

Ana Esperanza Trujillo Pérez
Abogada

HONORABLES MAGISTRADOS.

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL- FAMILIA.**

E. S. D.

**REF. DEMANDA VERBAL REIVINDICATORIA DE DOMINIO
DTE. CORPORACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DEL INQUILINO
y/o DUMAR HERNAN GUCHUBO MARTINEZ como
Representante Legal
DDO. MARIA STELLA VASQUEZ en calidad de Representante
Legal de la Junta de Acción Comunal el Barrio LA
INDEPENDENCIA de Fusagasugá, o quien haga sus veces.
RAD. 2021-0460-00**

**ASUNTO: PRONUNCIAMIENTO RECURSO DE APELACION NO
RECURRENTE**

ANA ESPERANZA TRUJILLO PEREZ, mayor de edad, domiciliada en Fusagasugá, identificada con cédula de ciudadanía No 20.926.509 de Silvania y Tarjeta Profesional No 294.765 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliada en la carrera 5 No. 21-67 de la ciudad de Fusagasugá, celular 3132491753 y correo electrónico anaetrujillo71@gmail.com, obrando como apoderada de la parte demandante, estando dentro del término legal me permito pronunciarme sobre el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la demandada, contra la SENTENCIA proferida en audiencia el seis (6) de diciembre del año 2023, por el Juzgado Primero del Circuito de Fusagasugá, en relación con la PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, lo que hago de la siguiente manera:

No comparto la postura de la apoderada de la parte demandada, toda vez que, como bien lo avizoro el despacho, y se probó en el transcurso del proceso, la **CORPORACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DEL INQUILINO**, representada legalmente por el señor **DUMAR HERNAN GUCHUBO MARTINEZ** es la propietaria del bien objeto del proceso y se encuentra facultada para reivindicar su derecho.

Tal como lo expresó la Corte Constitucional en la Sentencia T-076 de 2005, al referirse 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:

- 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. 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.
- 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.
- 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 reivindica.

Ana Esperanza Trujillo Pérez

Abogada

- 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.

Además de los elementos enunciados, **la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado.**

En ese orden de ideas, no le asiste razón a la parte demandada, toda vez que, como ha quedado demostrado con el título escriturario de adquisición, el bien del que pretende su reivindicación no solo fue adquirido con antelación a la posesión que predica la demandada, sino que la propiedad permanece en cabeza del demandante hasta la fecha y es quien cancela los impuestos y demás emolumentos del bien, por lo que está facultado para solicitar su reivindicación.

Por otra parte, la reivindicación también denominada acción de dominio, tiene como finalidad que el dueño de la cosa recupere la posesión que está en manos de otra persona; el objeto de esta acción es permitirle al dueño recuperar la cosa antes de que la persona que está ejerciendo la posesión la adquiera por prescripción adquisitiva de dominio.

La acción reivindicatoria o de dominio puede ejercerla el dueño ya sea de un bien mueble o inmueble, pues el código civil solo se refiere, a que el dueño de una cosa singular que no está en posesión puede ejercer la acción, sin distinguir la clase de bienes, solo que deben tener la característica de ser singular.

Respecto a la legitimación en causa por activa para ejercer la acción, el artículo 950 del código civil claramente dice que está legitimado el dueño, el que tiene la propiedad plena, la nuda propiedad o propiedad fiduciaria de la cosa, pero, en ningún momento se refiere al poseedor.

Lo anteriormente expuesto significa que, claramente mi mandante DUMAR HERNAN GUCHUBO MARTINEZ como representante legal de la CORPORACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DEL INQUILINO, tiene las facultades que la ley le otorga para que se reivindique a su favor el predio objeto del litigio.

Ahora bien, respecto de lo que tanto argumenta la apoderada de la demandada acerca de que el bien inmueble denominado ZONA COMUNAL DE RESERVA 1 posee una destinación SOCIAL Y COMUNITARIA, precisamente al relotear el predio, se cedieron al municipio más de cuarenta (40) áreas de cesión, posteriormente la Corporación cedió la zona de reserva No. 2 a la Gobernación de Cundinamarca, lugar en donde se ubica en la actualidad el polideportivo del Barrio la Independencia, quedando la zona de reserva No. 1 en donde se ubica la casa y la piscina de la antigua finca y, donde con el tiempo se dio en préstamo a la Junta de Acción Comunal conformada desde el año 1993 aproximadamente para sus actividades.

Es de aclarar que la Corporación, como propietaria de la zona de reserva No. 1 siempre ha tenido claro que el mismo está destinado para el uso y beneficio de la comunidad y así seguirá siendo, lo que no ha entendido la parte demandada es que comunidad no solo es la junta de acción comunal del barrio la independencia.

Es claro que la demandada, obrando de mala fe y abusando de la confianza otorgada por la Corporación de Vivienda Popular del Inquilino, pretende apoderarse de un predio que siendo de propiedad de la Corporación y el cual se le ha facilitado para que allí funcionara la junta desde su constitución, incoo en 2016 demanda de pertenencia la cual no prospero por no poder probar la posesión exigida por ley, luego, dentro del trámite del presente proceso, utilizando influencias políticas presento un dictamen pericial hecho por la oficina de planeación que obra en el expediente en donde el funcionario concluye que “LA CORPORACION DEBE ENTREGAR EL PREDIO ZONA DE RESERVA No. 1 A LA JUNTA TAL Y COMO ESTABLECEN LAS ESCRITURAS” cuando la escritura tanto de compra

Ana Esperanza Trujillo Pérez

Abogada

como de reloteo data de antes de 1990 y la junta no se había conformado. La juez no acepto ese dictamen y aclaro que lo que se había solicitado era un levantamiento topográfico que respondiera claramente las dudas respecto del área del terreno, lo cual se presento en audiencia del 4 de octubre de 2023.

Adicionalmente, el despacho fue muy laxo en el entendido que no habiendo sido subsanada la demanda por falta del requisito de forma (certificado de existencia y representación legal de la demandada y dictamen pericial en que se sustentara la objeción al juramento estimatorio, en lugar de dar cumplimiento a lo normado para estos casos, decreto la practica de pruebas presentadas en la contestación de la demanda y brindo todas las garantías a la parte demandada.

Es así como mediante informe secretarial del 22 de julio de 2021 el proceso ingresa al despacho informando que la demandada no subsano la contestación de la demanda, de igual forma deja constancia de la solicitud de sentencia anticipada y del cambio de uso del suelo, solicitud de sentencia anticipada y solicitud de control de legalidad presentado por la suscrita apoderada.

El 17 de agosto de 2021 la apoderada de la demandada presenta renuncia al poder y paz y salvo. Mediante auto de fecha 26 de agosto de 2021 el despacho del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá dispuso declarar la perdida automática de competencia remitiendo el expediente a su despacho, pero no fue remitido sino hasta noviembre de 2021.

El despacho del Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá avoca conocimiento y de inmediato sigue el trámite normal del proceso verbal que nos trajo a este término.

Ahora bien, es de anotar que, si bien el despacho no se pronunció sobre los perjuicios causados por la demandada a la Corporación de Vivienda Popular del Inquilino, el Código General del Proceso, al regular el juramento estimatorio en su artículo 206, tiene como objetivos: la formulación de pretensiones justas y economizar la actividad probatoria, desarrollándolo no solo como medio de prueba, sino también como requisito de la demanda.

Por lo que el numeral tercero de las pretensiones es claro al solicitar:
Condenar a la demandada, **MARIA STELLA VASQUEZ** también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No 65.552.993 y domiciliada en Fusagasugá en la Diagonal 8 No. 4ª-18 norte, en calidad de Representante Legal de la Junta de Acción Comunal del Barrio LA INDEPENDENCIA de Fusagasugá, o quien haga sus veces, los valores aquí descritos, los cuales se declaran bajo **JURAMENTO ESTIMATORIO**, de acuerdo a lo ordenado por el Artículo 206 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012). La tasación razonable es la siguiente:

CONCEPTO	VALOR
-El valor del predio objeto de la Litis que no ha podido ser utilizado por mi mandante y el pago de los gastos que este genera y que ha cancelado mi mandante que constituyen daño emergente.	\$ 145.000.000 \$ 3.500.000
-El incremento del valor del bien inmueble dejado de percibir y que no ha podido ser aprovechado por mi mandante y las sumas recibidas por la Junta de Acción Comunal del Barrio la Independencia en cabeza de la Señora María Stella Vásquez correspondiente a los arriendos del salón cultural y la piscina en los últimos ocho (8) años de propiedad de la Corporación, correspondiente al lucro cesante.	\$ 12.000.000 \$ 10.000.000
TOTAL PERJUICIOS	\$170.500.000

Ana Esperanza Trujillo Pérez
Abogada

RESPECTO DE LAS PRUEBAS.

La audiencia del artículo 372 del Código General del Proceso continuó el 9 de febrero, recepcionando el testimonio del señor **Luis Horacio Cubillos**, quien fue uno de los fundadores de la Corporación desde el año 1985 y presidente de la misma en varios periodos, ahora funge como vicepresidente de la demandante. En su testimonio dejó claro que desde sus inicios, la Junta de Acción Comunal del Barrio la Independencia, aproximadamente en 1993, solicitó en préstamo en varias ocasiones al testigo el salón comunal, antes vivienda principal de la finca adquirida por la Corporación para realizar actividades, préstamo que, siempre le fue otorgado sin remuneración alguna hasta que, en el año 2008 aproximadamente, la actual representante legal de la Junta de Acción Comunal, se apoderó no solo del salón comunal sino de la totalidad del predio que se pretende reivindicar, arrendando el salón comunal y la piscina, dineros que supuestamente eran para la Junta, hasta presentó demanda de pertenencia que no prosperó por no reunir los mínimos requisitos para la usucapión. Además, en 2017 cambió las guardas de acceso impidiendo al propietario la entrada al predio, dejando los documentos de la Corporación encerrados, desconociendo la titularidad de la entidad que represento, lo que derivó en la demanda que nos ocupa.

Todo lo anterior fue corroborado en el interrogatorio de parte realizado a mi mandante DUMAR HERNAN GUCHUVO como representante legal de la Corporación. Posteriormente fue interrogada la demandada quien se reafirmó en desconocer la titularidad del bien por parte de la Corporación, también fueron escuchados los testimonios del señor **Arcesio González** quien según su dicho reside en el barrio desde 1988 y afirmó que el loteo se hizo en 1991, también afirmó que para terminar de cancelar el valor del predio de mayor extensión se hizo un préstamo y al preguntarle la suscrita quien hizo el préstamo respondió que la Corporación, dijo que ellos nombraron a don Luis Cubillos como presidente, que llegó a vivir ahí con un poco de niños y la comunidad lo dejó vivir ahí; que la demandada gestiona recursos en el gobierno para el predio que consistieron en mejoras pero no dijo cuáles. Por su parte, la señora **Clementina Puín**, Dijo que vive en la Independencia desde que se compró la finca, desde hace 35 años aproximadamente, que la finca la compró la comunidad, ella le compró el lote donde habita a una tercera persona, que la comunidad fue quien construyó la pavimentación, que la comunidad fue quien dio el dinero para el alcantarillado, que compraron la finca con el dinero que la comunidad daba, que la junta de acción comunal inició entre 1986 y 1987, que nunca ha visto que la Corporación haga mejoras, que han vendido zonas verdes que son de la Alcaldía y la comunidad, que los lavaderos también los construyó la comunidad, que la señora Estella es quien siempre le dice a la comunidad por quién votar y ellos votan por ella o por quien ella diga, de acuerdo a su dicho la Corporación nunca ha colaborado y ha vendido las zonas verdes.

Como en la diligencia de febrero de 2023 la Señora Juez solicitó se realizara un informe pericial donde se aclara las zonas de cesión por parte de la Corporación y los linderos reales del predio a reivindicar toda vez que las áreas no coincidían con lo avizorado, la demandada presentó el 14 de junio un levantamiento topográfico elaborado por la Oficina de Planeación Municipal que, por demás, no cumplía con lo ordenado por el despacho y en la respuesta al punto 2 afirma:

Ana Esperanza Trujillo Pérez

Abogada

2 Respecto de la naturaleza jurídica y vocación de los predios denominados área reserva comunal 1 y 2 de la Urbanización barrio la Independencia, una vez revisado el expediente correspondiente al proyecto denominado Corporación de Vivienda Popular del Inquilino, es preciso mencionar que en la carpeta No. 3 del expediente a folios 39 a 68, se evidencia Minuta de Escritura Pública de loteo o desenglobe en la cual se realiza la individualización del lote de terreno denominado Urbanización La Independencia, alinderado en 257 lotes, que se distribuyen en 13 manzanas, vía vehicular interna, vías peatonales, 31 zonas verdes y dos zonas comunales de reserva.

Que a folio No. 68 del mencionado documento, en el inciso C, se especifica que las áreas Comunales de Reserva se destinan para uso exclusivo y de beneficio para la comunidad.

Que las áreas comunales de Reserva, coinciden con el plano protocolizado, el cual se identifica con el número 115, y que reposa en el expediente.

Que la minuta en mención consigna, que las Áreas de Reserva Comunal serán cedidas gratuitamente a la Junta de Acción Comunal que represente y aglutine a los propietarios de los lotes que conformen a la Urbanización la Independencia.

Conforme a lo anteriormente expuesto, y de acuerdo a la documentación que reposa en el expediente las áreas Comunales de Reserva, fueron destinadas para uso exclusivo y de beneficio para la comunidad.

En este informe se afirman cosas que no son ciertas, sin embargo, como la señora Juez no tuvo en cuenta el informe presentado por la parte demandada, ordenando se realizara un peritazgo que respondiera las dudas observadas en la inspección judicial, lo cual se hizo en tiempo, mismo que fue objeto de interrogatorio en la presente audiencia.

CONCLUSIONES.

De los documentos aportados y las pruebas practicadas se concluye que el predio objeto del litigio pertenece a mi representada y, que a la fecha no ha sido cambiado su objeto social inicial ni lo será, toda vez que siempre será usado para beneficio de la comunidad como reza la escritura y porque ese es el objeto social de la Corporación.

Es por ello y por todo lo anteriormente expuesto y lo que ha resultado evidenciado, que solicito respetuosamente a los honorables magistrados, declarar la no prosperidad del recurso de alzada interpuesto por la parte pasiva por carecer de fundamentos jurídicos y razones lógicas.

En los anteriores términos dejo a consideración de los Honorables Magistrados de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca el presente pronunciamiento, esperando se decida lo que en derecho corresponda.

De Ustedes, Atentamente,

ANA ESPERANZA TRUJILLO PEREZ

C.C. No. 20.926.509 de Silvania

T.P. No. 294.765 del C. S. de la J.

Conforme lo estipula la Ley 2213 de 2022, no se requiere firma manuscrita no digital.

**SUSTENTACION : PRONUNCIAMIENTO RECURSO DE APELACION NO RECURRENTE
VERBAL REIVINDICATORIO RAD. 2021-0460 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
FUSAGASUGÁ**

Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca

<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 19/02/2024 15:58

Para: Daniel Augusto Mora Mora <dmoram@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Ninon Lucinda Oviedo Ferreira <noviedo@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Laura Melisa Barragan Burgos

<lbarragb@cendoj.ramajudicial.gov.co>; ana esperanza trujillo perez <anaetrujillo71@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (410 KB)

SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN NO APELANTE VERBAL No. 2021-0460 JUZGADO 1 CIVIL CIRCUITO
FUSAGASUGÁ.pdf;

Buenos días, tenga excelente día.

La Secretaría de la Sala Civil Familia de Distrito Judicial de Cundinamarca, le informa que **su mensaje de datos ha sido recibido**, sin previa verificación de su contenido ni archivos adjuntos, se revisará para darle el trámite que corresponda.

Recuerde que el horario de atención y recepción de correspondencia virtual y presencial es de 8:00 a.m. a 1:00 pm y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m., cualquier documento remitido fuera de este último término se entenderá recepcionado en el día siguiente hábil.

Se remite, para su trámite y gestión.

Cordialmente,

Secretaría

Sala Civil Familia

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca

De: ana esperanza trujillo perez <anaetrujillo71@gmail.com>

Enviado: lunes, 19 de febrero de 2024 3:37 p. m.

Para: Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca <seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: PRONUNCIAMIENTO RECURSO DE APELACION NO RECURRENTE VERBAL REIVINDICATORIO RAD. 2021-0460 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.