

Bogotá D. C., 22 de Abril de 2022

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL- FAMILIA- AGRARIA
MAG. PONENTE: DR. PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
E.S. D.

REFERENCIA: Acumuladas ACCIÓN REIVINDICATORIA Y ACCION DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS **DEMANDADO:** LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA
RADICADOS: 253863103001201200072-00 REIVINDICATORIO
253863103001201300065-00 PERTENENCIA

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACION

WILLIAM DE JESÚS VELASCO ROBERTO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D. C., identificado con Cédula de Ciudadanía Número 79'236.249 de Suba y T. P. No. 76.461 del C. S. de la J., la manera más atenta me dirijo a los honorables Magistrados del Tribunal Superior de Cundinamarca, con el fin de presentar **MI SUSTENTACIÓN A LA APELACIÓN**, en mi condición de apoderado del Señor demandante del reivindicatorio y demandado en la pertenencia, **JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS**, interpuesta contra la sentencia del 27 de Mayo de 2021 proferida por la Juez Civil del Circuito de la Mesa (Cundinamarca).

1º ANTECEDENTES

- 1.1. JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS, demanda a LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, en proceso **REIVINDICATORIO**.
- 1.2. LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, DEMANDAN en el 2013 a JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS, en proceso de **PERTENENCIA**.
- 1.3. El predio objeto del litigio es el denominado “Lucesita” de la vereda San José del Municipio de El Colegio, Cundinamarca, de 7.368 m2 de extensión superficial, con folio de matrícula inmobiliaria 166-63593.
- 1.4. Los dos procesos se acumulan y se profiere sentencia de primera instancia el 27 de Mayo de 2021, declarando probadas las pretensiones reivindicatorias, existiendo desacuerdo de la parte que represento en cuanto a las pretensiones mutuas.

2º OBJETO DEL RECURSO

Como lo expresé en mi escrito de reparos presentado ante la Juez de Primera instancia, no buscamos con este recurso el quiebre total de la sentencia cuestionada, sino simplemente la alteración de las que consideran una posesión de buena fe de la parte demandada en reivindicación, que no aparece demostrada, pues contrario a ella lo que se demuestra es la mala fe de los poseedores. Por esa razón, nuestra apelación se concentra en los puntos 4, 5, 6 y 7 de la parte Resolutiva de la sentencia impugnada, que dispusieron:

“4. DECLARAR DE BUENA FE a los poseedores demandados, LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA.

5. CONDENAR a los demandados LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, al reconocimiento y pago, a favor del demandante JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de este fallo, del valor de los frutos civiles que hubiere podido percibir sobre el inmueble, desde la fecha de contestación de la demanda y hasta la fecha de esta sentencia, en una cantidad total de \$ 25.922.785.00, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

6. CONDENAR al demandante JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS, al reconocimiento y pago, a favor de los demandados LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de este fallo, del valor de las mejoras plantadas en el inmueble, por un total de \$ 23.967.000.00, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

7. CONDENAR al demandante JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS, al reconocimiento y pago, a favor de los demandados LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, dentro de los días siguientes a la ejecutoria de este fallo, del valor de las mejoras por plantación de árboles, por un total de \$ 8.966.000.00.”

Por lo mismo, solicitamos que e proceda a **MODIFICAR EL PUNTO 4** de la Sentencia, para tener a LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, como poseedores de mala fe. **MODIFICAR EL PUNTO 5**, ordenando a los demandados en reivindicación, no solo el pago de la suma allí señalada, sino, también, restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder como lo dispone el artículo 964 del Código Civil. 2.3. DEFECTO FÁCTICO:

3º SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Bajo tal perspectiva, nuestra apelación se sustenta a partir de tres reparos, a saber: **VIOLACION SUSTANCIAL, POR DESCONOCIMIENTO DE LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 768 DEL CÓDIGO CIVIL, VIOLACION SUSTANCIAL, POR DESCONOCIMIENTO DE LO SEÑALADO EN LOS ARTÍCULOS 965, 966 Y 967 DEL CÓDIGO CIVIL** y finalmente un **DEFECTO FÁCTICO**, reparos que desarrollare a continuación:

3.1. VIOLACION SUSTANCIAL, POR DESCONOCIMIENTO DE LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 768 DEL CÓDIGO CIVIL

El artículo 769 del Código Civil, establece una **PRESUNCIÓN DE BUENA FE**, disponiendo.

“La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.

En todos los otros, la mala fe deberá probarse.”

En el caso de la posesión, el artículo 768 del mismo ordenamiento civil, dispone:

William de Jesús Velasco Roberto

Abogado Universidad Externado de Colombia
CALLE 12B No. 9-20 OFICINA 305 TELF 3104621400 3188036333

<BUENA FE EN LA POSESION>. La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio.

Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe.

Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.

En este asunto, el título aducido por los demandados **LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO** y **LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA**, para entrar en posesión del inmueble de propiedad de mi poderdante, consideramos que bajo el estándar de prueba que rige los asuntos civiles, probabilidad prevalente, e inclusive en uno de más allá de toda duda razonable, demuestra **SU MALA FE**.

En primer lugar, porque examinado el folio de matrícula inmobiliaria 166-63593, aparece claramente que quienes presuntamente venden y entregan a **LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO** y **LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA**, el inmueble objeto de usucapión y reivindicación **NO TIENEN LA FACULTAD DE ENAJENAR EL BIEN**, pues no figuran en dicho folio como propietarios. Inclusive, al rendir su declaración la señora **LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA**, reconoce que cuando presuntamente compraron solicitaron certificado de libertad de lo que compraban.

En segundo lugar, las mismas estipulaciones contenidas en el título que aducen **LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO** y **LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA**, evidencian su mala fe, pues describen un inmueble que no corresponde con el que es objeto de reivindicación y pertenencia. Una persona diligente y de buena fe, lo primero que examina son los títulos y en general los antecedentes del predio que compra. Si su descripción no coincide con esos antecedentes, lo primero que solicitaría ese comprador de buena fe es una aclaración del documento que presuntamente contiene la venta. Los aquí demandados en reivindicación no lo hicieron.

En tercer lugar y continuando con las estipulaciones del escrito aportado por los demandados, se observa que hace referencia a una acción judicial en cabeza de los vendedores para obtener la propiedad. Entonces, **LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO** y **LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA**, eran conscientes de la existencia previa de un proceso de pertenencia en cabeza de sus presuntos **VENEDORES**, del que ni siquiera le ceden los derechos litigiosos, con lo que **LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO** y **LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA**, entran al predio de mi poderdante y asumen presuntamente la calidad de poseedores, reconociendo que otros poseedores adelantan un proceso de pertenencia sobre el predio en el que entran.

En cuarto lugar, presuntamente compran una posesión mediante un documento que menciona la existencia de actos previa de actos posesorios, pero sin que se adose al documento de presunta compra prueba alguna de la posesión que se supone se adquiere por los pretendidos poseedores.

En quinto lugar, dentro del proceso queda demostrado que mi poderdante **JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS**, dejó un cuidandero en el predio, el señor **JUAN DE DIOS SANABRIA GALINDO**, que atestiguo en el proceso que había sido desalojado por **LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO**, que le dijo que no fuera lambón. Señala haber sembrado 50 árboles de naranjo.

En sexto lugar, **LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO** y **LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA**, solo vienen a construir en el predio cuando mi poderdante promueve la acción reivindicatoria, para concluir en una construcción que data de 2014, cuando ya estaban notificados del auto admisorio de la demanda reivindicatoria.

En séptimo lugar, al verse ante la acción reivindicatoria y con tan solo aproximados cinco (5) años de ocupar el inmueble y en forma esporádica, pues no lo habitaban y solo venían eventualmente, promueven un proceso de pertenencia y pretenden sumar a su pretendida posesión la de quienes presuntamente les vendieron, pero sin que esa pretendida posesión del antecesor sea clara y quede demostrada en el proceso.

En esa medida, si la señora Juez de primera instancia hubiese tenido en cuenta todas las pruebas obrantes en el proceso para calificar la posesión de los demandados **LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO** y **LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA**, la misma debió considerarse como de MALA FE y debió por ende condenarse a dichos demandados a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder como lo dispone el artículo 964 del Código Civil. Por eso deben modificarse los puntos 4 y 5 de la sentencia, para tener a **LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO** y **LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA**, como poseedores de MALA FE, con las consecuencias de restitución de frutos que dispone la ley.

3.2. VIOLACION SUSTANCIAL, POR DESCONOCIMIENTO DE LO SEÑALADO EN LOS ARTÍCULOS 965, 966 Y 967 DEL CÓDIGO CIVIL

El punto 6 de la Sentencia impugnada, debe revocarse porque no se identificó la naturaleza de las mejoras que supuestamente **LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO** y **LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA**, plantaron en el inmueble. Se indica apenas en la sentencia, que ***A favor de los demandados, se reconocerá el valor de las mejoras útiles plantadas en el inmueble que para el caso de la edificación construida corresponde a \$ 23.967.000.00***

Sin embargo, se cita en la misma sentencia la objeción de los demandados en reivindicación que señalan que ***“la antigüedad de la casa de habitación plantada como mejora por los poseedores que se dice haber sido finalizada en el 2014, pero el perito tasa los frutos desde el 13 de julio de 2012 cuando la casa no existía.”***

Sin calificar a **LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO** y **LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA**, como poseedores de Buena fe, se destaca que si tuvieran tal calidad, se observa que la presunta casa del inmueble objeto de usucapión, fue construida y terminada, presuntamente por ellos, con posterioridad a la contestación de la demanda reivindicatoria. Entonces, la sentencia viola lo previsto en el artículo 966 del Código Civil, pues el poseedor de buena fe, vencido, solo tiene derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.

Aquí se trata de poseedores de mala fe, que no tienen derecho al reconocimiento de mejora alguna, pero si fuera poseedores de buena fe, tampoco tendrían derecho a una construcción realizada con posterioridad a la contestación de la demanda.

En esa medida, **LA SENTENCIA RESULTA INCONGRUENTE AL RECONOCER EL PAGO DE UNA EDIFICACIÓN QUE SOLO VIENE A EXISTIR A PARTIR DE 2014, CUANDO LA PARTE DEMANDADA YA HABÍA CONTESTADO LA DEMANDA.**

Adicionalmente, se observa que acorde con la misma declaración de **LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA**, ella ni siquiera tiene ánimo de señora y dueña sobre el predio que reclama en usucapión.

3.3. DEFECTO FÁCTICO:

En la sentencia, objeto de apelación, se condena a mi poderdante JOSE DEL CARMEN GALINDO y a favor de LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, a pagar ***“mejoras por plantación de árboles, por un total de \$8.966.000.00.”***, cuando las pruebas demuestran que LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, no plantaron ningún árbol en el inmueble. Presuntamente, les vendieron la posesión con árboles plantados, pues los documentos de adquisición que se repiten de uno a otro supuesto poseedor rezan lo mismo: **Mejoras agrícolas, existentes dentro de el, consistentes en árboles frutales, las cuales fueron plantadas por dicho vendedor.**

Si esos árboles los planto alguien diferente a LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, no pueden venir a lucrarse en estos momentos por el pago de unas mejoras que ellos no plantaron.

Ahora bien, argumentar que hacen parte de lo que les fue vendido, es entrar a reconocer una suma de posesiones sin sustento fáctico ni jurídico.

Nótese, que los árboles más recientes los plantó el señor **JUAN DE DIOS SANABRIA GALINDO**, cuidandero de mi poderdante que narra haber plantado cincuenta árboles de naranjo.

Además, no hay una determinación exacta de los árboles que supuestamente plantaron los demandados en reivindicación, la fecha en que se realizó su siembra, el estado actual de los mismos, si producen frutos hacia el futuro.

Por ello, debe revocarse el punto 7 de la sentencia.

En esos términos dejo sustentada mi apelación.

4º NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en CORREO ELECTRONICO abogadoswvr@hotmail.com. TELÉFONO 3104621400.

Respetuosamente,

WILLIAM DE JESÚS VELASCO ROBERTO

C. C. No. 79'236.249 de Suba
T.P.No.76.461 del C. S. de la J.

