

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., dieciocho de mayo de dos mil veintidós
Referencia. 25899-31-03-001-2017-00295-01
(Discutido y aprobado en sesión de 5 de mayo de 2022)

Con arreglo en lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide la apelación de la parte demandada contra la sentencia de 13 de diciembre de 2021, dictada por el Juzgado 1° Civil del Circuito de Zipaquirá, dentro del proceso declarativo de pertenencia iniciado por Camila Eliana Santamaría Salgado en contra de CI Oil Colombia Company S.A.S., Petrobras Colombia Combustibles S.A.S. (en su condición de acreedor hipotecario) y demás personas indeterminadas, con acción reivindicatoria ejercida en reconvención por aquella sociedad.

ANTECEDENTES

1.- A través de libelo reformado se pidió declarar que la actora adquirió por prescripción ordinaria de dominio los inmuebles denominados "*Lote El Hotel*" (folio 176-15586), "*Lote Bumangay*" (folio 176-15545), y "*Lote Bumangay*" (folio 176-68062), ubicados en jurisdicción del municipio de Cogua, veredas Cardonal y Plazuela -cuyos linderos se reseñaron-. En consecuencia, ordenar la inscripción de la sentencia en la oficina correspondiente.

Como sustento se relataron los hechos que enseguida se compendian -tomados del escrito de reforma-:

- La demandante entró en posesión real y material de los aludidos predios el 1º de enero de 2011, esto es, 2 días después de firmar el justo título representado en la escritura pública 3124 de 30 de diciembre de 2010, instrumento mediante el cual el propietario de entonces (según certificado de tradición y libertad) Adriano Parra Muñoz, le transfirió el pleno derecho de dominio y posesión de dichos inmuebles, luego de pagar del valor acordado por la venta, el cual fue recibido a satisfacción por el vendedor.

- Dicho justo título -base de la acción- no pudo ser registrado, pues al radicarse en la ORIP de Zipaquirá, fue enterada la actora de que ya se había registrado previamente otra escritura de venta, la cual fue efectuada por Fernando Allan Castillo, quien actuó en virtud del poder que le otorgó Adriano Parra Muñoz, provocando que el registro de la escritura 3124 fuera rechazado.

- Por tales hechos Camila Eliana Santamaría Delgado instauró denuncia por el delito de estafa en contra de Adriano Parra Muñoz, la cual cursa ante la Fiscalía Segunda Seccional de Zipaquirá, sin que a la fecha se haya obtenido ningún resultado, estando a la espera de la evacuación de la audiencia preparatoria.

- Pese a lo anterior, la promotora siempre ha ostentado la posesión de los predios objeto del proceso, en forma interrumpida, desde el 1º de enero de 2011, fecha en la que el vendedor le hizo la entrega formal y material, sin que hasta la fecha ninguna persona le haya disputado su posesión, y sin que haya reconocido dominio ajeno. Desde esa fecha y hasta la presentación de la demanda, ha ejercido un señorío de más de 7 años y 3 meses, tiempo superior a los 5 años que exige la ley para la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio.

- La mencionada posesión ha sido desplegada en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, a la luz pública y mediante el ejercicio de variados actos posesorios (los que se describieron de modo pormenorizado), siendo la demandante reconocida públicamente como propietaria, sin habersele discutido esa calidad.

- Según los certificados especiales de tradición y libertad de los predios implicados, a la fecha de expedición aparece registrada como titular de derecho real de dominio la sociedad CI Oil Colombian Company S.A.S., razón por la cual se le demandada como determinada. Asimismo, los folios indican que los predios se encuentran hipotecados a favor de Petrobras Colombia Combustibles S.A.S, razón por la cual se solicita la citación de la mencionada entidad para que comparezca al proceso.

2.- El auto de admisión de la demanda se dictó el 21 de septiembre de 2017 -corregido el 18 de enero de 2018-, mientras que el auto admisorio de la reforma se profirió el 14 de septiembre de 2018 -corregido el 12 de octubre siguiente-. Al proceso concurrió CI Oil Colombia Company S.A.S. para oponerse a las pretensiones, formulando las excepciones de *"improcedencia de la pertenencia... por existir mala fe"*, *"inexistencia de justo título"*, *"existencia y uso de la fuerza para adquirir la posesión"*, *"existencia de posesión irregular"*, y la genérica. El curador *ad-litem* designado para las personas indeterminadas contestó ateniéndose a lo probado.

3.- De manera simultánea dicha sociedad formuló demanda de reconvenición con miras a que se declarara que le pertenece el dominio pleno y absoluto de los predios implicados y, en consecuencia, que se condene a su demandada a restituirlos, con los frutos percibidos o los que se hubieran podido percibir, junto con el usufructo y lucro cesante (estimados en cuantía de \$479.682.866, más la actualización), reconociendo que el señorío de su convocada es de mala fe, no estando obligada a restituir las expensas necesarias del artículo 965 del Código Civil. Pidió además que se cancelara cualquier gravamen que pese sobre los inmuebles, y el registro de la sentencia.

A cuyo efecto señaló los siguientes supuestos fácticos relevantes:

- José Arturo Ojeda Arenas adquirió en los años 2003 y 2004 la propiedad y posesión de los inmuebles objeto del proceso, los cuales físicamente forman un solo bien denominado "*Finca la Antigua*". Por expresa autorización de Ojeda Arenas, los títulos de dominio de los bienes fueron elaborados y registrados en favor de Carlos Hernando Guerrero (escrituras 442 de 18 de marzo de 2003 y 1889 de 16 de septiembre de 2004), quien posteriormente los traspasó a Adriano Parra Muñoz (escrituras 0700 y 0701 de 13 de abril de 2007), registradas en los respectivos folios.

- La autorización de Ojeda Arenas para que los predios quedaran a nombre de Carlos Hernando Guerrero y luego de Adriano Parra Muñoz lo fue con el fin de que la finca tuviese una destinación de criadero de caballos, cuidado y arreglo de caballos de paso, cuya administración estaba en cabeza de Adriano Parra Muñoz, montador profesional.

- Carlos Hernando Guerrero fue trabajador de la empresa Transportes TGG S.A. de propiedad de Jorge Arturo Ojeda, mientras que Adriano Parra Muñoz fue administrador y montador de caballos profesional, recomendado por Ambrosio Plata, gerente de la empresa vendedora de uno de los bienes.

- Debido a la baja demanda de cuidado y arreglo de caballos de paso, Jorge Ojeda ordenó a Adriano Parra Muñoz suscribir un poder especial, con el fin de que el comisionista vendedor Fernando Allan Castillo Mejía, consiguiera un cliente y firmara las escrituras públicas en caso de darse la venta de los bienes; el poder fue otorgado y autenticado el 23 de noviembre de 2009. Para tener certeza del precio de los bienes, Ojeda Arenas solicitó un avalúo, concluyéndose en enero de 2010 que el valor comercial de ellos ascendía a \$1.955.024.000.

- Ante la ausencia de compradores Jorge Arturo Ojeda Arenas decidió recoger directamente la propiedad y posesión de los inmuebles, mediante escrituras 2681 y 2682 de 23 de diciembre de 2010, debidamente registradas.

- Jorge Arturo Ojeda Arenas transfirió la propiedad y posesión de los bienes, a título de venta, a favor de CI Oil Colombian Company S.A.S., mediante escritura pública 1211 de 8 de mayo de 2017, debidamente registrada en los folios. Con el reseñado instrumento Jorge Arturo transfirió no solamente el derecho de propiedad, sino también la posesión de los predios. En la cláusula de "entrega" se manifestó que se recibían los inmuebles en el estado en el que se encontraban, pues a partir de noviembre de 2009 se supo por el señor Ojeda y otros testigos que se estaban vendiendo los fundos, llegando una aparente compradora entre noviembre y diciembre de 2010, acompañada de un grupo fuertemente armado, que apoyados por gente inescrupulosa y bajo coacción, obligaron y engañaron a Adriano Parra Muñoz para que suscribiera la escritura pública 3124 de 30 de diciembre de 2010, contentiva de la transferencia a favor de Camila Eliana Santamaría Salgado, aquí demandada en reconvención.

- La citada escritura 3124 no se registró porque previamente se registraron las escrituras públicas en cabeza del real dueño, propietario y poseedor, esto es, del señor Ojeda Arenas (instrumentos 2681 y 2682 de 23 de diciembre de 2010).

- Prueba de la mala fe de la demandada Santamaría Salgado, fue el reconocimiento de la calidad de Adriano Parra Muñoz como administrador de los bienes inmuebles, tanto que le pagaron y suscribieron constancia sobre sus salarios y prestaciones sociales, por la suma de \$43.000.000. El reconocimiento de Parra Muñoz como trabajador y no propietario de los bienes por parte de Camila Eliana está contenido en documento de 30 de diciembre de 2010.

- Una vez obtuvo la demandada Camila Eliana la escritura pública de venta, coaccionó el desalojo, abandono y desplazamiento forzado contra Adriano Parra Muñoz. Así, tal convocada se quedó ilícitamente no solo con los fundos, sino también con los semovientes (caballos de paso fino), enseres muebles, herramientas y equipos que estaban en la finca en enero de 2011. La suscripción de la escritura 3124, como la usurpación de las tierras fueron realizadas bajo engaño y bajo coacción al estilo paramilitar, de esos hechos dejó constancia notarial Fernando Allan Castillo.

- Jorge Arturo Ojeda Arenas nunca otorgó autorización ni tácita ni expresa para que Adriano Parra Muñoz suscribiera la escritura pública de venta de la propiedad a la demandada.

- El valor comercial de los inmuebles para enero de 2010 era de \$1.955.024.000, de los cuales se quiere enriquecer ilícitamente la demandada, ya que lo único que pagó fueron las prestaciones sociales de Adriano Parra Muñoz.

- El 17 de mayo de 2016 se solicitó ante la Fiscalía General de la Nación protección para el testigo Fernando Allan Castillo Mejía, sin que a la fecha haya habido pronunciamiento alguno. Además, dado el despojo violento de la posesión por parte de la demandada Camila Eliana Santamaría Salgado, los señores Ojeda Arenas y Parra Muñoz, formularon sendas denuncias penales contra aquélla, las que se relacionaron.

- Entre tanto, en la etapa de indagación que la se adelantó dentro de la causa penal instada por la supuesta víctima Camila Eliana Santamaría Salgado, se indujo en error al Fiscal y a la ORIP de Zipaquirá para que practicara medidas cautelares sobre los bienes implicados (refiriéndose el trámite y suerte de dichas cautelas y la proposición de otras acciones por prevaricato con ocasión de su decreto).

- También la señora Santamaría Salgado, para darle apariencia de legalidad al negocio realizado con Adriano Parra Muñoz y tomarse la posesión de los bienes insistió ante la fiscalía para que enviara la indagación penal a la unidad nacional contra el lavado de activos, sin que la investigación arrojará resultados contra Jorge Arturo Ojeda Arenas (descartándose la comisión de delitos como lavado de activos, testaferrato, enriquecimiento ilícito, y concierto para delinquir)

- La sociedad CI Oil Colombian Company S.A.S., se encuentra privada de la posesión material de los inmuebles, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad Camila Eliana Santamaría Salgado, la cual la detenta mediante engaño, violencia, y coacción. Camila Eliana tiene la materialidad del predio objeto de reivindicación desde enero de 2011, reputándose la calidad

de poseedora con actos violentos y engañosos, bajo coacción y de mala fe, circunstancias que persisten actualmente.

- Camila Eliana no está en la capacidad legal para ganar por prescripción el dominio de los inmuebles referidos en esta demanda. El pago del impuesto prediales ha sido a cargo del real propietario Jorge Arturo Ojeda Arenas y por parte de CI Oil Colombian Company S.A.S.

4.- A la demanda de reconvención se opuso la señora Santamaría Salgado, quien replicó los hechos puntualizando, en lo medular: que si bien Adriano Parra firmó un poder a Fernando Allan Castillo para la venta de los bienes, utilizado para efectuar la escrituración en favor de Ojeda Arenas, tal mandato se encontraba revocado desde el 25 de septiembre de 2010 (lo que suscitó una denuncia penal contra el mandatario por abuso de confianza); que luce extraño que Ojeda Arenas se valiera de tal poder otorgado a un tercero para que se le transfiriera la propiedad, cuando pudo recogerla directamente de manos de Adriano según sus dichos y que la escritura de Jorge Arturo Ojeda en beneficio de la sociedad convocada no comprendió la entrega de la posesión, detentada por ella desde el 1 de enero de 2011, estando enterada tal sociedad de esa situación, pese a lo cual suscribió la escritura.

Aseguró Camila Eliana que entró en posesión pacífica de los bienes luego de corrida la escritura; que ninguna coacción medió para la firma de ésta; que no existe la mala fe que se le endilga; que el dinero al que alude la demanda reivindicatoria se entregó para cubrir acreencias laborales de Pedro Arias, por exigencia del vendedor; y que siempre reconoció a Adriano Parra como el propietario de los fundos, quien además figuraba así en el registro, por lo que no necesitaba ninguna autorización para realizar la transferencia.

Dio cuenta al final de las causas penales que ha impulsado, su justificación y legalidad; dijo que las denuncias que le fueron formuladas han sido archivadas por falta de comprobación de hechos y perseveró en su posesión y en su idoneidad para prescribir. Con tales bases encaró la demanda de reconvencción proponiendo las defensas de *“la poseedora cuenta con título a su favor, situación que impide la acción reivindicatoria en su contra”, “falta de derecho y de acción, por haberse extinguido el derecho de propiedad del actor sobre el inmueble que reclama, habiendo operado en consecuencia en favor de mi representada la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio”, “improcedencia de la acción de reconvencción en reivindicatorio por tratarse de un proceso de tramite especial”, “prescripción de la acción reivindicatoria”, “falta de lleno de los requisitos exigidos en la ley para pretender la acción reivindicatoria”, “mala fe de la parte demandante”, y la innominada o genérica.*

5.- Entre tanto, vinculado como tercero el acreedor hipotecario Petrobras Colombia Combustibles Company S.A.S. compareció informando sobre la cancelación de los respectivos gravámenes.

6.- Antes de ser zanjada la primera instancia compareció al proceso TF Cargo S.A.S., en su condición de adquirente de los 3 predios implicados (escritura 387 de 27 de febrero de 2021), a quien se le reconoció como litisconsorte facultativo de la demandada inicial, en los términos del artículo 68 del C.G.P., tomando el proceso en el estado en que se encontraba.

7.- *La sentencia.* Desestimó las excepciones contra la demanda de pertenencia y declaró que Camila Eliana Santamaría Salgado adquirió por prescripción el derecho de dominio de los predios perseguidos, ordenando las inscripciones del caso. De otra parte, halló fundada la excepción de prescripción dirigida contra la

acción reivindicatoria, desestimando en consecuencia la demanda de reconvención.

Al efecto el juzgador *a-quo* definió la naturaleza, alcance, fundamento normativo y elementos de procedencia de la acción de pertenencia, y lo propio hizo frente a la acción de dominio; fijó las aspiraciones mutuas de las partes y su fundamento puntual; relevó la presunción de autenticidad que guarnece los documentos y los requisitos del justo título, base con la cual examinó el que se invocó en el asunto, señalando anticipadamente que la entidad demandada no intervino ni fue parte en la celebración de la escritura pública de compraventa -la 3124-, de donde no estaba legitimada para alegar vicios configurativos de nulidad relativa, siendo que tampoco opuso pretensión o excepción alguna en ese sentido, no revelándose causal que afectara la validez de ese contrato jurídico, teniendo así probado el justo título, máxime cuando el instrumento que lo contenía no se tachó de falso ni se desconoció por la demandada o su litisconsorte.

Se pronunció el fallo sobre las denuncias traídas al juicio, denotando que ellas no han desembocado en sentencias ejecutoriadas que declaren la responsabilidad penal de alguna de las partes, habiendo sido inclusive levantadas las cautelas que pesaban sobre los bienes, por lo que ellas no podían tenerse como medios probatorios en favor de alguno de los contendores, debiendo prevalecer el principio de presunción de inocencia.

Sostuvo el funcionario *a-quo*, por otro lado, que el éxito de la usucapión implicaba el fracaso de la pretensión reivindicatoria, de modo que correspondía estudiar primero aquélla, encontrando acreditados sus elementos: notó que los predios implicados eran de naturaleza rural, se encontraban registrados y estaban en el ámbito

del dominio privado; halló que los mismos se correspondían con los que fueron inspeccionados, amén de verificados con la prueba pericial -que de paso actualizó sus linderos-; y advirtió que la posesión se certificó con la prueba testimonial recaudada, privilegiando la valoración de los testigos de cargo.

Sobre el particular, estimó satisfactorias las declaraciones de Ernesto Espinoza Páez y José Manuel Rodríguez -vecinos de la actora, quienes dieron cuenta de su ocupación como propietaria y sus actos-, en tanto que descartó el poder persuasivo de los testigos de descargo, al ver inconsistentes y contradictorios los respectivos relatos -conforme a las razones que esgrimió-, reiterando que quien obró como vendedor no promovió en su momento la acción de nulidad relativa del contrato, esto, si consideraba que había mediado algún vicio del consentimiento y acorde a los motivos que dan lugar a ello.

Así, concluyó el sentenciador que concurría la prueba el animus y el corpus como elementos configurativos de la posesión, que la ocupación como propietaria de Camila Eliana no fue de manera oculta, que la identificación del bien devenía correcta, y que el señorío se dio desde el mes de enero de 2011 y hasta el 10 de agosto de 2017, es decir, por espacio mayor a 5 años, resultando cumplidos los 4 presupuestos para la prescripción ordinaria adquisitiva. Finalmente, desestimó las excepciones contra la demanda de pertenencia y acogió de contera la defensa de prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, relevándose del estudio de las demás defensas.

8.- *Los recursos de apelación.* CI Oil Colombia Company S.A.S., se quejó por la limitación de la prueba testimonial y el cierre de la etapa probatoria por parte del juez -sin posibilidad de rebatir tal decisión-, lo que estimó lesivo de su derecho de defensa y debido

proceso, cuando los testimonios se solicitaron en tiempo y fueron decretados por el despacho. Señaló que la sentencia dio por sentados los elementos de la posesión y desestimó sin razón las circunstancias violentas que se dieron: cuando se firmó el instrumento que recoge el justo título, cuando la actora inicial ingresó al predio, despojando del señorío a Parra Muñoz, y cuando se quiso practicar un avalúo a los bienes, lo cual tornaba irregular la posesión.

Alegó que se desatendieron los argumentos que desvirtuaban el pago de \$213.000.000 para la adquisición de la finca; que tampoco se apreció que el único valor que recibió Parra Muñoz por los bienes fueron los \$43.000.000 destinados al pago de acreencias laborales; que las afirmaciones dadas por la prescribiente en su interrogatorio contrastan con la verdad y lo probado en el juicio y que los testigos de cargo incurrieron en contradicción, pese a manifestar que residen en la zona desde hace más de 50 años, destacando la simpleza de sus respuestas. Por lo demás, indicó el recurso que como el título fue obtenido mediante violencia y es espurio, no puede tener la condición de justo, lo que impide reconocer la prescripción ordinaria.

De su parte, el litisconsorte TF Cargo S.A.S. adujo que no se respetó el principio de congruencia (entre lo probado y lo sentenciado); que no se valoró cada una de las pruebas presentadas, pues no hubo medios testimoniales que avalaran *“más allá de toda duda razonable”* lo dicho en la demanda principal, en cuanto al pago del valor convenido para la compraventa de los inmuebles; que se cercenó el derecho de defensa de la sociedad promotora de la reivindicación, al no permitírsele presentar sus testigos, con los cuales se llevaba a la convicción de lo alegado en las excepciones y en la contrademanda, afectando de paso los derechos y patrimonio

del tercero interesado, adquirente de buena fe; y, finalmente, que no se acreditaron por la demandante inicial los requisitos para que se reconociera el derecho real de dominio sobre los fondos implicados.

9.- Durante el traslado corrido en esta sede los recurrentes guardaron silencio.

CONSIDERACIONES

a.- Revisado el fundamento de los reproches que las sociedades inconformes han elevado en virtud su alzada, vio conveniente el tribunal ocuparse de modo inicial de uno particular en el que aquellas han coincidido, en tanto que atañe a un aspecto formal del juicio, ello es, lo relativo a la limitación de la prueba testimonial que dispensó el juez *a-quo* dentro de la respectiva audiencia, algo que, como con prontitud lo juzga esta corporación, no es suficiente para provocar el quiebre de la sentencia combatida.

Y es que la determinación que en ese sentido tomó tal funcionario y de cara a los medios demostrativos reseñados, lejos de corresponderse con un proceder infundado está amparada en una previsión legal, no otra que la establecida el inciso 2° del artículo 212 del C.G.P. a cuyo tenor *"[e]l juez podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, mediante auto que no admite recurso"*, norma que *prima facie* permite descartar el hecho descrito como motivo de revocatoria del fallo.

Debiendo agregar esta corporación que la limitación respecto de la práctica testimonial tampoco se observa caprichosa o movida por un criterio de parcialidad, como para pensar que es

un motivo atendible en sede de apelación, pues indagado el contenido de la audiencia rituada el 13 de diciembre de 2021 se ve que el juez *a-quo*, atendido el número importante de testimonios que habían sido pedidos y decretados a las partes, permitió a ellas escoger aquéllos que estimaran más idóneos para la demostración de los hechos que invocaban, aplicando así la comentada facultad sin distinción de quien era el contendor.

Más aun, no puede perderse de vista que en esa dinámica el fallador anterior, respecto de las peticiones probatorias de la actora en pertenencia, accedió a practicar tres testimonios, recaudando finalmente solo dos tras hacer valer la disposición procesal citada y lo propio hizo frente a la sociedad convocada por pasiva, autorizando en principio la recaudación de los testimonios de Wilson Augusto Niño, Jorge Arturo Ojeda y Pedro Arias, de los cuales solo pudo recibir el último, habiendo en un primer momento indagado por la presencia de los otros dos declarantes, sin hallar su disponibilidad para surtir la prueba, concediendo incluso tiempo al litigante interesado para que hiciera comparecer a sus testigos -con interrupción de la audiencia-, sin obtener resultado, luego de lo cual prescindió entonces de la práctica.

Advirtiéndose con todo que aparte del descuido de la sociedad demandada en el compromiso de tener a sus testigos prestos a declarar -como solo a ella le incumbía-, es lo cierto que en los escritos que sirvieron para pedir las pruebas en comento no se dejó establecido con claridad que su objeto fuera distinto para cada una de las personas que se pretendían hacer concurrir el trámite -destacando como punto central la violencia en la ocupación-, circunstancia de más para señalar que el proceder del *a-quo*, al abrigo del artículo 212 mencionado, devino justificado y no conculcó garantía fundamental alguna.

b.- Ahora, solventado ese aspecto formal de la controversia se propuso la Sala de Decisión examinar los restantes motivos de inconformidad de los entes recurrentes. A propósito, hay lugar a recordar que el modo de la prescripción adquisitiva en su modalidad ordinaria reclama como presupuestos de prosperidad: *i)* una posesión regular ejercida de manera interrumpida durante el término legal, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 4° de la Ley 791 de 2001 es de 5 años para bienes inmuebles; *ii)* la existencia de un justo título constitutivo o traslativo; y *iii)* buena fe del poseedor al momento de otorgarse o transferirse el título que invoca. Exigencias que deben estar secundadas por las que deben verificarse para toda acción de pertenencia, esto es, que el bien perseguido sea susceptible de ganarse por prescripción, y que su identificación esté colmada sin ambigüedades.

Pues bien, de cara al asunto *sub-júdice* lo primero que debe hacerse notar es que sobre los últimos elementos descritos -carácter prescriptible del bien e identificación- no se ha suscitado ningún debate por parte de las recurrentes, estando por ello vedada para el tribunal la posibilidad de estudiarlos. A decir verdad, la controversia que ha sido trasladada a esta sede tiene que ver con la justeza del título que adujo la actora y con la idoneidad de su señorío para prescribir por la vía ordinaria.

Sobre el justo título se tiene, acorde con las pruebas que obran en el proceso, que fue invocado como tal la escritura pública 3124 de 30 de diciembre de 2010, instrumento mediante el cual la actora inicial Camila Eliana Santamaría Salgado adquirió por compraventa el pleno derecho de dominio y posesión sobre los predios involucrados, de manos de quien para esa fecha fungía

como propietario inscrito en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria (folios 176-15586, 176-15545 y 176-68062), a saber, el señor Adriano Parra Muñoz.

Se acreditó asimismo que la escritura de compraventa en mención no fue inscrita por parte de la oficina de registro correspondiente, dado que antes de procederse al efecto se constató la presencia de otros instrumentos públicos presentados para inscripción, que recogían la compraventa que sobre los mismos bienes efectuó el apoderado Fernando Allan Castillo, en nombre y representación del poderdante y vendedor Adriano Parra Muñoz, enajenación que se verificó en favor de José Arturo Ojeda Arenas (escrituras 2681 y 2682 de 23 de diciembre de 2010) y cuyo registro inicial (sentado el 5 de enero de 2011 en los folios, según anotaciones 007, 007 y 006) impidió el de la aludida escritura 3124.

Así, lo que se descubre es que el contenido de la escritura pública de compraventa 3124 de 30 de diciembre de 2010 y las condiciones que truncaron su registro, determinan en principio y sin lugar a dudas la justeza de ese título, siguiendo la decantada doctrina jurisprudencial fijada por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia (fallos SC. de 5 de junio de 2007, exp. 1998-00358-01, SC. de 16 de abril de 2008, exp. 2000-00050-01, SC. de 4 de diciembre de 2009, exp. 00003-01, SC19903 de 2017, entre otros). Y ese carácter de justo no resulta desvirtuado a partir de los embates que propuso la parte demandada, como que aquí no se demostró que la compraventa estuviera viciada o adoleciera de algún defecto para predicar de ella esa calidad.

En efecto, pese a los señalamientos de la sociedad inicialmente convocada a esta causa, sobre la presunta intimidación y violencia a que fue sometido el señor Parra Muñoz para que

realizara la enajenación, no milita en el dossier prueba contundente y demostrativa de esos hechos, resultando insuficientes las pesquisas penales informadas en este trámite, las que como dijo atinadamente el *a-quo* no han deparado en el establecimiento de ninguna responsabilidad en ese orden; mientras que brilla por su ausencia la existencia de alguna otra causa judicial en la que se hubiera discutido sobre la validez o idoneidad del negocio jurídico de compraventa, mediante el planteamiento de algún vicio concerniente al consentimiento.

Y lo mismo puede predicarse en cuanto a la alegación cimentada en el presunto impago del precio convenido por parte de Camila Eliana como compradora, pues pudiendo hacerlo la parte interesada tampoco ha convocado algún pleito para probar ese hecho y reclamar las consecuencias que desde lo jurídico se puedan desprender de ello, no siendo este el escenario para ello. Lo que al final resulta ser cierto es que promotora de este proceso no solo ha hecho gala de un justo título como soporte de su aspiración prescriptiva, sino que está amparada en la presunción de buena fe simple regulada en el artículo 768 del C.C., esto, al suscribir la compraventa y hacerse a la posesión convencida de hacerlo conforme a derecho, formando el respectivo negocio jurídico atendidas las formalidades propias del comercio de inmuebles y celebrándolo con el verdadero dueño -según lo que en el momento mostraban los folios-, procediendo luego al registro de su título, actuación frustrada por un hecho que no le es atribuible.

Por esa misma senda argumentativa buena es la oportunidad para despachar el reproche dirigido a endilgar un carácter violento al señorío propio de la actora, ataque que queda de suyo desestimado empezando por observar las circunstancias que motivaron el ingreso de la señora Santamaría Salgado a los

predios -con un justo título como se vio-. Amén de ello, el acervo demostrativo recaudado en este juicio, interpretado en conjunto y pasado por el tamiz de la sana crítica (como lo ordena perentoriamente el artículo 176 del C.G.P.), lejos está de probar que el ingreso de la demandante a los bienes fue producto del empleo de medios violentos.

Bien vistas las cosas, únicamente el testigo Pedro Arias refirió de modo escueto que el ingreso a la finca en disputa se dio a modo de una usurpación, *"a la brava"*, *"por encima del portón"*, empero, esa atestación dada por el declarante está desprovista de detalles de modo tiempo y lugar, es decir, la contrastación interna del relato resulta insuficiente, máxime cuando se advierte que el señor Arias, según dijo, se mantuvo trabajando un mes más con los nuevos dueños, actitud que no se corresponde lógicamente con quien ha propiciado un presunto evento violento. Más importante señalar que la versión dada por el testigo en análisis no encuentra respaldo concreto en otros medios persuasivos -y en cambio sí puntos de desencuentro, v. gr. cuando se coteja con las declaraciones que ha dado en las causas penales-, lo que abate también su contrastación externa.

No había lugar entonces a atribuir valor persuasivo a tal testimonio ni para descubrir la forma de inicio del señorío ni para determinar las condiciones bajo las cuales se desarrolló. Sí lo había en los relatos que al proceso vertieron los testigos Ernesto Espinosa Páez y José Manuel Rodríguez Villamil quienes de manera espontánea, conteste y coherente, como vecinos de los terrenos objeto de pertenencia, dieron cuenta de cómo se dio el ingreso de la demandante el predio, de las actividades que allí ha cumplido (arreglos de la casa, mantenimiento de ganado y otros animales, cultivo, etc.), y de la calidad que ostenta, de propietaria según así la reconocen, con lo cual queda avalada su posesión, a la postre regular.

Posesión cuyo ejercicio, de igual modo debe señalarse, ha quedado demostrado desde el 1 de enero de 2011, completando con suficiencia más de 5 años a la fecha de presentación de la demanda, lo que permitía así despachar de manera próspera la pretensión que Camila Eliana Santamaría Salgado elevó con miras a prescribir de manera ordinaria el dominio de los bienes "*Lote El Hotel*" (folio 176-15586), "*Lote Bumangay*" (folio 176-15545), y "*Lote Bumangay*" (folio 176-68062).

c.- Así las cosas, se concluye el fracaso de la apelación impulsada por las sociedades demandadas, ante lo cual no queda camino distinto que el de confirmar el veredicto impugnado, con la consecuente condena con costas a cargo de las recurrentes vencidas.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, resuelve **confirmar** el fallo de fecha y procedencia anotadas.

Sin costas del recurso por no aparecer causadas.

Notifíquese,

Los magistrados,


JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ