es un instrumento jurídico que castiga al propietario que abandona y deja a su surte su patrimonio por el paso del tiempo en favor de quien de manera pública, pacífica y continua ejerce actos de señor y dueño sobre el bien, tal como lo ha hecho la señora PAULINA LOPEZ, es por ello que de una simple inferencia lógica nos podemos preguntar: ¿Por qué los hermanos Bermúdez afirman enterarse y conocer de la existencia de una posesión sobre un predio de su propiedad en el año 2009 y solo hasta el año 2017 deciden hacer algo? ¿Por qué ese énfasis tan explícito del año 2009 como certeza de la entrada en posesión? ¿Por qué si desde el año 2009 iniciaron un proyecto productivo sobre las demás tierras del lote Palermo, que significa una intervención constante sobre la zona y la finca no iniciaron la debida reclamación ante la autoridad sobre la parte de la señora **PAULINA LOPEZ**? ¿Por qué si existió una supuesta fuerza para entregar el predio a la señora **PAULINA LOPEZ**, nunca fue objeto de un procedimiento administrativo de restitución de tierras como parte de reparación integral de víctima?

Todas estas, dudas ponen en incertidumbre el fundamento real manifestado por los hermanos Bermúdez, quienes no reconocen cual fue la razón por la que la señora **PAULINA LOPEZ** termino recibiendo el predio y se remontan a hacer una falacia de analogía, sembrando la posibilidad de que la señora **PAULINA** a través de terceros violentos los obligo a entregárselos, hechos nunca denunciados penal o administrativamente, cuando claro es que reconocen que hubo una situación familiar que aparentemente los unía y que derivo en la entrega del predio en cuestión, a su vez identificable en extremo temporal por las demás evidencias que forman parte del cúmulo probatorio.

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

2. LILIA MARIA BERMÚDEZ DE ROJAS:

Es preciso mencionar que el testimonio de la señora **LILIA BERMUDEZ** al parecer fue pilar fundamental de la decisión adoptada por la Señora Juez, por lo tanto, se discriminará detalladamente:

- En primer lugar, es preciso anotar que existe un interés propio de la señora en el asunto en debate, toda vez que como ella misma manifestó, es la mama de "crianza" de los hermanos **BERMUDEZ**, además de su viva voz manifestó que es la actual administradora de los predios que contiene el de mayor extensión del solicitado en pertenencia, por lo tanto, pretender un testimonio que se aleje de la subjetividad de sus intereses no es posible, no obstante, el testimonio puede tener elementos que sean validos y que entendiendo el interés que ella tiene, pueden ser objeto de análisis bajo un rigor específico.
- Otro aspecto, es la manifestación expresa de que ella conoce a la señora PAULINA LOPEZ, en donde relato reiteradamente en su testimonio que ella misma le dijo que iniciara el proceso de filiación para que fuera parte de la sucesión, hecho que al final no se dio, pero reafirma que la señora PAULINA LOPEZ ingresa a la orbita de los BERMUDEZ de una manera pacifica y en razón a un asunto familiar, todo esto en momentos previos a la entrega material y entrada en posesión delo LOTE 5 PALERMO.
- Aunado a lo anterior, esta el elemento altamente relevante en donde se suma al asunto el señor **PRIMITIVO BERMUDEZ**, ya que la señora **LILIA** manifiesta que se hizo un contrato de arrendamiento o administración con el señor **PRIMITIVO** (conocido como LELO) quien fue el encargado de la administración y disposición de las fincas de los hermanos **BERMUDEZ**, hecho que convalida aun mas el documento conocido como la constancia de entrega material del bien del mes de noviembre del año 2001, toda vez que el señor **PRIMITIVO**, expresamente manifiesta en dicho documento, que mediante la facultad conferida por los hermanos **BERMUDEZ** hacia la entrega material del bien, hecho que corrobora lo afirmado por la señora **LILIA** de que existía un mandato para la administración en cabeza del señor PRIMIIITVO.
- Igual que los hermanos **BERMUDEZ**, la señora **LILIA** reconoce la existencia del documento firmado sobre la constancia de entrega del bien, así mismo menciona

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

unas supuestas amenazas que no cuenta con fundamento probatorio, por lo tanto, lo único que se infiere de ello, es que se reconoce la existencia y el contenido del documento y que el mismo obedece a la realidad, en razón a que se materializó la entrega del bien y la entrada en posesión de la señora **PAULINA LOPEZ**.

3. HUMBERTO CORREDOR:

El testimonio del señor **CORREDOR**, en relación con su contrato de arrendamiento y los hechos asociados al mismo debe ser considerado como plenamente válido y confiable por varias razones fundamentales. En primer lugar, es crucial destacar que el señor **CORREDOR** no tiene ningún interés particular sobre el bien inmueble en cuestión, aparte de su relación contractual como arrendatario. Desde el año 2002, ha reconocido y respetado a la señora **PAULINA LOPEZ** como la dueña del predio, y su interacción con el mismo se ha basado únicamente en respetar el acuerdo de arrendamiento establecido entre ellos, tanto así que de su testimonio se puede extraer que él, le ofertó a la señora **PAULINA LOPEZ** realizar un proyecto de agricultura productivo en socia, a lo cual obtuvo respuesta negativa, ya que ella en su calidad, pretendía hacer ese proyecto ella sola y que por ahora el lote lo tenía en destinación al uso del engorde de ganadería, por lo cual en respeto de esa decisión nunca se asociaron en dicho proyecto.

Además, la naturaleza rural del predio y el contexto en el que se desarrolla el contrato de arrendamiento respaldan la credibilidad del testimonio del señor **CORREDOR**.

Como individuo involucrado en actividades ganaderas en un entorno rural, el señor **CORREDOR** posee un conocimiento práctico y directo sobre la situación del predio y los detalles de su contrato de arrendamiento. Aunque pueda carecer de formación académica avanzada, su experiencia y familiaridad con el entorno rural lo capacitan para brindar información precisa sobre los hechos relacionados con el contrato de arrendamiento y su actividad económica durante todos estos años desde el 2002.

Así mismo, es importante tener en cuenta el vínculo de confianza que ha existido entre el señor **CORREDOR** y la señora **PAULINA** a lo largo de los años. Desde el inicio del contrato en 2002, han mantenido una relación contractual basada en la confianza mutua y el respeto por los términos acordados. Además, la corroboración del testimonio del señor **CORREDOR** por parte de otros declarantes y testigos que lo conocen, saben quién es y

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ

ABOGADA ESPECIALISTA

están familiarizados con su actividad refuerza su credibilidad. Estas personas pueden dar fe de la reputación y la integridad del señor, lo que respalda aún más la validez de su testimonio en relación con el contrato de arrendamiento y los hechos asociados al mismo, tanto así, que la señora **LILIA BERMUDEZ** entre otros testimonios siempre manifestaron que el señor **CORREDOR** ejerció su actividad económica en el predio ya sabemos con base en qué relación contractual.

En resumen, el testimonio del señor **CORREDOR** debe ser considerado como plenamente válido y confiable debido a su falta de interés particular sobre el bien, su conocimiento práctico del entorno rural, su vínculo contractual con la señora **PAULINA LOPEZ**, y la corroboración de su testimonio por parte de otros declarantes y testigos familiarizados con él y su actividad, además de que los fundamentos usados por la Señora Juez, no contemplan la totalidad del contexto y de las manifestaciones, toda vez que uso unos errores mínimos y técnicos sobre el acuerdo contractual para restar su credibilidad, asuntos como "*renovación*" o "*aumento con base en el IPC*" son netamente accesorios, y a la luz de la sana crítica existen diferentes elementos que con muchas más fuerza, incluso provenientes por parte del extremo demandante en la acción reivindicatoria que dilucidan y soportan las afirmaciones del señor **CORREDOR**.

➤ **De las consideraciones del despacho:**

"No es posible determinar el tiempo de la posesión ni de que manera entro en posesión como tampoco se demostraron actos de aquellos que solamente puede ejecutar un propietario"

"Considera el despacho que con los testimonios de los demandantes se establece que PAULINA entro en posesión en el año 2009."

De todo lo anterior argumentado, esta representación de la señora **PAULINA LOPEZ**, ha expuesto el fundamento que deriva en la entrada en posesión del bien, el cual obedece a una presunta filiación con el padre de los hermanos **BERMUDEZ**.

Así mismo, con las pruebas documentales conocidas como "*Copia del documento firmado entre los demandados y la demandante de fecha 24 de noviembre de 2001*" y "*Contrato*

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

de arrendamiento suscrito por la señora **MARIA PAULINA LOPEZ DE MONTENEGRO** y el señor **HUMBERTO CORREDOR** en el año 2002 y 2012” se probó que para el día 24 de noviembre de año 2001 el señor **PRIMITIVO BERMUDEZ** en atención a un mandato conferido por los hermanos **BERMUDEZ ECHAVARRIA** entregó físicamente el bien a la señora **PAULINA** y que esta entrega se hizo de manera voluntaria, pacífica y libre de cualquier vicio, de la misma forma se refuerza esta conclusión con la entrada en vigencia del contrato de arrendamiento suscrito entre la señora **PAULINA LOPEZ** y el señor **HUMBERTO CORREDOR** para el año 2002, de lo cual podemos concluir que la señora **PAULINA LOPEZ** ha superado el término de 10 años que contempla el artículo 2532 del Código Civil como lapso de tiempo necesario para adquirir por medio de la prescripción extraordinaria de dominio.

Lo anterior con la posibilidad de ser determinado por las pruebas documentales y testimoniales recogidas por el despacho en medio del proceso.

En cuanto a la afirmación *“tampoco se demostraron actos de que aquellos que solamente puede ejecutar un propietario”* es preciso recordar lo manifestado al inicio de este escrito de apelación en razón a entender la naturaleza del bien, es claro y obvio que si el despacho pretendía ver una construcción tipo vivienda o un proyecto inmobiliario o similar como acto demostrativo de señor y dueño, no los iba a encontrar, precisamente porque la naturaleza del bien es rural para la explotación de actividad económica de ganadería, ilógico sería pretender un acto distinto al arrendamiento del bien, que conlleva al enceramiento y cuidado constante de a cerca, mantenimiento y cuidado constante del pasto para engorde de ganado, entrada y salida constante de reses y demás actividades relacionadas a esta función ganadera como actos de señor y dueño.

Lo claro es que nunca ha existido uso de la violencia, clandestinidad, abandono o cualquier otra razón que pudiese ser tomada como falta de actos inequívocos de señor y dueño, por el contrario, nunca ha cesado la explotación económica del bien a favor de la señora **PAULINA LOPEZ** hecho indiscutible de actos que solamente podría ejecutar un propietario, porque quien más si no el propietario para devengar de la explotación económica de su predio.

Con todo lo anterior expuesto, se puede identificar que la señora **PAULINA LOPEZ**, ha tenido el predio identificado como **“LOTE 5 PALERMO”** con ánimo de señora y dueña,

ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
ABOGADA ESPECIALISTA

cumpliendo la carga que le impone la ley de la demostración de los actos que determinan su ejercicio, en específico como lo son el animus y el corpus, siendo que la posesión material ejercida por la señora **PAULINA LOPEZ**, ha sido, publica, pacífica e ininterrumpida.

Por lo tanto, mediante el presente recurso de apelación, se pretende que en uso de su jurisdicción y competencia el respectivo Juez de segunda instancia, **REVOQUE** la decisión tomada por el **JUZGADO PROMISCO MUJICIAL DE VIOTA CUNDINAMARCA** con fecha 20 de febrero de 2024, y por lo tanto, acceda a las pretensiones de la demanda en reconvencción (pertenencia), en el contexto del presupuesto fáctico, se acoja plenamente al presupuesto de hecho de la norma relativa a la declaración de pertenencia, manifestando así que la señora **MARIA PAULINA LOPEZ DE MONTENEGRO** ha adquirido la propiedad plena del bien inmueble identificado como "LOTE PALERMO 5" mediante el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y las demás consecuencias jurídicas relacionadas con ello.

De la señora Juez,


ADRIANA MARIA MORA MARTINEZ
C.C. No. **52.898.645**
T.P. No. **254.921** del Consejo Superior de la Judicatura,
abogadaadrianamora@outlook.es