Señores
Magistrados
Sala Civil - Familia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca

Asunto: Sustentación del recurso de apelación
Radicado: N° 257543103-001-2019-00053-01. Reivindicatorio
Demandantes: José Fernando Salazar, Eliseo Torres y Néstor Guaqueta
Demandado: Ricardo Moreno Gómez

Cordial saludo;

Mediante el presente escrito hago sustentación del recurso de apelación de la siguiente manera:

1. La sentencia apelada.

Se trata del fallo de primera instancia. En él se reconoció que los demandantes reunían todos los presupuestos legales para la procedencia de la acción reivindicatoria. Pero se negaron las pretensiones porque, a juicio del despacho, existía un contrato que debía ser resuelto, y la posesión del demandado es anterior al derecho de propiedad de los demandantes. Argumentos que considero inaplicables al presente caso y que resultaron en una decisión inadmisible en nuestro ordenamiento jurídico. Se privilegió una posesión de **1 año y 4 meses** (a la presentación de la demanda) sobre el derecho constitucional de propiedad privada adquirido con arreglo a las leyes civiles por los demandantes. Las razones esgrimidas por el despacho no se comparten por los motivos expuestos a continuación.

2. Inexistencia de obstáculo contractual.

El contrato de obra, allegado desde la presentación de la demanda, fue celebrado entre Iglesia Cruzada Cristiana Camino de Vida y MYM Embellecimiento SAS. Los efectos de ese contrato no pueden vincular a personas distintas a ellas. Ni siquiera a los representantes legales. De acuerdo a la ley, la jurisprudencia y la doctrina el contrato ésta llamado a surtir efectos únicamente entres los contratantes. Y por regla general los actos de las personas jurídicas no vinculan a sus representantes. Por eso no existe contrato entre las partes del proceso judicial, ni entre el poseedor y el anterior propietario.

El despacho de primera instancia sostuvo un planteamiento diferente al mencionado. Al menos en apariencia. Entre el minuto 9:45 y el 10:06, del audio afirmó:

> "(…) *mientras no se resuelva el negocio jurídico que tenía por objeto los inmuebles que también se debaten en este asunto, la acción de dominio no puede tener buen suceso,* ***independientemente quienes hayan sido parte del mismo,*** *pues no se olvide que la jurisprudencia ha precisado que en todo caso* ***si el contrato involucra a los titulares de dominio*** *deberá resolverse la controversia contractual antes de acudir a la reivindicación."*

El despacho inicialmente afirmó que no importa quienes hayan sido parte del contrato. Restándole importancia a que el propietario no obró allí como parte. Pero finalizó afirmando que es necesario que el contrato **involucre** al titular del dominio para que exista tal obstáculo. Al margen de la definición que pudo dársele a la palabra involucrar, para efectos prácticos, la decisión implicó hacer extensivos los efectos del contrato a quien no era parte (Fernando Barón Carrero como persona natural).

Con esa postura el despacho transgredió la interpretación hecha por la jurisprudencia y la doctrina entorno al artículo 1602 del Código Civil. A partir del cual se ha deducido el principio de relatividad contractual, y en virtud de éste, el contrato obliga solo a aquellos que con voluntad conformaron ese negocio jurídico. Vulneró además el derecho fundamental al reconocimiento de la personalidad jurídica de las entidades contratantes al desconocer los artículos 633 y 640 del Código Civil, que disponen la capacidad de estas para obligarse autónomamente sin trasladar sus obligaciones a los representantes.

Una forma válida de interpretar el literal a de la cláusula cuarta de ese contrato de obra, es considerar ese hecho como una venta de cosa ajena. Pues Iglesia Cruzada Cristiana dispuso de unos inmuebles que le pertenecían a Fernando Barón Carrero. En ese caso debe aplicarse el artículo 1871 del Código Civil. Allí se dispone que esa venta vale sin perjuicio de los derechos del dueño, mientras no extingan por el lapso de tiempo. Es decir que no se le puede oponer esa venta al dueño mientras no opere la prescripción extintiva. Lo que no ha ocurrido en el presente caso. Por lo tanto, la conclusión debe ser la misma, ese contrato de obra

no era un obstáculo para que el propietario vendiera sus derechos. Los cuales fueron transmitidos válidamente a los demandantes.

Por esos motivos solicito al tribunal reconocer que el contrato de obra mencionado no es obstáculo para la procedencia de la acción reivindicatoria pretendida. Ya que ni los propietarios ni el tradente de sus derechos hicieron parte de ese negocio jurídico. Además, de aceptar el planteamiento ofrecido por el despacho se conduciría a los demandantes a una situación de desamparo judicial. Al no ser partes del contrato, como lo señaló el abogado de la contraparte, no están legitimados para pretender la resolución judicial del contrato de obra. Quedarían con un derecho de propiedad sin protección alguna. Ese resultado afecta la garantía fundamental de acceso a la justicia. Otra razón importante para considerar inviable el planteamiento.

3. Posesión más antigua que el derecho de propiedad.

3.1. **Origen de esa doctrina y razones por las cuales no resulta aplicable.**

Es cierto que la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema ha sostenido de forma pacífica y desde hace más de un siglo que si la posesión es más antigua que el derecho de propiedad del reivindicante le hace inviable su acción. El objetivo de esa exigencia es darle amplio alcance a la presunción de dueño que está concedida en favor del poseedor **mientras otra persona no justifica serlo** (art. 762 del C.C.). Esa doctrina contiene ciertas modulaciones que no fueron analizadas en el presente caso, ni en muchos otros. La sentencia del 30 de abril de 1937, de la Sala de Casación Civil, (magistrado ponente Arturo Tapias Pilonieta, Gaceta Judicial, Pág. 736) estudió una demanda reivindicatoria contra un poseedor que probó una posesión más antigua **y de origen diferente al derecho del actor**. Por ello dio aplicación a la presunción de dueño en favor del poseedor, de conformidad con el artículo 762 del Código Civil. Sin embargo, allí se precisó:

> "*Este principio* [in pari causa melior est conditio possideentis] *no se quiebra cuando a la posesión material de un inmueble se enfrenta un título escriturario otorgado con posterioridad a los orígenes de esa posesión, y*

> ***siempre que ésta emane de fuentes distintas de donde el demandante deriva sus derechos***." (Pág. 738).

Esa consideración final fue desconocida por el despacho de primera instancia y tiene total sentido en casos como el presente, donde la posesión se legitíma en un acto que parte del reconocimiento de los derechos que tenía el tradente de los derechos de propiedad de los demandantes. Derechos que fueron transmitidos con arreglo a las leyes civiles a aquellos. Y cuya existencia, validez y legitimidad nunca fueron cuestionados. No se propuso un mejor derecho en cabeza del poseedor, **simplemente se afirmó la antigüedad de la posesión como razón suficiente**, dejando al margen la precisión mencionada.

En esa sentencia se reiteró lo dispuesto en sentencia del 26 de febrero de 1936, publicada en la Gaceta Judicial N° 1907 y 1908, donde se plantearon tres hipótesis que han tenido enorme acogida en la Jurisprudencia de la Corte hasta el presente. Esas hipótesis son:

1. Pedro con título registrado en 1910 demanda a Juan cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro.
2. Pedro con título registrado en 1910 demanda a Juan cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan.
3. Pedro con título registrado en 1910 demanda a Juan cuya posesión principió e 1909, y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito de su título sino por mérito del título de su autor.

El despacho de primera instancia acogió la hipótesis dos por no haberse acreditado la cadena de títulos para aplicar la hipótesis tres. Pero no hizo un análisis profundo que le permitiera aplicar la precisión hecha anteriormente. De haberla considerado su decisión hubiese sido otra.

La sentencia inicialmente mencionada, citó la sentencia del 30 de octubre de 1935, de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema (Gaceta Judicial N° 109 y 108), para resaltar nuevamente la inviabilidad de privilegiar la antigüedad de la posesión cuando el poseedor se legitima de la cadena del dominio que pretende desconocer. Allí se Citó:

> "*El cargo consistente en que la posesión que dice tener el demandado sobre el lote N° 548, es anterior al título de dominio de los demandantes, no es conducente ni aceptable en este caso, ya que el demandado trae su posesión y la explica y legitíma como una derivación del derecho de dominio que les reconoce a los actores sobre "El Ejido", quienes, según el mismo demandado, fueron sus tradentes. En esas condiciones* ***no es aceptable que el demandado pretenda legitimar su posesión por la tradición que le hicieron los González Ponce y al mismo tiempo ataque el derecho de estos, único que dio lugar y origen a la posesión del lote***".

Esa precisión resulta perfectamente aplicable al caso estudiado. Aunque en nuestro caso ni siquiera se cuestionó, en ninguna medida, la titularidad de dominio de los demandantes. Y no podría haberlo hecho el demandado pues su posesión la basa en reconocer que Fernando Barón Carrero estaba legitimado para disponer del inmueble. Como afirma que lo hizo con él en el contrato de obra. Sin embargo, fue con los demandantes con quienes finalmente se efectuó la transferencia de la titularidad de dominio, como se acreditó. Por eso era innecesario acudir a otros títulos. Con allegado era suficiente para derruir la presunción de dueño de la cual goza el poseedor.

Exigencia formal de origen jurisprudencial innecesaria para el caso.

La exigencia de acreditar la cadena ininterrumpida tendrá sentido para cerciorarse del origen de ese derecho de dominio. Para establecer si ese derecho dominio provenía de un mejor derecho que el del poseedor. Porque al margen de quien aparezca registrado como titular del derecho de dominio puede existir una situación de hecho ajena esos títulos registrados, más antigua que ellos, que mereciera un reconocimiento de mejor derecho.

Actualmente no puede decirse que para acreditar la calidad de propietario sea necesario allegar una cadena de títulos anteriores. El último de estos registrado es suficiente para el efecto. Si el demandado no cuestiona en nada la validez de la titularidad de dominio en cabeza del demandante, resulta innecesaria la acreditación de antecedentes no cuestionados, ya que la ley 1579 del 2012, dispone:

- Los asientos registrales **gozan de presunción de veracidad y exactitud**, **mientras no se demuestre lo contrario**.
- Tracto sucesivo. **Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio** u otro derecho real sobre un inmueble (…).

Hacer esa exigencia jurisprudencial en un caso donde no se ha cuestionado para nada la calidad de dueño, implica desconocer el texto legal mencionado. Con ello se infringe el deber constitucional de sometimiento a la ley por preferir un precedente jurisprudencial que no luce aplicable al caso. Esa exigencia supone una formalidad innecesaria. Si se considerara que era forzoso acatar la doctrina de acreditar la cadena de títulos anteriores es porque se ha omitido dar aplicación al artículo 11 del CGP que en su parte final dispone:

"(…) El juez se abstendrá **de exigir y de cumplir formalidades innecesarias**." (Negrillas fuera del texto original).

Para el caso cumplir esa exigencia es innecesaria porque el demandado no cuestionó la calidad de dueños de los demandantes. El demandado reconocía que Fernando Barón Carrero estaba legitimado para disponer sobre esos inmuebles. Pues argumenta el origen de su posesión de un contrato donde éste obró como representante legal de Iglesia Cruzada Cristiana Camino de Vida.

Es más, la escritura pública incorporada al expediente durante el traslado de las excepciones de mérito contiene un contrato de compraventa entre Fernando Barón Carrero y Ricardo Moreno Gómez. Ese contrato versó sobre otros inmuebles que también hacen parte del Conjunto Residencial Real Reservado. Y habían sido adquiridos por el mismo título que Fernando Barón Carrero adquirió los inmuebles que son objeto de este proceso. Esa escritura reafirma, sin lugar a dudas, que Ricardo Moreno Gómez reconoce que Fernando Barón Carrero era el propietario legítimo de todos los inmuebles que hacían parte de ese conjunto residencial. Los que transfirió le transfirió a él e incluso los que transfirió a los demandantes.

Por ende, exigir la cadena de títulos anteriores a la venta que hizo a los demandantes es innecesario. Como se ha dicho el fin de acreditar esos antecedentes es el de derruir la presunción de dueño de la cual goza el poseedor

establecida en el artículo 762 del C.C. Y para el caso eso está fuera de debate porque el poseedor siempre consideró a Fernando Barón Carrero un titular del dominio válido. De ahí argumenta la legitimidad de su posesión. Sólo que su "título", el contrato de obra, es menos eficaz que el exhibido por los demandantes, escritura pública de compraventa registrada. Por eso debe accederse a la pretensión reivindicatoria.

Agradezco de antemano su atención.

Cordialmente,

ANDRÉS FELIPE RIVERA AMADOR
C.C. 1.024.495.091 de Bogotá D.C.
T.P. N° 283.168 del C.S. de la J.

Celular: 319 5679151
E-mail: andres.felipe.rivera@live.com