

# CÁRDENAS & ALVAREZ

ABOGADOS

Honorable Magistrado

JAIME LONDOÑO SALAZAR

Sala Civil Familia

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA.

[seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

REF. PROCESO ORDINARIO DE HELM FIDUCIARIA S.A. CONTRA RODEMA PARTNERS S.A.S. Y MAMUT DE COLOMBIA S.A.S. EXPEDIENTE NO. 2012-0518-00. JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ.

JOSÉ ALEJANDRO CÁRDENAS CAMPO, actuando en mi calidad de apoderado judicial de HELM FIDUCIARIA S.A., dentro del proceso de la referencia, encontrándome en la oportunidad legal para ello, me permito sustentar el Recurso de Apelación contra la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, el 25 de julio y notificada por estado del 30 de julio del año 2019, con el fin de que se revoque y en su lugar se concedan las pretensiones solicitadas por mí cliente.

Fuera de los argumentos del memorial mediante el cual presentamos ante el Inferior el recurso de Apelación, el cual desde ya solicito también sea teniendo en cuenta como parte de esta sustentación, los siguientes refuerzan aún más nuestra tesis:

1. La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, ha indicado que para la prosperidad de la acción reivindicatoria, se requiere la demostración de los siguientes requisitos: «a) *derecho de dominio en cabeza del actor; b) posesión del bien materia de la reivindicación por parte del demandado; c) identidad del bien poseído con aquel cuya reparación se pretende; y d) que se trate de una cosa singular o de cuota proindiviso de cosa singular*».
2. De conformidad con lo anterior, basta con revisar las pruebas que se incorporaron al expediente, para demostrar que se acreditaron a cabalidad los aludidos presupuestos, pues no solo se halló probado el dominio de la franja de terreno en cabeza de la parte demandante, sino que además, se demostró la posesión en cabeza de la parte demandada de la franja de terreno, además de que, con la confesión y aceptación por la parte pasiva, de la inexistencia de excepción que demerite las pretensiones de la demanda en relación con la identidad del predio a reconvenir, por lo que debemos concluir la certeza plena sobre su identificación entre el bien cuya restitución pretendemos, con el poseído por la parte demandada, según se desprende del escrito de contestación, del de reconvención, de las pruebas periciales y testimoniales.

3. Meridianamente clara está la demostración de la identificación plena de la franja de terreno y que la reconvención no solo dependía de la demostración de un mejor título en cabeza de la parte demandada, para ser más eficaz que el que presentó mi cliente o bien por ser anterior a aquél, sino de la certeza del bien a restituir y/o reconvenir; sin embargo, la carga de la prueba en relación con la reconvención no se cumplió, por lo que no existe ningún elemento de juicio que permita inferir que el dominio del bien pertenece a la parte demandada y demandante en reconvención, pero si se concluye que el predio en disputa es ese y no otro para ninguna de las partes, salvo para el Inferior.
4. En el mismo orden de ideas, ninguna de las pruebas aportadas por la parte demandada, ni las practicadas en el transcurso del proceso, acreditan un derecho mejor de adquisición al de mi cliente con antelación a la posesión del reconviniente, o que el área reconvenida no sea la misma en disputa entre las partes. De hecho, la parte demandada no presenta excepción alguna en tal sentido, pues la única objeción que presenta es que su adquisición lo fue como “cuerpo cierto”, independientemente que, sin ninguna razón, detenta más área y cabida de la adquirida en los documentos que acreditan su propiedad del predio Villa Paty, al que accedió la franja de terreno de propiedad de mi cliente.
5. Así las cosas, es reiterada la jurisprudencia -que el poseedor-, si bien es cierto no necesita demostrar su calidad, sino que le basta el hecho de su posesión, también lo es que el reivindicante debe demostrar un título anterior de esa posesión, que lo coloque en mejor situación jurídica para destruir la presunción legal con el fin de desconocer la posesión del demandado.
6. En nuestro caso es claro que el título de dominio de mi cliente, es anterior al del poseedor, independientemente de que quisiera contar todas sus posesiones anteriores, pues probado está, con sus propios testimonios incorporados al expediente, que ratifican que los actos posesorios del demandante en reconvención, como mínimo, datan desde el 27 de agosto de 2008, fecha en que adquirió MAMUT, y la fecha de compra de RODEMA fue del 26 de diciembre de 2011, esto es, que ninguno de ellos logra configurar el término prescriptivo.
7. Adicionalmente de lo anterior, si tuviéramos por cierto que el límite de los predios lo es o fue un muro divisorio existente entre los predios, debemos decir que no existe ningún documento, ni en los incorporados por el suscrito, ni menos aún en los de la parte demandada, ni siquiera en las pruebas periciales, que demuestren la existencia del mismo, de hecho el supuesto muro siempre hizo parte del predio de mi cliente, solo basta con revisar las pruebas periciales y el testimonio del señor Hernán Guarín rendido en febrero 11 de 2019, para concluir en ello.

8. Así las cosas, aun cuando no se configura un posible error de hecho, teniendo en cuenta para ello que el despacho fundó su decisión impugnada en deducciones producto de una interpretación errónea, las cuales contradicen de manera evidente el sentido lógico de los medios de prueba allegados al proceso, motivo por el cual se alteró de esta forma la decisión apelada, pues sin lugar a dudas no se tuvo en cuenta el cúmulo de pruebas en tal sentido, no obstante haberse incorporado legal y oportunamente, motivo por el cual el juzgado falla en contra de las pretensiones aduciendo falta de claridad del predio a reivindicar por parte de mi cliente.
9. Adicionalmente, contrario a lo manifestado por el Inferior, bastaría solo la simple confesión de la parte demandada, al reconocer en su totalidad la existencia de la franja en disputa, pues al tener clara la identificación y singularización de la misma, reitero, circunstancia nunca cuestionada, no podría el Inferior desconocer tal situación y con base en ella negarse a reconocerlo en su fallo para desestimar las pretensiones de la demanda.
10. De hecho quedó plenamente demostrado que la parte demandada se encontraba en posesión del predio, de hecho se reconoce expresamente no solo por el suscrito, sino también por la parte demandada (no existe en el plenario ni manifestación ni objeción ni excepción a este respecto) sino también por las pruebas periciales las cuales concluyen que la franja de terreno, hoy en día, es ocupada por ella. Si a lo anterior sumamos que, mediante demanda de reconvencción la parte demandada pretende adquirir la propiedad de la misma franja de terreno aduciendo el fenómeno de prescripción adquisitiva, resulta evidente que no hay duda sobre la identidad del predio en disputa. Por consiguiente, las pruebas aportadas al proceso y las propias actuaciones de las partes demuestran la identidad entre el predio cuya solicitud se reclama y el que está en posesión por la parte demandada.
11. Por último, valga mencionarla la Sentencia SC-2112017 de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, con Ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa, mediante la cual indica que el éxito de una acción reivindicatoria, exige acreditar la concurrencia de los siguientes elementos: *“(i)La propiedad: esto significa que el actor tenga el derecho de dominio sobre el bien reivindicable. (ii)La posesión: que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor. (iii)La singularidad: es decir, que se trate de cosa singular o cuota determinada proindiviso de aquella y (iv) La identidad: que es la homogeneidad en el bien objeto por reivindicar, esto es, la identidad entre el bien perseguido por el reivindicante (demandante) y el poseído por el convocado (demandado)”*.
12. Siendo este último el que nos interesa para el caso en estudio, precisando *“que cuando las partes presentan títulos con el fin de demostrar su derecho sobre el bien controvertido no basta con que los alleguen oportunamente al*

**CÁRDENAS & ALVAREZ**

ABOGADOS

*debate si no se ha efectuado la identificación de dichos títulos con referencia al bien pretendido”.*

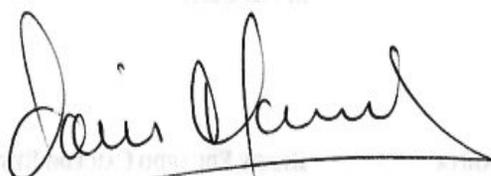
13. Concluyendo que “si se identifica el inmueble descrito en la demanda de reivindicación con el poseído por el demandado y los linderos precisados en la petición son los mismos que trae el título de propiedad del actor, no hay nada que objetar en materia de identidad del bien como elemento de la reivindicación”. (Subrayas fuera del texto)
14. Determinando que el criterio de identidad requerido posee un alcance dual. *“Una parte atañe a la coincidencia que debe existir entre el bien o la cosas cuya reivindicación se reclama y la cosa o el bien de propiedad del demandante. Y la segunda parte que es la correspondencia de la cosa poseída por el accionado con la reclamada por aquél”*.
15. Las razones expuestas conducen a desestimar los argumentos mediante los cuales el Inferior basó su fallo y por ende, la presente impugnación debe tener éxito con el fin de que se proceda a la revocatoria del fallo y se despachen favorablemente las pretensiones de nuestra demanda, con lo que, en consecuencia, se deberán denegar las pretensiones de la demanda de reconvención.

Atentamente,



**JOSÉ ALEJANDRO CÁRDENAS CAMPO.**  
C.C. No. 79.462.081 de Bogotá.  
T.P. No. 87.156 del C.S.J.

Coadyuvo,



**DARÍO JULIÁN MORRIS PIEDRAHÍTA.**  
C.C. No. 19.498.340 de Bogotá.  
T.P. No. 49.374 del C.S.J.