

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado Salas de Decisión
Acta virtual No. 30 y 37 de 20 de octubre y 1 de diciembre de 2022.

Asunto:

Reivindicatorio de E&M Gourmet S.A.S. contra Valmiro Antonio González Iglesias.

Exp. 2021-00104-01

Bogotá, D.C., siete (7) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

1. ASUNTO A TRATAR

Conforme a lo previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra el fallo de 25 de enero de 2022, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá - Cundinamarca.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

El representante legal de E&M Gourmet S.A.S. promovió demanda reivindicatoria en contra de Valmiro Antonio González Iglesias, con el fin de obtener decisión favorable a las siguientes declaraciones:

- Se declare que la empresa demandante es titular pleno y absoluto del derecho de dominio de la totalidad del predio ubicado en la carrera 8 No. 2-45, barrio La Florida de Fusagasugá, alinderado como se consignó en la demanda.

- Como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado a restituir el mencionado inmueble una vez ejecutoriada la sentencia, así como, se ordene el pago de los frutos naturales y civiles que se hubiere producido o que los legítimos dueños hubiesen podido obtener al explotar el predio, hasta la fecha en que se produzca la entrega del bien.

- Que la parte actora no está obligada a indemnizar expensas necesarias, por ser el demandado un poseedor de mala fe; ordenar la cancelación de cualquier gravamen y el registro de la sentencia en el F.M.I. No. 157-11676; condenar en costas al extremo pasivo.

Como fundamentos fácticos, la parte actora expuso, en síntesis, los siguientes:

- Con la escritura pública No. 246 de 8 de febrero de 2019 corrida en la Notaría Primera de Fusagasugá, María Teresa Castellanos Gómez *-antes Arcos-*, transfirió a título de venta real y efectiva a la sociedad E&M Gourmet S.A.S., representada legalmente por Edgar Mauricio Castro Martínez, el predio localizado en la calle 8 No. 2-45 de Fusagasugá, identificado con F.M.I. No. 157-11676, área 1340 M², cuyos linderos se consignaron en el líbelo.

- El área que se pretende restituir en favor de su legítimo propietario presenta los siguientes linderos específicos: *“Por el Norte: En extensión aproximada de 16.60 metros, linda con cocina del jardín infantil comunitario “Gotitas*

de Amor”, linda también con el patio interno del mismo inmueble y con un salón de clases. Por el Sur: En una extensión aproximada de 21.45 metros, linda con instalaciones del Frigorífico E&M GOURMET SAS.- Por el Oriente: En una extensión aproximada de 17.80 metros, linda con propiedad que es o fue de Isidro Torres y Cecilia Vda. De Díaz, y por el Occidente: En extensión aproximada de 17.50 metros linda con la Carrera 8 que es su frente. Se ingresa a ésta parte central del inmueble por la nomenclatura CARRERAS 8 No. 2-45 Barrio la Florida de Fusagasugá”.

- La parte actora no ha enajenado, ni tiene prometido en venta el predio relacionado por lo que se encuentra vigente el registro de su título de propiedad el folio inmobiliario; los registros anteriores a la escritura pública No. 246 de 8 de febrero de 2019 *“se encuentran inscritos”* en el folio de matrícula.

- La empresa demandante se encuentra privada de la posesión *“de una parte del inmueble”* que es detentada por Valmiro Antonio González Iglesias desde el 1º de diciembre de 2012, fecha desde cuando dejó de pagar el canon de arrendamiento a la anterior propietaria *“manifestando que le aconsejaron no pagar más arriendo... porque él ya tenía derecho a ser propietario”*, tanto así que inició varios procesos de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, primero, ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá con radicado No. 2019-00162, rechazado el 11 de abril de 2019 y el segundo 2019-0197, admitido el 20 de mayo de 2019 y, con auto de 21 de enero de 2020 dictado por el mismo juzgado se declaró terminado por desistimiento.

- El demandado en reunión celebrada con la propietaria en la parte central del inmueble el 2 de mayo de 2018 a la cual asistió *“mi mandante y*

cuatro (4) personas que presenciaron lo allí acordado”, se comprometió “verbalmente” a entregar la parte central del bien “sin ningún problema, pero se negó a firmar el acta de entrega suscrita, quedando reseña fotográfica de la misma”; el demandado se reputa poseedor desde el 1º de diciembre de 2012, sin ser el propietario, además su posesión es de mala fe por cuanto en presencia de su propietaria María Teresa Castellanos, expresaba estar muy agradecido con ella “por haberle permitido vivir en la parte central del inmueble y administrarle la parte comercial que tiene dicha propiedad”.

- El demandado es poseedor de mala fe, siempre le ocultó a su propietaria cuáles eran sus verdaderas intenciones, pero en público se proclamaba dueño; su mala fe es notoria, a pesar de ser condenado por la Sala Civil del Tribunal Superior de Cundinamarca, a pagar la suma de \$148.000.000 por concepto de arrendamientos recaudados por las dos partes comerciales del inmueble, tomando abusivamente esos dineros para sí (proceso de rendición de cuentas 2017-00438); el demandado está en incapacidad legal de adquirir la parte central del predio por prescripción.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES:

La demanda fue conocida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, que luego de su admisión con auto de 7 de mayo de 2021¹, ordenó el respectivo traslado al extremo pasivo. Una vez notificado el señor Valmiro Antonio por intermedio de apoderado², contestó de forma oportuna oponiéndose a los hechos y pretensiones con fundamento en que es poseedor de buena fe e inició demanda de pertenencia (2021-0053) de manera previa a

¹ Archivo 08 Expediente Digital

² Archivo 10

este asunto, que la empresa demandante cuando adquirió el bien “*NO solicito al vendedor que le entregara la parte que quieren que se les restituya con el presente proceso, y la vendedora tampoco notifico al Señor VALMIRO GONZALEZ IGLESIAS de dicha venta, ni lo conmino a la entrega del mismo*”; asimismo, como reclamó excepciones previas que con proveído de 21 de octubre de 2021³, el *a-quo* declaró no probadas, decretando las pruebas solicitadas en oportunidad y fijó el día 25 de enero de 2022 para que tuviesen lugar las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P.

En la fecha señalada⁴, se declaró fracasada la conciliación, se fijó el litigio, se interrogó al representante legal de la empresa demandante, como al demandado; se atendieron las declaraciones de los terceros María Teresa Castellanos Gómez, Salomón Aranguren Chacón, Esperanza Martínez, Ana Cecilia Ortiz Gómez y Hemelina Carrillo; se corrió traslado para alegar y finalmente se dictó sentencia negando las pretensiones, la cual, fue recurrida por el extremo demandante.

3. LA SENTENCIA APELADA

El Juez de instancia, empezó por un resumen de los antecedentes del proceso (hechos, pretensiones y contestación), efectuando apuntaciones teóricas de la acción de dominio y sus presupuestos axiológicos.

Destacó que obra en el plenario certificado de tradición y libertad del predio que contiene sus linderos, los cuales coinciden con los indicados en la pretensión primera de la demanda que hacen relación con la cuota parte objeto del proceso; hizo alusión a las declaraciones de parte para destacar que

³ Archivo 21

⁴ Archivos 22 a 24

no hay discusión frente a la porción de terreno que ocupa el demandado; sin embargo, lo referido por los testigos *“buscaron fue no demostrar la posesión del demandado pues al unísono afirmaron que Valmiro siempre fue arrendatario de la señora María Teresa pero realmente la única que testigo que pudo relatar la ciencia de su dicho fue la señora Hemelina o pudo a hacerle ver al despacho cuál era la ciencia de su dicho fue la señora Hemelina Carrillo quien manifestó que por lo menos en dos oportunidades había visto que Valmiro que le había entregado dinero por concepto de canon de arrendamiento a la señora María Teresa y, pues, de todas maneras es un testigo débil porque al hacer esa manifestación previo a esa manifestación había dicho que nunca había recibido arrendamiento la señora María Teresa y después afirmó que creía que inicialmente sí se le pagaba”*, sin tener certeza de la situación, y los demás testigos no presenciaron o no les consta que el demandado fuese arrendatario, no obstante, en esta clase de procesos *“basta solo con la afirmación en la demanda de que el demandado es poseedor y el reconocimiento del demandado en el proceso en este caso en la misma contestación de la demanda el señor Valmiro afirmó ser poseedor de buena fe y por consiguiente han, aunque existe debilidad probatoria en el tema el tema de la posesión para efectos del proceso reivindicatorio con la sola afirmación del señor Valmiro se tendrá por probado que es el poseedor del inmueble que está siendo reclamado”*.

Frente al requisito de la propiedad en cabeza del demandante, considero que se extraña la prueba de ese negocio jurídico en los términos del artículo 745 del C.C., que establece que la tradición requiere un título traslativo de dominio y a su vez el artículo 1760 *ídem* reclama la *“necesidad del instrumento público la falta del instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad es decir que cuando se trata de demostrar la propiedad de inmuebles debe allegarse tanto la escritura pública”*, en este asunto la compraventa de la señora María Teresa a E&M Gourmet, que si bien, se enunció en el acápite de pruebas de la demanda no se aportó y en los

alegatos de conclusión su apoderado manifestó que *“la propiedad se encuentra acreditada con el certificado de libertad y tradición del inmueble que hay se encuentra registrada la escritura de venta y por consiguiente está totalmente acreditada el registro de los negocios jurídicos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos constituye el modo por el cual el si el modo por el cual se adquirió la propiedad pero no el título el título es el negocio es la compraventa es la permuta qué es la donación en este caso como se dijo ese título se encontraba contenido en la escritura 246 del 8 de febrero de 2019 que no fue a llegada al expediente así lo he entendido la honorable corte suprema de justicia se trae a colación la sentencia número SC 6037-2015”*.

Coligió, que no basta el solo certificado de tradición y libertad como lo manifestó el apoderado de la parte actora *“sino que debe allegarse el documento constitutivo del negocio del contrato o el documento público solemne en el caso de los inmuebles que dio origen a el derecho de propiedad como en este caso se está ventilan por estas razones considera el despacho que no se dio cumplimiento a el elemento el denominado acreditar la propiedad del demandante toda vez que no se le puede dar efectos de distintos a las anotaciones establecidas en el certificado de libertad y tradición sino que las de reflejar la situación jurídica del inmueble pero no es suficiente este solo documento para acreditar la propiedad”*, por lo cual, negó las pretensiones.

4. EL RECURSO

La parte actora, como reparos expuso lo siguiente:

- Se señala la indebida interpretación de las normas sustanciales en cuanto a título y modo, por lo que, luego de realizar unas citas teóricas, destaca que en este caso el título es la escritura pública de compraventa que fue inscrita en el certificado de tradición y libertad, que indica sobre la parte

demandante ser *“el real propietario del inmueble”* a reivindicar, *“sin caber duda alguna, siendo lo cual objeto de una mera formalidad por la sentencia apelada, que desconoce la inscripción en el certificado de libertad por la ausencia de escritura pública en el expediente”*, por manera que, el Juez de instancia interpretó de forma errada las teorías respecto al título y modo, que es fundamental en la sentencia apelada.

- Indebida interpretación de la jurisprudencia en casos similares y aplicación indebida de normas sustanciales, en tanto que las sentencias resaltadas por el juzgado no son aplicables al caso en particular.

- Se desconoce que la enajenación del predio a reivindicar se encuentra probada; obedece a la falta de consonancia entre la parte resolutive y argumentativa de la sentencia, la cual es *“totalmente contradictoria y por lo tanto se encuentra sin piso jurídico”*, dejando de lado lo normado en el artículo 281 del C.G.P.; se desconoció toda la actuación surtida en el proceso, evaluación probatoria y parte considerativa que deberá revocarse.

- Falta de valoración en conjunto de las pruebas testimoniales; fueron criticadas por el juzgado, pero coinciden en enfiar la titularidad del predio a la empresa demandante, si se observa la declaración de la tercera María Teresa y el interrogatorio del demandado, no queda duda alguna sobre la titularidad del bien *“siendo esto innecesario al observarse tal calidad en el certificado de libertad”*; tampoco se valoraron en conjunto las pruebas documentales, obsérvese que en la demanda se señaló la citada escritura, pero en el auto inadmisorio no se hizo relación al mismo, lo cual ocasiona el error que ahora se endilga.

- Tampoco se valoraron los interrogatorios practicados, que sin duda alguna, acreditan la propiedad en la parte actora, el demandado reconoce a la empresa demandante como la actual propietaria y ello es reafirmado por el representante legal; frente a la escritura que no se presentó, conlleva un incumplimiento de los deberes del Juez previstos en los numerales 4º y 6º del artículo 42 del C.G.P.

- Hay ausencia de congruencia entre la parte motiva y resolutive de la sentencia, por lo cual deberá revocarse, para que en su lugar sea ordenada la reivindicación, pues el mismo fallador reconoció el cumplimiento de todos los presupuestos señalados por la ley y la jurisprudencia para que salga avante la acción de dominio, pero en la parte resolutive se dice que se no colmaron, ello para afirmar que no se acreditó la propiedad en cabeza de la parte actora al no incorporarse la escritura, cuando esa propiedad está debidamente probada como lo argumentó.

5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

Se encuentra radicada en esta Corporación para adoptar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P., por ser la superior funcional del juzgado que profirió la sentencia de primera instancia.

Además, al llevar a cabo un control de legalidad –art. 132 C.G.P.-, encontramos satisfechos los presupuestos procesales exigidos por la jurisprudencia y la doctrina, para que proceda sentencia de mérito, ante lo cual, no se hace necesario realizar pronunciamiento sobre los mismos; igualmente,

como este evento es, con apelante único, a voces del artículo 328 del C.G.P. y de la jurisprudencia⁵, impone que sea restrictiva, por tanto, nos ocuparemos exclusivamente sobre los puntos que son motivo del recurso.

5.2. PROBLEMA JURIDÍCO:

Como problema jurídico a resolver, se debe establecer, si se cumplen los presupuestos para ordenar la reivindicación que reclama el demandante respecto de la cuota parte del inmueble objeto del presente asunto; inicialmente abordando la confrontación que se establece entre la posesión alegada con la cadena de títulos y, de superarse ese asunto, se pasara a esclarecer las demás inconformidades, dadas las particularidades del caso.

5.3. MARCO NORMATIVO:

Es del caso recordar que la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la cual no está en posesión, para que el poseedor sea condenado a restituirla según lo consagra el artículo 946 del C.C., traduciéndose entonces, en una clara demostración del dominio que aquel ejerce, que al tenor de lo reglado por el artículo 669 *ibídem*, se define como: *“el derecho real de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno”*, señorío que en virtud de la acción citada, lo faculta para recuperar la posesión que ha perdido por encontrarse la misma radicada en persona distinta, a quien se señala como demandado, en calidad de poseedor, con el fin de que a éste último, se le condene a restituirla.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, entre otras, SC10223-2014 de 1 de agosto de 2014

Según los artículos 946 y 949 *ejusdem*, la acción reivindicatoria tiene por objeto una cosa singular o una cuota determinada de una cosa singular; pudiendo ser reivindicados todos los derechos reales, excepto el de herencia, que goza de una acción propia como es la petición de herencia y, excluyéndose también en el evento de la acción publiciana.

Sobre la naturaleza jurídica de la acción reivindicatoria, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha expresado:

6“REIVINDICACIÓN O ACCIÓN DE DOMINIO. Es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. Para la prosperidad de esta pretensión es necesario que concurran los siguientes elementos axiológicos:

*a) Derecho de dominio en cabeza del actor, b) que el demandado tenga la posesión del bien objeto de la reivindicación, c) que haya identidad entre el bien poseído por el demandado y aquél del cual es propietario el demandante; y d) que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular.” “...Como quiera que por ministerio de la ley el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo (artículo 762 *ibídem*), corresponde al reivindicante, desvirtuar, en primer lugar, dicha presunción legal, para cuyo efecto debe acreditar que es el dueño de la cosa objeto de la litis y que por tanto tiene un mejor derecho frente al demandado poseedor.” (Sala de Casación Civil Sentencia No. 157 de 08 de septiembre de 2000. M.P. José Fernando Ramírez Gómez.).*

“Para el ejercicio de la acción reivindicatoria nunca se exige la prueba diabólica. El examen debe limitarse entonces a esclarecer la titularidad prevaleciente entre las partes comprometidas en el litigio. El derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra, en principio, con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública en que conste la respectiva adquisición. Como en esas controversias es relativa siempre la prueba del dominio, aquel mero título le basta al reivindicante para triunfar, si es anterior a la posesión del demandado y ésta no es bastante para consumir la usucapión que pueda invocar como poseedor.

*En esta clase de litigio la prueba del dominio es relativa, pues la pretensión no tiene como objeto declaraciones de la existencia de tal derecho con efectos **erga omnes**, sino apenas desvirtuar la presunción*

⁶ Sentencia 157 de 2000

de dominio que ampara al poseedor demandado (art. 762 del C. Civil), para lo cual le basta, frente a un poseedor sin títulos, aducir unos que superen el tiempo de la situación de facto que ostenta el demandado.

*“...En cuanto toca con la prueba de la calidad de dueño del reivindicante, ya desde el año de 1943, decía la jurisprudencia de la Corte: “Esta Sala de Casación ha sostenido en numerosos fallos que para el ejercicio de la acción reivindicatoria no es necesario presentar ni exhibir el certificado del Registrador, sobre suficiencia de una titulación de propiedad, a que se refiere el artículo 635 del Código Judicial, porque en esta clase de controversias no se trata de apreciar o demostrar la existencia o validez de las sucesivas transferencias del dominio de las fincas reivindicadas en espacio mayor de treinta años, **sino únicamente de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes cuál de esas situaciones debe ser preferida y respetada en el orden prevalente de antigüedad.** Si el título del actor reivindicante es anterior al título del opositor o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y goce, en orden a la mayor antigüedad”. (Sent. del 24 de marzo de 1943, G. J. t. L V, pág. 247, el destacado no es original).” (Sub. y Negrillas fuera del texto).*

Conforme a lo consignado en el pronunciamiento que antecede, se entiende que para la prosperidad de la acción de dominio, se requiere de la confluencia de las siguientes condiciones axiológicas:

- a) Que el demandante sea titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución demanda.
- b) Que el demandado tenga la posesión del bien objeto de la reivindicación.
- c) Que haya identidad entre el bien poseído por el demandado y aquél del cual es propietario el demandante.
- d) Que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular.

De ahí, que para la prosperidad de la acción de dominio, es necesaria la concurrencia de todos los requerimientos antes delimitados, tal como pacíficamente lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil:

7“...para la efectividad de la “reivindicación” han de concurrir como elementos, la “singularidad de la cosa que se reivindica y la identidad entre ésta y la que se halla bajo el poder de hecho del demandado”, como se desprende del contenido de los artículos 946 a 952 ejusdem, a más de que para el momento de presentación del libelo incoatorio, debe hallarse estructurada la actualidad de la posesión del llamado, debido a que en principio, la pretensión objeto del juicio lo constituye dicha circunstancia, requiriéndose por tanto, la acreditación del derecho del accionante y la “posesión” del convocado.”⁸

5.4. CASO DE ESTUDIO:

Memórese que el Juez de primera instancia, concluyó que los presupuestos previamente anotados no se dan en su totalidad, por lo cual, dado que el recurso de apelación versa sobre el análisis probatorio efectuado por el *A quo*, hay lugar a verificar tales elementos.

Entonces, en aras de desarrollar metódicamente el asunto que nos ocupa, primeramente, analizaremos el punto toral, relativo a la confrontación de la cadena de títulos con la posesión alegada por el demandado. Superado ese escaño, pasaremos a esclarecer los demás asuntos que rodean el caso.

Así, con relación a la segunda exigencia planteada, consistente en la calidad de poseedor del demandado, se resalta la confesión judicial que espontáneamente realizó Valmiro Antonio al momento de contestar la demanda,

⁷ Sentencia del 13 de octubre de 2011, expediente 11001-3103-010-2002-00530-01

⁸ Reiterado con sentencia SC 2011/2017 de la misma Corporación

en tanto que, se opuso a las pretensiones, al referir: ⁹*“ME OPONGO, toda vez que mi poderdante es poseedor de buena fe de una parte del predio, y prueba de ellos es que inició una demanda de pertenencia, que cursa en el Juzgado Civil del Circuito de Fusagasugá con número 2021 053, con anterioridad a la presente, demanda que ya fue notificada al hoy demandante”*(negrilla intencional). Dicha confesión, permite demostrar tanto la posesión, como la identificación del predio, al decir nuestra superioridad: “... por su legalidad no es posible desconocer cuando el demandado en acción de dominio, al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene la virtualidad suficiente para demostrar a su vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito. La citada confesión releva al demandante de toda prueba sobre estos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión...”¹⁰, que si bien, no es una verdad de apuño, al señalarse por la misma alta Corporación que a pesar de darse tal aceptación, puede no estimarse como identificado el predio cuando no se dan los elementos para ello¹¹; en el caso que nos ocupa, en lo relacionado con la identidad del predio y la fracción del mismo que es reclamada en reivindicación, demarca una situación no cuestionada en el trámite del proceso.

En esta línea, se atendieron las declaraciones de los terceros María Teresa Castellanos Gómez -antes de Arcos- quien fue la anterior propietaria del predio, Salomón Aranguren Chacón, Ana Cecilia Ortiz Gómez -estos dos amigos de la señora María Teresa y quienes la acompañaron esporádicamente a visitar el predio-, Esperanza Martínez -socia de la empresa demandante- y Hemelina Carrillo Martínez -asistente a los eventos que la Federación Agraria Nacional - FANAL realizaba en el predio objeto del proceso y conocida del demandado por esa situación-; esos testigos, estimaron que veían al

⁹ Archivo 10 E.D.

¹⁰ Sentencia de 16 de junio de 1982, Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia

¹¹ Sentencia de 20 de enero de 2017, referencia: 76001-31-03-005-2005-00124-01, radicado Corte SC211-2017

demandado como un mero tenedor, bien fuera, como administrador ora arrendatario, empero, el propio demandado González Iglesias desconoce tal situación, por cuanto, en las respuestas ofrecidas en su declaración de parte sostuvo que arrendaba el predio a nombre propio y no rendía cuentas a nadie y *“señor juez, el señor Mauricio con el que teníamos el contrato de arrendamiento en una oportunidad que debía pagarme el arriendo, yo no estaba en Fusagasugá estaba en Barranquilla lo llamé para que le entregara el arriendo a mi señora y, él me dijo que en el momentico no tenía los recursos entonces me dilató el pago hasta que llegó la hora que él me decía, si no estoy mal 23 algo así no recuerdo octubre o noviembre que debía pagarme el arriendo me dijo no Valmiro yo se lo canceló cuando usted regrese de Barranquilla, cuando yo regresé quedamos que él me iba a traer lo del arriendo y yo lo llamé Mauricio lo estoy esperando y me dijo ya en 15 minutos llegó, fue así cuando tocaron yo salí y le abrí al señor Mauricio para que me pagara el arriendo y resulta que se presentó como con 6 personas más llegaron mejor dicho invadieron eso y fueron y me dijeron no que la señora María Teresa decía que ella les había vendido eso al señor Mauricio y yo estuve la escuche que ella le decía y cuando me dijeron que como lo habían vendido yo le dije yo tengo que hablar con mi abogado yo en ningún momento que iba a entregar ni nada por el estilo, porque como **estoy manifestando tengo la posesión desde hace muchos años entonces le dije que iba a conversar con mi abogado** y a partir de ahí no han habido conversaciones sobre el tema”;* por manera que, lo que sumado a las plurales demandas de pertenencia que ha presentado el reivindicado, dan por superado el presupuesto referido de la posesión en cabeza del demandado, de por más endilgada por la empresa actora.

Dicho lo que precede, es preciso anotar que acorde con lo normado en el inciso 2º del artículo 762 del C.C. se tiene una presunción de dominio en cabeza del poseedor, la que puede ser desvirtuada siempre que se presente un título de propiedad previo que contrarreste tal posesión material, comoquiera que al

poseedor le queda entonces, exhibir otro título que acredite un derecho igual o superior al del actor, sobre lo cual nuestra superioridad ha anotado de antaño que ¹²“la anterioridad del título del reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no solo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquel puede sacar avante su pretensión, si demuestra que el derecho que adquirió, lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que este a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado”.

De tal suerte, que hay lugar a analizar los documentos adosados por la empresa demandante con la finalidad de que fuese ubicada como propietaria legítima del inmueble. Por lo tanto, como se estudió, se limitó a aportar el certificado de tradición del folio inmobiliario 157-11676, sin que allegase el título con el cual se hizo a la propiedad por compra realizada a la señora María Teresa Castellanos Arcos, esto es, la escritura pública No. 246 de 8 de febrero de 2019, corrida en la Notaría Primera de Fusagasugá, aunado a que tampoco allegó los títulos previos.

En este orden, es oportuno destacar que en el reivindicante recae la carga de la prueba de desvirtuar la presunción aludida y que trata el artículo 762 del C.C., para lo cual, deberá aportar el demandante título de dominio anterior a la posesión del demandado o en su defecto, la respectiva cadena de títulos. En cuestión, la jurisprudencia ha puntualizado:

¹² Sala de Casación Civil, sentencia de 25 de mayo de 1990.

¹³“Cuando una persona se atribuye la condición jurídica de propietario de un bien que se halla en posesión de otro, para reclamar su restitución, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, corre con la carga de aniquilar la presunción de dominio que protege al poseedor, suministrando la prueba en contrario del hecho presumido, es decir, comprobando que en él radica la titularidad del derecho aducido, tarea en la cual le compete exhibir un título que contrarreste la posesión material ejercida por su adversario y justifique en él un mejor derecho a la posesión del bien, título que por tanto debe tener una existencia precedente a la posesión del demandado. La producción del título, explica Luis Claro Solar, ‘...constituye una presunción de propiedad más poderosa que la posesión cuyo origen es posterior en fecha, y tiene en su apoyo todas las probabilidades, pues en la mayoría de los casos la enajenación, emana del verdadero propietario’ (Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, De los Bienes, Tomo IX, pág. 398).

Como de antaño viene exponiéndolo la doctrina de la Corte, ‘... A quien alega el dominio como base de reivindicación, le basta presentar títulos anteriores a la posesión del demandado, no contrarrestados por otros que demuestren igual o mejor derecho del poseedor no amparado por prescripción. (...) La presunción de dominio establecida por el artículo 762 del código civil, desaparece en presencia de un título anterior de propiedad que contrarreste la posesión material, pues el poseedor queda entonces en el caso de exhibir otro título que acredite un derecho igual o superior al del actor’ (G.J. t. XLIII, 598, 599).”

El título anterior a la posesión se prueba, con la aportación de la correspondiente escritura de adquisición en que conste el acto de enajenación, debidamente inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos¹⁴; así, en el marco de la confrontación de los títulos para elucidar el mejor derecho sobre el bien -posesión o propiedad-, no puede el juzgador limitarse al revisar el folio de matrícula, como lo ha previsto la normativa en el inciso segundo del artículo 1857 del C.C., que reza: “La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”, a su vez, el artículo 756 de la misma codificación y nuestra superioridad, ha indicado ¹⁵“Se efectuará la tradición del dominio de los

¹³ Sentencia de 10 de febrero de 2003, expediente 6788

¹⁴ Igualmente tratado en la sentencia SU454 de 2016 de la Corte Constitucional

¹⁵ Cit. aclaración de voto del Magistrado Octavio Augusto Tejeiro Duque a la sentencia SC1833-2022. Radicación No. 11001-31-03-013-2009-00217-01 de 29 de julio de 2022.

bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos”. Como de vieja data lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia en sentencias: “CSJ SC 20 mar. 1952, G.J. t. LXXI, 2112, pág. 442-446, SC 12 feb. 1963. G.J. t. CI, 2266, pág. 94 a 105, SC 2 dic. 1970, G.J. t. CXXXVI, pág. 119, SC 30 jul. 2001, rad. 5672, SC6037-2015, entre muchas otras”, precedente que se encuentra vigente.

Por ende, al no haberse aportado la escritura pública No. 246 de 8 de febrero de 2019, mal puede beneficiarse la parte actora del título que antecede a la posesión alegada, lo que le hubiese ofrecido la antigüedad suficiente para confrontar el derecho esgrimido por el demandado, con lo cual, la reivindicante no desvirtuó la presunción de dominio en cabeza del poseedor y aquí demandado Valmiro Antonio, cuando se tiene por acreditado que aquel obró como poseedor, a lo sumo, desde 1º de diciembre de 2012 -hecho séptimo de la demanda-.

Ahora, se destaca que si bien la parte actora enunció esa escritura 246 en el acápite de pruebas de la demanda, no la adosó al legajo; al decretarse las pruebas con auto de 21 de octubre de 2021¹⁶, no le mereció reparo alguno esa situación, cuando la providencia refirió: “3º Tener como prueba, con el valor que la ley señale, **los documentos aportados con la demanda y la contestación de la misma**” (negrilla intencional); en esta instancia, tampoco solicitó el decretó de esa prueba documental, a voces de lo reglado en el artículo 327 del C.G.P. y, huelga señalar que esa documental no demarca un medio de prueba imperativo sobre el cual, el juzgador de instancia debía pronunciarse oficiosamente ¹⁷“como por ejemplo, tratándose de la prueba genética en los procesos de filiación o impugnación de la paternidad o maternidad; la inspección judicial en los de declaración de pertenencia; el

¹⁶ Archivo 21 ED

¹⁷ C.S.J., Sala de Casación Civil, citada en sentencia de 8 de febrero de 2021, radicación n.º 05001-31-03-005-2009-00832-01, SC205-2021.

dictamen pericial en los divisorios; las indispensables para condenar en concreto al pago de frutos, intereses, mejoras o perjuicios, etc. De igual modo debe practicarlas para impedir fallos inhibitorios y evitar nulidades.”. Por lo que no tiene prosperidad el reclamo que hace el recurrente con relación a la falta del Juez en el cumplimiento de sus deberes, para haber ordenado la incorporación de esa prueba al proceso, cuando, ello de forma alguna podría derivar en un fallo inhibitorio o nulidad, sino, puramente en beneficio de los derechos o intereses de la parte que lo está alegando, que fue incuriosa en su incorporación, toda vez que, a pesar de hacer su mención desde un principio, dejó pasar todas las oportunidades probatorias para procurar su acopio al legajo.

En este estado de las cosas, al no haber suplido los requisitos establecidos por la normativa y el precedente para que se diera prosperidad a la acción dominical pretendida, en cuanto al problema principal que se presentaba que era, la confrontación del título con la posesión alegada, de forma alguna, se subsume en la falta de congruencia atribuida por la recurrente, donde, más allá de haberse revaluado el argumento que sirvió al *A quo* para no dar prosperidad a la acción reivindicatoria, esta instancia, igualmente no encontró cumplidos los elementos establecidos para la misma, pero por las razones anotadas, dando lugar a **confirmar** la sentencia apelada, al no colmarse a plenitud los presupuestos de la acción dominical.

Finalmente, hay lugar a condenar en costas a la parte apelante, incluyendo como agencias en derecho de esta instancia suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000).

6. DECISIÓN

En atención a las anteriores consideraciones, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de decisión Civil Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar la sentencia de 25 de enero de 2022, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, por los motivos expuestos en la parte motiva.

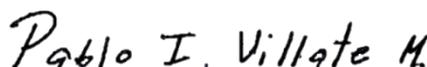
SEGUNDO: Condenar en costas de esta instancia a la parte apelante -demandante- y en favor del demandado, fijándose como agencias en derecho para esta la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000); óbrese como lo dispone el artículo 366 *ibídem*.

TERCERO: Por secretaría, **enviar** oportunamente el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente



PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DUMÉZ ARIAS
Magistrado