

Villavicencio, agosto 06 de 2020

Doctor

**Gabriel Mauricio Rey Amaya**

Juez Primero Civil Del Circuito De Villavicencio

E.S.D

**Referencia. Escrito contentivo de reparos que soportan apelación a sentencia de primera instancia proferida el 03 de agosto de 2020.**

Demandante: SICAJAS S.A. En Liquidación

Demandado: CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH

Número de Radicación: 2019-030

**JUAN GUILLERMO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en el Distrito Capital de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.691.556 de Bogotá, abogado portador de la tarjeta profesional número 105.422 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado de la parte demandada dentro del proceso reivindicatorio 2019-030, de conformidad con el artículo 320 del Código General del Proceso, me permito de manera respetuosa presentar **los reparos** que soportan mi recurso de apelación, presentado con base en el artículo 321 del Código General del Proceso, para ante la Sala Civil, Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, con el propósito de que se "*examine la cuestión decidida*", con base en los siguientes reparos que me permito formular y soportar a continuación, previa recordación a los señores magistrados de las decisiones tomadas por el señor Juez Primero Civil del Circuito de Villavicencio.

#### **A. Fallo del señor Juez de Instancia**

*"A continuación nos permitimos transcribir literalmente la parte resolutive del fallo de primera instancia:*

*"En mérito de lo expuesto el Juzgado 1 Civil del Circuito de Villavicencio, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley resuelve:*

*Primero. Declarar no probadas las excepciones propuestas por el demandado CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PROPIEDAD HORIZONTAL denominada sin eficacia de la acción e inobservancia de los requisitos legales de la propiedad horizontal, genérica, cobro de lo no debido.*

*Segundo. Declarar que pertenece a SICAJAS EN LIQUIDACIÓN el dominio pleno y absoluto del inmueble identificado de la siguiente manera: Inmueble con matrícula 230-102143 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio con dirección calle 1 No 18-17 parte frontal anillo vial con vía un área de 10.353.83 metros, cuyos linderos se encuentran consignados el número 1 del capítulo de pretensiones cuyo libelo reivindicatorio y en el certificado de libertad y tradición del inmueble, expedido por la oficina de registro e instrumentos públicos, pero excluyendo los 150 metros cuadrados donde funciona la oficina de administración de copropiedad horizontal, Por las someras razones señaladas y debiéndose tener para el efecto lo contenido en las escrituras 607 del 21 de julio del 98 y, perdón la escritura 1457 del 11 de agosto de 2006, otorgada por la notaria 4 del círculo de Villavicencio y aclarada mediante la escritura 607 del 21 de julio de 1998 de la misma notaria cuarta.*

*Tercero. ORDENAR al demandado CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, que, en el término de 10 días contados a partir de la ejecutoria de este fallo, restituya al demandante SICAJAS EN LIQUIDACIÓN,*

*[Calle 26ª 13-97. Oficina 503 Edificio Bulevar Tequendama. Bogotá D.C.](#)*

*[Tel: \(57\) 2320825](#)*

*el bien señalado en el numerar anterior, pero excluyendo el área donde opera la administración tal y como se advirtió en esta providencia en su parte motiva y conforme a lo señalado en el numeral 2.*

*Cuarto. ORDENAR al demandado CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PROPIEDAD HORIZONTAL, que en el término de 10 días contados a partir de la ejecutoria de este fallo, restituya al demandante SICAJAS EN LIQUIDACIÓN, los frutos civiles dejados de percibir por el mismo, tasados en la presente sentencia con conceptos de cánones objeto del litigio desde el 15 de enero de 2019 hasta el día de hoy, teniendo en cuenta que el demandado es poseedor de mala fe y lo cual equivale, efectuadas las operaciones aritméticas a la suma de \$61.380.000, en caso de no pagarse dicha suma en el plazo fijado se causarán intereses civiles a la tasa máxima legal permitida por cada periodo o fracción.*

*Quinto. NO SE RECONOCEN mejoras al demandado por las razones expuestas en esta sentencia.*

*Sexto. CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante incluyéndose como agencias en derecho a favor de aquélla, la suma de 12 '000.000 millones de pesos”.*

## **B. Dicho fallo debe ser revocado por las siguientes razones:**

### **B.1. Violación del derecho fundamenta del debido proceso.**

EL debido proceso es un derecho de rango constitucional que aplica a todos los procesos y está consagrado en el artículo 29 Superior. En el caso concreto, el Juez de Instancia lo vulneró en numerosas ocasiones entre las cuales destacamos las siguientes:

#### **B 1.1. EXISTE UN ERROR CONSTANTE DEL FALLADOR EN FUNDAR SU DECISIÓN EN LA ESCRITURA PÚBLICA 607 del 21 de julio de 1998.**

Tal y como se puede leer de la transcripción literal de la parte resolutive del fallo de instancia así como de la hora y más minutos del fallo de instancia el Juez de Instancia de manera repetitiva hacía referencia a la escritura pública 607 del 21 de julio de 1998.

Al respecto, además del error lógico temporal cometido en la parte resolutive de la sentencia, al mencionar que una escritura del 11 de agosto de 2011, número 1.457 de la Notaría 4ª del Círculo de Villavicencio, fue aclarada por dicha escritura, 607 del 21 de julio de 1998, la escritura en la que tuvo fijación el señor Juez de Instancia no es una prueba de los hechos que interesan a este proceso.

Lo anterior porque la tenencia basada en una autorización establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH sobre el lote objeto de acción de reivindicatoria no está soportada en dicha escritura sino en el Artículo Cuadragésimo Quinto de la Escritura 3.326 del 10 de junio de 1993 elevada ante el Notario Primero del Círculo de Villavicencio, el cual no fue modificado por la escritura 607 del 21 de julio de 1998 expedida por la Notaría Cuarta del Círculo de Villavicencio, siendo además importante resaltar que de acuerdo con el texto del manifiesto Tercero de la Escritura Pública Número 1.457 del 11 de agosto de 2006, se cometió un error en la escritura 607 del 21 de julio de 1998 razón por la cual la misma debía ser objeto de aclaración. En este sentido, dicha escritura es ajena a la discusión jurídica y fáctica de este proceso en concreto.

Como se puede observar, el fallo de instancia está soportado en un análisis de una probanza documental que carece de los hechos que el Despecho le otorgó, siendo

los anteriores argumentos sustentados, razones suficientes para la revocatoria integral de la sentencia cuestionada en la medida que ésta no tiene "consonancia con los hechos" de acuerdo con la obligación legal establecida en el artículo 281 del Código General del Proceso.

**B.1.2. NUNCA SE DECIDIÓ MOTIVADAMENTE LA EXCEPCIÓN PREVIA IMPETRADA POR LA CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH CONSISTENTE EN QUE EXISTÍA CLÁUSULA COMPROMISORIA.**

Señores Magistrados, en clara violación de la Constitución Política en su artículo 29, el señor Juez de Instancia nunca motivó la decisión de negar la excepción consistente en que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal las diferencias que ocurrieran entre propietarios de bienes de la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH y ésta debían ser resueltos por un tribunal de arbitramento, deber de los jueces de acuerdo con el numeral 7º del artículo 42 del Código General del Proceso y parte del debido proceso en materia civil a voces del artículo 279 ibídem.

En tal sentido, adviértase que incluso los mismos demandantes procedieron en escrito del 29 de junio de 2019 a recorrer el traslado de excepciones previas sin que el Juez las hubiera decidido, insistiendo dicha parte en la Audiencia del 03 de Agosto de 2020 que el señor Juez tomara una decisión en tal sentido, negándose el Juez a ello con la peregrina razón de que no existía causal de nulidad, olvidando el fallador que a él le corresponde ser garante de los derechos constitucionales en especial garantizar que el proceso se realice "*con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio*", obligación que se pretermitió a pesar de que este apoderado solicitó mediante recurso de reposición que se tomara una decisión sobre la excepción previa de la existencia de cláusula compromisoria la cual fue fallada por el juzgador para la peregrina razón de que ello no era causal de nulidad de proceso.

Es de anotar que no se presentó por parte de este apoderado recurso de apelación en la medida que éste no cabe en contra de decisiones que niegan la operancia de excepciones previas de acuerdo con lo previsto en el artículo 321 del Código General del Proceso.

Ahora bien, de manera contradictoria cuando el Juez realiza con base en razones discrecionales la división interna del inmueble objeto de reivindicatoria, entre una franja de terreno de ciento cincuenta (150) metros, área que este apoderado no encuentra soportada en ninguna prueba debidamente allegada al proceso, pues no se encuentra en la Escritura Pública 3.326 del 10 de junio de 1993 elevada ante el Notario Primero del Círculo de Villavicencio, tampoco en la Escritura Pública 607 del 21 de julio de 1998 expedida por la Notaría Cuarta del Círculo de Villavicencio, ni en la Escritura 1.457 del 11 de agosto de 2006, e incluso tampoco en la Escritura 2957 de del 07 de septiembre de 2012, la cual en el Parágrafo Primero de la Cláusula Tercera Saneamiento hace referencia a que el "*LOTE A está ocupado en una parte*", sin que mediante ninguna prueba objetiva se haya especificado cuál era el tamaño de dicha parte, máxime cuando la administración de acuerdo con lo dicho por el demandante se encuentra es en la Bodega I de la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH.

**B.1.3. PRUEBA DE LOS CUATRO ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE PROSPERE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.**

El Juez acertadamente señala los cuatro (4) elementos necesarios para que prospere la acción reivindicatoria, a saber:

- i. Propiedad del demandante;
- ii. Posesión del demandado;

- iii. Identidad existente entre el bien a reivindicar y el poseído por el demandado.
- iv. Que se trate de cosa singular reivindicable o cuota determinada.

En lo que disentimos completamente frente a la decisión del Juez de Instancia es en que estén demostrados los cuatro elementos para que prospere la acción dominical; en particular, los mencionados en los numeral ii y iii anteriores, por las siguientes razones:

- **Frente a la posesión del demandado:**

A pesar de que el mismo Juez literalmente señala que *"tanto el demandante como el demandado han sido inconsistentes, ambiguos e imprecisos respecto de la posesión que ejerce el demandado sobre el predio objeto de esta acción"* y posteriormente agrega *"el demandante no fue claro, fue inconsistente en los hechos del líbelo"*, mencionando en particular los hechos 16, 17, 18, 19, que el Juez se permite transcribir:

*"16. Tal y como se prueba con la escritura pública No. 3326 del 10 de junio de 1993 de la Notaria 1 del Círculo de Villavicencio el demandado ha sido un mero tenedor desde el momento en el que ingreso a ocupar el inmueble objeto de la demanda y lo es como quiera que siempre ha reconocido a mi mandante SICAJAS S.A en Liquidación como propietario del inmueble*

*17. El demandado nunca ha exteriorizado ni ha hecho pública la supuesta posesión que dice ostentar sobre el inmueble objeto de la demanda y así lo dejo consignado en la carta fechada el 15 de enero de 2019.*

*18. La demandada ha ocupado el bien inmueble objeto de la presente demanda, en virtud de autorización expresa contenida en la escritura pública No. 3326 del 10 de junio de 1993 de la Notaria 1 del Círculo de Villavicencio, "ARTICULO 45 ... PARÁGRAFO: y nunca ha manifestado a los propietarios del inmueble objeto de la presente demanda, que cambiaba su posición de mero tenedor a poseedor, requisito esencial para la intervención (sic) que pretende con la carta fechada el 15 de enero de 2019*

*19. Mi representada SICAJAS SA EN LIQUIDACION nunca se ha desprendido de la posesión del inmueble objeto de la demanda, siempre ha mantenido los atributos de la propiedad como son disposición, uso y goce".*

Posteriormente, en el interrogatorio de parte del representante legal de la parte demandante, este incurre en contradicción frente a los hechos anteriores, tal como lo hace ver el señor Juez, al indicar primero que nunca ha perdido la posesión, para después indicar que la posesión se perdió hace año y medio.

A pesar de las anteriores manifestaciones realizadas por el demandante, el Juez de Primera Instancia, a nuestro modo de ver, haciendo una valoración errada del material probatorio, llega a la conclusión de que el demandado ocupa el inmueble en calidad de poseedor, aún a pesar de que en el interrogatorio de parte realizado al representante legal de la parte demandada, todos los actos que describe que se han realizado sobre dicho lote, no son actos propios de un poseedor, sino corresponden a la misma naturaleza de la entidad en calidad de administradora de las zonas comunes y respecto a sus obligaciones de mantener en buen estado de aseo y cuidado la Central de Abastos de Villavicencio, tal como lo señala el Juez en el aparte de su fallo, cuando trata el aspecto de reconocimiento de mejoras y expensas, al señalar *"Además que no se puede pasar por alto que el objeto principal de la propiedad horizontal es precisamente realizar el mantenimiento de los predios sometidos a dicho régimen, así quedó consignado en la escritura de constitución al precisar que son funciones de la administración cuidar por el*

*correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes comunes”.*

Incluso el mismo Juez de Primera Instancia, señala expresamente que no está probado el momento en que mi representado se convierte en poseedor, cuando expresamente indica: *"El representante legal, tal como se puede concluir y deducir del interrogatorio, no logro explicar en que momento hizo la interversión (sic) de tenedor a poseedor"*, para lo cual lo soporta en documentos que acreditan el reconocimiento de dominio ajeno por parte de la Central de Abastos de Villavicencio.

Omite el Juez de Primera Instancia en su análisis probatorio, que la Central de Abastos de Villavicencio nunca ha desconocido, y así lo expreso a lo largo del proceso, que la tenencia ejercida por la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO sobre el lote A identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 230-102143 no es una tenencia que se deriva de un legítimo y justo título, no solo reconocido sino aceptado por el demandante SICAJAS S.A en Liquidación, quien en su propia descripción de los hechos 3 y 4 de su texto de demanda, menciona el artículo 45 Parágrafo del reglamento de Propiedad Horizontal de la Central de Abastos de Villavicencio P.H, contenido en la escritura pública No. 3326 del 10 de junio de 1993 de la Notaria Primera del Círculo de Villavicencio, que estableció: 607 /98 4TA VILAVO

*"ARTÍCULO 45. ... PARÁGRAFO: Teniendo en cuenta que las oficinas de administración se encuentran ubicadas en la bodega I, cuya construcción se hará posteriormente, transitoriamente y mientras esta se construye, dichas oficinas funcionarán en el campamento de obra actualmente levantado por el compareciente, quien autoriza de igual forma su utilización gratuita y transitoria"*

Se trata de una carga que pesa sobre el inmueble objeto de controversia, conocida ampliamente por el acá demandante SICAJAS S.A EN LIQUIDACIÓN, toda vez que, tal como lo describe en el hecho octavo de la demanda, *"en la escritura pública de compraventa de bien inmueble No. 2957 del 07 de septiembre de 2012 de la Notaria Segunda del Círculo de Bogotá D.C, en su artículo tercero, parágrafo segundo, se replicó lo contenido en el hecho anterior, y en su parte final se adicionó: EL VENDEDOR comunicará por escrito a la administración de la Central de Abastos de Villavicencio sobre la celebración de la compraventa dentro de los cinco días siguientes a la firma de la presente escritura pública, siendo entendido que a partir de ese momento cualquier diferencia de criterio sobre el alcance de la utilización gratuita y transitoria a que se refiere dicho artículo será resuelta directamente entre comprador y la administración de la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH"*.

**En ese sentido, en el caso bajo análisis lo que existe es una discusión contractual entre la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH y el demandante SICAJAS S.A EN LIQUIDACIÓN en donde se está utilizando la acción reivindicatoria para anular el Reglamento de Propiedad Horizontal de la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH y las obligaciones que adquirió el Constructor de ésta, las cuales le fueron transmitidas como una carga al derecho de dominio en la Compraventa Realizada entre el FOGAFIN y SICAJAS S.A., hoy en Liquidación.** Esta afirmación cobra mayor certeza, cuando en el mismo recurso de apelación interpuesto por la demandante contra el fallo de primera instancia, insiste en que se reivindique la totalidad del bien, al considerar que el contrato de comodato que el mismo demandante considera existió, ya no es válido entre las partes.

- **Frente al requisito de identidad existente entre el bien a reivindicar y el poseído por el demandado.**

Respecto a la adecuada identidad entre el bien a reivindicar y el poseído, el Juez de Primera Instancia se permite acudir a jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, y señala "Cuando el demandado en acción de dominio al contestar la demanda confiesa ser poseedor del inmueble en litigio tal hecho tiene la virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión de la identidad del bien que es materia del pleito" (CSJ, Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 marzo 1997)

Incorre en contradicción el señor Juez de Primera Instancia al concluir que en el presente caso existe "*confesión*" de la posesión por parte del demandado, cuando minutos atrás señalaba con vehemencia que "*tanto el demandante como el demandado han sido inconsistentes, ambiguos e imprecisos respecto de la posesión que ejerce el demandado sobre el predio objeto de esta acción*". Es claro que en la contestación de la demanda no hay confesión alguna de la calidad de poseedor, y prueba de ello es el esfuerzo argumentativo que el Juez de Primera Instancia tuvo que realizar para concluir la existencia de la misma, lo cual no habría sido necesario si realmente existiera confesión de la misma, mas aún cuando minutos antes tiene probada la posesión con una prueba documental, y no con la confesión del demandado.

**Por otra parte, y no menos importante, es que en el presente caso estamos ante un inmueble frente al cual al acá demandado CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO, el Juez de Primera Instancia le otorga dos calidades: una de poseedor sobre un área del inmueble y otra de tenedor legítimo sobre la otra área restante, sin que exista dentro del proceso prueba alguna que permita identificar la correcta identificación de cada una de dichas áreas.**

El *a quo*, para solventar dicha dificultad frente a la identificación de cada una de dichas áreas, alegada por este apoderado en los alegatos de conclusión, señala: "*aspectos que cobran mayor relevancia para darle desde ya respuesta a los alegatos de conclusión del extremo pasivo en el entendido a que a través de escritura 1457 del 11 de agosto de 2006 Notaria Cuarta aclaratoria de la escritura 607 del 21 de julio de 1998 quedó determinada claramente cual es el área no construida objeto del comodato precario tantas veces aludido en los alegatos de conclusión de los dos extremos procesales*".

Pues bien, existe un error en la apreciación probatoria del *aquo*, toda vez que la escritura pública 1457 del 11 de agosto de 2006 de la Notaria Cuarta, citada como aquella a través de la cual "*quedó determinada claramente cual es el área no construida objeto del comodato precario*", **NO contiene ninguna alusión a dicha área**, razón por la cual *a contrario sensu* debe concluirse que no existe plena identificación del predio a restituir, pues ante la falta de identificación del predio que se mantendrá en comodato también carece de identificación el predio a restituir.

En efecto, la escritura pública mencionada alude al área total del lote, pero en su texto no menciona NUNCA cual es el área construida objeto del comodato precario. Peor aún, ni siquiera permite establecer con certeza cual es el área total del LOTE A, pues señala " ... *permaneciendo aún sin construir un remanente del lote "A" correspondiente a un área aproximada de DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON 83 Cms 2 (10.353,83 m2), cuyos linderos y cabida superficial se detalla más adelante y se protocoliza con el plano de localización correspondiente que se anexa y hace parte integral de la presente Escritura de Aclaración*"

Ante esta afirmación del señor Juez que constituye un hecho nuevo, consistente en lograr la plena identificación del predio objeto de reivindicación, cuando la misma

no es posible con base en dicha escritura, presenté derecho de petición ante la Notaria Cuarta del Círculo de Villavicencio, solicitando copia del plano de localización que señala la escritura pública 1457 del 11 de agosto de 2006 cuyo texto afirma que se anexa y hace parte integral de la misma.

Empero, dicho hecho descrito es textualmente refutado por la señora Ana Montes Calderón actual Notaria 4ª del Círculo de Villavicencio, quien respondió el día Agosto 06 de 2020, lo siguiente:

**"Buenos días. En atención al oficio de la referencia, me permito informarle que revisado el libro de protocolo de la época, la escritura No 1457 de 2006 no tiene protocolizado ningún plano. ANA MONTES CALDERON. Avenida 40 No. 27 -63 TEL. 6784560. NOTARIACUARTA DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO"** (Adjunto con este recurso dicha prueba sobreviniente).

Así las cosas, tal y como están descritos por la propia entidad demandante, se está buscando recuperar la totalidad de un bien inmueble supuestamente denominado LOTE A, cuya matrícula inmobiliaria es idéntica a la originaria de todos los terrenos e inmuebles que componen la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH, lo cual de suyo es suficiente para que no se cumpla con la plena identificación del inmueble en los precisos términos que lo ha exigido la Honorable Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia, para que pueda prosperar una acción de reivindicatoria, en un caso en el cual esta máximo tribunal de la justicia civil ordinaria CASÓ la sentencia de 23 de abril de 2013, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Islas, Sala Única, en el proceso ordinario incoado por Hugo García Velásquez y Luis Enrique Dinas Zape, contra María de Jesús Jiménez de López, y en sede de instancia; y como Juzgador de Instancia, sustituto revocó el fallo de 25 de agosto de 2011, proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santiago de Cali, con base en el siguiente argumento de derecho:

*"5.6. En el caso, siguiendo la línea argumentativa expuesta y las huellas del acervo probatorio discriminado, al no haberse acreditado la plena identidad del «lote C», de mayor extensión, como tampoco la inclusión en él del predio pretendido, esto impide la prosperidad de la acción reivindicatoria impetrada, la Corte se ve relevada de abordar el estudio de los demás requisitos que la integran, pues la ausencia del ya analizado, es suficiente para revocar la providencia estimatoria apelada, se reitera, por «inexistencia de plena identificación del inmueble o lote de terreno que se pretende reivindicar», como lo señala la demandada, aspecto que no obstante plantearse como excepción, realmente corresponde a la carencia de uno de los presupuestos procesales de la actio reivindicatio<sup>1</sup>".*

La anterior falta de certeza es aún más palpable, cuando recordamos que la administración se encuentra ubicada de acuerdo con la Escritura Pública 3.326 del 10 de junio de 1993 elevada ante el Notario Primero del Círculo de Villavicencio es en **la Bodega I y no en el Lote A**, ocupando una parte que nunca ha sido debidamente determinada. En efecto, en la medida que dicho alinderamiento, extensión, cabida y características de esa área de terreno no están determinadas, no era posible considerar que se identificó debidamente el bien objeto de la acción dominical.

De conformidad con lo anterior, respetuosamente solicito a los Honorables Magistrados del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio que considere no probado el requisito de identidad existente entre el bien a reivindicar

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 2 de noviembre de 2017. Magistrado Ponente: Luis Armando Tolosa Villabona. Número de Radicación N.º 76001-31-03-005-2005-00124-01.

y el poseído por el demandado, solicitando adicionalmente que se tenga la prueba sobreviniente consistente en la constancia de la Notaria 4ª del Círculo de Villavicencio en cuanto a que **NUNCA** se protocolizó plano del Lote A, tal y como se afirma en la escritura pública 1.457 del 11 de agosto de 2006, lo anterior en concordancia con los numerales 3, 4 y 5 del artículo 327 del Código General del Proceso, el primero aplica porque es un "hecho ocurrido después de transcurrida la oportunidad para pedir pruebas en primera instancia (...)" y lo que busca es desvirtuar la errada afirmación del Juez de Instancia que en tal situación se fundó en la prueba aportada por los demandantes sin que ellos hubiesen advertido de la carencia de tal plano, omisión que activa la aplicación del numeral 5 del artículo en mención, que a la letra dice "con ellas se persigue desvirtuar los documentos de que trata el ordinal anterior" y precisamente esa es la vocación de incluir la respuesta de la Notaria 4ª del Círculo de Villavicencio, pues desvirtúa lo dicho en la Escritura pública que sirvió de fundamento al fallo que se está apelando.

#### **B.1.4. EN CUANTO AL RECONOCIMIENTO DE LOS FRUTOS NATURALES Y CIVILES PRODUCIDOS POR EL INMUEBLE SOLICITADO EN REIVINDICACIÓN. LA CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO NO ES POSEEDOR DE MALA FE. EL JUEZ PRETERMITIÓ SU OBLIGACIÓN DE DECRETAR PRUEBAS DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 206 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

Reiteramos lo mencionado en los alegatos de conclusión, en el sentido que la ocupación que a hoy ostenta la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO se deriva del acuerdo de voluntades existente, reconocido y aceptado por el demandante SICAJAS S.A en Liquidación, quien en su propia descripción de los hechos 3 y 4 de su texto de demanda, menciona el artículo 45 Parágrafo del reglamento de Propiedad Horizontal de la Central de Abastos de Villavicencio P.H, contenido en la escritura pública No. 3326 del 10 de junio de 1993 de la Notaria Primera del Círculo de Villavicencio, que estableció: 607 /98 4TA VILLAVO

*"ARTÍCULO 45. ... PARÁGRAFO: Teniendo en cuenta que las oficinas de administración se encuentran ubicadas en la bodega I, cuya construcción se hará posteriormente, transitoriamente y mientras esta se construye, dichas oficinas funcionarán en el campamento de obra actualmente levantado por el compareciente, quien autoriza de igual forma su utilización gratuita y transitoria".*

De acuerdo con el propio fallo el Juez de instancia advirtió que la estimación de perjuicios realizada por la parte demandante era notoriamente injusta, al señalar: *"sin embargo se deben hacer algunas precisiones y modificaciones para su tasación, tal como pasa a verse: de los once millones que es el valor del juramento estimatorio, que no fue reargüido por la pasiva, se refiere exclusivamente al 100% del predio que pretendía ser reivindicado, y del cual se sabe que una parte, 150 mt2 que es donde funciona la administración, no es posible la reivindicación por virtud de acuerdo de voluntades que aún se mantiene vigente. ... Se tiene conocimiento que esa es la única área que se encuentra construida, y se tiene conocimiento que esa es la única área que por consiguiente genera réditos o genera o podría generar frutos, el restante del área ... a lo sumo lo que se hace es el mantenimiento o corte de césped, ... **Tanto así que el extremo demandante durante varios lustros tuvo la posibilidad de efectuar construcciones sobre esa área y no lo hizo, luego entonces a ciencia y paciencia el mismo extremo demandante permitió que el bien fuera improductivo** . Por consiguiente el Despacho estima que de los \$11 mll de pesos se debe sacar un 70% que corresponde al área construida que no será objeto de ningún fruto, ... y el saldo insoluto de \$3.3mll para completar los \$11mll es el que tendrá en cuenta el Despacho por valor de los frutos generados mes a mes ... demandante permitió que el bien fuera improductivo"*

En ese sentido, tal como lo afirma el Juez y frente a lo cual estamos de acuerdo, del contenido del proceso se evidencia que el extremo demandante a ciencia y paciencia permitió que el bien fuera improductivo, situación que no fue refutada por el demandante, *el aquo* ha debido proceder de conformidad con el inciso tercero del artículo 206 del C.G.P esto es: "*si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido*".

En ese sentido, no le era dado al señor Juez de Primera Instancia, de manera unilateral y sin prueba alguna, proceder a tasar el juramento estimatorio, mutuo propio, de manera unilateral y discrecionalmente y sin haber decretado prueba alguna para soportar su decisión. Tal actuación es abiertamente ilegal pues el artículo 206 del Código General del Proceso le imponía el deber de "*decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido*".

Reiteramos que en el caso bajo análisis lo que existe es una discusión contractual entre la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH y el demandante SICAJAS S.A EN LIQUIDACIÓN en donde se está utilizando la acción reivindicatoria para anular el Reglamento de Propiedad Horizontal de la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH y las obligaciones que adquirió el Constructor de ésta, las cuales le fueron transmitidas **como una carga al derecho de dominio** en la Compraventa Realizada entre el FOGAFIN y SICAJAS S.A., hoy en Liquidación, consistente en que la oficinas de la administración se encuentran en una parte del bien que pretende ser objeto de Reivindicatoria y tal situación es producto de un acuerdo de voluntades que se plasmó en el mencionado reglamento y se le transfirió en el título "traslaticio de dominio" que SICAJAS pretende hacer valer uno a su favor pero sin advertir que el mismo también le generó una obligación.

## **B.2. LA DISCUSIÓN DE TODO EL PROCESO GIRÓ EN DETERMINAR DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH PLASMADAS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESPECTO DEL PROPIETARIO DE LOTE A.**

Señores magistrados, de la escucha detenida y sin apasionamientos de las audiencias realizadas el fondo de la discusión es la existencia del derecho de la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH para ocupar el denominado en la demanda Lote A, del cual se dijo que tenía el derecho a ocupar pues así lo reconoce el propio SICAJAS S.A EN LIQUIDACIÓN, toda vez que, tal como lo describe en el hecho octavo de la demanda, "*en la escritura pública de compraventa de bien inmueble No. 2957 del 07 de septiembre de 2012 de la Notaria Segunda del Círculo de Bogotá D.C, en su artículo tercero, parágrafo segundo, se replicó lo contenido en el hecho anterior, y en su parte final se adicionó: EL VENDEDOR comunicará por escrito a la administración de la **Central de Abastos de Villavicencio** sobre la celebración de la compraventa dentro de los cinco días siguientes a la firma de la presente escritura pública, siendo entendido que a partir de ese momento cualquier diferencia de criterio sobre el alcance de la utilización gratuita y transitoria a que se refiere dicho artículo será resuelta directamente entre comprador y la administración de la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH*".

**Tanto es así que propio demandante acepta la anterior razón como válida respecto a la legítima tenencia que la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO hace sobre dicho espacio, al señalar en su hecho octavo que "De conformidad con lo anterior, en la actualidad las oficinas de administración de la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH, se encuentran ubicadas dentro del bien inmueble propiedad de mi representada".**

Ahora bien, debe este apoderado a esta altura del escrito, llamar la atención de los Honorables Magistrados en el sentido que el demandante buscó y logró del Juez de Instancias que mediante una Acción Reivindicatoria, acción que **sólo tiene como objeto que un propietario recupere un bien propio, un propósito diferente y es que el juez ANULÓ la tenencia gratuita sometida a condición que pesa sobre el inmueble desde la creación de la propia Propiedad Horizontal,** y este propósito es ilegal, tal y como nos lo recuerda la Honorable Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación, en sentencia del 30 de julio de 2010, número de radicado 11001, con ponencia del magistrado William Namén Vargas, en donde la máxima corporación en asuntos civiles manifestó:

**«En verdad, admitirse la acción reivindicatoria con prescindencia de la relación jurídica contractual entre el dueño de la cosa y el poseedor, conduce al desconocimiento del acuerdo dispositivo de las partes, en grave atentado de la imprescindible seriedad, estabilidad y certeza del tráfico jurídico, dejando el vínculo intacto y sin solución.»**

Conformemente, cuando la fuente generatriz de la posesión es una relación jurídica negocial o contractual, su presencia excluye el ejercicio autónomo, directo e inmediato de la acción reivindicatoria en procura de la restitución de la cosa, que en tal hipótesis, únicamente puede obtenerse a través de las respectivas acciones contractuales inherentes al vínculo que ata a las partes y de la cual dimana.»

La misma Corte Suprema de Justicia señaló que:

**«Cuandoquiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia”.**

Rematando la Sala de Casación Civil, con la aclaración de que la Acción Reivindicatoria es por esencia una acción extra contractual, es decir, de aquéllas en donde existió mediación la voluntad de las partes. Al respecto recordemos sus palabras:

**“La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro”.**

Por último, este apoderado considera que el fallo de instancia adolece de ser una sentencia sin congruencia, deber que debió cumplir el señor Juez de Instancia de acuerdo con el numeral 5 del artículo 42 del Código General del Proceso en concordancia con el artículo 281, ibídem.

En efecto, la sentencia cuestionada tiene la característica de reconocer dos (2) calidades sobre un mismo bien inmueble, en un proceso con identidad de partes, en donde la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH es a la vez, en opinión del juez de instancia, “poseedor de mala fe” y “tenedor precario” de un predio no identificado que es llamado por el demandante en algunos apartes de su demanda LOTE A, del cual no existe plano, pero que en la Escritura Pública No. 3326 del 10 de junio de 1993 de la Notaria Primera del Círculo de Villavicencio parcialmente aportada por el demandante se denomina Bodega I.

Y esta decisión es incongruente porque el señor Juez de Instancia no funda su decisión en una norma sustancial o procesal sino en una decisión judicial, en concreto, en la sentencia del 02 de Agosto de 2006 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, expediente 6192 con Ponencia del Magistrado Jaime Alberto Arrubla Paucar, en cuyo aparte pertinente se dijo:

*“(…) Aunque incurrió en el fenómeno de plus petitio, como se dejó precisado en la sentencia de casación, porque el objeto de la casación, porque el objeto de la reivindicación lo constituyó el globo de terreno que según lo afirmado en las demandas acumuladas está conformado por ocho lotes, que si bien integraron el fundo mayor, precisamente aquél del cual precisamente aquel del cual formaba parte la franja que por ese medio adquirió, no son componentes de ésta, de ese exceso no cabe derivar, sin más, la negación de la reivindicación, porque en hipótesis semejante, lo que procede es un juzgamiento acorde con el derecho probado – infra petita -, es decir, **limitado a la fracción de la cosa cuya titularidad comprobó el reivindicante, que no es otra que la descrita en el instrumento público atrás mencionado**”. (Negritas y subrayas ajenas al texto original)*

Y dicha sentencia no es aplicable al caso concreto, pues no se está discutiendo la existencia de un fundo mayor frente a un fundo menor, o una cabida inferior a la pedida. Lo que se discute, consiste en determinar cuál es el bien a reivindicar y si el mismo se encuentra en poder de la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH porque existe una carga al predio ya que el mismo hace parte de la CENTRAL DE ABASTOS DE VILLAVICENCIO PH, y ésta estaba autorizada a detentar la tenencia de éste de acuerdo con el Parágrafo del artículo cuadragésimo quinto de la Escritura pública No. 3326 del 10 de junio de 1993 de la Notaria Primera del Círculo de Villavicencio.

En otras palabras, siendo el caso concreto una discusión sobre el alcance de la aplicación del Reglamento de Propiedad Horizontal, no cabía el citar una sentencia que dice que se entregará la parte del bien cuya propiedad esté demostrada aún cuando sea inferior a la pedida, siendo entonces no un fallo infra petita sino un fallo que además de estar en consecuencia con los hechos NO probados en el proceso es contentivo de una condena por un “objeto distinto del pretendido”.

Por último, si se analiza el Reglamento de Propiedad Horizontal es claro que la discusión jurídica sobre el Lote A o el Bloque I debe ser resuelta es por un Tribunal de Arbitramento, como parcialmente, lo reconoció el señor Juez de Instancia en su variopinto fallo.

### **B.3. En cuanto a la condena en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante incluyéndose como agencias en derecho a favor de aquella, la suma de 12´000.000 millones de pesos.**

De acuerdo con el numeral octavo del artículo 365 del C.G.P, “Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación”.

De acuerdo con lo obrante en el expediente, no existe soportes documentales de la causación de costas, ni tampoco se encuentran comprobadas, razón por la cual en atención a lo señalado por el numeral octavo antes transcrito, no hay lugar a causación de costas.

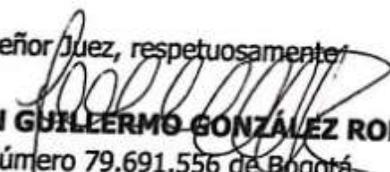
En adición a lo anterior, debe tenerse en cuenta el numeral quinto del mismo artículo 365 del C.G.P citado, que señala: “En caso de que prospere parcialmente la

*demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión".* Teniendo en cuenta que en el presente caso, las pretensiones prosperaron de manera parcial, toda vez que el inmueble será restituido de manera parcial, respetuosamente solicitamos que se dé aplicación a este numeral.

Por otra parte, se evidencia que en la cuantificación de las costas, no se atendió lo señalado en el artículo 366 del C.G.P, que establece la forma como se liquidarán las costas procesales, razón por la cual no es de recibo la liquidación realizada por el *aquo*, toda vez que no existe ningún soporte que permita evidenciar como se obtiene la suma de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000.00).

### **RESPETUOSA SOLICITUD**

Con base en las anteriores razones de hecho y de derecho, se solicita a los Honorables Magistrados de la Sala Civil, Familia, Laboral del Tribunal Superior de Distrito Judicial revocar en su integridad el fallo de instancia proferido y en su lugar denegar las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta además que en el presente caso ambas partes apelaron la sentencia de instancia.

Del señor Juez, respetuosamente  
  
**JUAN GUILLERMO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ**  
C.C Número 79.691.556 de Bogotá  
Tarjeta Profesional Número 105.422 del C.S.J.

Se adjunta como Anexo 1 respuesta de la Notaria 4ª del Círculo de Villavicencio calendarada el 06 de agosto de 2020.