

DANIELA MARTHA FAJARDO  
ABOGADA



Doctor

**PABLO IGNACIO VILLATE MONROY**

HONORABLE MAGISTRADO

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL FAMILIA Y AGRARIA

E.

S.

D.

PROCESO: ACCIÓN REIVINDICATORIA

DEMANDANTE: CORPORACION DE VIVIENDA POPULAR EL INQUILINO

DEMANDADO: MARÍA STELLA VÁSQUEZ HUERTAS

REFERENCIA: 252903103001202100460

**ASUNTO: SUSTENTACIÓN A RECURSO DE APELACIÓN**

**DANIELA MARTHA FAJARDO**, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de apoderada judicial de la señora MARÍA STELLA VÁSQUEZ HUERTA, quien tiene la calidad de demandada dentro del proceso de referencia ; actuando dentro de la oportunidad legal respectiva, comedidamente me permito presentar ante su despacho escrito mediante el cual sustento recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia de fecha 06 de diciembre de 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, conforme las siguientes consideraciones y argumentos:

**i. INCONFORMIDADES CON LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

**1. INDEBIDA VALORACIÓN PROBATORIA**

Sea lo primero iniciar, precisando que en el presente asunto está probado que el bien inmueble denominado ZONA COMUNAL DE RESERVA 1 posee una destinación SOCIAL Y COMUNITARIA, afirmación que tiene asidero probatorio desde el momento mismo de la aprobación del loteo autorizado por la Oficina de Planeación Municipal de Fusagasugá, como consta en la escritura 200 del 01 de febrero de 1991 de la Notaria Única del Circuito de Fusagasugá hoy Notaria Primera del Circuito de Fusagasugá en la hoja AB 21660545, en su literal B estipula que las AREAS COMUNALES DE RESERVA SERAN DESTINADAS PARA USO EXCLUSIVO Y DE BENEFICIO PARA COMUNIDAD, como se consignó en ese entonces:

**ÁREAS COMUNALES DE RESERVA DESTINADAS PARA USO EXCLUSIVO Y DE BENEFICIO PARA LA COMUNIDAD.** Dentro de la urbanización se destinaron tres mil quinientos sesenta y cinco punto sesenta y ocho metros cuadrados (3,575.68 mts<sup>2</sup>), distribuidos en dos zonas comunales de reserva identificadas con los números uno (1) y dos (2) (...)

**ZONA COMUNAL DE RESERVA NÚMERO (1). Con un área de dos mil veintisiete punto diez y ocho metros cuadrados (2.027.18 mts<sup>2</sup>) y alinderada así (...)**". (Resaltado fuera del texto original).

La Junta de Acción Comunal del barrio La Independencia ha reservado la función y vocación comunitaria y social del bien inmueble denominado "ZONA COMUNAL DE RESERVA NÚMERO (1); desde el año 1993, el citado predio fue destinado por la comunidad del barrio la Independencia como lugar de reunión y encuentro pues allí funcionada el Salón Comunal, en el cual se adelantan programas de atención a población vulnerable, tales como a la primera infancia, madres gestantes, servicios de comedores comunitarios para niños y

Celular 3105853490

e-mail: danielamfajardoabg@gmail.com

DANIELA MARTHA FAJARDO  
ABOGADA



adultos mayores, inclusive como puesto de salud mediante acuerdos de voluntades entre la Junta de Acción Comunal y el Hospital San Rafael de Fusagasugá.

La sentencia objeto de impugnación, desconoce los elementos probatorios que demuestran la función que cumple el bien inmueble denominado “ZONA COMUNAL DE RESERVA NÚMERO (1), en pro de la comunidad del Barrio la Independencia, desconocimiento así mismo el imperativo contemplado en la normatividad urbana, bajo el entendido que dicho bien al cumplir una función social en pro de la comunidad del Barrio la Independencia, debe su título estar registrado a favor de la Administración Municipal, toda vez que es **UNA OBLIGACIÓN LEGAL** del Urbanizador, constituir el título traslativo de dominio de la “ZONA COMUNAL DE RESERVA NÚMERO (1), al ente territorial, de conformidad con lo estipulado en la Escritura 200 del 01 de febrero de 1991 de la Notaria Única del Círculo de Fusagasugá hoy Notaria Primera del Círculo de Fusagasugá.

No puede premiar la administración de justicia a la parte demandante, por el no cumplimiento de una obligación legal accediendo a las pretensiones de la demanda.

En consecuencia, no es procedente ordenar la reivindicación del referido bien inmueble a favor de la parte actora, pues ello configura una flagrante y abierta vulneración de Derechos Colectivos, lo que generará una nueva contingencia judicial para que la Administración Municipal proceda al restablecimiento de los mencionados derechos.

La sentencia apelada, desconoce que la parte demandante no puede solicitar la reivindicación de la ZONA COMUNAL DE RESERVA NÚMERO (1), pues dicho predio corresponde a cesiones obligatorias que la urbanizadora debe verificar a favor del Municipio de Fusagasugá, es de resaltar que la ZONA COMUNAL DE RESERVA NÚMERO (1) cumple con los requisitos de la norma urbana y ambiental, ya que garantiza zonas verdes, áreas comunales y áreas de aislamiento o ronda de la quebrada, de conformidad con lo previsto en la Ley 9 de 1989 “Por la cual se dictan sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”, Ley 388 de 1997 “Por el cual se modifica la Ley 9 de 19889, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”, Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio”, Acuerdo 029 de 2001 del municipio de Fusagasugá “Por medio del cual se adopta el “Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fusagasugá” se aprueba en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales y se determinan sus componentes y contenidos y el Acuerdo Municipal No 09 del año 2022 donde se promulgó y aprobó el procedimiento de saneamiento, tradición del derecho de dominio intervención material de las zonas de cesión obligatorias a favor del municipio.

La citada normatividad, tiene fundamento en el Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia desprendiendo que es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, que en el asunto materia de litigio corresponde al Municipio de Fusagasugá.

Del mismo modo, el inciso 1 del artículo 5 de la ley 9 de 1989 expresa lo siguiente refiriéndose a la protección del espacio público:

“Artículo 5. [Adicionado por el Artículo 138 de la Ley 388 de 1997](#). Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas,

DANIELA MARTHA FAJARDO  
ABOGADA



zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo”.

Adiciona un parágrafo la Ley 388 de 1997, sobre incorporación de áreas públicas lo siguiente:

“PARÁGRAFO 1. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización o la parcelación en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. (...) (Resaltado fuera del texto original).

Es de suma importancia destacar, que la parte actora no habría podido obtener la licencia de loteo y urbanismo, si no hubiese realizado la cesión de la ZONA COMUNAL DE RESERVA NÚMERO (1), es así que **realizo la entrega** de las áreas de cesión, asegurando con ello que el trámite administrativo para adelantar el proyecto contemplaba la determinación de Zonas o Áreas de cesión a título gratuito a favor del Municipio de Fusagasugá.

Así mismo Honorables Magistrados, la sentencia apelada no tuvo en cuenta la prueba por informe del señor Jaime Ángel Zambrano Secretario de Planeación Municipal, misma que el Juez decreto de oficio y por la cual se determina el uso del bien inmueble de vocación pública, informando que:

“(…) Que a folio No. 68 del mencionado documento, en el inciso C, se especifica que las áreas Comunes 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” (...).

Con fundamento en lo esbozado anteriormente, podemos evidenciar que la a quo, claramente incurrió en DEFECTO FACTICO POR INDEBIDA VALORACIÓN PROBATORIA.

Por ultimo Honorables Magistrados, la demanda debió ser dirigida también contra el Municipio de Fusagasugá, atendiendo que en la Escritura Pública Número 200 del 01 de febrero de 1991 de la Notaría Única del Círculo de Fusagasugá hoy Notaría Primera del Círculo de Fusagasugá, en la hoja AB 21660545, en su literal B estipula que las AREAS COMUNALES DE RESERVA SERAN DESTINADAS PARA USO EXCLUSIVO Y DE BENEFICIO PARA COMUNIDAD, y por tal motivo debían ser cedidas al Municipio, quien está interesado en las resultas del proceso conforme lo expuesto.

Así las cosas Honorables Magistrados, no puede un pronunciamiento judicial premiar a la parte demandante, quien abusando del derecho soslayo su deber de realizar la cesión del

DANIELA MARTHA FAJARDO  
ABOGADA



predio denominado ZONA COMUNAL DE RESERVA NÚMERO (1), desconociendo su función social.

Es así como el Honorable Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo de fecha 27 de enero de 2011 radicación No 15001-23-31-000-2002-02582 (AP), expreso:

*"(...) Las áreas de cesión obligatoria gratuita son definidas por el artículo 5o. de la ley 9 de 1989, como "el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes", señalando en su inciso segundo, entre otras, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, los parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, etc, y en general "todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo". Las cesiones gratuitas constituyen una contraprestación de los propietarios de inmuebles por la plusvalía que genera las diferentes actuaciones urbanísticas de los municipios. Se trata de bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que indudablemente contribuyen a la integración del espacio público. Están destinadas a regular, con fundamento en el art. 82 de la Constitución, la integración del espacio público y de los bienes colectivos de uso común. Por lo demás, dichas cesiones gratuitas, con ocasión de la actividad urbanística, comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del art. 58 de la Constitución (...)"*

PETICIÓN

Conforme lo argumentos expuestos, de forma respetuosa solicito a los Honorables Magistrados REVOCAR la sentencia de Primera Instancia adiada 06 de diciembre de 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá.

Cordialmente,

**DANIELA MARTHA FAJARDO**

C.C. 1.010.240.451

T.P. 379.842 del C.S de la J

# SUSTENTACIÓN VRef. 25290-31-03-001-2021-00460-01 - SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

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

Vie 16/02/2024 11:21

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>; Daniela Martha Fajardo <danielamfajardoabg@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (211 KB)

2021-00460- RECURSO DE APELACIÓN.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:** Daniela Martha Fajardo <danielamfajardoabg@gmail.com>

**Enviado:** viernes, 16 de febrero de 2024 11:16 a. m.

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

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

**Asunto:** Ref. 25290-31-03-001-2021-00460-01 - SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

HONORABLES MAGISTRADOS  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL FAMILIA Y AGRARIA.**

**REFERENCIA:** 25290-31-03-001-2021-00460-01

**DEMANDANTE:** CORPORACION DE VIVIENDA POPULAR EL INQUILINO

**DEMANDADO:** MARÍA STELLA VÁSQUEZ HUERTAS

**MAGISTRADO PONENTE:** PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

**PROCESO:** VERBAL- ACCIÓN REIVINDICATORIA

**ASUNTO:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN. CONTRA SENTENCIA DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2023  
PROFERIDO JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

Cordial saludo,

Conforme a lo ordenado por este despacho, mediante providencia del 08 de Febrero de 2024 y notificado por estados el día 09 de febrero de los corrientes, me permito allegar memorial sustentando Recurso de Apelación contra la sentencia del 06 de diciembre de 2023 proferida por el Juzgado 01 Civil del Circuito de Fusagasugá; de igual forma, se corre traslado del recurso al correo electrónico de notificaciones de la apoderada indicado por la parte demandante.

POR FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO.

Atentamente,



**DANIELA MARTHA FAJARDO**

C.C. 1.010.240.451

T.P. 379.842 del C.S de la J

**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.