



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL FAMILIA

Ponente Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., ocho de mayo de dos mil veinticuatro
Referencia: 25290-31-03-001-2018-00439-02
(Discutido y aprobado en sala de decisión de 14 de marzo de 2024)

Se decide la apelación interpuesta en contra de la sentencia de 9 de agosto de 2023 dictada por el Juzgado 1° Civil del Circuito de Fusagasugá, en el proceso reivindicatorio que Flor Marina Cruz Piraneque siguió en contra de José Alejandro Soto Cano.

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que pertenece a la demandante los predios rurales denominados *"parcela No. 23"* con un área de 4.200m², *"LT"* con un área de 881m, *"parcela 22"* con un área de 2 h y 7.400m², *"parcela 19"* con un área de 2h y 3.000m², *"parcela 19 b"* con un área de 2.200m² y *"parcela 19 a"* con un área de 3.600m², los cuales se encuentra ubicados en Fusagasugá y se identifican con las matriculas inmobiliarias 157-7810, 157-43893, 157-7226, 157-14804, 157-1479 y 157-14809 y, entre otras cuestiones, se pidió ordenar pagar los frutos civiles que generaron los activos.

Como fundamento se indicó que el extinto Héctor Santos Cruz Piraneque adquirió los prenombrados bienes, a través de las escrituras públicas 2662 de 18 de julio de 1995, 2663 de 18 de julio de 1995, 2664 de 18 de julio de 1995, 4480 de 23 de diciembre de 1996, 4481 de 23 de diciembre de 1996 y 4482 de 23 de diciembre de 1996, feudos que el Juzgado 5° de Familia de Bogotá mediante la sentencia de 29 de octubre de 2007 expedida,

dentro del proceso de sucesión 2002-00040-00, adjudicó a la promotora de la contienda.

El enjuiciado desde 2005 detenta la posesión de los feudos, señorío que se lo entregó *“la también heredera Ana Silvia Piraneque viuda de Cruz, quien de mala fe y sin ser propietaria o haber sido adjudicataria... permitió la entrada del aquí poseedor de mala fe”*, ocupación que la demandante inicialmente intentó combatir mediante el proceso reivindicatorio 2009-00306-00 que formuló en contra del aquí accionado, litigio que se desató sin éxito el 24 de mayo de 2017 porque *“en la demanda se afirmó que el demandado se encuentra en posesión del predio desde el 2005... por lo tanto, es claro que el título de dominio de la demandante no es anterior a la posesión... lo que impide la reivindicación”*, veredicto que, en criterio de la convocante, no hace tránsito a cosa juzgada.

3. El juzgador, admitió la pugna el 10 de mayo de 2019 y el encausado se opuso precisando que su posesión precede la adjudicación que hizo dueña a la accionante, cuya reivindicación, memoró, denegó el Juzgado 1° Civil del Circuito de Fusagasugá en el litigio 2009-00306-00 y aportó el contrato de promesa de compraventa de 27 de septiembre de 2005, a través del cual Ana Silvia Piraneque de Cruz le entregó las heredades.

4. *La sentencia.* El fallador en su fallo sostuvo que la postuladora se encuentra legitimada para reclamar los feudos, cuya identificación consideró colmada a partir de las inspecciones cumplidas, no obstante, denegó las pretensiones porque el señorío del enjuiciado es anterior a la época en la que la convocante adquirió los inmuebles y, entre otras cosas, indicó que el accionado aportó un *“título”* que supera el de la accionante en virtud de que es anterior, pues data del 27 de septiembre de 2005, documento que recoge el precitado acto preparatorio.

5. *La apelación.* La promotora en sus reparos concretos y sustentación aseguró que en la primera instancia no se evaluaron las pruebas y la jurisprudencia que gobierna el caso; refirió que mediante la sentencia que prohijó la partición que la hizo dueña de los activos probó la cadena de títulos traslaticios de dominios, conforme lo exige la sentencia SC-3540 de 2021; refirió que el fallo opugnado no compila los requisitos del precepto 280 del Código General del Proceso, señaló que no se formularon excepciones y a pesar de ello el fallador *“aludió un conflicto inexistente de títulos de propiedad”*, detalló que Ana Silvia Piraneque viuda de Cruz *“no era propietaria de los inmuebles prometidos en venta ni existió autorización de su propietario para prometerlos en venta al demandado, sino una simple tenedora de bienes en una sucesión en curso”*; expresó que convergen los requisitos que hacen factible la reivindicación, que la posesión de su contendor es de mala fe y, entre otras cosas, no anduvo de acuerdo con el monto fijado a título de agencias en derecho.

CONSIDERACIONES

Comporta relievar que la acción reivindicatoria, de conformidad con el precepto 946 del Código Civil, *“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”*, idéntica noción que tiene la jurisprudencia en virtud de que la define como *“una de las acciones in rem en el derecho civil, la denominada actio reivindicatio en virtud de la cual, el titular del derecho de dominio desprovisto de la posesión, tiene legitimación para impetrar la restitución del bien por aquel que materialmente lo detenta como si fuera su dueño, sin serlo, y ejerce actos voluntarios sobre ese bien, como si lo fuese”*, -SC de 12 de septiembre de 1994-.

En el caso, la demandante pretende recuperar las heredades distinguidas con las matrículas inmobiliarias 157-7810, 157-43893, 157-7226, 157-14804, 157-1479 y 157-14809, las cuales el Juzgado 5° de Familia de Bogotá le adjudicó mediante la

sentencia emitida el 29 de octubre de 2007 en la sucesión 2002-00040-00, fallo registrado en los folios inmobiliarios y de contera, al tenor de la providencia SC de 27 de septiembre de 2013, cuenta con legitimación para procurar la devolución de los activos.

Entonces, como también está probado que el convocado señorea tales bienes, corresponde a esta Sala auscultar si el derecho de la postuladora se antepone al de aquél, laborío impostergable en virtud de que uno de los requisitos que hacen factible la reivindicación exigen que el dominio invocado preceda la posesión denuncia, precisamente porque el artículo 762 del Código Civil gobierna que *" el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo "*.

Nótese al efecto que la convocante admitió que su prerrogativa de dominio es posterior a la posesión del convocado, pues remontó ese señorío al 2005 y en virtud de que le adjudicaron los feudos el 29 de octubre de 2007, panorama que exige que el expediente esté escoltado de una cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores que sí daten de una época anterior a la del inicio del señorío, justamente porque *" 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. "*(Casación civil de 10 de febrero de 2003).

Debiéndose destacar que no es afortunado dar *"por sentada la cadena de títulos con el mero certificado de registro, habida cuenta de que cuando el actor en reivindicación acude, amén del suyo propio, a otros títulos que en el pasado legitimaron a quienes le precedieron, está resuelto a*

demostrar que su derecho no surgió a la hora de nona sino que una secuencia articulada lo torna sólido y vigoroso, en el entendido de que también los anteriores adquirentes tuvieron en verdad el derecho que transmitieron. Al fin, ese es el verdadero y genuino sentido de la palabra tradición, vale decir, que una labor de enlace revela lo armonioso que se muestran el pasado y el presente. Es obvio que para hurgar el pasado con dicha teleología, se imponga, además con necesidad absoluta, el allegamiento de los títulos contentivos de los negocios jurídicos mismos, para ver de establecer su contenido, sus alcances, efectos, reservas por las que hayan pasado los contratantes, circunstancias estas que bien pueden incidir en la condición verus domino en los eslabones de la cadena; y bien es verdad que son cosas todas que ni se barruntan con su sola referencia en el certificado del registrador. Éste es idóneo, hase dicho, a comprobar 'las sucesivas tradiciones de un inmueble, los gravámenes que sobre él pesan y su situación jurídica, como embargos, demandas, etc., pero por sí mismos no demuestran la existencia de los actos jurídicos a que ellos se refieren y teniendo en cuenta el modo como se hacen las inscripciones en el Registro, en éstas no quedan ni pueden quedar registradas todas las modalidades y circunstancias de una negociación, en la forma en que las partes las expresan en la escritura pública que otorgan ante el Notario', -casación civil de 9 de diciembre de 1999-.

En idéntica orientación lo dijo el fallo SC-1833 de 2022:

*"si bien es cierto que de conformidad con el inciso final del artículo 762 del Código Civil el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo, tal presunción queda desvirtuada cuando el reivindicante demuestra su condición de propietario, invocando título anterior al inicio de la posesión de su contendiente... Por lo tanto, no es menester que el promotor de la acción de dominio **demuestre la cadena sucesiva de títulos de sus antecesores** cuando el último título invocado, a través del cual él se hizo al dominio del bien, por sí sólo se muestra anterior al despunte de los actos posesorios de su contraparte, porque en esta eventualidad el derecho de dominio resulta suficiente para desvanecer la reputación de dueño del poseedor...*

... Incluso, como ya lo precisó esta Corporación en precedente oportuna, SC-3540 de 2021 (rad. 2012-00647), una revisión detenida de la situación jurídica permite alivianar la carga que pesa sobre la demandante de

demostrar su dominio, en tanto le hubiera bastado, en principio, con aportar la prueba del registro del modo en que adquirió el dominio para sacar adelante su pretensión reivindicatoria, junto con los títulos que permitan identificar adecuadamente el bien traidado, siempre que de éstos emane la cadena de enajenaciones por un tiempo superior a la data en que inició la posesión,- énfasis fuera del texto-.

Y en el expediente no militan los instrumentos notariales mediante los cuales el antecesor de la postuladora de la pendencia adquirió los bienes, en consideración a que el plenario solo viene escoltado de sus certificados de tradición y de las piezas que enseñan la adjudicación que benefició aquélla, ejercicio demostrativo que hubiese confluído mediante el arribo de las escrituras públicas 2662 de 18 de julio de 1995, 2663 de 18 de julio de 1995, 2664 de 18 de julio de 1995, 4480 de 23 de diciembre de 1996, 4481 de 23 de diciembre de 1996 y 4482 de 23 de diciembre de 1996, legajos anteriores al señorío decantado y que enseñan el momento en el que el finado Héctor Santos Cruz Piraneque adquirió los bienes ahora adjudicados, cuya posesión sobre los activos tampoco se demostró en la primera fase.

En esas condiciones, lo dicho es lo que verdaderamente frustra el éxito de la controversia, ya que el no aporte de los instrumentos comentados impide derruir la presunción reconocida al poseedor convocado y de contera la acción reivindicatoria decae ante una posesión previa al dominio de la gestora, aunado a la imposibilidad jurídica de apreciar los títulos anteriores, de modo que se confirmará la sentencia fustigada, sin necesidad de examinar los demás embates de la alzada, pues su análisis no tiene el poder de ofrecer un diferente desenlace.

Por último, el ataque orientado en contra de la cuantificación de las agencias en derecho no puede ponderarse en esta oportunidad dado que ello es cuestión que debe confrontarse

vía recurso de reposición u apelación en contra de la determinación que prohíje las costas, de ello da cuenta el numeral 5° del artículo 366 del Código General del Proceso *“el monto de las agencias en derecho solo podrán controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas”*.

Por las razones descritas se confirmará el fallo.

RESUELVE

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, resuelve **confirmar** el fallo apelado. Costas de segunda instancia a cargo de la apelante. En su momento, inclúyase como agencias en derecho causadas en segunda instancia la suma de \$800.000

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,


JAIME LONDOÑO SALAZAR


GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ


ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ