

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA, SALA CIVIL – FAMILIA

E. S. D.

Referencia: Proceso Reivindicatorio de la **FUNDACIÓN SALDARRIAGA CONCHA** en contra de la **UNIVERSIDAD DE LA SABANA** y **AVEPRAD S.A.S.**

Rad. No.: 2015-067

Asunto: Sustentación recurso de apelación interpuesto por la FUNDACIÓN SALDARRIAGA CONCHA contra la sentencia de primera instancia proferida el 13 de septiembre de 2019.

CARLOS MAURICIO CERRATTO PEÑA, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., abogado titulado e inscrito, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.551.979 de Cali y portador de la tarjeta profesional de abogado No. 182.929 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado de la **FUNDACIÓN SALDARRIAGA CONCHA** dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro de la oportunidad legal establecida en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y en el término concedido en el párrafo primero del Auto del 17 de julio de 2020, notificado por estado electrónico el 21 de julio de 2020, respetuosamente me permito **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la sentencia proferida por el juez de primera instancia (en adelante el “Juzgado” o “*A quo*”) el 13 de septiembre de 2019 (en adelante la “Sentencia”), de conformidad con los artículos 322 y 327 del Código General del Proceso (en adelante “CGP”), en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD LEGAL DE LA SUSTENTACIÓN

La presente sustentación del Recurso de Apelación se presenta dentro de la oportunidad legal correspondiente.

En efecto, mediante Auto de fecha 17 de julio de 2020, se resolvió “*con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se concede a la parte recurrente el término de cinco días contados a partir de la notificación de esta decisión, para que sustente la apelación interpuesta dentro del presente asunto*”.

El Auto en mención fue notificado por estado electrónico el martes 21 de julio de 2020, por lo que el término de los cinco (5) días para la sustentación de la apelación, comenzaron a correr el miércoles 22 de julio de 2020. En consecuencia, el término para sustentar el Recurso de Apelación vence el martes 28 de julio 2020 y, por consiguiente, esta sustentación se presenta dentro del término legal oportuno.

Adicionalmente, esta sustentación del Recurso de Apelación se realiza con sujeción a los argumentos expuestos por La Fundación Saldarriaga Concha (en adelante la “Fundación Saldarriaga”), que se encuentran contenidos en el escrito mediante el cual mi representada interpuso el Recurso de Apelación contra la Sentencia y presentó los reparos a la misma ante el Juzgado el 20 de septiembre de 2020, de acuerdo con lo establecido en el último inciso del artículo 327 del CGP¹.

¹ Artículo 327. Trámite de la apelación de sentencias. (...) **El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia.** (Negrilla y énfasis añadidos)

II. DEFINICIONES

Para efectos de este escrito, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se indica:

- I. ***Predio en reivindicación:*** se refiere al inmueble de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada, con FMI No. 50N-333784, ubicado en la vereda de Chía, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca.
- II. ***Inmueble de aproximadamente 1.747 Mts²:*** se refiere al inmueble identificado con el FMI 50N-20314219
- III. ***Inmueble “La Granja de Los Pinos – Lote B”:*** se refiere inmueble con una extensión aproximada de 77,273.26 mt² con FMI 50N-1132263.
- IV. ***Sentencia del Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá:*** decisión del 18 de mayo de 1987 proferida en la sucesión de la señora Elvira Concha de Saldarriaga, esposa del señor Alfredo Saldarriaga del Valle, en la que el Juez reconoció y adjudicó el derecho de dominio y posesión sobre el previo en reivindicación y el inmueble de aproximadamente 1.747 mts².
- V. ***Contrato de compraventa celebrado entre la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana:*** es el negocio jurídico contenido en la Escritura Pública No. 111 del 11 de marzo de 1998, en virtud del cual la Fundación Saldarriaga transfirió a la Universidad de la Sabana el inmueble “La Granja de Los Pinos – Lote B”, y el inmueble de aproximadamente 1.747 Mts² que no fue registrado ni transferido porque las demandas, desconociendo la real intención de las partes, adujeron que también se les transfirió el predio en reivindicación.
- VI. ***Contrato de donación celebrado entre la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana:*** es el contrato contenido en la Escritura Pública No. 574 del 17 de diciembre de 1999, en el que la Fundación Saldarriaga le transfirió a la Universidad de la Sabana el inmueble de aproximadamente 1.747 Mts², para garantizar la real intención de las partes, consistente en que el predio en reivindicación nunca fue objeto de esta donación o el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 111 del 11 de marzo de 1998.
- VII. ***Contrato de permuta celebrado entre la Universidad de la Sabana y Boysi:*** se refiere al negocio jurídico contenido en la Escritura Pública No. 260 del 4 de febrero de 2011, en el que la Universidad de la Sabana permutó a Boysi la **posesión material** del predio en reivindicación que fue aprehendido de manera ilegítima por la Universidad y **los derechos litigiosos** del proceso judicial con radicado No. 2010-101, para la adquisición del predio en reivindicación por prescripción adquisitiva extraordinaria.
- VIII. ***Contrato de compraventa celebrado entre Boysi y Aveprad:*** se refiere al negocio jurídico contenido en la Escritura Pública No. 1051 del 12 de abril de 2011, en el que la Boysi le vendió a Aveprad la **posesión material** del predio en reivindicación que fue aprehendido de manera ilegítima por la Universidad de la Sabana y **los derechos litigiosos** de los procesos judicial con radicado No. 2010-101, para la adquisición del predio en reivindicación por prescripción adquisitiva extraordinaria.
- IX. ***Inmueble “La Esperanza 1”:*** corresponde al inmueble de aproximadamente 1.747 mts², que fue identificado de manera unilateral y arbitraria por parte de la

Universidad de la Sabana, Boysi y Aveprad con los linderos y el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-333784 del predio en reivindicación.

- X. Inmueble “La Esperanza 2”:** corresponde al pedio en reivindicación, que fue identificado de manera unilateral y arbitraria por parte de la Universidad de la Sabana, Boysi y Aveprad con los linderos y el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20314219 del inmueble de aproximadamente 1.747 mts2.

III. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

De conformidad con los argumentos que se exponen a continuación, de manera respetuosa, se solicita que se **REVOQUE** la Sentencia, habida cuenta de que se trata de una providencia absolutamente contraria a derecho y, sobre todo, a la realidad del presente caso, y que, en su lugar, el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil-Familia (en adelante el “Honorable Tribunal”) profiera decisión favorable mediante la cual acceda a las pretensiones de la demanda, por los siguientes motivos:

1. El Juzgado desconoció que la Fundación Saldarriaga sí tiene la legitimación en la causa por activa para haber adelantado este proceso reivindicatorio, teniendo en cuenta la posesión, y por contera, el dominio, que ejerció sobre el predio en reivindicación objeto de este litigio, sobre un área superficiaria aproximada de 6.400 mts2 o una fanegada, con FMI No. 50N-333784, ubicado en la vereda de Chía, Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, (en adelante el “Inmueble” o “Predio en Reivindicación”), el cual guarda completa identidad con el predio que la Universidad de la Sabana (en adelante la “Universidad”) dijo poseer hasta 2011 y que ahora Aveprad S.A.S. (en adelante “Aveprad”) dice estar en posesión por compraventa que celebrara con Inversiones Boysi Ltda. (en adelante “Inversiones Boysi” o “Boysi”).
2. En segundo lugar, la *A quo* desconoció que la Fundación Saldarriaga también cuenta con un mejor derecho que los demandados sobre el predio en reivindicación, toda vez que la posesión ejercida por la Universidad de la Sabana nunca fue probada por esta en los procesos judiciales de pertenencia con radicado No. 2006-252 y 2010-101, en los que existe cosa juzgada, que también recayó sobre Boysi y Aveprad, al haber adquirido los derechos litigiosos del proceso con radicado No. 2010-101.
3. En tercer lugar, la *A quo* desconoció que la Fundación Saldarriaga también contaba con la legitimación en la causa por activa para haber adelantado subsidiariamente la acción publiciana dentro del proceso de la referencia, teniendo en cuenta su posesión regular sobre el Inmueble; que perdió la posesión del predio en reivindicación; que se encontraba en posibilidad de ganar la cosa por prescripción teniendo en cuenta su posesión que, sumada a la del señor Alfredo Saldarriaga del Valle, sumaba más de 20 años, y que ninguna de las demandadas es la propietaria del Inmueble.
4. Finalmente, en su Sentencia, la *A quo* desconoció el valor de las pruebas practicadas en este proceso ordinario de reivindicación, haciendo interpretaciones erróneas de las pruebas, los hechos, las normas aplicables y de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, todo en desmedro de mi representada y en favor de la posición insostenible de la falta de legitimación en la causa por activa y de la supuesta inexistencia de los presupuestos axiológicos de la acción.

Como consecuencia de la Sentencia, el Juez declaró la falta de legitimación en la causa por activa de la Fundación Saldarriaga, la inexistencia de los elementos axiológicos para instaurar la acción reivindicatoria, y se abstuvo de resolver sobre las demás pretensiones con fundamento en el inciso 3 del artículo 282 del CGP.

En atención al deficiente análisis de los hechos y valoración de las pruebas realizado por parte del Juez de primera instancia con relación a la identificación y distinción del predio en reivindicación objeto del litigio, de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada, con FMI 50N-333784, respecto al inmueble de aproximadamente 1.747,52 Mts² con FMI 50N-20314219, y el inmueble “La Granja de los Pinos-Lote B” con una extensión de 77.273.26; se precisara de manera clara y detallada la cadena de tradición de estos tres inmuebles, así como de las pruebas y fundamentos de hecho y de derecho a través de los cuales se demostrará que la Fundación Saldarriaga sí cuenta con legitimación en la causa por activa en el presente proceso para que se declare la prosperidad de las pretensiones solicitadas en la demanda, especialmente, para que ordene a los demandados la restitución del predio en reivindicación, o se los condene a pagar el valor comercial de este.

Para el efecto, la descripción clara y detallada de la cadena de tradición del predio en reivindicación y demás inmuebles se realizará en 4 líneas temporales, para desarrollar y sustentar el presente recurso de apelación:

3.1 Primera línea temporal: sobre la cadena de tradición del predio en reivindicación (Inmueble de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada con FMI 50N-333784) y el inmueble con una extensión aproximada de 1.747,52 Mts² (actualmente, con FMI 50N-20314219), del año 1909 al año 1946.

A. Cadena de tradición del predio en reivindicación (Inmueble de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada con FMI 50N-333784)

- i. Mediante el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 100 del 25 de abril de 1909, la señora Brígida Martínez vendió al señor Miguel Rico Rico el inmueble en reivindicación que tiene una extensión aproximada de 6.400 Mts² o una fanegada, que desde el año 1909 ha tenido los siguientes linderos:

“UN LOTE DE TERRENO, QUE MIDE POCO MÁS O MENOS UNA FANEGADA, UBICADO EN EL PARTIDO DE ‘PUEBLO Y Balsa’, DE ESTA JURISDICCIÓN DEMARCADO POR LOS LINDEROS SIGUIENTES: POR UN COSTADO, CON EL CAMINO QUE CONDUCE DE CHÍA, AL ‘PUENTE DEL COMÚN’; POR OTRO, CON TERRENO DE LOS HEREDEROS DE CLETO HERNANDEZ; POR OTRO, CON TERRENO DE LOS HEREDEROS DE BASILIO MARTÍNEZ; Y POR EL ÚLTIMO, CON TERRENO DE BRIGIDA MARTÍNEZ.”
(Negrilla y énfasis fuera de texto)

- ii. Mediante el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 296 del 19 de septiembre de 1909 de la Notaría de Chía, el señor Miguel Rico Rico vendió a Bacilio Rico el predio en reivindicación que, como se ha precisado, tiene una extensión aproximada de 6.4000 Mts² o una fanegada

B. Cadena de tradición del Inmueble con una extensión aproximada de 1.747,52 Mts²

- i. Mediante contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 416 del 26 de diciembre de 1914 de la Notaría de Chía, la señora Brígida Martínez vendió a la señora Elena Rico de Rico el inmueble que tiene una extensión aproximada de 1.747,52 Mts² con los siguientes linderos:

“UNA FINCA QUE CONSTITUYE LA MITAD DE UN TERRENO CON CASA DE TAPIA CUBIERTA DE PAJA

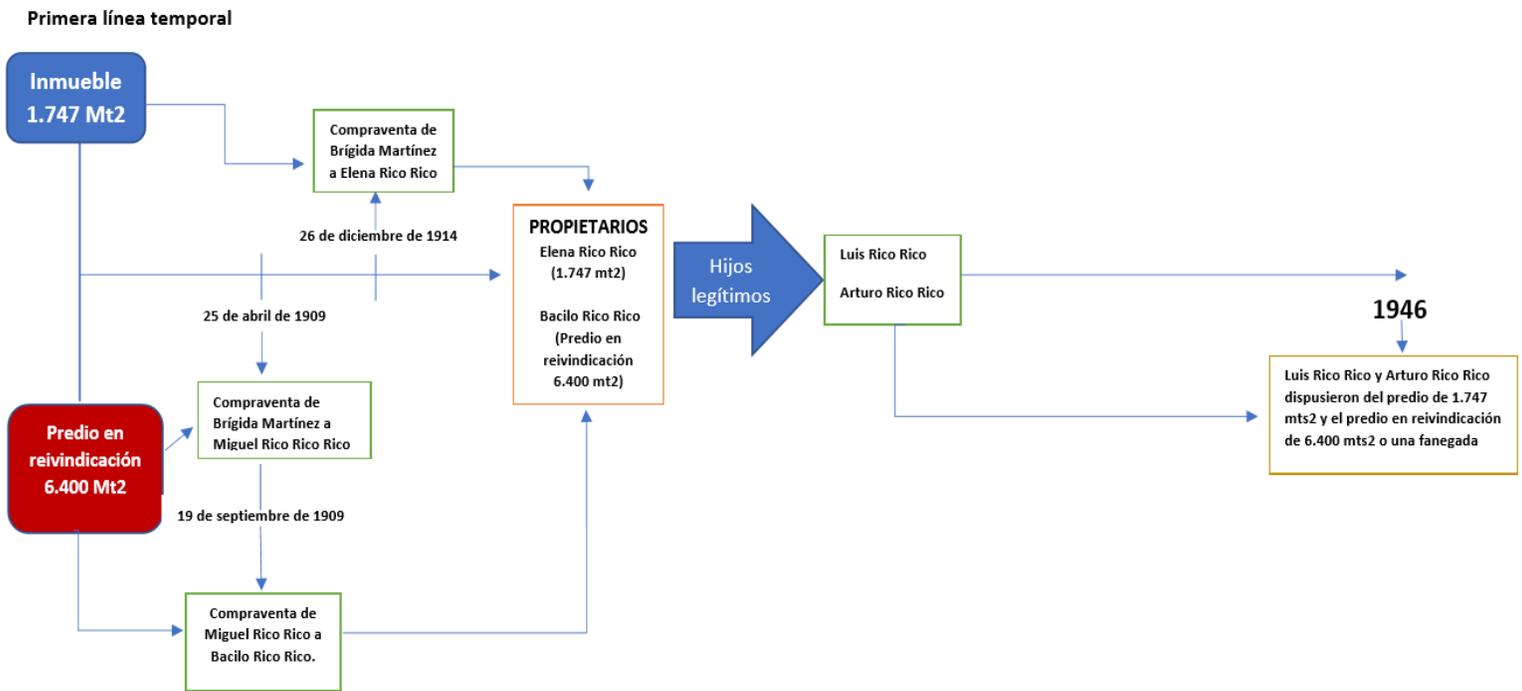
EDIFICADA EN ÉL, UBICADO EN ESTE MUNICIPIO EN EL PARTIDO DE BOJACÁ Y LINDA: AL NORTE CON TERRENO DE GREGORIO JAMAICA, CAMINO PÚBLICO AL MEDIO; AL OCCIDENTE, CON TERRENO DE BASILIO RICO, PROINDIVISO CON ESTE; AL SUR, CON TERRENO DE GRABRIEL RICO, CERCA DE ALAMBRE AL MEDIO; Y AL ORIENTE, CON TERRENO DE FELIPE CORTÉS, SEÑALADO CON MOJONES DE PIEDRA. ” (Negrilla fuera de texto)

C. Sobre los hijos legítimos del señor Bacilo Rico Rico y Elena Rico Rico.

Como se precisó en el literal A, el señor Bacilo Rico Rico adquirió el predio en reivindicación de aproximadamente 6.400 Mts2 o una fanegada, el 19 de septiembre de 1909, fruto del contrato de compraventa que celebró con el señor Miguel Rico Rico; y, como se indicó en el literal B, la señora Elena Rico Rico adquirió el inmueble de aproximadamente 1.747,52 Mts2 el 26 de diciembre de 1914, fruto del contrato de compraventa que celebró con la señora Brígida Martínez.

Al momento de la muerte del señor Bacilo Rico Rico y de la señora Elena Rico Rico, tuvieron a los señores Luis Rico Rico y Arturo Rico Rico como hijos legítimos, quienes, en el año 1946, presuntamente dispusieron del predio en reivindicación de aproximadamente 6.400 Mts2, y del inmueble de 1.747,52 Mts2, sin haber realizado la partición de la herencia como se explicará en la segunda línea temporal.

Para precisar con mayor detalle los puntos anteriormente explicados y relatados, a continuación se relaciona una línea de tiempo que ilustra de manera clara y grafica esta primera línea temporal.



3.2. Segunda línea temporal: sobre la cadena de tradición en bloque del predio en reivindicación (Inmueble de aproximadamente 6.400 mts2 o una fanegada con FMI 50N-333784) y el inmueble con una extensión aproximada de 1.747,52 Mts2 (actualmente, con FMI 50N-20314219), del año 1946 al año 1998.

A. Primera parte de la segunda línea temporal: sobre el contrato de compraventa de 1946 del predio en reivindicación (inmueble de aproximadamente 6.400 Mts2 o una

fanegada, con FMI 50N-333784) y el inmueble de aproximadamente 1.747,52 Mts2 (actualmente, con FMI 50N-20314219).

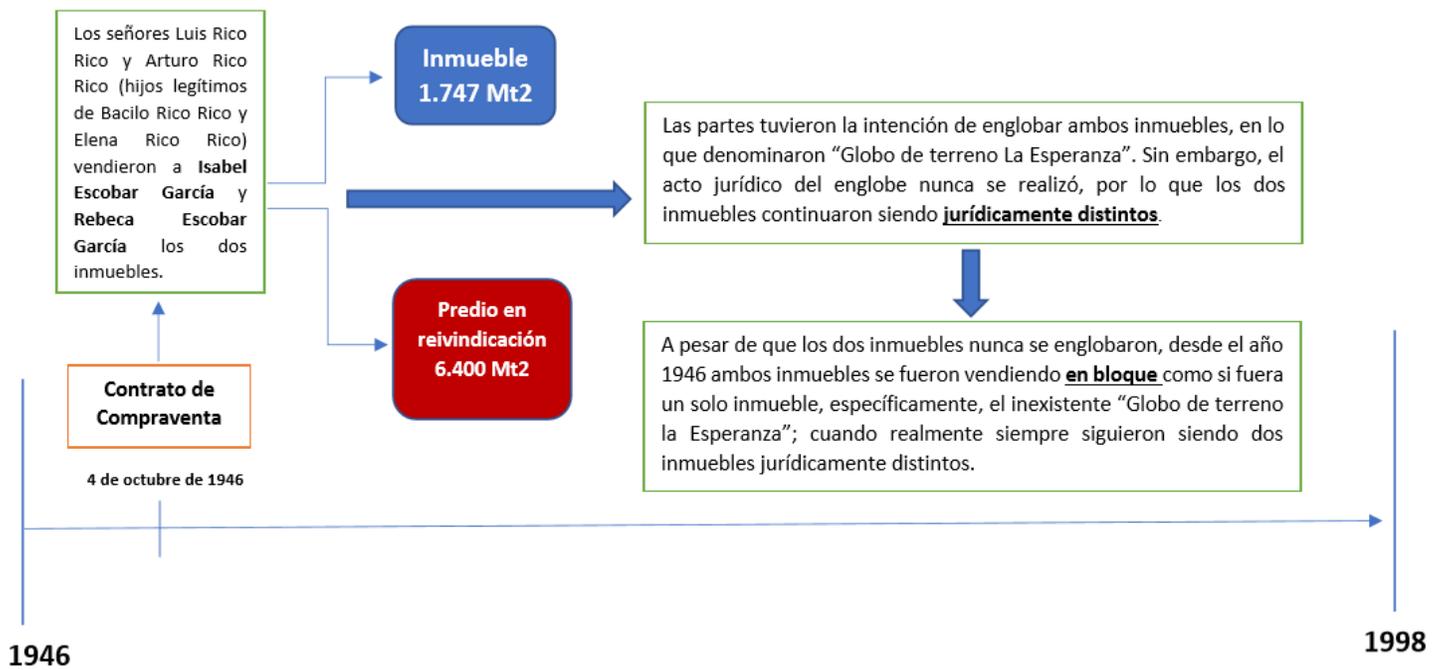
- i. Mediante Escritura Pública No. 5098 del 4 de octubre de 1946 de la Notaría 4 de Bogotá, los señores Luis Rico Rico y Arturo Rico Rico, como hijos legítimos de Bacilo Rico Rico y Elena Rico de Rico enajenaron a las señoritas Isabel Escobar García y Rebeca Escobar García, los derechos y acciones que tenían sobre: i) el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts2 o una fanegada) y; ii) el inmueble con una extensión aproximada de 1.747,52 Mts2.
- ii. En la Escritura Pública, las partes manifestaron que los dos inmuebles formarían “un solo globo” que se denominaría “La Esperanza”, con los siguientes linderos:

“(…) Por el norte camino a carretera de por medio con herederos de Gregorio Jamaica; por el sur, oriente y occidente con inmueble de propiedad del señor Faustino Escobar Paz.”
- iii. No obstante la anterior manifestación, y dado que las señoras Isabel Escobar García y Rebeca Escobar García (presuntas adquirentes) **en ningún momento** realizaron un englobe de ambos predios, los dos inmuebles continuaron siendo **jurídicamente distintos**.
- iv. Adicionalmente, en esta fecha se habría configurado lo que es llamado comúnmente como falsa tradición del inmueble, toda vez que los señores Luis Rico Rico y Arturo Rico Rico, como hijos legítimos de los fallecidos Bacilo Rico Rico y Elena Rico de Rico habrían vendido sus derechos y acciones sobre ambos inmuebles sin antes haberse realizado la partición de la herencia.

En el siguiente esquema, como primera parte de esta segunda línea temporal, se ilustra la venta de los dos inmuebles que realizaron Luis Rico Rico y Arturo Rico Rico como herederos legítimos de Bacilo Rico Rico y Elena Rico Rico, a las señoras Isabel Escobar García y Rebeca Escobar García.

Así mismo, se precisa de manera clara que, desde el año 1946 hasta el año 1998, los dos inmuebles se vendieron en bloque como si fuera un solo inmueble, específicamente, el inexistente “Globo de terreno la Esperanza”, cuando realmente siempre siguieron siendo dos inmuebles jurídicamente distintos.

Segunda línea temporal. Parte 1.



B. Segunda parte de la segunda línea temporal: Sobre los cuatro (4) contratos de compraventa **en bloque** del predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts2 o una fanegada, con FMI 50N-333784) y el inmueble de aproximadamente 1.747,52 Mts2 (actualmente, con FMI 50N-20314219), **desde 1947 hasta 1998.**

- i. **Primer contrato de compraventa:** Mediante Escritura Pública No. 184 del 25 de julio de 1947 de la Notaría Única de Chía, las señoras Isabel Escobar García y Rebeca Escobar García vendieron al señor Jorge Jiménez el predio en reivindicación (que tiene un área aproximada de 6.400 mts2 o una fanegada, con FMI 50N-333784) y, adicionalmente, incluyeron en la venta el inmueble con una extensión aproximada de 1.747,52 Mts2.

En la Escritura Pública, las partes manifestaron que la venta de los dos inmuebles recaería sobre el "globo de terreno" denominado "Esperanza", que, como se precisó con anterioridad, nunca fue englobado y mantuvo los mismos linderos que se establecieron en el año 1946, así:

"(...) Por el norte camino a carretera de por medio con herederos de Gregorio Jamaica; por el sur, oriente y occidente con inmueble de propiedad del señor Faustino Escobar Paz."

- ii. **Segundo contrato de compraventa:** mediante Escritura Pública No. 2746 del 23 de octubre de 1947, el señor Jorge Jiménez vendió a las señoritas Isabel Escobar García y Rebeca Escobar García el predio en reivindicación (que tiene un área aproximada de 6.400 mts2 o una fanegada, con FMI 50N-333784) y, adicionalmente, incluyó en la venta el inmueble con una extensión aproximada de 1.747,52 Mts2.

De igual forma, en la Escritura Pública, las partes manifestaron que la venta de los dos inmuebles recaería sobre el "globo de terreno" denominado "La Esperanza", que, como se precisó con anterioridad, nunca fue englobado y mantuvo los mismos linderos que se establecieron en el año 1946, así:

“(…) Por el Norte, camino o carretera de por medio, con herederos de Gregorio Jamaica; por el Sur, Oriente y Occidente, con inmueble de propiedad del señor Faustino Escobar Paz.”

- iii. **Tercer contrato de compraventa:** 18 años después de la celebración del segundo contrato de compraventa, el 20 de mayo de 1965, mediante la Escritura Pública No. 2102, las señoras Isabel Escobar y Rebeca Escobar García vendieron al señor **Alfredo Saldarriaga del Valle**, el inmueble en reivindicación (que tiene un área aproximada de 6.400 mts² o una fanegada, con FMI 50N-333784) y, adicionalmente, incluyeron en la venta el inmueble con una extensión aproximada de 1.747,52 Mts².

De igual forma, en la Escritura Pública, las partes manifestaron que la venta de los dos inmuebles recaería sobre el “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, que, como se precisó con anterioridad, nunca fue englobado y mantuvo los mismos linderos que se establecieron en el año 1946 y fueron descritos de la siguiente manera:

“Un globo de terreno conocido con el nombre de “LA ESPERANZA”, en la vereda de Pueblo y Balsa del Municipio de Chía, alinderado así: “Por el Norte, camino o carretera de por medio, con tierras de los herederos de Gregorio Jamaica; por los costados Sur, Oriental y Occidental con propiedad de Faustino Escobar”

- iv. El 18 de mayo de 1987, el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá profirió sentencia sobre la sucesión de la señora Elvira Concha de Saldarriaga, esposa del señor Alfredo Saldarriaga del Valle, en la que el Juez resolvió, entre otras cosas, adjudicar al señor Alfredo el predio en reivindicación (que tiene un área aproximada de 6.400 mts² o una fanegada, con FMI 50N-333784) y el inmueble de aproximadamente 1.747,52 Mts², así:

*“**El pleno derecho de dominio y la posesión** de un globo de terreno conocido con el nombre de “La Esperanza, ubicado en la vereda de Pueblo y Balsa del Municipio de Chía, alinderado así: Por el Norte, camino o carretera de por medio, con tierras de los herederos de Gregorio Jamaica; por los costados Sur, Oriental y Occidental con propiedad de Faustino Escobar” (Negrilla y énfasis fuera de texto)*

Así las cosas, en la sentencia, el juzgado 26 Civil de Circuito de Bogotá ratificó, reconoció y otorgó el derecho de dominio y posesión sobre el predio en reivindicación (que tiene un área aproximada de 6.400 mts² o una fanegada, con FMI 50N-333784) y el inmueble de aproximadamente 1.747 mts² que había tenido el señor Alfredo Saldarriaga durante 22 años desde el contrato de compraventa del 20 de mayo de 1965, al adjudicar en su cabeza el derecho de dominio sobre el “globo de terreno” conocido como la “Esperanza” que, como se ha precisado con anterioridad, nunca fue englobado y, realmente, corresponde a estos dos predios que son **jurídicamente distintos**.

No obstante, en el Folio de Matricula No. 50N-333784, se registró de manera equivocada que el señor Alfredo Saldarriaga únicamente había adquirido derechos y acciones sobre el predio, cuando lo cierto es que el Juez le reconoció y adjudicó la titularidad que tiene sobre el predio en reivindicación.

Como se puede observar, estas pruebas documentales demuestran la titularidad del derecho de dominio y la posesión que tuvo el señor Alfredo Saldarriaga sobre el predio en reivindicación (que tiene un área aproximada de 6.400 mts² o una fanegada, con FMI 50N-

333784) y el inmueble de aproximadamente 1.747 mts2, desde el 20 de mayo 1965, cuando los adquirió a través del contrato de compraventa que celebró con las señoras Isabel Escobar y Rebeca Escobar García, como consta en la Escritura Pública No. 2102.

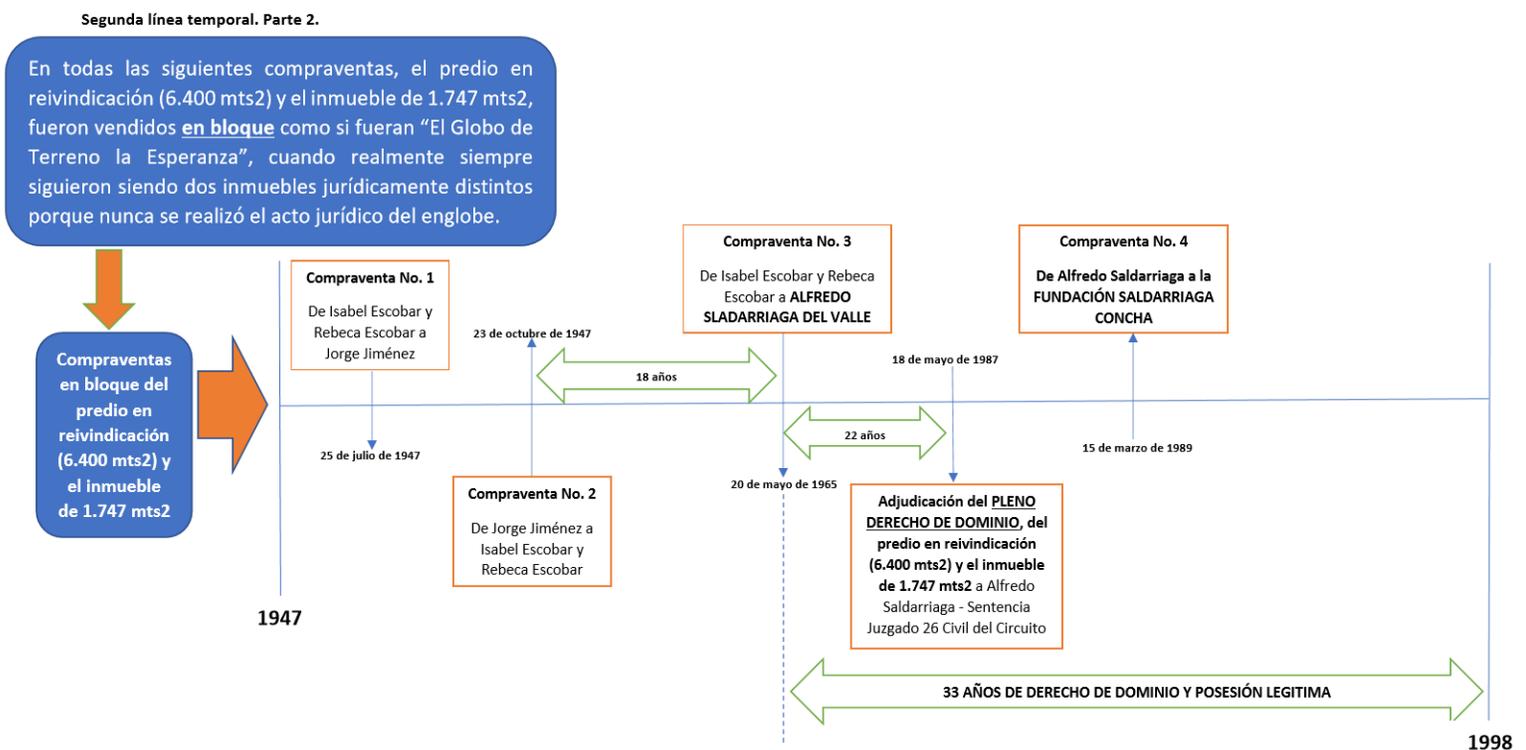
- v. **Cuarto contrato de compraventa:** mediante Escritura Pública No. 869 del 15 de marzo de 1989, el señor Alfredo Saldarriaga transfirió a la Fundación Saldarriaga Concha el predio en reivindicación (que tiene un área aproximada de 6.400 mts2 o una fanegada, con FMI 50N-333784) y, adicionalmente, incluyó el inmueble que tiene una extensión aproximada de 1.747,52 Mts2.

En la Escritura Pública, el señor Alfredo Saldarriaga manifestó que la transferencia de los dos inmuebles recaería sobre el “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, que, como se precisó con anterioridad, nunca fue englobado y mantuvo los mismos linderos que se establecieron en el año 1946 y fueron descritos de la siguiente manera:

“Por el Norte, camino o carretera de por medio, con tierras de los herederos de Gregorio Jamaica; por los costados Sur, Oriental y Occidental con propiedad de Faustino Escobar”

Fue así como la Fundación Saldarriaga Concha adquirió la propiedad y la posesión regular de ambos inmuebles, es decir, del predio en reivindicación (que tiene un área aproximada de 6.400 mts2 o una fanegada, con FMI 50N-333784) y el inmueble de aproximadamente 1.747 mts2 (actualmente con FMI 50N-20314219).

Para precisar con mayor detalle las cuatro compraventas en bloque que se realizaron del predio en reivindicación (que tiene un área aproximada de 6.400 mts2 o una fanegada, con FMI 50N-333784) y el inmueble de aproximadamente 1.747 mts2 (actualmente con FMI 50N-20314219) **desde el año 1946 hasta el año 1998**, a continuación, se relaciona una línea de tiempo que ilustra de manera clara y grafica la segunda parte de esta segunda línea temporal de la cadena de tradición.



2.3.Tercera línea temporal: sobre el contrato de compraventa entre la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana del inmueble de aproximadamente 1.747,52 Mts2 (actualmente, con FMI 50N-20314219) y el inmueble “La Granja de Los Pinos – Lote B”, con una extensión aproximada de 77,273.26m2 con FMI 50N-1132263, y el

contrato de donación que corrigió errores de identificación sobre el inmueble con una extensión de aproximadamente 1.747,52 Mts2 en el contrato de compraventa.

- i. En el año 1997, la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana iniciaron negociaciones para que la Fundación realizara el traspaso de dos inmuebles a la Universidad, a saber:
 - i. El inmueble denominado “La Granja de Los Pinos – Lote B”, con una extensión aproximada de 77,273.26m2 con FMI 50N-1132263.
 - ii. Del “globo de terreno” denominado “La Esperanza” que, como se ha precisado, nunca se englobó²; únicamente el inmueble con una extensión aproximada de 1,747.52m2 que en la actualidad se identifica con el FMI 50N-20314219, **y no el predio en reivindicación** (que tiene un área aproximada de 6.400 mts2 o una fanegada, con FMI 50N-333784)
- iii. El **11 de marzo de 1998** la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana celebraron el contrato de compraventa sobre ambos predios a través de la Escritura Pública No. 111 y, para diferenciar el bien inmueble que se estaba transfiriendo del “Globo de terreno” denominado “La Esperanza”, precisaron en la Escritura Pública que el contrato de compraventa recaería únicamente sobre el inmueble con una extensión aproximada de 1,747.52m2, así:

*“PRIMERO: Objeto. Que la Vendedora transfiere a título de compraventa a favor de La Universidad, el derecho de dominio y posesión formal y material que aquella tiene y ejerce sobre el (...) globo de terreno conocido con el nombre de La Esperanza, vereda de Pueblo y Balsa, con número de matrícula inmobiliaria 50N-333784 y **con una extensión superficial aproximada de mil setecientos cuarenta y siete metros cuadrados con cincuenta y dos centímetros de metros cuadrados (1.747.52 M2)**” (Negrilla y énfasis fuera de texto)*

- iv. No obstante lo anterior, las partes cometieron el error de señalar que los linderos del inmueble de aproximadamente 1,747.52 mts2, correspondían a aquellos que se fijaron desde el año 1946 para referirse a los dos inmuebles³ del “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, específicamente:

“Por el Norte, camino o carretera de por medio, con tierras de los herederos de Gregorio Jamaica; por los costados Sur, Oriental y Occidental con propiedad de Faustino Escobar.”

- v. Como se ha precisado de manera enfática, el presunto globo de terreno “La Esperanza” corresponde a dos inmuebles, específicamente, el predio en reivindicación (que tiene un área aproximada de 6.400 mts2 o una fanegada, con FMI 50N-333784) y el inmueble con una extensión aproximada de 1,747.52 Mts2; cuya denominación únicamente obedece al hecho de que, desde el año 1946, a pesar de que se manifestó que estos dos inmuebles formarían “un solo globo”, el acto jurídico de englobe sobre dichos predios nunca se realizó y, en consecuencia, los dos inmuebles continuaron siendo **jurídicamente distintos**.

² Nunca se realizó el acto jurídico de englobe de los predios de 6.400 Mts2 y 1.747,52 Mts2, por lo que ambos predios continuaron siendo jurídicamente distintos.

³ Tanto el inmueble de aproximadamente 1,747.52m2, como el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 Mts2 o una fanegada)

Este error fue evidenciado por la Fundación Saldarriaga y la misma Universidad de la Sabana el **21 de mayo de 1998** cuando intentaron realizar el registro de la Estructura Pública de este contrato de compraventa, al advertir:

1. Que desde el año 1946, el “globo de terreno” denominado “La Esperanza” realmente corresponde a dos inmuebles, específicamente, el predio en reivindicación (que tiene un área aproximada de 6.400 mts² o una fanegada) y el inmueble con una extensión aproximada de 1,747.52 Mts².
 2. Que sobre el “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, nunca se realizó el acto jurídico de englobe sobre ambos inmuebles y, en consecuencia, los dos predios continuaron siendo **jurídicamente distintos**.
 3. Que desde el año 1946, el “Globo de terreno” denominado “La Esperanza” fue identificado de manera equivocado con el FMI 50N-333784, cuando, desde el mismo año 1946, se debió abrir un folio de matrícula inmobiliaria independiente para el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada) y otro para el inmueble con una extensión aproximada de 1,747.52 mts².
 4. Que los dos inmuebles que conforman el “Globo de terreno” denominado “La Esperanza”, fueron vendidos en bloque como si fueran un solo inmueble desde el año 1946 hasta el 21 de mayo de 1998, cuando realmente las ventas se hicieron sobre dos inmuebles jurídicamente distintos, a saber, el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada) y el inmueble con una extensión aproximada de 1,747.52 mts².
- vi. Por lo anterior, la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana, siendo conscientes de que el “Globo de terreno” denominado “La Esperanza” corresponde a dos inmuebles jurídicamente distintos y que solo querían que se efectuara la transferencia sobre el inmueble de 1,747.52 Mts², acordaron que no registrarían la compraventa.
- vii. Por esa razón, la Oficina de Registros Públicos solo inscribió la venta del inmueble la “Granja de los Pinos Lote B” con una extensión de 77,273.26m² con FMI 50N-1132263 y, con relación al “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, y se corrigieron dichas inconsistencias identificadas de la siguiente manera:
- i. Respecto al inmueble con una extensión aproximada de 1,747.52 Mts², se dio apertura al **folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20314219, como un nuevo folio único e independiente para identificar el predio.**
 - ii. Respecto al predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada), se **mantuvo el folio de matrícula inmobiliaria 50N-333784 para identificarlo como un inmueble independiente** y no como el presunto “globo de terreno” denominado “La Esperanza” que nunca existió por no haberse realizado en ningún momento el acto jurídico de englobe.
- viii. Como consecuencia de lo anterior, la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana, en aras de velar por la real intención negocial que las llevó a celebrar el contrato de compraventa y superar los errores contenidos en dicho contrato y en las Escrituras Públicas, adoptaron la siguiente solución:
- i. Mediante Escritura Pública No. 574 del 17 de diciembre de 1999, las partes celebraron un **contrato de donación** en el que la Fundación Saldarriaga transfirió a la Universidad de la Sabana el inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts², así:

“Segundo: Bien inmueble sobre el cual recae la presente donación. El bien inmueble sobre el cual recae la donación materia del presente proceso contrato es el siguiente: Globo de terreno, con todos sus anexidades, construcciones, usos, costumbres y servidumbres, conocido con el nombre de La Esperanza, Vereda de Pueblo y Balsa, con número de matrícula inmobiliaria 50N-33784 y con una extensión superficiaria aproximada de 1.747.52MTS, alinderado así:

Por el Norte: En extensión de 40 metros con la denominada Avenida Pradilla, situada en el casco urbano del Municipio de Chía.

Por el Sur: En extensión de 31.30 metros con predios propiedad de la Universidad de la Sabana.

Por el Oriente: En extensión de 53 metros con predios propiedad de la Comunidad Hospitalaria San Juan de Dios.

Por el Occidente: En extensión de 36.36 metros con predios propiedad de la Universidad de la Sabana.” (énfasis fuera de texto)

- ii. Con la celebración del contrato de donación entre la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana, se generaron los siguientes efectos jurídicos:
 - Dejaron sin efecto la compraventa del 11 de marzo de 1998 con relación a la venta del inexistente “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, toda vez que la real intención de las partes era transferir a la Universidad de la Sabana el inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts2, **pero en ningún caso** el inmueble en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts2 o una fanegada) que, como se ha precisado de manera reiterada, ambos inmuebles eran jurídicamente distintos e independientes porque nunca se realizó el acto jurídico de englobe de ambos predios.
 - Se mantuvieron los efectos jurídicos del contrato respecto de la compraventa del inmueble denominado “La Granja de Los Pinos – Lote B”, con una extensión aproximada de 77,273.26 Mts2 con FMI 50N-1132263.

Precisado lo anterior, también se deja absoluta claridad sobre el siguiente punto:

- i. Como puede observarse en el contrato de donación, las partes incurrieron nuevamente en un error al haber identificado el bien inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts2 con el FMI 50N-333784⁴, **en vez de haberlo relacionado con su verdadero FMI que corresponde al 50N-20314219.**
- ii. Por consiguiente, es claro que esta circunstancia no puede dar lugar a que se discuta de forma alguna que no existe claridad respecto al hecho que las partes únicamente acordaron la transferencia de la Fundación Saldarriaga a la Universidad de la Sabana del inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts2 con FMI 50N-20314219 y, en ningún caso, del predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts2 o una fanegada).
- iii. En efecto, a diferencias de todas las reputadas compraventas anteriores, al realizar el negocio jurídico de la donación las **partes tenían absolutamente claro que ya se trataba de dos inmuebles diferentes**, cada uno con su propio folio de matrícula inmobiliaria, y **teniendo ese pleno conocimiento, determinaron que únicamente incluirían el predio de aproximadamente 1,747.52 Mts2**. Este factor, me permito insistir, diferenció este acto jurídico de todos los anteriores, en los que las partes no tenían claridad sobre la identidad y existencia de dos inmuebles distintos.

⁴ Que corresponde al predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 Mt2 o una fanegada)

- iv. No obstante lo anterior, la Universidad de la Sabana, privó a la Fundación Saldarriaga del predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada, con FMI 50N-333784) y, desde la fecha de suscripción del contrato de compraventa que solo dejó con efectos el traspaso del predio “Granja de los Pinos Lote B”, ha actuado de mala fe al desconocer la real intención de las partes en dicho negocio jurídico y, así mismo, al desconocer el contrato de donación que solo tuvo por objeto realizar el traspaso del inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts² y no del predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada, con FMI 50N-333784).
- v. Como se observa, del simple análisis detallado de las pruebas documentales que soportan la cadena de tradición del predio en reivindicación, el inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts² con FMI 50N-20314219 y el inmueble “Granja de los Pinos Lote B”, se constata el derecho de dominio y posesión que tuvo y tiene la Fundación Saldarriaga sobre el predio en reivindicación, el cual nunca fue incluido como parte de los negocios jurídicos celebrados por las partes, y muy especialmente la donación de 1998, en la que ya era claro que existían dos predios. Entonces, si se hubiese querido incluir el predio de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada, con FMI 50N-333784, así se hubiera estipulado.
- vi. Establecidos estos puntos fundamentales del análisis de parte de las pruebas documentales, a continuación se precisan los fundamentos jurídicos que demuestran por qué la Fundación Saldarriaga nunca transfirió el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada) a la Universidad de la Sabana por no corresponder con la real intención de las partes:
 - i. Como se precisó, el contrato de compraventa del 11 de marzo de 1998 tenía como objeto que la Fundación Saldarriaga transfiriera a la Universidad de la Sabana el inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts² y el inmueble “La Granja de Los Pinos – Lote B”, con una extensión aproximada de 77,273.26 Mts² con FMI 50N-1132263.

No obstante lo anterior, se presentó una inconsistencia respecto al predio de aproximadamente 1,747.52 Mts², toda vez que fue identificado como si correspondiera en su totalidad al inexistente “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, con los linderos que se habían fijado desde el año 1946, que han dado lugar a que Aveprad y la Universidad de la Sabana, afirmen que el objeto del contrato de compraventa del 11 de marzo de 1998 también abarcaba el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada), cuando se ha demostrado de forma enfática que dicho contrato nunca incluyó este predio.

- ii. Por lo anterior, la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana corrigieron este error con la celebración de un contrato de donación en el que realizaron la transferencia del inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts² y dejaron sin efecto parcialmente el contrato de compraventa del 11 de marzo de 1998 que siguió surtiendo efectos respecto al inmueble “La Granja de Los Pinos – Lote B”, con una extensión aproximada de 77,273.26m² con FMI 50N-1132263.
- iii. Ahora bien, respecto al error contenido en el contrato de donación en el que se identificó el inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts² con el FMI 50N-333784⁵ del predio en reivindicación, en vez de haberlo relacionado con su verdadero FMI que corresponde al 50N-20314219, no tiene ninguna consecuencia jurídica, por las siguientes razones:
 - a. En el tráfico negocial, los errores lingüísticos sobre las estipulaciones son una de las fallas más elementales y de ocurrencia frecuente, estas son resueltas a través de

⁵ Que corresponde al inmueble en reivindicación.

los remedios de la teoría del “error instrumental”, que fue precisada por la Corte Suprema de Justicia⁶ al delimitar las especies de error en tres grupos, entre estos:

“(…) Tercer grupo. - Errores indiferentes: a) Error sobre las calidades que ni objetiva ni subjetivamente sean sustanciales; b) Error sobre el valor; c) Error sobre la persona cuando ese error no ha sido determinante del acto jurídico; d) Error sobre los motivos; e) Errores puramente materiales (...)” (Negrilla fuera de texto)

Conforme a lo anterior, en la misma sentencia, la Corte precisó que este tipo de error instrumental o indiferente **no afecta el perfeccionamiento ni la validez de las convenciones o contratos.**

- b. Así mismo, autores como el doctor Fernando Hinecrosa⁷ ratifican esta postura y precisan los alcances de esta clase de error instrumental, así:

“Se dice que hay error en la declaración o instrumental, “error material”, cuando ocurre un empleo defectuoso del medio de expresión; cuando los signos se confunden por descuido, por falta de atención o por falla del mecanismo utilizado; cuando, en fin, se trata de un yerro mecánico, que puede presentarse no solo a propósito de la declaración stricto sensu, sino respecto de los demás medios de expresión. (...) y se agrega que en tales casos no hay diferencia entre la voluntad negocial y el contenido de la declaración, sino entre el significado que el declarante cree que tiene su declaración y el sentido jurídicamente determinante: una divergencia entre la voluntad interna y la voluntad declarada”. (Negrilla y énfasis fuera de texto)

Y agrega el doctor Hinecrosa que, para dar solución a estas divergencias meramente materiales, se debe:

“(…) acudir a las reglas interpretativas (arts. 483 c.j., 45 c.p. y m. 28 a 30, 1127 y 1618 ss c.c.), inclusive con apoyo de medios externos (art. 1622 c.c.) con la esperanza de despejar la discrepancia y salvar la disposición: “de la interpretación se concluirá si las declaraciones coinciden o se corresponden”

- c. En ese orden de ideas, para efectos de demostrar con claridad que en el contrato de donación únicamente se presentó un error meramente instrumental sobre la identificación del inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts² con el FMI 50N-333784⁸ del predio en reivindicación, cuando se debió identificar con el FMI 50N-20314219, en primera medida es necesario acudir al artículo 1618 del Código Civil que, ante este tipo de diferencias de referencia o lingüísticas, establece que debe darse prevalencia a la real intención de las partes, así:

“ARTICULO 1618. PREVALENCIA DE LA INTENCION. Conocida claramente la intención de los contratantes, **debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.**” (Negrilla y énfasis fuera de texto)

⁶ Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, de fecha 28 de febrero de 1936, magistrado ponente: Dr. Eduardo Zuleta Ángel

⁷ Tratado de las Obligaciones II: De las fuentes de las obligaciones en el Negocio Jurídico, volumen 1. Universidad Externado de Colombia. Pg 947 y ss.

⁸ Que corresponde al inmueble en reivindicación

En el presente caso, la real intención de la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana es clara y conocida quienes, después de haber celebrado el contrato de compraventa del 11 de marzo de 1998 y percatarse de los errores que contenía, celebraron el contrato de donación el 17 de diciembre de 1999, con el ánimo de especificar de forma clara que la Fundación Saldarriaga solo transferiría a la Universidad de la Sabana el inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts² y, en ningún caso, el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 Mts² o una fanegada, con FMI 50N-333784)

Específicamente, las partes estipularon de manera expresa en la cláusula quinta del contrato lo siguiente:

“Quinto. Manifestación especial. Que por escritura número 111 del 11 de marzo de 1998 (contrato de compraventa), de la Notaría Segunda de Chía, la Fundación Saldarriaga Concha vendió este (el inmueble de aproximadamente 171,747.52 mts²) y otro inmueble (“La Granja de Los Pinos – Lote B”), y realizó otros actos jurídicos, a la Universidad de La Sabana, escritura que en cuanto a la venta de este inmueble convinieron en no registrarla” (referencia de predios fuera de texto).

Como puede observarse, las mismas partes, de manera expresa, dejaron sin efecto parcialmente el contrato de compraventa del 18 de marzo de 1998 respecto al inmueble de 1,747.52 mt², que había sido confundido como si fuera el inexistente “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, que corresponde a dos inmuebles, específicamente: al predio de aproximadamente 1,747.52 Mt² y al predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 Mts² o una fanegada).

Adicionalmente, el artículo 1622 del Código Civil establece que los contratos deben interpretarse de manera sistemática, por comparación y por aplicación práctica, así:

“ARTICULO 1622. INTERPRETACIONES SISTEMATICA, POR COMPARACIÓN Y POR APLICACION PRACTICA. Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad.

Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia.

O por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte.”

Al realizar una interpretación sistemática del contrato de donación, encontramos que, en efecto, la real intención de las partes fue consistente en limitar el objeto del contrato al inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts² y no incluir el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada), como puede observarse en la cláusula segunda, así:

“Segundo: Bien inmueble sobre el cual recae la presente donación (...) con una extensión superficial aproximada de 1.747.52MTS, alinderado así:

Por el Norte: En extensión de 40 metros con la denominada Avenida Pradilla, situada en el casco urbano del Municipio de Chía.

Por el Sur: En extensión de 31.30 metros con predios propiedad de la Universidad de la Sabana.

Por el Oriente: En extensión de 53 metros con predios propiedad de la Comunidad Hospitalaria San Juan de Dios.

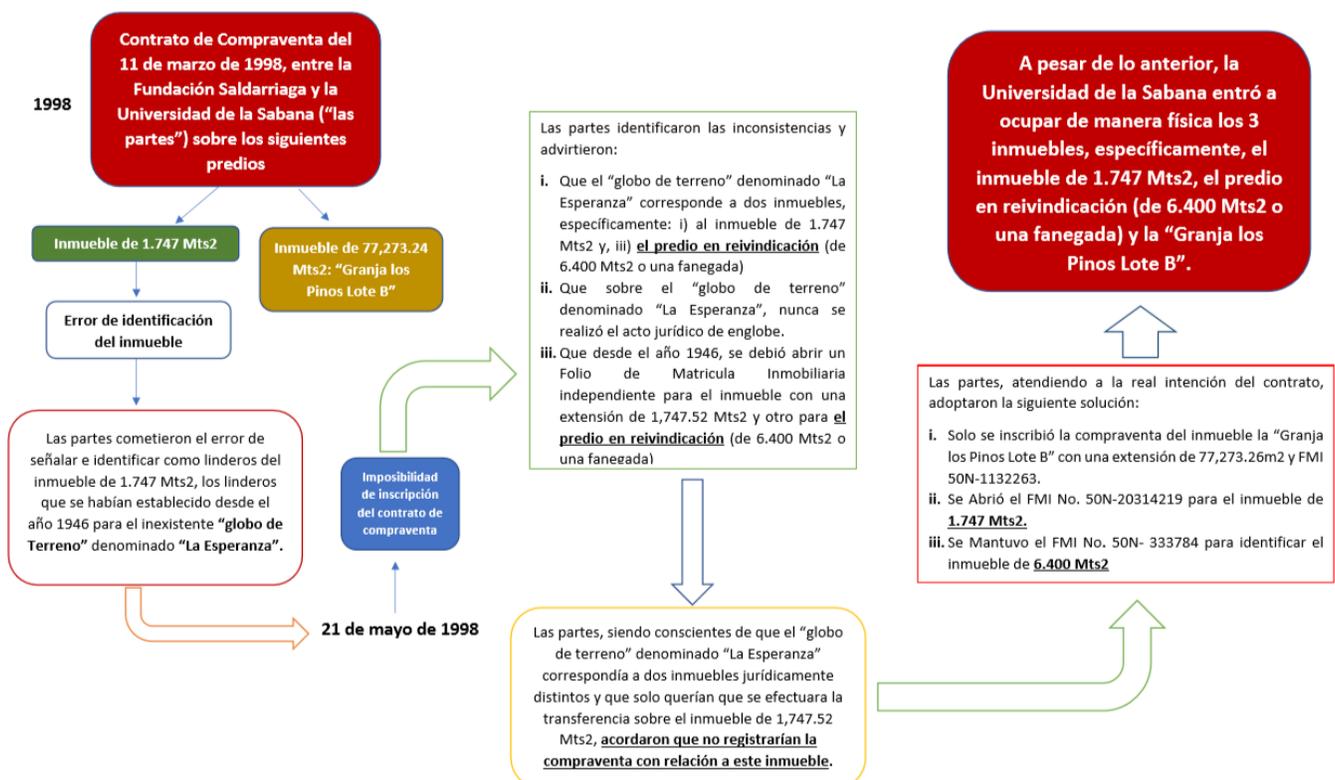
Por el Occidente: En extensión de 36.36 metros con predios propiedad de la Universidad de la Sabana.” (énfasis fuera de texto)

Como puede observarse, los linderos fijados corresponden de manera clara al inmueble con una extensión aproximada de 1,747.52 Mts² y no a los linderos del predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 Mt² o una fanegada) y, mucho menos con los linderos que se fijaron desde el año 1946 para el inexistente “Globo de terreno” denominado “La Esperanza”.

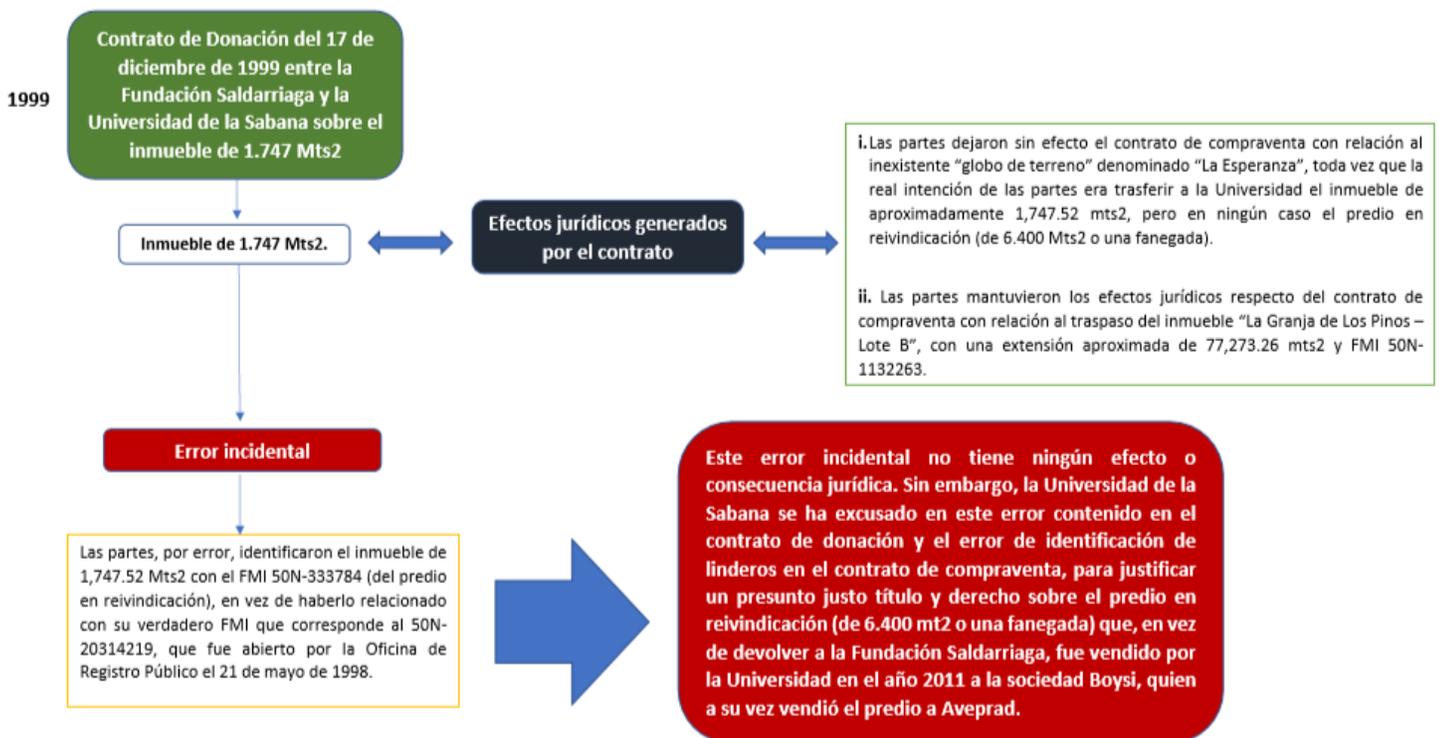
A pesar de todo lo anterior, como se ha insistido, la Universidad de la Sabana, aprehendió materialmente de manera ilegítima el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada, con FMI 50N-333784) y, desde la fecha de suscripción del contrato de compraventa, ha actuado de mala fe al desconocer la real intención de las partes en dicho contrato y, así mismo, en el contrato de donación al no haber restituido predio en reivindicación a la Fundación Saldarriaga, al haber dispuesto de este como si tuviera algún derecho sobre el mismo, cuando lo cierto es que, como se ha recalcado, nunca tuvo el dominio del predio y mucho menos una posesión jurídicamente legítima o la existencia de un mejor derecho respecto a la Fundación Saldarriaga.

En suma, para precisar con mayor detalle los efectos jurídicos que se derivaron del contrato de compraventa y el de donación sobre: i) inmueble de aproximadamente 1,747.52 Mts², ii) el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 Mts² o una fanegada) y, iii) el inmueble de aproximadamente 77,273.26 Mts², denominado “La Granja de Los Pinos – Lote B”, a continuación, se relaciona dos esquemas que ilustra de manera clara y grafica cada uno de estos contratos:

I. Contrato de compraventa



II. Contrato de donación



3.4. Cuarta línea temporal: sobre los contratos de compraventa celebrados sobre el predio en reivindicación (de 6.400 mts2 o una fanegada), el inmueble de 1,747.52 Mts2 y la "Granja de los Pinos-Lote B", el año 1998 hasta el año 2020.

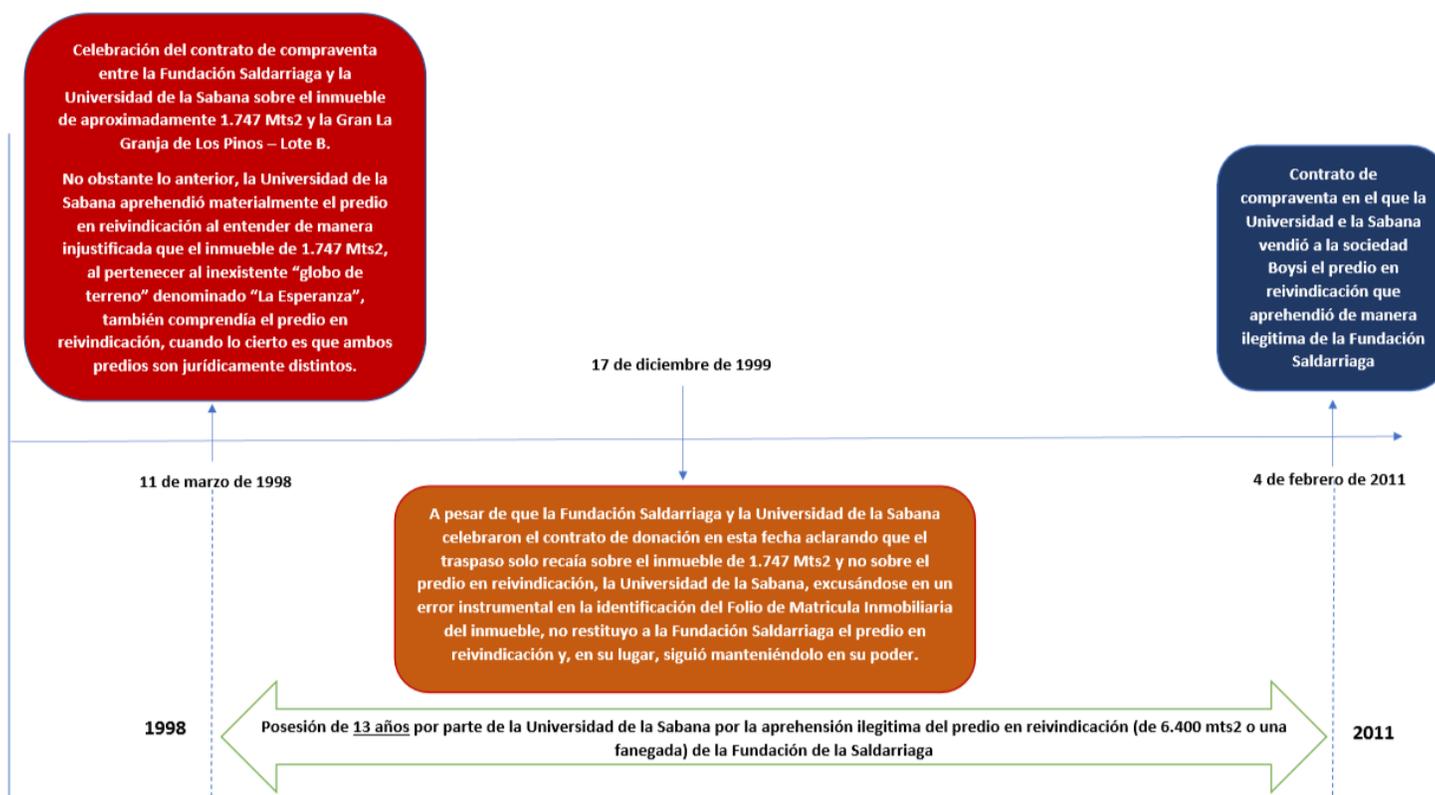
A. Sobre la aprehensión material del inmueble en reivindicación (de 6.400 mts2 o una fanegada) por parte de la Universidad de la Sabana.

- i. Como se ha manifestado con anterioridad, con la celebración del contrato de compraventa del 11 de marzo de 1998, la Universidad de la Sabana aprehendió materialmente los inmuebles de 1.747 Mts2 y la "Granja los Pinos Lote B". Sin embargo, a pesar de que la Fundación Saldarriaga nunca le vendió a la Universidad de la Sabana el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts2 o una fanegada), esta última lo aprehendió de manera ilegítima y de mala fe, aduciendo que el inmueble también se encontraba en el objeto del contrato de compraventa por haberse hecho referencia al inexistente "globo de terreno" denominado "La Esperanza".
- ii. Dicha manifestación y entendimiento lo reconoció la Universidad de la Sabana y Aveprad, a pesar de que el contrato de compraventa se dejó sin efectos parcialmente respecto de la venta del inmueble de 1.747 Mts2 y, en su lugar, la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana celebraron el contrato de donación para honrar la real intención de los vínculos negociales para:
 - i. Realizar el traspaso en debida forma del inmueble de aproximadamente 1.747 Mts2, que había sido confundido con el inexistente "globo de terreno" denominado "La Esperanza" que presuntamente estaba comprendido por este inmueble y el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts2 o una fanegada) y,
 - ii. precisar en el contrato de donación que este solo recaería sobre el inmueble de 1.747 Mts2 y en ningún caso sobre el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts2 o una fanegada).

- iii. No obstante lo anterior, la Universidad de la Sabana, nuevamente, de manera ilegítima y de mala fe, excusándose en un error meramente instrumental en el que se identificó el inmueble de 1.747 Mts2 con el Folio de Matrícula Inmobiliaria del predio en reivindicación, ha insistido que la Fundación Saldarriaga vendió y/o donó el predio en reivindicación, por lo que, en vez de restituirlo a la Fundación Saldarriaga, decidió mantenerlo en su poder pretendiendo un derecho de posesión sobre el mismo, con base en el cual posteriormente vendió el terceros que tenían pleno conocimiento de esta situación, específicamente, las sociedades Boysi y Aveprad.
- iv. Desde que la Universidad de la Sabana usurpó el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts2 o una fanegada), transcurrieron 13 años en los que dicha universidad ejerció posesión sobre el inmueble hasta el 4 de febrero de 2011, fecha en la que celebró un contrato de compraventa en el que vendió de manera ilegítima el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 Mts2 o una fanegada) a la sociedad Boysi, e incluyó en el contrato el inmueble de aproximadamente 1.747 Mts2 “La Granja de Los Pinos – Lote B”, con una extensión aproximada de 77,273.26m2 con FMI 50N-1132263.

En los siguientes esquemas y línea de tiempo, se ilustra de manera clara y detallada el periodo en el que la Universidad de la Sabana: i) aprehendió de manera ilegítima el predio en reivindicación, ii) el espacio temporal de 13 años en los que la Universidad de la Sabana alega haber tenido la posesión sobre el predio en reivindicación, cuando nunca la tuvo legítimamente, y iii) la celebración del contrato de compraventa sobre el predio en reivindicación que realizó la Universidad de la Sabana con la sociedad Boysi el 4 de febrero de 2011.

Aprehensión ilegítima del predio en reivindicación por parte la Universidad de la Sabana e inexistencia de posesión legítima sobre este



- v. Como prueba de la aprehensión ilegítima que realizó la Universidad de la Sabana en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts2 o una fanegada), también se

resalta como hecho el proceso judicial de pertenencia que instauró en el año 2005, con radicado No. 2005-252 en el que pretendió que se lo declarara dueño de este por prescripción adquisitiva extraordinaria.

- vi. Adicionalmente, en el año 2006, la Universidad de la Sabana instauró otro proceso de pertenencia, con radicado 2006-078, en el que pretendió que se lo declarara dueño por prescripción adquisitiva ordinaria. Para el efecto, identificó el predio con el FMI No. 50N-20314219 que corresponde al inmueble de aproximadamente 1.747 Mts² y adujo como justo título el contrato de donación que celebró con la Fundación Saldarriaga el 17 de diciembre de 1999, que pretendía desconocer para seguir sosteniendo que la Universidad era la propietaria del inexistente “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, cuando, como se ha precisado, realmente siempre se ha tratado de dos predios jurídicamente distintos.
- vii. El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá profirió sentencia el 5 de junio de 2009, en el proceso de pertenencia con radicado No. 2005-252 (numeral iv), en la que resolvió que la Universidad de la Sabana no había demostrado los actos posesorios y tampoco logró demostrar e identificar el predio a usucapir.
- viii. Esta decisión judicial, además de hacer tránsito a cosa juzgada, dio cuenta de que la Universidad de la Sabana, además de haber aprehendido ilegítimamente el inmueble con ocasión del contrato de compraventa del 11 de marzo de 1998, ni siquiera ejerció actos de posesión sobre el predio en reivindicación al no poderlos probar y, así mismo, tampoco pudo demostrarle al juez de forma clara cuál era el presunto terreno a usucapir por sostener que este se derivaba de un terreno material, del inexistente “globo de terreno La Esperanza”.
- ix. No obstante lo anterior, en el año 2010, la Universidad de la Sabana instauró un otro proceso de pertenencia en el que pretendió nuevamente que se la declarara dueña del predio en reivindicación con FMI No. 50N-333784, por la posesión que alega haber ejercido y la suma de posesiones y, como se explicará a continuación, vendió a la sociedad Boysi la posesión ilegítima sobre ambos predios en el año 2011.

B. Sobre el contrato de permuta del 4 de febrero de 2011, celebrado entre Universidad de la Sabana y la sociedad Boysi del predio en reivindicación que fue aprehendido de manera ilegítima por la Universidad de la Sabana el 11 de marzo de 1998.

- i. Mediante Escritura Pública No. 260 otorgada el 4 de febrero de 2011 en la Notaría No. 42 del Círculo de Bogotá D.C., la sociedad Inversiones Boysi Ltda., en liquidación adquirió la “*Granja los Pinos-Lote B*”, a título de permuta de la Universidad de la Sabana.
- ii. En dicha escritura, adicionalmente, la Universidad de la Sabana permutó a Inversiones Boysi Ltda. en liquidación, dos inmuebles que denominó de forma discrecional y unilateral “La Esperanza 1” y “La Esperanza 2”.

El lote “La Esperanza 1” fue alinderado de manera deliberada por la Universidad de la Sabana, así:

*“La posesión material y **los derechos litigiosos** que tiene y ejerce sobre el predio que han denominado **LA ESPERANZA I**, ubicado en el partido de Pueblo y Balsa, jurisdicción del **Municipio de Chía**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-333784** y que hace parte de la cédula catastral en mayor extensión número 00-00-0007-1543-000, **que tiene un área aproximada de mil setecientos cuarenta y siete metros cuadrados con cincuenta y dos***

decímetros cuadrados (1.747,52 M2) y está comprendido dentro de los siguientes linderos:

Por un costado con el camino público que conduce de Chía al Puente del Común;

Por otro con terreno de HEREDEROS DE CLETO HERNÁNDEZ;

Por otro, con terrenos de HEREDEROS DE BASILIO MARTÍNEZ;

*Y por el último con terrenos de BRÍGIDA MARTÍNEZ
Estos linderos son tomados del certificado de libertad y tradición respectivo.*

Este lote, según plano adjunto, tiene los siguientes linderos:

POR EL OCCIDENTE, colinda en una extensión de ciento cincuenta y un metros con sesenta y cinco centímetros (151,65m) con predio de la Universidad de la Sabana, denominado Granja los Pinos Lote B

POR EL ORIENTE, en ciento veintisiete metros con noventa y cuatro centímetros (127.94 m) con lote propiedad de los Hermanos Hospitalarios de San Juan de Dios

POR EL NORTE, en una extensión de treinta y un metros con treinta centímetros (31,30m) y treinta y seis metros con treinta y seis centímetros (36,36m) con lote sobre el cual la Universidad de la Sabana ejerce posesión, en el cual se encuentran las construcciones denominadas Consultorio Jurídico y Centro de Servicios Psicológicos y en sesenta y siete metros con sesenta y dos centímetros (67,62 m) con la Avenida Pradilla.

Este predio fue adquirido por donación que le hiciera la FUNDACIÓN SALDARRIAGA CONCHA a la UNIVERSIDAD DE LA SABANA mediante escritura pública número quinientos setenta y cuatro (574) de diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada en la Notaría Segunda (2a) del Círculo de Chía (Negrilla y énfasis fuera de texto)

Por su parte, el lote “La Esperanza 2” fue alinderado de manera deliberada por la Universidad de la Sabana, así:

*“La posesión material y **derechos litigiosos** que tiene y ejerce sobre el predio denominado **LA ESPERANZA 2**, ubicado en el partido de Bojacá, jurisdicción del **Municipio de Chía**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20314219** y que hace parte de la cédula catastral número 00-00-0007-1543-000, **tiene un área aproximada de una fanegada (1fgd), es decir, aproximadamente seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400,00 M2)**, en la cual se levanta una finca que constituye la mitad de un terreno con una casa de tapia cubierta de paja edificada en él, y está comprendido dentro de los siguientes linderos:*

*AL NORTE con terrenos de GREGORIO JAMAICA, camino público al medio.
OCCIDENTE, con terrenos de BASILIO RICO, proindiviso con éste;
AL SUR, con terrenos de GABRIEL RICO, cerca de alambre al medio
Y AL ORIENTE con terrenos de FELIPE CORTÉS, señalado con mojones de piedra.*

Estos linderos son tomados del certificado de libertad y tradición respectivo.

Este lote, según plano adjunto, tiene los siguientes linderos:

POR EL NORTE, en extensión de cuarenta metros (40 m) con la Avenida Pradilla, situada en el casco urbano del Municipio de Chía.

POR EL SUR, en extensión de treinta y un metros con treinta centímetros (31,30 m) con el predio La Esperanza 1, arriba alinderado, sobre el cual la Universidad de la Sabana ejerce posesión.

POR EL ORIENTE, en extensión de cincuenta y tres metros (53,00 m) con predio de propiedad de la Comunidad Hospitalaria San Juan de Dios

POR EL OCCIDENTE, en extensión de treinta y seis metros con treinta y seis centímetros (36.36 m) con el predio La Esperanza 1, arriba alinderado, sobre el cual la Universidad de la Sabana ejerce la posesión.

Este inmueble fue adquirido por donación que le hiciera la FUNDACIÓN SALDARRIAGA CONCHA a la UNIVERSIDAD DE LA SABANA mediante escritura pública número quinientos setenta y cuatro (#574) del diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada en la Notaría Segunda (2a) del Círculo de Chía” (énfasis añadido).

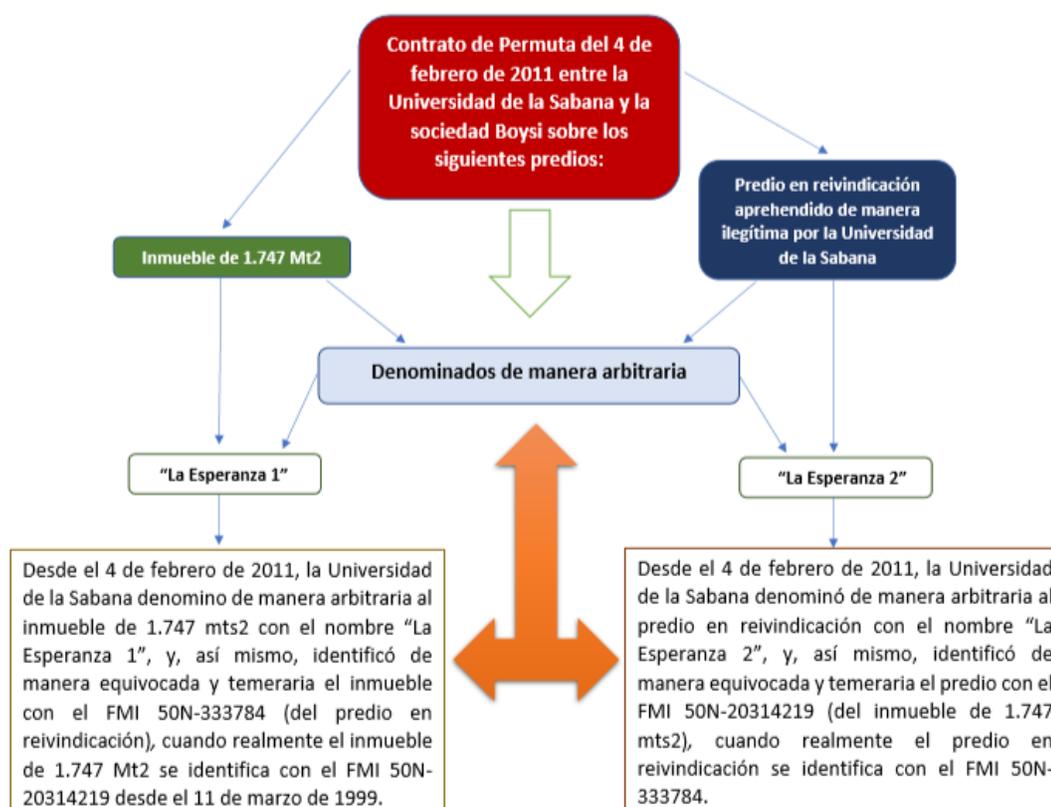
- iii. Como se desprende de las anteriores escrituras, la Universidad de la Sabana, además de haber aprehendido de manera ilegítima el predio en reivindicación de la Fundación Saldarriaga, **en un acto de mala fe, pretendió transferir a la sociedad Inversiones Boysi Limitada el predio en reivindicación** (de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada) **que nunca adquirió de la Fundación Saldarriaga.**
- iv. Dicho de otro modo, **la Universidad de la Sabana pretendió enajenar el predio en reivindicación con FMI 50N-333784, que en ningún momento le fue vendido y/o donado por la Fundación Saldarriaga y, por el contrario, fue aprehendido de manera ilegítima por dicha institución.**
- v. En este sentido, y sumado a los evidentes errores en la identificación del inmueble de aproximadamente 1.747 Mts² y el predio en reivindicación, que respectivamente fueron denominados “La Esperanza 1” y “La Esperanza 2” por parte de la Universidad de la Sabana, dicha institución **abusivamente incluyó el predio en reivindicación en el contrato de compraventa que celebró con Boysi, cuando, como se ha reiterado, la Fundación**

Saldarriaga nunca le vendió y/o donó este predio a la Universidad de la Sabana.

- vi. Dicho inmueble no es otro que el predio en reivindicación, que la Universidad de la Sabana y Boysi denominaron en el contrato de compraventa que celebraron el 4 de febrero de 2011 como el inmueble “La Esperanza 2”, que no es otro que el predio que realmente se identifica con el FMI 50N-333784, es decir, el “*Lote de terreno que tiene más o menos una fanegada ubicado en el Partido de Pueblo y Balsa, jurisdicción de este municipio, demarcado así: por un costado con el camino que conduce de chía al puente del común; por otro con terreno de herederos de Cleto Hernández; por otro, con terrenos de herederos de Basilio Martínez; y por el último con terrenos de Brígida Martínez.*”
- vii. Finalmente, es pertinente precisar y llamar la atención sobre el hecho de que la Universidad de la Sabana, **vendió a la sociedad Boysi los derechos litigiosos del proceso judicial con radicado No. 2010-101**, en el que pretendía que la declaran dueña del predio en reivindicación que aprehendió de manera ilegítima.

En el siguiente esquema, se ilustra de manera clara y detallada las conductas de mala fe, arbitrarias y deliberadas que fueron desplegadas por la Universidad de la Sabana al momento de identificar el inmueble de 1.747 Mts2 y el predio en reivindicación en el contrato de compraventa que celebró con Boysi el 4 de febrero de 2011.

Identificación arbitraria de los linderos y el FMI del inmueble de 1.747 mts2 y el predio en reivindicación por parte de la Universidad de la Sabana y Boysi



- C. Sobre el contrato de compraventa del 12 de abril de 2011, celebrado entre la sociedad Boysi y la sociedad Aveprad sobre el predio en reivindicación aprehendido materialmente de manera ilegítima por la Universidad de la Sabana, el inmueble de 1.747 Mts2 y “La Granja de Los Pinos – Lote B” de aproximadamente 77,273.26 mts2.

- i. Mediante escritura pública No. 1051 otorgada el 12 de abril de 2011 en la Notaría No. 42 del Círculo de Bogotá D.C., la sociedad Inversiones Boysi Limitada transfirió a Aveprad S.A.S., el inmueble de 1.747 Mts², así como el predio en reivindicación que fue aprehendido de manera ilegítima por la Universidad de la Sabana desde el 11 de marzo de 1998.
 - ii. En dicha escritura, teniendo en consideración que la Universidad de la Sabana le transfirió a la sociedad Boysi los dos inmuebles denominándolos como “La Esperanza 1” y “La Esperanza 2”, los linderos fueron definidos de la siguiente manera:
- A. Respecto al inmueble “La Esperanza 1”** (que correspondería al inmueble de 1.747 mts², en el que la Universidad de la Sabana identifico de manera arbitraria y equivocada el Folio de Matricula Inmobiliaria)

*“La posesión material y los derechos litigiosos que tiene y ejerce sobre el predio que han denominado **LA ESPERANZA I**, ubicado en el partido de Pueblo y Balsa, jurisdicción del **Municipio de Chía**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-333784** y que hace parte de la cédula catastral en mayor extensión número 00-00-0007-1543-000, que tiene un área aproximada de mil setecientos cuarenta y siete metros cuadrados con cincuenta y dos decímetros cuadrados (1.747,52 M2) y está comprendido dentro de los siguientes linderos:*

Por un costado con el camino público que conduce de Chía al Puente del Común;

Por otro con terreno de HEREDEROS DE CLETO HERNÁNDEZ;

Por otro, con terrenos de HEREDEROS DE BASILIO MARTÍNEZ;

Y por el último con terrenos de BRÍGIDA MARTÍNEZ

Estos linderos son tomados del certificado de libertad y tradición respectivo.

Este lote, según plano adjunto, tiene los siguientes linderos:

POR EL OCCIDENTE, colinda en una extensión de ciento cincuenta y un metros con sesenta y cinco centímetros (151,65m) con predio de la Universidad de la Sabana, denominado Granja los Pinos Lote B

POR EL ORIENTE, en ciento veintisiete metros con noventa y cuatro centímetros (127.94 m) con lote propiedad de los Hermanos Hospitalarios de San Juan de Dios

POR EL NORTE, en una extensión de treinta y un metros con treinta centímetros (31,30m) y treinta y seis metros con treinta y seis centímetros (36,36m) con lote sobre el cual la Universidad de la Sabana ejerce posesión, en el cual se encuentran las construcciones denominadas Consultorio Jurídico y Centro de Servicios Psicológicos y en sesenta y siete

metros con sesenta y dos centímetros (67,62 m) con la Avenida Pradilla.”

B. Respecto al inmueble “La Esperanza 2” (que correspondería al predio en reivindicación, en el que la Universidad de la Sabana identifico de manera arbitraria y equivocada el Folio de Matricula Inmobiliaria)

*“La posesión material y **derechos litigiosos** que tiene y ejerce sobre el predio denominado **LA ESPERANZA 2**, ubicado en el partido de Bojacá, jurisdicción del **Municipio de Chía**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20314219** y que hace parte de la cédula catastral número 00-00-0007-1543-000, **tiene un área aproximada de una fanegada (1fgd), es decir, aproximadamente seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400,00 M2)**, en la cual se levanta una finca que constituye la mitad de un terreno con una casa de tapia cubierta de paja edificada en él, y está comprendido dentro de los siguientes linderos:*

AL NORTE con terrenos de GREGORIO JAMAICA, camino público al medio.

OCCIDENTE, con terrenos de BASILIO RICO, proindiviso con éste;

AL SUR, con terrenos de GABRIEL RICO, cerca de alambre al medio

Y AL ORIENTE con terrenos de FELIPE CORTÉS, señalado con mojones de piedra.

Estos linderos son tomados del certificado de libertad y tradición respectivo.

Este lote, según plano adjunto, tiene los siguientes linderos:

POR EL NORTE, en extensión de cuarenta metros (40 m) con la Avenida Pradilla, situada en el casco urbano del Municipio de Chía.

POR EL SUR, en extensión de treinta y un metros con treinta centímetros (31,30 m) con el predio La Esperanza 1, arriba alinderado, sobre el cual la Universidad de la Sabana ejerce posesión.

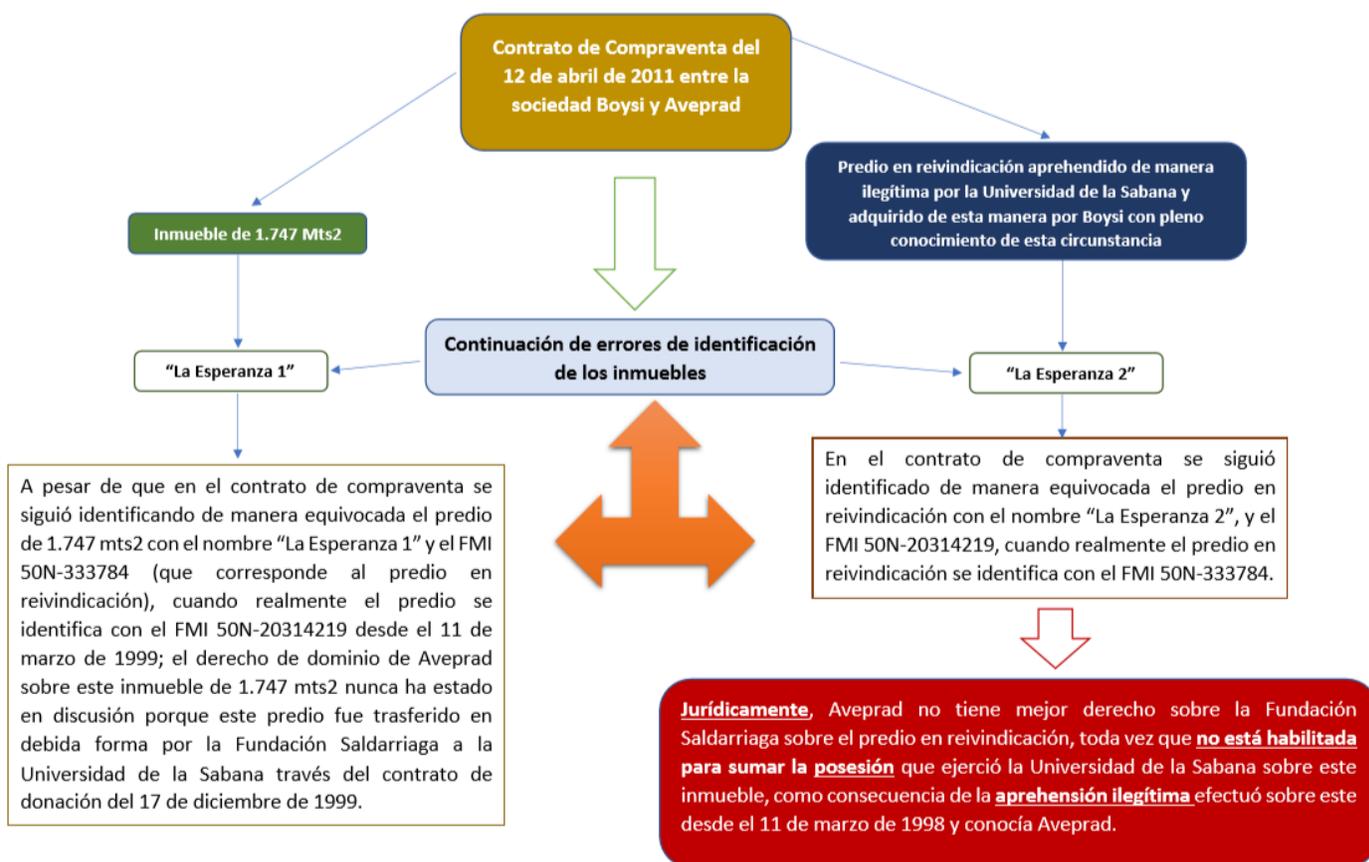
POR EL ORIENTE, en extensión de cincuenta y tres metros (53,00 m) con predio de propiedad de la Comunidad Hospitalaria San Juan de Dios

POR EL OCCIDENTE, en extensión de treinta y seis metros con treinta y seis centímetros (36.36 m) con el predio La Esperanza 1, arriba alinderado, sobre el cual la Universidad de la Sabana ejerce la posesión.”

- iii. Adicionalmente, en esta escritura subsisten los yerros, inexactitudes y tergiversaciones de la Escritura Pública No. 260 del 4 de febrero de 2011 en la que la Universidad de la Sabana vendió a la sociedad Boysi, entre otros inmuebles, el predio en reivindicación que aprehendió de manera ilegítima.
- iv. Finalmente, es pertinente precisar y llamar la atención sobre el hecho de que Boysi **también vendió a Aveprad los derechos litigiosos del proceso judicial con radicado No. 2010-101**, en el que pretendía que la declaran dueña del predio en reivindicación que aprehendió de manera ilegítima.

Así las cosas, como se puede observar en el siguiente esquema, la sociedad Aveprad, ha tenido la posesión del predio en reivindicación desde el 12 de marzo de 2011 a la fecha, y, jurídicamente, no está facultada para sumar la posesión ilegítima que ejerció la Universidad de la Sabana sobre el predio por un periodo de 13 años, por lo que la Fundación Saldarriaga tiene mejor derecho que Aveprad sobre el predio en reivindicación.

Derechos derivados del contrato de compraventa celebrado entre la sociedad Boysi y Aveprad



D. Sobre las decisiones que se adoptaron en los procesos con radicado No. 2006-252, 2006-0078 y 2010-101, respecto de los cuales Aveprad adquirió los derechos litigiosos en el proceso con radicado No. 2010-101

Una vez que Aveprad adquirió la posesión material del inmueble de aproximadamente 1,747 mts2 y el predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts2 o una fanegada), así como los derechos litigiosos del proceso con radicado No. 2010-101 y el proceso 2005-078 que la Universidad de la Sabana había instaurado para que lo declararon dueño de la presunta posesión que había ejercido sobre el predio en reivindicación, transcurrieron aproximadamente 3 años hasta que se profirieron las siguientes providencias que hicieron tránsito de cosa juzgada tanto para Aveprad como cesionario, así como para Boysi y la Universidad de la Sabana:

- i. El proceso con radicado No. 2006-078, el Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Zipaquirá profirió sentencia el 6 de agosto de 2014, en la que resolvió que, a pesar de existir el contrato de donación en el que era claro que la Fundación Saldarriaga únicamente transfirió el predio de aproximadamente 1.747 mts2, la Universidad de la Sabana no había demostrado los actos posesorios que ejerció y tampoco logro demostrar e identificar con certeza el predio a usucapir.
- ii. Esta decisión judicial, además de hacer tránsito a cosa juzgada, dio cuenta de que la Universidad de la Sabana, además de haber aprehendido ilegítimamente el

inmueble con ocasión del contrato de compraventa del 11 de marzo de 1998, ni siquiera ejerció actos de posesión sobre el predio en reivindicación al no poderlos probar y, así mismo, tampoco pudo demostrarle al juez de forma clara cuál era el presunto terreno a usucapir por sostener que este se derivaba de un terreno material, del inexistente “globo de terreno La Esperanza”.

- iii. El 16 de septiembre de 2014, la Universidad de la Sabana presentó un escrito en el que desistió de todas las pretensiones del proceso de pertenencia que instauró en el año 2010, con radicado No. 2010-101, en el que pretendía que la declararan dueña del predio en reivindicación (de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada), con FMI 50N-333784, por los actos de posesión que alegaba que había ejercido sobre el predio.

El desistimiento fue aprobado por el Juzgado el 24 de septiembre de 2014, en la que se dio aplicación al artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, generando como consecuencia una imposibilidad en cabeza de Aveprad, la Universidad de la Sabana y Boysi de pretender en el futuro la declaratoria de posesión sobre el predio en reivindicación, cuya declaratoria de prescripción de dominio pretendía la Universidad, por haberse configurado cosa juzgada.

Respecto a este proceso, cabe recordar que la Universidad de la Sabana lo instauró a pesar de que en el proceso con radicado No. 2005-252, ya se había proferido sentencia el 5 de 2009, en la que el Juzgado resolvió en el mismo sentido al haber declarado que la Universidad de la Sabana no había probado los actos de posesión sobre el predio en reivindicación y tampoco había identificado plenamente el predio que pretendía usucapir.

Precisado el anterior marco de referencia de estas cuatro líneas temporales de conformidad con las pruebas que obran en el proceso, a continuación se seguirán sustentando los fundamentos de hechos y de derecho. Veamos:

A. Se cumplen los requisitos para la procedibilidad de la acción reivindicatoria – la Juez de Primera Instancia erró al no tenerlos acreditados

A continuación, se exponen los requisitos elementales para la procedencia de la acción reivindicatoria, y el desarrollo de cómo se cumplió cada uno de estos.

a. Existe titularidad del predio en reivindicación y por ende legitimación en la causa por activa – La Juez declaró, en forma errada e imprecisa, la excepción de falta de legitimación en la causa por activa.

La Sentencia adolece de errores fácticos e interpretativos que afectaron el trámite del proceso y viciaron la decisión tomada por el *A quo*, teniendo en cuenta que la legitimación en la causa por activa no era el tema central probatorio como lo pretendió hacer ver la Juez, sino más bien si Aveprad lograba probar tener un mejor derecho sobre el predio en reivindicación respecto a la Fundación Saldarriaga. Sin perjuicio de lo anterior, la Juez erró porque la Fundación sí cuenta con legitimación en la causa como se explica a continuación.

i. La Fundación Saldarriaga Concha fue poseedora del bien inmueble por más de 20 años lo que también la legitima en la causa por activa, para la acción reivindicatoria.

1. El juez de Primera Instancia declaró probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa de la Fundación Saldarriaga por no estar acreditado su derecho de propiedad sobre el predio en reivindicación, al no encontrarse registrada o evidenciada dicha propiedad en el folio de matrícula inmobiliaria de este predio.

2. En el curso del proceso, la Fundación Saldarriaga presentó recurso de apelación contra la sentencia anticipada y la sala Civil-Familia del Tribunal, resolvió el recurso en sentencia del 3 de abril de 2019 en la que determinó: i) que era apresurado llegar a concluir que la Fundación Saldarriaga no tiene la propiedad del predio en reivindicación con FMI 50N-333784 a la luz del folio de matrícula inmobiliaria del predio que indicaría que dicha propiedad está en entredicho, ii) que era apresurado concluir que la Fundación Saldarriaga tampoco haya tenido la posesión del inmueble por más de 20 años para estar legitimado por activa para haber instaurado el proceso reivindicatorio, sin haberse siquiera agotado la etapa probatoria, iii) que la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 9 de julio de 2012, ha reconocido que **“La acción reivindicatoria solamente prescribe cuando el titular del derecho de dominio es desplazado por un tercero que paralelamente lo ha adquirido por usucapión, vale decir; que mientras no se consolide a favor de éste la propiedad por haberla adquirido por prescripción adquisitiva, no se extingue el derecho de quien hasta el momento se tiene como su titular.”**(Negrilla y énfasis fuera de texto).
3. No obstante lo anterior, el Juez de primera instancia, después de haber agotado la etapa probatoria, profirió la sentencia de primera instancia que adolece de errores fácticos e interpretativos que afectaron el trámite del proceso y viciaron la decisión que tomó, teniendo en cuenta que la legitimación en la causa por activa no era el tema central probatorio como lo pretendió hacer ver la Juez, sino más bien si Aveprad lograba probar tener un mejor derecho sobre el predio en reivindicación respecto a la Fundación Saldarriaga. Sin perjuicio de lo anterior, la Juez erró porque la Fundación sí cuenta con legitimación en la causa como se explica a continuación.
4. Como se precisó de manera clara y detallada en el esquema “segunda línea temporal. Parte 2” la Fundación Saldarriaga adquirió el predio en reivindicación objeto de este proceso por más de 20 años, lo cual la faculta para tener la legitimación en la causa por activa en esta demanda reivindicatoria.
5. Como se puede evidenciar en este esquema, desde el año 1946, presuntamente, los señores Luis Rico Rico y Arturo Rico Rico solo transfirieron los derechos y acciones del predio en reivindicación a la señora Isabel Escobar García y Rebeca Escobar García, quienes, después de haber celebrado las Compraventas No 1 y 2, lo transfirieron al señor Alfredo Saldarriaga en la compraventa No. 3 quien, de igual forma, habría adquirido los derechos y acciones sobre el predio en reivindicación, así como la posesión, pero no el pleno dominio de este, cuando lo cierto es que el señor Alfredo Saldarriaga sí adquirió la propiedad, así como la posesión, tal como fue reconocido y declarado el 18 de mayo de 1987 por el Juez 26 Civil de Circuito de Bogotá en la sucesión de su difunta esposa, la señora Elvira Concha Saldarriaga.
6. Finalmente, se tiene la cuarta compraventa en la que, la Fundación Saldarriaga obtuvo el predio en reivindicación, junto con la posesión, de Alfredo Saldarriaga del Valle mediante compraventa elevada a la Escritura Pública No. 869 de 1989, quien, a su vez, como se precisó había adquirido el predio objeto de reivindicación mediante compraventa elevada a la Escritura Pública No. 2102 del 29 de mayo de 1965.
7. Así las cosas, a pesar de que la propiedad de la Fundación Saldarriaga sobre el predio en reivindicación está plenamente demostrada, el Juzgado de primera instancia consideró que carecía de legitimación en la causa por activa, por no haber acreditado el derecho de dominio sobre este y, aún más, afirmó que la Fundación tampoco demostró actos de posesión sobre el predio en reivindicación o un mejor derecho que Aveprad o la Universidad de la Sabana.
8. Por lo anterior, en caso de que se llegue a considerar o poner en entredicho la propiedad del predio en reivindicación que tuvo el señor Alfredo Saldarriaga que transfirió a la Fundación Saldarriaga, no existe duda alguna que, aplicando la suma de posesiones, la Fundación Saldarriaga fue poseedora del predio por 33 años que fue aprehendido de manera ilegítima por la Universidad de la Sabana en el año 1998.

9. Como bien lo expresó el Honorable Tribunal en su proveído del 2 de abril de 2019, respecto a la importancia de tener la posesión por el término legal:

“Vistas las cosas desde esa perspectiva, encuentra el Tribunal que para la demandante que no aparece inscrita como titular de derecho real de dominio, su legitimación la deriva no propiamente de esa circunstancia, sino de la posesión que ejerció su antecesor, Alfredo Saldarriaga del Valle, por espacio de casi 24 años, desde que la adquirió de manos de Isabel Escobar de Ortiz y Rebeca Escobar García por escritura 2102 de 29 de mayo de 1965 de la notaría tercera de Bogotá; de ahí que, invocando dominio por estar en las circunstancias claramente definidas por la jurisprudencia, esto es, por haber poseído por un tiempo suficiente para ganar el bien por prescripción, debe entenderse que la acción ejercitada tiene en trasunto un dominio perfilado bajo esos contornos, con mayor razón si la reivindicante viene aferrándose a ese antecedente de 1965 para dar sustento a su pretensión dominical, eso con prescindencia del hecho de que no haya promovido el correspondiente proceso de pertenencia para formalizar su dominio sobre la heredad.”

10. En tal sentido, el Honorable Tribunal citó jurisprudencia ya decantada de la Corte Suprema de Justicia, al afirmar que:

“el demandante en la acción reivindicatoria puede ser un poseedor con veinte años de posesión, es decir, con el tiempo legal suficiente para alegar la prescripción extraordinaria, como modo para la adquisición del derecho de dominio.”

B. En el caso concreto, teniendo en cuenta lo ya mencionado por el Honorable Tribunal, resulta que la Fundación Saldarriaga Concha sí tiene y ha mantenido la legitimación en la causa por activa, como se verá a continuación.

i. Los Demandados jamás se opusieron o negaron la existencia de la posesión de la Fundación Saldarriaga Concha

11. A pesar de que la Fundación no entregó el predio en reivindicación, ya que el inmueble entregado en la compraventa de 1998 solo incluyó la “La Granja de Los Pinos – Lote B”, con una extensión aproximada de 77,273.26 mts² y en el contrato de donación de 1999 solo comprendió el inmueble de aproximadamente 1.747 mts², lo cierto es que las demandadas en sus contestaciones afirmaron que la Fundación Saldarriaga tenía la posesión del predio en reivindicación previo a la celebración de estos negocios jurídicos entre la Fundación y la Universidad de la Sabana.
12. Así las cosas, si las demandadas no disputaron la posesión que la Fundación Saldarriaga Concha ejerció sobre el Inmueble, porque de hacerlo incurrirían en una causal de mala fe adicional a las ya existentes, es claro entonces que no había duda sobre tal condición de poseedora del predio en reivindicación en cabeza de la Fundación Saldarriaga, máxime cuando se está ante un proceso reivindicatorio y no uno que busca declarar la pertenencia por usucapión (donde el estándar probatorio es más alto debido al efecto erga omnes de la sentencia).
13. Apuntada razón habría tenido la *A quo* en dudar de la posesión, si las demandadas se hubiesen opuesto, que la Fundación Saldarriaga alega haber ejercido. Pero como no fue así, era deber de la Juez analizar el tema a fondo, haciendo un análisis valorativo de las pruebas en conjunto y mediante el ejercicio de la sana crítica haber dilucidado si en realidad la Fundación Saldarriaga ejerció posesión sobre el predio en reivindicación por más de 20 años.

14. Como la Juez no hizo esa importante tarea de análisis en conjunto, a continuación se expresan algunas de las pruebas que la Juez desechó sin razón de su análisis probatorio.

ii. Existe material probatorio que demuestra la posesión que la Fundación Saldarriaga Concha ejerció sobre el Inmueble.

15. La Juez desconoció en su valoración de las pruebas, y en consecuencia en su fallo, las pruebas aportadas que demuestran la posesión que la Fundación Saldarriaga ejerció sobre los predios objeto de este litigio.

16. Por ejemplo, la Juez no hizo mención alguna en su análisis de los recibos de impuestos aportados por los mismos demandados, teniendo en cuenta que el titular que aparece registrado en los recibos de impuestos prediales es precisamente la Fundación Saldarriaga, demostrando de esa forma que, con anterioridad a la supuesta posesión ejercida por la Universidad de la Sabana, era la Fundación Saldarriaga Concha la que ejercía posesión sobre el predio en reivindicación.

17. Por su parte, la *A quo* también obvió los testimonios aportados por la parte demandada. En efecto, varios de los testigos de la contraparte nombraron en varias oportunidades a una de las edificaciones como la “Casa Saldarriaga,” demostrando que, para la comunidad, la familia Saldarriaga, donde se incluye al señor Alfredo Saldarriaga y, por contera, la Fundación Saldarriaga, eran quienes detentaban esos predios (para este caso, el inmueble en reivindicación) como propietarias, cada uno en su época, y siempre con el ánimo de señor y dueño.

18. Adicionalmente, los demandados en sus contestaciones siempre afirmaron que la Universidad de la Sabana pensó haber recibido la posesión del Inmueble, junto con otros dos aledaños, de manos de la Fundación Saldarriaga Concha, incluso reconociendo que pensaron haber recibido todos los predios con calidad de titulares de derecho real de dominio.

19. Por otra parte, la Universidad de la Sabana no solo no se opuso a la existencia de la posesión de la Fundación Saldarriaga sobre el predio en reivindicación, sino que la reconoció en el proceso de pertenencia que inició en el año 2005, donde aseguró que la Fundación Saldarriaga venía poseyendo el predio en reivindicación desde 1989.

20. En efecto, en la página 8 de la sustitución de la demanda en el proceso de pertenencia 2005-252, la Universidad de la Sabana confesó y afirmó que:

“(…) la Fundación Saldarriaga Concha poseyó el bien objeto de esta declaración de pertenencia [el predio en reivindicación] desde 1989 y para cuando traspasó su posesión a la UNIVERSIDAD DE LA SABANA ya llevaba con el bien más de 10 años, los que sumados al tiempo en que ha poseído la Universidad de la Sabana, da para que se pueda adquirir por prescripción ordinaria (más de 15 años para la fecha).” (Énfasis añadido)

21. Situación que la Universidad de la Sabana volvió a reconocer en los hechos de su demanda de pertenencia bajo el radicado 2010-0101.

22. Adicionalmente, también desconoció la *A quo* que en el proceso de pertenencia 2006-078, que si bien versó sobre el inmueble de aproximadamente 1.747 mts² que se identificó como el predio “La Esperanza”, y no sobre el Predio en Reivindicación, lo cierto es que las pruebas ahí practicadas resultaron fundamentales para este proceso, máxime cuando el testigo ya no se encuentra con vida.

23. En efecto, en dicho proceso de pertenencia del año 2006, se practicó el testimonio del entonces director ejecutivo de la Fundación Saldarriaga, Silvio Cárdenas (q.e.p.d.)⁹, quien afirmó que en el predio la “Esperanza” (inmueble de aproximadamente 1.747 mts2),”¹⁰ en el Predio en Reivindicación, y en el predio “Granja los Pinos Lote-B” mantuvo un celador, que la Fundación pagaba por los recibos de impuestos y las facturas de los servicios públicos.
24. Ese testimonio es altamente importante para este proceso por la potísima razón de que demuestra actos posesorios específicos, ejercidos por la Fundación Saldarriaga, pero que la Juez desestimó por completo, aun cuando sí se sirvió de pruebas similares para fallar a favor de las demandadas.
25. Así las cosas, a pesar de la dificultad en demostrar una posesión que se ejerció hace más de 20 años, los mencionados elementos materiales probatorios, y otros, que obran en el expediente de este proceso reivindicatorio datan de la posesión que ejerció la Fundación Saldarriaga por más de 20 años, agregando la suya a la de su antecesor, y por lo tanto legitimándola para llevar a cabo esta acción hasta su culminación, muy a pesar de las infundadas decisiones de la *A quo*.
26. Además de que la Juez erró al no tener validada la posesión, y en consecuencia la titularidad de la Fundación Saldarriaga sobre el predio en reivindicación, de haber estudiado los demás requisitos de la reivindicación, los habría encontrado acreditados como se desarrolla a continuación.

a. La Fundación Saldarriaga Concha perdió la posesión del predio en reivindicación y esta se encuentra en cabeza de Aveprad S.A.S.

27. A raíz de las negociaciones de los contratos de compraventa y donación, la Fundación Saldarriaga perdió la posesión del predio en reivindicación al haber sido aprehendido de manera ilegítima por la Universidad de la Sabana, la cual no pudo solicitar en reivindicación previamente teniendo en cuenta los conflictos de intereses en los que tanto su director ejecutivo como algunos miembros de los órganos directivos se encontraban inmersos, al tener estrechas relaciones con la Universidad de la Sabana.
28. Como se manifestó, en el presente proceso obra material probatorio que demuestra la pérdida de posesión sobre el predio en reivindicación por la aprehensión ilegítima que realizó la Universidad de la Sabana, lo cual no significa, sin embargo, que haya perdido sus derechos sobre el predio reivindicado como lo explicó de manera clara el Honorable Tribunal al resolver el recurso de apelación que se presentó contra la sentencia anticipada que profirió el Juez de primera instancia, cuando se refirió a la sentencia del 9 de julio de 2012 de la Corte Suprema de Justicia que reconoce la posibilidad que tiene un poseedor de instaurar un proceso reivindicatorio, así:

“La acción reivindicatoria solamente prescribe cuando el titular del derecho de dominio es desplazado por un tercero que paralelamente lo ha adquirido por usucapión, vale decir; que mientras no se consolide a favor de éste la propiedad por haberla adquirido por prescripción adquisitiva, no se extingue el derecho de quien hasta el momento se tiene como su titular.”

29. Por un lado, la misma Juez de primera instancia consideró que la posesión del predio en reivindicación no se encuentra en cabeza de la Fundación Saldarriaga y, paralelamente, de manera errada, concluyó que la Fundación no perdió la posesión del predio, sino que su ánimo

⁹ La comparecencia del señor Silvio Cárdenas a este proceso de pertenencia lo hizo en calidad personal y no como miembro de los Órganos de Gobierno o como director ejecutivo de la Fundación Saldarriaga Concha.

¹⁰ El inexistente globo de terreno que realmente correspondía al predio en reivindicación (de 6.400 mts2 o una fanegada) y el inmueble de 1.747 mts2

fue entregar dicha posesión mediante el contrato de compraventa elevado en la Escritura Pública No. 111 del 11 de marzo de 1998.

30. Pues bien, como se detalla en esta sustentación del recurso de apelación, la Juez erró en su interpretación de los hechos y del material probatorio aportado y practicado en el curso del proceso, al desconocer completamente la validez jurídica y aplicación del contrato de donación celebrado entre la Fundación y la Universidad que fue elevado a la Escritura Pública No. 574 de 1999, en virtud de la cual la Fundación y la Universidad de la Sabana dejaron sin efectos el contrato de compraventa del 11 de marzo de 1998 que fue elevado a la Escritura Pública No. 111 en lo relativo al inmueble de aproximadamente 1.747 mts² con FMI 50N-20314219, por haber sido confundido con el inexistente “globo de terreno” denominado la “Esperanza”¹¹ y, además, expone la real intención de las partes de solo transferir este y no el Predio en Reivindicación.
31. Así las cosas, la *A quo* erró completamente al desconocer la mala fe de las demandadas al pretender esconder y desconocer el contrato de donación y la real intención de las partes contratantes, así como de no haberle dado la importancia y valoración probatoria que merecía acorde con los hechos que fundamentaron esta solicitud reivindicatoria.

b. El bien inmueble objeto de este proceso es una cosa singular reivindicable y existe identidad entre la cosa que se pretende y la poseída.

32. El Inmueble de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada con FMI 50N-333784 ha sido plenamente identificado en este proceso reivindicatorio desde la presentación de la demanda. Tan es así, que los demandados en momento algún se opusieron a la identificación del Inmueble.
33. Por el contrario, las demandadas no solo reconocen que el Inmueble de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada es una cosa singular reivindicable, sino que además reconocen que existe una identidad entre el Inmueble y el predio sobre el que la Universidad de la Sabana alguna vez afirmó que tuvo en posesión y que Aveprad S.A.S. ahora dice poseer, que, en todo caso, son posesiones ilegítimas que no le otorgan un mejor derecho a los demandados sobre la Fundación Saldarriaga.
34. Además, en el plenario obran dictámenes periciales que identificaron plenamente el Inmueble de 6.400 mts² o una fanegada, sin tener objeción alguna respecto a su delimitación e identidad.
35. Por lo tanto, es claro que el Inmueble es una cosa singular reivindicable y que además corresponde al mismo predio que Aveprad dice poseer, dejando de lado cualquier disputa en su identificación.

c. Existe cosa juzgada respecto a la inexistente posesión de la Universidad de la Sabana sobre los procesos en reivindicación que fue declarada en los procesos con radicado No. 2005-252, 2006-078, y 2010-101.

36. Como se ha indicado con anterioridad, la Universidad de la Sabana instauró dos procesos judiciales de pertenencia en los que no logró probar la posesión ilegítima que presuntamente ejerció durante 13 años sobre el predio en reivindicación, existiendo de esta forma cosa juzgada sobre su inexistente posesión sobre el predio. Por consiguiente, Aveprad no puede sumar una posesión inexistente para acreditar un mejor derecho que a la Fundación Saldarriaga respecto al predio en reivindicación objeto del proceso.

¹¹ Que realmente correspondía a dos predios jurídicamente independientes y distintos porque nunca se realizó el acto jurídico del englobe, específicamente, el inmueble de 1.747 mts² y el predio en reivindicación de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada.

37. En efecto, la Universidad de la Sabana inició un primer proceso de pertenencia en el año 2005, que fue conocido por el Juzgado segundo Civil del Circuito bajo el radicado No. 2005-252, que profirió sentencia el 5 de junio de 2009 en la que resolvió que la Universidad de la Sabana no demostró los actos posesorios sobre inmueble de aproximadamente 6.400 mts² o una fanegada, y tampoco identificar plenamente el predio que pretendía usucapir en dicho litigio, es decir, el predio en reivindicación objeto de este proceso. Respecto al particular, resaltamos las siguientes consideraciones realizadas por el Juzgado en la sentencia:

Con esta secuencia, sentados los presupuestos para el éxito de la pretensión, el problema que plantea esta causa ordinaria es de esta naturaleza:

¿Cumple la UNIVERSIDAD DE LA SABANA con los precitados requisitos para declarar a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, con la suma de posesiones de los antecesores, de la franja de terreno que persigue por ese modo en este juicio?

Para replicar a ese problema, enunciamos como tesis central la siguiente:

Tal organismo no cumple con los requisitos exigidos por la ley para declararse titular del dominio de dicho segmento de tierra, por vía de usucapión ordinaria, en tanto y en cuanto no acreditó a satisfacción la identificación y determinación plena del fundo pretendido, de acuerdo con sus actos posesorios, y no demostró éstos debidamente por el tiempo reglamentario con la suma de posesiones que alegó.

Esa tesis pasamos a defenderla con estos argumentos:

(i)- Sobre la identidad del fundo a prescribir, se observa que la parte actora no precisó con claridad y exactitud el inmueble cuya posesión ostentaba y reclamaba, describiendo erradamente el área, los linderos y confundiendo éstos con otra porción, también de su propiedad, pero que no correspondía a la que le fue donada por la FUNDACIÓN SALDARRIAGA CONCHA, mediante escritura 574 de diciembre 17 de 1999, otorgada en la Notaría 2ª del Circulo de Chía, con cuyo instrumento recibió su mando, con ánimo de señor y dueño, porque la compraventa que con anterioridad celebraron sobre el mismo terreno, inserta en escritura 111 de marzo 11 de 1998, de la misma Notaría, fue dejada sin efectos por aquél documento, en su condición quinta.

En efecto, en la primera escritura en mención (la 574) consta que la donación se hizo por esta franja de terreno:

"[...] El bien inmueble sobre el cual recae la donación material del presente contrato es el siguiente:

Globo de terreno, con todas sus anexidades, construcciones, usos, costumbres y servidumbres, conocido con el nombre de la Esperanza, vereda de Pueblo y Balsa, con número de matrícula inmobiliaria 50-N333784 y con una extensión superficial aproximada de 1.742,52 mts alinderado así:

Sin embargo, en lugar de ello, como ya se dijo, se exigió en esos libelos otra porción de tierra, también bajo su posesión, pero completamente diferente a la donada, pese a que colinda con la misma, como se vislumbra con meridiana claridad en el plano anexo a esas demandas, visible a folio 64, con el cual respaldaron sus pretensiones e interpretaron de manera equivocada, cuya falencia conlleva por sí misma a la falta de identidad del bien, ayunando por ende el éxito de la pretensión.

Una mirada ingenua y ligera a ese plano muestra que el fundo donado correspondía al denominado "LOTE 3 LA ESPERANZA", cuyas medidas por los 4 puntos cardinales y su área coincide a plenitud con el segmento que LA FUNDACIÓN SALDARRIAGA CONCHA cedió por ese modo a la UNIVERSIDAD LA SABANA, mediante escritura 574 de diciembre 17 de 1999, otorgada en la Notaría 2ª del Círculo de Chía.

Las diferencias, como se ilustra a continuación, son protuberantes:

"LOTE LA ESPERANZA 2"
Pedido en sustitución de demanda
Área: 6.400 M2
Linderos:
Norte: Av. Pradilla = 107,52 Mts.
Oriente: Orden Hospitalaria
San Juan de Dios = 127,94 Mts.
Sur y Occidente: Con Universidad la Sabana,
Convergen en el mismo, por su forma de
Triángulo en = 151,65 Mts.

"LOTE LA ESPERANZA 3"
Donado
Área: 1.747,52 M2
Norte: Av. Pradilla = 40 Mts.
Oriente: Orden Hospitalaria
San Juan de Dios = 53 Mts.
Sur: Con U. La Sabana = 31,30 Ms.
Occidente: Con U. La Sabana = 36,36 Mts.

38. Así las cosas, como se puede observar, en las consideraciones y análisis realizado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, se evidencia que la Fundación Saldarriaga únicamente donó a la Universidad de la Sabana el inmueble de aproximadamente 1.747 mts² y, en ningún caso, el predio en reivindicación.
39. Posteriormente, en el año 2006, la Universidad de la Sabana inició un segundo proceso de pertenencia que fue conocido por el Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Zipaquirá bajo el radicado No. 2006-0078, que profirió sentencia el 6 de agosto de 2014, en la que consideró que la Universidad de la Sabana no identificó plenamente el predio a usucapir, no probó un justo título y actos de posesión. Respecto al particular, resaltamos las siguientes consideraciones realizadas por el Juzgado en la sentencia:

La parte actora aduce como justo título la escritura pública No. 574 de 17 de diciembre de 1999 mediante la cual la FUNDACIÓN SALDARRIAGA CONCHA donó a la UNIVERSIDAD DE LA SABANA el predio objeto de pertenencia.

(...)

Sumada a la inexistencia de la posesión regular por la carencia de justo título en los términos que anteceden, para el Despacho no es clara la identificación del inmueble que se solicita en usucapión, habida cuenta que: i) en el libelo

(...)

del proceso por la parte demandante; iii) verificado lo consignado en la escritura pública No. 574 de 17 de diciembre de 1999 (Sobre la cual, la Universidad demandante sustenta el justo título), la FUNDACIÓN SALDARRIAGA CONCHA celebró una donación del inmueble con extensión aproximada de 1.747,52 metros cuadrados, con matrícula inmobiliaria No. 50N - 333784 a favor de la UNIVERSIDAD DE LA SABANA, matrícula que difiere a la relacionada en la demanda; iv) con todo, las especiales

40. De las consideraciones y análisis realizado por el juzgado Civil de Circuito de Descongestión de Zipaquirá, como se puede observar, se evidencia que la Universidad de la Sabana no identificó de manera clara el predio que pretendía usucapir y, en todo caso, que la Fundación Saldarriaga únicamente donó a la Universidad de la Sabana el inmueble de aproximadamente 1.747 mts², con independencia de la mención que se realizó sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-333784 con el que fue identificado¹². Esto, toda vez que, como se precisó, se trató de un error incidental que no afecta la real intensidad de las partes en dicho contrato de donación.
41. Finalmente, en el año 2010, la Universidad de la Sabana instauró un tercer proceso de pertenencia con radicado No. 2010-101, en el que pretendió que se lo reconociera, nuevamente, como dueño del predio en reivindicación, que fue conocido por el Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Zipaquirá hasta que la Universidad de la Sabana presentó un escrito el 16 de septiembre de 2014 desistiendo de todas las pretensiones de la demanda ordinaria, que fue aceptado en proveído de fecha 25 de septiembre de 2014 con fundamento en el artículo 344 del Código de Procedimiento Civil (hoy artículo 316 del Código General del Proceso), según el cual las partes podían desistir de los actos procesales que hayan promovido.
42. Por lo anterior, en lo atinente al desistimiento de la demanda, se aplicó el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil (hoy artículo 314 del Código General del Proceso), el cual manifestaba que el efecto jurídico del desistimiento generaba los efectos de una sentencia absolutoria, es decir, los efectos de cosa juzgada. En otras palabras, el desistimiento, en este caso entendido como la renuncia de las pretensiones de la demanda, conllevó a una providencia judicial - el auto de fecha 25 de septiembre de 2014 - que generó los efectos de la cosa juzgada para la Universidad y, así mismo, para Aveprad y Boysi al haber adquirido las resultas y derechos litigiosos de este proceso judicial.
43. Así las cosas, como se puede observar, existen 3 decisiones judiciales en las que existe cosa juzgada respecto a la inexistencia de prueba sobre algún tipo de posesión de la Universidad de la Sabana sobre el predio en reivindicación e, incluso, una decisión (Proceso con radicado 2010-101) en la que se generó como consecuencia la imposibilidad en cabeza de la Universidad de la Sabana y Aveprad de pretender en el futuro que se declare la existencia de alguna posesión que nunca existió en cabeza de la Universidad, al haber adquirido los derechos litigiosos del proceso con radicado No. 2010-101 que guarda relación en sus efectos respecto a la cosa juzgada con relación a los otros dos procesos.
44. En consecuencia, la sociedad Aveprad se encuentra imposibilitada para pretender que se le permita sumar una posesión inexistente de la cual existe cosa juzgada en tres decisiones judiciales en las que se estableció que la Universidad de la Sabana nunca probó dicha posesión sobre el predio en reivindicación, respecto de la cual, se reitera, Aveprad y la Universidad de la Sabana no podrían pretender reclamar en algún punto la existencia de una posesión que nunca se probó.

¹² Como se ha precisado, dicho Folio de Matrícula Inmobiliaria corresponde el predio en reivindicación objeto del presente proceso.

d. La cosa juzgada sobre la inexistente posesión de la Universidad de la Sabana sobre el predio en reivindicación recayó sobre Aveprad al haber adquirido los derechos litigiosos de los procesos con radicado 2010-101.

45. Al existir cosa juzgada sobre el hecho de que la Universidad de la Sabana jamás demostró los actos de posesión sobre el predio en reivindicación y, teniendo en cuenta que la cosa juzgada también recae en cabeza de Aveprad por haber adquirido los derechos litigiosos y resultados del proceso con radicado No. 2010-101, ninguna de las demandadas tiene o acreditó en el curso del proceso un mejor derecho sobre la Fundación Saldarriaga respecto al predio en reivindicación.
46. En efecto, como se precisó en el recuento de los hechos de este proceso, la Universidad de la Sabana vendió los derechos litigiosos del proceso con radicado No. 2010-101 a Boysi y esta última a Aveprad para llegar a adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria el predio en reivindicación. Así, de conformidad con lo previsto en el artículo 1969 del Código Civil, al momento de cederse un derecho litigioso, el cedente, que en este caso fue la Universidad de la Sabana, transfirió el evento incierto de la litis al cesionario, que, en este caso, fue en primera medida Boysi y luego Aveprad, como se relaciona a continuación:
- i. La Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana celebraron un contrato de compraventa el 11 de marzo de 1998 que se encuentra elevado en la Escritura Pública No. 111, en la que se transfirió a la Universidad de la Sabana el inmueble la “Granja los Pinos- Lote B”, y, de manera abusiva, ilegítima y de mala fe, la Universidad aprehendió materialmente el predio en reivindicación objeto de este proceso.
 - ii. La Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana celebraron un contrato de donación el 17 de diciembre de 1999 que se encuentra elevado en la Escritura Pública No. 574, en la que se transfirió a la Universidad de la Sabana el inmueble de aproximadamente 1.747 mts². Sin embargo, la Universidad de la Sabana, continuó actuando de manera abusiva, ilegítima y de mala fe, al no devolver a la Fundación Saldarriaga el predio en reivindicación, a pesar de que la real intención de las partes nunca fue venderle y/o donarle este inmueble.
 - iii. La Universidad de la Sabana inició un proceso judicial de pertenencia en el año 2005, con radicado No. 2005- 252 en el que pretendió que se lo declarara dueño por prescripción adquisitiva extraordinaria del predio en reivindicación, con FMI No. 50N-333784. Hecho que demuestra que la Universidad sabía que nunca adquirió de forma legítima el predio en reivindicación porque este jamás le fue vendido y/o donado por la Fundación Saldarriaga.
 - iv. En el año 2006, la Universidad de la Sabana instauró un segundo proceso de pertenencia que fue conocido por el Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Zipaquirá bajo el radicado No. 2006-0078, con el mismo propósito de llegar a demostrar los presuntos actos de posesión sobre un predio que no logró demostrar al no identificar plenamente el predio a usucapir.
 - v. El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá profirió **sentencia el 5 de junio de 2009**, en el **proceso de pertenencia con radicado No. 2005-252** (numeral iii), en el que resolvió que la Universidad de la Sabana no había demostrado los actos posesorios sobre el predio en reivindicación, con FMI No. 50N-333784 y tampoco logró demostrar e identificar el predio a usucapir.
 - vi. En el año 2010, la Universidad de la Sabana instauró un tercer proceso de pertenencia en el que pretendió nuevamente que se la declarara dueña del predio en reivindicación, con FMI No. 50N-333784, por la posesión que alega haber

ejercido y la suma de posesiones por el tiempo que afirmó que la misma Fundación Saldarriaga tuvo en posesión el predio.

- vii. La Universidad de la Sabana y Boysi celebraron un contrato de permuta el 4 de febrero de 2011 que se encuentra elevado en la Escritura Pública No. 260, en la que transfirió a Boysi el inmueble la “*Granja los Pinos-Lote B*”, y, adicionalmente, la **posesión material** y los **DERECHOS LITIGIOSOS** del predio en reivindicación y el inmueble de aproximadamente 1.747 mts².
- viii. Boysi y Aveprad, celebraron un contrato de compraventa el 12 abril de 2011 que se encuentra elevado en la Escritura Pública No. 1051, en el que transfirió a Aveprad la **posesión material** y los **DERECHOS LITIGIOSOS** del predio en reivindicación y el inmueble de aproximadamente 1.747 mts².
- ix. En el siguiente cuadro, se relacionan la Escritura Pública No. 260 del contrato de permuta y la Escritura Pública No. 1051 del contrato de compraventa, que ilustran de manera clara la forma como se pactó la transferencia de la posesión material y derechos litigiosos sobre el predio en reivindicación.

<p>Contrato de permuta del 4 de febrero de 2011 entre la Universidad de la Sabana y Boysi elevado en la Escritura Publica No. 260, en el que se transfirió a Boysi la posesión material y derechos litigiosos sobre el predio en reivindicación.</p>	<p>Contrato de compraventa del 12 de abril de 2011 entre Boysi y Aveprad elevado en la Escritura Publica No. 1051, en el que se transfirió a Aveprad la posesión material y derechos litigiosos sobre el predio en reivindicación.</p>
<p><i>“<u>La posesión material y derechos litigiosos que tiene y ejerce sobre el predio denominado LA ESPERANZA 2, ubicado en el partido de Bojacá, jurisdicción del Municipio de Chía, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20314219 y que hace parte de la cédula catastral número 00-00-0007-1543-000, tiene un área aproximada de una fanegada (1fgd), es decir, aproximadamente seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400,00 M2) (...)”</u></i></p>	<p><i>“<u>La posesión material y derechos litigiosos que tiene y ejerce sobre el predio denominado LA ESPERANZA 2, ubicado en el partido de Bojacá, jurisdicción del Municipio de Chía, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20314219 y que hace parte de la cédula catastral número 00-00-0007-1543-000, tiene un área aproximada de una fanegada (1fgd), es decir, aproximadamente seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400,00 M2) (...)”</u></i></p>

- 47. **El 6 de agosto de 2014**, el Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Zipaquirá profirió sentencia, en el **proceso de pertenencia con radicado No. 2006-0078** (numeral iv), resolviendo que la Universidad de la Sabana no probó los presuntos actos de posesión que ejerció sobre el predio que pretendía usucapir al no identificarlo a plenitud, que estos estarían enmarcados dentro de una posesión irregular y que, de acuerdo al contrato de donación, la Fundación Saldarriaga únicamente transfirió el predio de aproximadamente 1.747 mts². Por consiguiente, las resultas de este proceso hicieron tránsito a cosa juzgada que, además de recaer sobre la Universidad de la Sabana, también recayeron en cabeza de Aveprad, al haber adquirido los derechos litigiosos del proceso 2010-101 sobre el predio en reivindicación en la compraventa que realizó el mismo, tal como consta en la Escritura Pública No. 1051 del 12 de abril de 2011, como se ilustró en el anterior cuadro.
- 48. **El 16 de septiembre de 2014**, la Universidad de la Sabana presentó un escrito en el que desistió de todas las pretensiones del proceso de pertenencia que instauró en el año 2010, con radicado No. 2010-101, que fue aprobado por el **Juzgado el 24 de septiembre de 2014**, cuya decisión dio aplicación al artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, generando como consecuencia que imposibilidad en cabeza de por parte de la Universidad de la Sabana, Aveprad y/o Boysi, de pretender en el futuro la declaratoria de posesión sobre el predio en reivindicación objeto de este proceso de, cuya declaratoria de prescripción de dominio pretendió la Universidad de la Sabana en dichos procesos.
- 49. De conformidad con lo anterior, cuando existe un convenio a título oneroso o gratuito sobre la cesión de derechos litigiosos, se transfiere al cesionario un derecho incierto que se encuentra

en disputa en un proceso judicial, respecto del cual, estará cobijado por la decisión que tomó el juez, con independencia de que actué directamente en el proceso, como un interviniente o propiamente como una parte.

50. Dicha posición sobre el alcance de la cesión de los derechos litigiosos, fue precisada por la Corte Constitucional en la sentencia C-1045 del 10 de agosto de 2000, así:

*“La cesión de derechos litigiosos es un contrato que tiene por objeto directo el resultado de una litis. Se trata de la **transferencia de un derecho incierto**, porque, una de las partes procesales, demandante o demandado, dispone a favor de un tercero del asunto en disputa, luego de entablada la relación procesal. Así entendida, la cesión de derechos litigiosos es una negociación lícita, en la cual el cedente transfiere un derecho aleatorio y el adquirente se hace a las resultas del juicio, pudiendo exigir éste a aquel tan solo responsabilidad por la existencia misma del litigio.*

(...)

*La cesión de un derecho litigioso y el proceso en el cual se debate el derecho cedido conservan su independencia. El acuerdo no interfiere en el proceso, **ni en su resultado**, porque, una vez entablada la relación procesal, no interesa sino la decisión del asunto en disputa, conforme con los dictados de la justicia, siendo indiferente, para el efecto, que el resultado del asunto afecte a uno de los sujetos en conflicto, o a su sucesor. Tampoco las incidencias del proceso interfieren en el acuerdo, **porque los que negocian sobre derechos litigiosos aceptan, de antemano, la contingencia del objeto negociado.**” (Negrilla y énfasis fuera de texto)*

Así mismo, la Corte Suprema de Justicia y, recientemente, el Consejo de Estado¹³, han precisado lo siguiente con relación a la cesión de los derechos litigiosos:

*“El artículo 68 del Código General del Proceso dispone en el inciso tercero que el cesionario, es decir el adquirente del derecho, puede intervenir en el pleito para realizar todas las actuaciones necesarias para acometer la defensa de sus intereses, (...) **las resultas del fallo lo cobijarán aun en el caso de que este no se haga parte en el proceso.**”*

Por último, es preciso aclarar que la contraparte no le corresponde efectuar un pronunciamiento sobre su aceptación, legalidad o conveniencia o no del contrato de cesión, sino que su intervención se debe limitar simplemente a las repercusiones que en el proceso judicial ha de tener el acto de cesión.” (Negrilla y énfasis fuera de texto)

51. Por consiguiente, Aveprad, al haber adquiridos los derechos litigiosos derivados de la inexistente posesión que nunca logró probar la Universidad de la Sabana, al haberse proferido los fallos previamente relatados, dichas decisiones hicieron tránsito a cosa juzgada y cobijaron íntegramente a Aveprad como cesionario y, por tal motivo, esta sociedad no tiene un mejor derecho que Fundación Saldarriaga respecto al predio en reivindicación, toda vez que carece de legitimación para pretender probar la posesión de la Universidad de la Sabana y, mucho menos, para pretender sumar una posesión inexistente sobre la cual, se insiste, ya existe cosa juzgada.

52. Ahora bien, la importancia de la cosa juzgada como institución jurídico-procesal es elemental para el sistema judicial. En efecto, la Corte Suprema de Justicia ha pregonado que:

¹³ Consejo de Estado, auto del 12 de agosto de 2019. Sección Tercera, radicado 2007-00527. Magistrado Ponente, Jaime Enrique Navas Rodríguez.

“[p]ara mantener el orden jurídico y garantizar los derechos ciudadanos, es incuestionablemente necesario que la sentencia firme, proferida en procesos contenciosos, sea inmutable. Sin esta especial calidad del fallo jamás tendrían certeza las relaciones jurídicas definidas judicialmente, puesto que, si la sentencia dictada en un proceso de dicha estirpe se pudiera revisar en otro posterior, la de éste en otro y así sucesivamente hasta el infinito, reinaría la incertidumbre en las pretensiones de los litigantes con desmedro del orden público y de la paz social.”¹⁴

53. Para la Corte ha sido fundamental garantizar a los ciudadanos que los pleitos que han culminado, con efectos para el ganador y el vencido, se respeten en el tiempo. No es dable para un sistema jurídico tener un sistema judicial donde sus decisiones no sean respetadas y que, por el contrario, se puedan modificar los hechos y pretensiones ya litigados y decididos.
54. En efecto, inaceptable resultaría que la figura de la cosa juzgada se pueda ver burlada, simplemente cediendo un derecho, para que el cesionario reabra el debate jurídico. Sin duda, admitir tal posición abriría camino para que se vuelva nugatoria la cosa juzgada. Acertada razón tiene la misma Corte Suprema de Justicia cuando afirma que:

“(...) la eficacia de ciertos derechos fundamentales, entre los cuales se deben destacar el debido proceso (...), la seguridad jurídica y el acceso a la administración de justicia (art. 228 C.P.), exige que las sentencias constituyan el fin de los litigios que con ellas se resuelven, de forma que, luego de que adquieran firmeza, ninguno de los interesados, mucho menos aquél a quien no favoreció el respectivo fallo o que albergue inconformidad con algunas de las determinaciones adoptadas, pueda proponer nuevamente el mismo conflicto, buscando con tal proceder una decisión contraria, en todo o en parte, a la inicialmente emitida. (...)”¹⁵

55. El respeto por las instituciones, en especial por el ordenamiento jurídico colombiano y el sistema judicial, propende por una protección garantista que plasme los postulados constitucionales de oportunidad, seguridad jurídica, debido proceso, preservación del orden público e inclusive de la paz social, porque si esto no fuere así:

“[N]ada impediría a la parte desfavorecida en un litigio, plantear de manera indefinida -y sistemática- la cuestión o asunto sometido a composición judicial, hasta que su pretensión o excepción, finalmente, encontrara eco en una determinada providencia (espiral de líbelos), dando lugar a la floración de fallos contradictorios en el universo judicial. Por lo demás, no se justificaría -ni se justifica-, el palmario e inconsulto derroche jurisdiccional, que implicaría examinar, una y otra vez, una materia sobre la que existe ya un pronunciamiento, previo y definitivo (anterius), con sujeción al cual, es la regla, debe tenerse como clausurado el debate y, por ende, sellada la suerte de la controversia sometida a composición.”¹⁶ (Negrilla y énfasis fuera de texto)

56. Por tal razón, en aras de proteger los principios constitucionales, el ordenamiento jurídico y el sistema judicial, el legislador ha estatuido la figura de la cosa juzgada como protección

¹⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC6267 – 2016 del 16 de mayo de 2016, M.P. Margarita Cabello Blanco, Rad. No. 08001 31 03 009 2005 00262 01

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

efectiva. Así, pues, en el artículo 303 del CGP, el legislador dispuso que una decisión judicial hará tránsito a cosa juzgada siempre que se cumplan tres requisitos, a saber: (i) identidad de objeto¹⁷, (ii) identidad de causa¹⁸ e (iii) identidad de partes.¹⁹ Adicionalmente, el precitado artículo establece que “[s]e entiende que hay identidad jurídica de partes cuando las del segundo proceso son sucesores por causa de muerte de las que figuraron en el primero o causahabientes suyos por acto entre vivos celebrado con posterioridad al registro de la demanda si se trata de derechos sujetos a registro, y al secuestro de los demás casos.”

57. Así las cosas, siempre que haya identidad en esos tres elementos axiológicos, se entenderá que una providencia genera efectos de cosa juzgada.
58. Adicionalmente, siempre que se dé el desistimiento, bien sea expreso, ora tácito, de las pretensiones de una demanda, el auto que reconozca dicha situación generará los efectos de cosa juzgada, en lo relativo al desistimiento expreso²⁰, y en lo relativo al desistimiento tácito cuando dicha actuación ocurra dos veces.²¹
59. Pues bien, como ya se ha dicho, en el presente caso ha operado con absoluta claridad el fenómeno de la cosa juzgada en detrimento de la supuesta posesión que hubiese podido ejercer la Universidad de la Sabana sobre el predio en reivindicación que, se reitera, nunca pudo probar.
60. En conclusión, ninguno de los demandados tiene mejor derecho que la Fundación Saldarriaga respecto al predio en reivindicación, toda vez que existe cosa juzgada en los pronunciamientos judiciales relacionados que demuestra que la Universidad de la Sabana nunca probó acto de posesión alguno sobre el predio en reivindicación, que también tienen efecto de cosa juzgada en cabeza de Aveprad y Boysi al haber adquirido las resultas y derechos litigiosos del proceso con radicado No. 2010-101, que guarda sus efectos de cosa juzgada con relación a los otros dos procesos que instauró la Universidad de la Sabana en los que nunca logró probar la presunta posesión sobre el predio en reivindicación. Así, como consecuencia de lo anterior, Aveprad se encuentra imposibilitada para sumar la posesión de la Universidad de la Sabana sobre una posesión que nunca se probó.

C. Subsidiariamente, se cumplen los requisitos de la acción publiciana – la Juez de Primera Instancia erró al no tenerlos acreditados

61. A continuación, se exponen los requisitos elementales para la procedencia de la acción publiciana, y el desarrollo de cómo se cumplió cada uno.

a. Posesión Regular - Legitimación en la causa por activa - El A quo negó, en forma errada e imprecisa, la procedencia de la Acción Publiciana.

i. La Fundación Saldarriaga Concha tuvo la posesión regular del inmueble objeto de reivindicación.

62. La *A quo* incurrió en un grave error al desconocer la posesión regular que la Fundación Saldarriaga ejerció sobre el predio en reivindicación, al desconocer sin fundamento alguno el

¹⁷ “La *identidad de objeto* implica que el escrito verse sobre la misma pretensión material o inmaterial de la cual ella se predica; y se presenta cuando, en relación con lo reclamado existe un derecho reconocido, declarado o modificado respecto de una o varias cosas dentro de una relación jurídica.” Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC6267 – 2016 del 16 de mayo de 2016, M.P. Margarita Cabello Blanco, Rad. No. 08001 31 03 009 2005 00262 01

¹⁸ La *identidad de causa* (eadem causa petendi), alude a que la demanda y la decisión que hizo tránsito a cosa juzgada tengan los mismos fundamentos o hechos como sustento.” Ibid.

¹⁹ “A su turno, la identidad de partes presupone que al juicio concurren los mismos sujetos intervinientes o sus causahabientes o cesionarios que resultaron vinculados y obligados por la decisión que se tome.” Ibid.

²⁰ Artículo 314 del Código General del Proceso

²¹ Artículo 317, literal g), *ejusdem*

contenido literal de la Escritura Pública No. 869 del 15 de marzo de 1989, mediante la cual el señor Alfredo Saldarriaga del Valle prometió y enajenó el dominio y posesión del predio a la Fundación Saldarriaga, lo cual configura en efecto un justo título.

63. La Corte Suprema de Justicia ha definido el justo título de la siguiente manera:

“En síntesis, recibe el nombre de justo título traslativo el que consistiendo en un acto o contrato celebrado con quien tiene actualmente la posesión, seguido de la tradición a que él obliga (inc. 4 del art. 764 del código civil), da pie para persuadir al adquirente de que la posesión que ejerza en adelante es posesión de propietario. Precisamente por esta condición especial es que la ley muestra aprecio por tal clase de poseedores, distinguiéndolos de lo que poseen simple y llanamente; y denominándolos regulares los habilita para que el dominio que, en estrictez jurídica no les llegó, puedan alcanzarlo mediante una prescripción sucinta, que, para el caso de los inmuebles, es de diez años.”²²

64. Con base en lo anterior, la misma Corte aseveró que:

“Por lo mismo, si lo que en casos tales se averigua es por la eventual transmisión del dominio de una cosa inmueble, no podrá figurar como justo título sino la escritura pública correspondiente, manera única para que el adquirente de buena fe pueda anidar la creencia de que el antecesor se obliga a transmitir la propiedad. (...) [D]ebe demostrar que todo apuntaba a ser el dueño; que creyó ser sucesor del dominio, sólo que vino a develarse que su antecesor no era verus domino.”²³

65. En el caso concreto, la Juez de primera instancia afirmó en la Sentencia que la Fundación Saldarriaga no acreditó la existencia de un justo título que le permitiera erigirse como poseedora regular sobre el predio en reivindicación, soportando tal afirmación en una supuesta carencia probatoria.

66. Adicionó la A quo en su intervención que “si el negocio jurídico que precedió la adquisición del inmueble denominado la Esperanza, transfirió nada más que los eventuales derechos que le pudieran corresponder al enajenante y no la cosa, no se puede afirmar la existencia de justo título, porque solamente puede considerarse como tal, a aquel que hace creer fundadamente, que se está recibiendo la propiedad (...)”

67. Teniendo en cuenta este marco normativo, se exponen las razones por las cuales la A quo erró en su decisión de declarar que la Fundación Saldarriaga no tenía la posesión regular del Inmueble.

ii. La A quo no interpretó correctamente las normas y la jurisprudencia

68. El Honorable Tribunal debe tener en cuenta que la A quo erró en su interpretación de los hechos y de las normas, actividad judicial que cercena los derechos de mi representada.

69. En efecto, afirmó la A quo en su Sentencia que:

“Como se manifestara anteriormente, lo transferido por las señoritas, Isabel Escobar y Rebeca Escobar, mediante escritura pública 5098 del (sic) 4 de octubre de 1946, correspondió a los derechos y acciones que les

²² Corte Suprema de Justicia. Sala de Cas. Civ. Sentencia del 5 de julio de 2007. M.P. Manuel Isidro Ardila Velásquez. Exp. No. 08001-3103-007-1998-00358-01.

²³ Ibid.

correspondían a los señores Luis María y Arturo Rico, respecto de los inmuebles que allí se identifican, que corresponden al llamado La Esperanza, así quedó consignado en dicho instrumento, por tanto, al señor Alfredo Saldarriaga cuando adquirió el mismo mediante escritura pública 2102 del 20 de mayo de 1965, solo le fueron transferidos derechos y acciones, tal y como quedó consignada en la misma no se podía transferir cosa diferente, más que derechos y acciones, y este a su vez, al vender mediante escritura 869 del 15 de marzo de 1989 a la hoy demandante, el citado predio, solo pudo transferirle derechos y acciones, tal y como puede verificarse en las varias anotaciones de los folios (...), por lo tanto, no puede reputarse que ostente justo título, indispensable para la prosperidad de lo pretendido.”

70. Concluyendo así la Juez que la Fundación Saldarriaga no pudo haber recibido cosa distinta a derechos y acciones sobre el predio en reivindicación, en una interpretación de la norma alejada de la realidad y que afecta sustancialmente la parte resolutive de la Sentencia.
71. De hecho, esa interpretación va en contravía de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que la misma Juez cita en su fallo para sustentar sus desacertadas decisiones.
72. Bajo la interpretación de la *A quo*, no podrían existir en las anotaciones de un Folio de Matrícula Inmobiliaria alguna escritura pública anterior que verse sobre derechos y acciones, porque ante tal eventualidad, según la Juez, los futuros adquirientes, sin importar la convicción con la que reciban la cosa del tradente, solo podrán recibir derechos y acciones y, bajo dicha lógica, eso es lo que también habrían llegado a recibir los demandados.
73. Así las cosas, para la *A quo*, resulta irrelevante el elemento cognitivo que tanto ha pregonado la Corte Suprema de Justicia en estos casos, es decir, la creencia de recibir el dominio de la cosa, ya que si su antecesor o el antecesor de este, y así sucesivamente, recibió derechos y acciones sobre la cosa, significa entonces que las futuras enajenaciones jamás podrán versar sobre algo distinto.
74. En otras palabras, lo que pretende la *A quo* con su interpretación es que el poseedor deba demostrar el dominio sobre la cosa, lo cual en realidad es un presupuesto axiológico de la acción reivindicatoria y no de la acción publiciana. El Honorable Tribunal no puede permitir que tales interpretaciones se mantengan con vida en el ordenamiento jurídico colombiano so pena de desdibujar las ya complicadas delimitaciones que tienen estas dos acciones.
75. En todo caso, como se manifestó con anterioridad, la transferencia de derechos y acciones sobre el predio en reivindicación en la cadena de tradición habría terminado el 18 de mayo de 1987 el momento que el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá profirió sentencia sobre la sucesión de la señora Elvira Concha de Saldarriaga, esposa del señor Alfredo Saldarriaga del Valle, en la que el Juez resolvió, entre otras cosas, adjudicar al señor Alfredo el predio en reivindicación (que tiene un área aproximada de 6.400 mts² o una fanegada, con FMI 50N-333784)
76. Es claro que la interpretación de la *A quo* es incorrecta, por cuanto lo que ha establecido la norma y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia es que, para la existencia de un justo título, el adquiriente debe tener la creencia de recibir la cosa en posesión de dominio. Cualquier otra interpretación de tan clara directriz resulta en un atentado a los derechos fundamentales y un desconocimiento expreso del precedente.
77. Por lo tanto, el Honorable Tribunal debe instruir y dar aplicación a la interpretación correcta de la norma, la cual no es otra que aceptar la existencia de un justo título cuando existe una escritura pública mediante la cual el tradente promete y enajena el dominio sobre la cosa, sin importar si de verdad ostenta el dominio ya que lo verdaderamente relevante es la creencia con la que el adquiriente recibe la cosa del tradente.

iii. La Fundación Saldarriaga Concha sí cuenta con un justo título sobre el predio en reivindicación.

78. Con base en una interpretación correcta de la norma y la jurisprudencia, se tiene que la Fundación Saldarriaga mantuvo la creencia de haber recibido el dominio sobre la cosa mediante la compraventa celebrada con el señor Alfredo Saldarriaga del Valle que se elevó a la Escritura Pública 869 de 1989. Sin embargo, la *A quo* desconoció tal calidad, afirmando que no existía justo título en el caso concreto.
79. En efecto, la Juez desconoció la prueba conducente para demostrar la existencia de un justo título, que es la escritura pública. A pesar de que la *A quo* mencionó en su decisión que tuvo en cuenta las Escrituras Públicas No. 2172 de 1965 y 869 de 1989, lo cierto es que la Juez, en un craso error, desconoció su contenido. En efecto, en la Escritura Pública 2102 de 1965, los tradentes manifestaron:

“Que por medio de esta escritura transfieren a título de venta a favor del señor ALFREDO SALDARRIAGA DEL VALLE, el derecho de propiedad que los exponentes tienen sobre los siguientes bienes raíces, a saber: (...) c). Un globo de terreno conocido con el nombre de ‘LA ESPERANZA’, en la vereda de Pueblo y Balsa del municipio de Chía (...)” (Énfasis añadido)

80. Equivocada interpretación de la Escritura Pública 2102 tuvo la señora Juez – al decir que Alfredo Saldarriaga del Valle recibió derechos y acciones sobre la cosa – por cuanto es claro que los tradentes prometieron y enajenaron el dominio sobre el predio en reivindicación (la cosa) para que el señor Saldarriaga del Valle lo poseyera como propietario.
81. En ese sentido, el señor Alfredo Saldarriaga, siendo y creyéndose dueño de la cosa, le prometió y enajenó la propiedad a la Fundación Saldarriaga.
82. Dicha compraventa del predio en reivindicación se elevó a la Escritura Pública No. 869 de 1989, en virtud de la cual Alfredo Saldarriaga le transfirió a la Fundación Saldarriaga “a título de venta real y enajenación perpetua (...) el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene sobre un globo de terreno conocido con el nombre de la Esperanza, ubicado en la Vereda de Pueblo y Balsa, del Municipio de Chía (...)” (Negrilla y énfasis añadido)
83. Equivocándose nuevamente la *A quo* en su decisión al negar la existencia de un justo título bajo el supuesto de una carencia probatoria, cuando precisamente la jurisprudencia que cita en su Sentencia le advierte que la escritura pública es la prueba idónea para demostrar la existencia de un justo título, máxime cuando mi representada la aportó en su demanda.
84. Así, pues, es claro que la Fundación Saldarriaga creyó haber recibido el dominio sobre el Predio en Reivindicación por parte del señor Alfredo Saldarriaga del Valle, creencia soportada con material probatorio como la misma Escritura Pública 869 de 1989, las posteriores negociaciones con la Universidad de la Sabana, e incluso los testimonios solicitados por la parte demandada y practicados en este proceso.
85. Por lo anterior, es claro que la *A quo* desconoció pruebas fundamentales y aplicó una interpretación errónea de la jurisprudencia y la ley a los hechos de este proceso. Sin otro particular, la Juez debió reconocer la posesión regular que la Fundación Saldarriaga Concha ejerció previo a la pérdida de la misma.

a. La Fundación Saldarriaga Concha perdió la posesión del Predio en Reivindicación por la aprehensión ilegítima que realizó la Universidad de la Sabana del inmueble.

86. A continuación, se exponen los argumentos por los cuales la *A quo* erró al decidir que la Fundación Saldarriaga Concha no perdió la posesión sobre el predio en reivindicación.

i. Mala fe de las demandadas al desconocer el contrato de donación elevado a la Escritura Pública No. 574 de 1999.

87. Si bien en 1998 la Fundación celebró un contrato de compraventa con la Universidad de la Sabana, como se ha reiterado, el predio en reivindicación no fue uno de los inmuebles objeto de dicho contrato de compraventa²⁴, como erradamente lo plantearon las demandadas en sus actuaciones, y la *A quo* en la Sentencia.

88. En efecto, Aveprad señaló, desacertadamente, en su respuesta al hecho 10 de la reforma de la demanda que *“tiempo después de la venta efectuada por la FSC a la Universidad de la Sabana, el 11 de marzo de 1998, se dio apertura a un segundo folio de matrícula inmobiliaria para separar registralmente el globo que hasta ese momento contenía el predio 1 y el predio 2”*.

89. Lo mismo afirmó la Universidad de la Sábana, casi exactamente bajo la misma redacción, en su contestación al mismo hecho 10, cuando realmente, al momento de inscribirse la Escritura Pública de este contrato de compraventa, las partes y la Oficina de Instrumentos Públicos constataron que el predio en reivindicación y el inmueble de aproximadamente 1.747 mts² se habían vendido como si fueran un solo globo de terreno (“La Esperanza”), cuando estos realmente solo se vendieron en bloque y siempre habían sido jurídicamente distintos.

90. Esta fue realmente la razón por la cual se solucionó esta inconsistencia en la cadena de tradición de los inmuebles, con la apertura de un Folio de Matrícula Inmobiliaria independiente para el predio de 1.747 mts², específicamente, el FMI 50N-20314219 y se mantuvo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-333784 para el predio en reivindicación, para que no existiera duda alguna de que ambos inmuebles son y siempre habían sido jurídicamente distintos.

91. Así las cosas, contrario a lo que dicen las demandadas, en ningún momento la FSC transfirió a la Universidad de la Sabana derecho alguno sobre el Predio en Reivindicación, tal como se pasa a explicar.

92. El objeto del contrato de compraventa celebrado entre la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana el 11 de marzo de 1998 que encuentra elevado en la Escritura Pública No. 111 de 1998 fue el de entregar dos inmuebles: El primero, una finca denominada como “Granja Los Pinos – Lote B” con una extensión aproximada de 77,700 m² y, el segundo, el inmueble de aproximadamente de 1.742 mts², que se confundió con el inexistente “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, dando lugar a que la Universidad, como lo ha pretendido, afirme que en dicho contrato de compraventa también se incluyó el predio en reivindicación.

93. Posteriormente, después de inconvenientes en el registro de la Escritura Pública No. 111 de 1998 respecto al inexistente “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, la Fundación Saldarriaga y la Universidad de la Sabana decidieron modificar el contrato de compraventa y celebraron el contrato de donación del 17 de diciembre de 1999 elevado a Escritura Pública No. 574 de 1999, mediante el cual dejaron sin efectos parcialmente el contrato de compraventa de 1998 con relación al inmueble que se denominó como “La Esperanza”, por las confusiones que dio a lugar a que se entendiera que podría llegar haber incluido el predio en reivindicación, además del inmueble de aproximadamente 1.747 mts².

²⁴ Que solo comprendía el inmueble de aproximadamente 1.747 mts² y la “Granja los Pinos Lote-B”.

94. Esto se demostró con la apertura de un nuevo Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-20314219 para el inmueble de aproximadamente 1.747 mts², el cual se abrió el día 21 de mayo de 1998 según el propio registro. De hecho, las demandadas confiesan en su contestación al hecho 10, ya citado, que después de la Escritura Pública del 11 de marzo de 1998 se abrió ese segundo registro.
95. Así las cosas, la Fundación Saldarriaga Concha transfirió sus derechos sobre la “Granja Los Pinos-Lote B” con una extensión aproximada de 77.700 m² mediante la Escritura Pública No. 111 de 1998, y sobre el predio de 1742 mts² mediante la donación elevada a la Escritura Pública 574 de 1999. Ninguno de esos dos predios corresponde al predio en reivindicación, siendo entonces absolutamente contrario a la realidad que en momento alguno la Fundación Saldarriaga se desprendió de derecho alguno respecto del Predio en Reivindicación, sino que, por el contrario, la Universidad de la Sabana lo aprehendió de manera ilegítima desde la suscripción del contrato de compraventa y tampoco lo restituyó al momento de la suscripción del contrato de donación, aduciendo un error meramente instrumental al haberse identificado el inmueble de 1.747 mts² con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-333784, cuando se debió identificar con su verdadero FMI que corresponde al 50N-20314219.
96. Lo anterior se corrobora también con las actas No. 85 (Fl. 171 a 174) y No. 91 (Fl. 188), mediante las cuales la Junta Administradora aprobó la donación de derechos sobre el predio de 1.747 mts² por un valor de \$104.625.770.
97. La intención de las partes de transferir derechos únicamente en relación con el predio de 1.747 mts² se verifica también en el borrador del “Acuerdo Entre la Universidad de la Sabana y la FSC, con relación al inmueble denominado la Esperanza”, remitido mediante carta del 25 de enero de 1999, y que señala en su contenido (folios 167 a 170):
- “Cláusula 6. (...) # 2. Con relación al inmueble denominado la Esperanza, su precio se estima para el presente acuerdo en \$58.871 metro cuadrado, es decir en total \$104.625.770, teniendo en cuenta su cabida y las condiciones de la negociación inicial.”*
98. También se destaca cómo la Universidad de la Sabana tenía claro que la donación hacía referencia exclusivamente al predio de aproximadamente 1.747 mts² y no al predio en reivindicación, ya que, mediante carta del 13 de agosto de 1999, obrante a folio 222, el señor Andrés Gutiérrez en su calidad de Asistente de Rectoría de la entidad remitió “minuta preparada para los efectos de la donación (...)” en la cual se hacía referencia exclusivamente al predio de aproximadamente 1.747 mts² por un valor de \$104.625.770 (folios 183 a 187).
99. Por otra parte, las demandadas obraron de mala fe durante todo el proceso al desconocer la existencia y validez del contrato de donación elevado a la Escritura Pública 574 de diciembre de 1999. Lo anterior con el objetivo de inducir a error a su señoría, alegando que la Universidad de la Sabana obtuvo el predio en reivindicación y el inmueble de aproximadamente 1.747 mts² del inexistente “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, en virtud del contrato de compraventa que celebró con la Fundación Saldarriaga el 11 de marzo de 1998 que se encuentra elevado en la Escritura Pública No. 111.
100. Lo anterior, pretendiendo desconocer la real intención de las partes que se consignó en la donación que dejó sin efectos parcialmente el contrato de compraventa sobre el presunto predio denominado “La Esperanza”, con la finalidad de dejar absoluta claridad que solo se haría la transferencia del predio de 1.747 mts² y, en ningún caso, del predio en reivindicación.
101. Por otra parte, errores de digitación en el Folio de Matrícula Inmobiliaria como los anotados en el contrato de donación elevado en la Escritura Pública 574 en nada afectaron la

transferencia de los predios de aproximadamente 1.747 mts² y de “La Granja de Los Pinos – Lote B” de aproximadamente 77,273.26 mts², como se corrobora con los posteriores errores de registro e identificación de mala fe cometidos por la Universidad de la Sabana y Boysi Ltda.

102. Como se manifestó anteriormente, el 4 de febrero de 2011 la Universidad de la Sabana y la sociedad Boysi celebraron un contrato de permuta que se encuentra elevado en la Escritura Pública No. 260 de 2011, en el que, de mala fe, además de incluirse el inmueble de aproximadamente 1.747 mts², se incluyó abusivamente el predio en reivindicación que fue aprehendido de manera ilegítima por la Universidad.

103. Adicionalmente, mezclaron la identificación y linderos del inmueble de aproximadamente 1.747 mts² y el predio en reivindicación, que lo incluyeron en el contrato de permuta con pleno conocimiento que la Universidad de la Sabana no tenía ningún derecho de dominio e, incluso, alguno de posesión válido, así:

- i. Al inmueble de aproximadamente 1.747 mts², lo denominaron de mala fe como “La Esperanza 1”, y lo identificaron con los linderos y folio de matrícula del predio en reivindicación que corresponde al FMI 50N-333784.
- ii. Al predio en reivindicación (de 6.400 mts² o una fanegada), lo denominaron de mala fe como “La Esperanza 2” y lo identificaron con los linderos y folio de matrícula del inmueble de aproximadamente 1.747 mts² que corresponde al FMI 50N-20314219.

104. Lo anterior, se puede evidenciar con la simple lectura del contrato de permuta al ser comparado con los verdaderos linderos del predio en reivindicación que se encuentran en la Escritura Pública No. 100 del 25 de abril de 1909²⁵, y el inmueble de 1.747 mts² que se encuentra en la Escritura Pública No. 416 del 26 de diciembre de 1914²⁶, como se constata en la siguiente tabla comparativa:

Inmueble de aproximadamente 1.747 mts ² , denominado de mala fe “La Esperanza 1”	Verdaderos linderos del Predio en Reivindicación establecidos en la <u>Escritura Pública No. 100 del 25 de abril de 1909</u>	Predio en reivindicación, denominado de mala fe “La Esperanza 2”	Verdaderos linderos del inmueble de aproximadamente 1.747 mts ² establecidos en la <u>Escritura Pública No. 416 del 26 de diciembre de 1914</u>
<p>“La posesión material y los derechos litigiosos que tiene y ejerce sobre el predio que han denominado LA ESPERANZA 1, ubicado en el partido de Pueblo y Balsa, jurisdicción del Municipio de Chía, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-333784 y que hace parte de la cédula catastral en mayor extensión número 00-00-0007-1543-000, que tiene un área aproximada de mil setecientos cuarenta y siete metros cuadrados con cincuenta y dos decímetros cuadrados (1.747,52 M2) y está comprendido dentro de los siguientes linderos:</p> <p>Por un costado con el camino público que conduce de Chía al Puente del Común;</p> <p>Por otro con terreno de HEREDEROS DE CLETO HERNÁNDEZ;</p> <p>Por otro, con terrenos de HEREDEROS DE BASILIO MARTÍNEZ;</p> <p>Y por el último con terrenos de BRÍGIDA MARTÍNEZ</p> <p>Estos linderos son tomados del certificado de libertad y tradición respectivo.</p> <p>Este lote, según plano adjunto, tiene los siguientes linderos:</p>	<p>“UN LOTE DE TERRENO, QUE MIDE POCO MÁS O MENOS UNA FANEGADA, UBICADO EN EL PARTIDO DE ‘PUEBLO Y BALSA’, DE ESTA JURISDICCIÓN DEMARCADO POR LOS LINDEROS SIGUIENTES: POR UN COSTADO, CON EL CAMINO QUE CONDUCE DE CHÍA, AL ‘PUENTE DEL COMÚN’; POR OTRO, CON TERRENO DE LOS HEREDEROS DE CLETO HERNÁNDEZ; POR OTRO, CON TERRENO DE LOS HEREDEROS DE BASILIO MARTÍNEZ; Y POR EL ÚLTIMO, CON TERRENO DE BRÍGIDA MARTÍNEZ.” (Negrilla y énfasis fuera de texto)</p>	<p>“La posesión material y derechos litigiosos que tiene y ejerce sobre el predio denominado LA ESPERANZA 2, ubicado en el partido de Bojacá, jurisdicción del Municipio de Chía, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20314219 y que hace parte de la cédula catastral número 00-00-0007-1543-000, tiene un área aproximada de una fanegada (3fgd), es decir, aproximadamente seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400,00 M2), en la cual se levanta una finca que constituye la mitad de un terreno con una casa de tapia cubierta de paja edificada en él, y está comprendido dentro de los siguientes linderos:</p> <p>AL NORTE con terrenos de GREGORIO JAMAICA, camino público al medio.</p> <p>AL OCCIDENTE, con terrenos de BASILIO RICO, proindiviso con éste;</p> <p>AL SUR, con terrenos de GABRIEL RICO, cerca de alambre al medio</p> <p>Y AL ORIENTE con terrenos de FELIPE CORTÉS, señalado con mojones de piedra.</p> <p>Estos linderos son tomados del certificado de libertad y tradición respectivo.</p>	<p>“UNA FINCA QUE CONSTITUYE LA MITAD DE UN TERRENO CON CASA DE TAPLA CUBIERTA DE PAJA EDIFICADA EN ÉL, UBICADO EN ESTE MUNICIPIO EN EL PARTIDO DE BOJACÁ Y LINDA: AL NORTE CON TERRENO DE GREGORIO JAMAICA, CAMINO PÚBLICO AL MEDIO; AL OCCIDENTE, CON TERRENO DE BASILIO RICO, PROINDIVISO CON ESTE; AL SUR, CON TERRENO DE GRABRIEL RICO, CERCA DE ALAMBRE AL MEDIO; Y AL ORIENTE, CON TERRENO DE FELIPE CORTÉS, SEÑALADO CON MOJONES DE PIEDRA.” (Negrilla fuera de texto)</p>

²⁵ En el que la señora Brígida Martínez le vendió al señor Miguel Rico Rico el inmueble en reivindicación que tiene una extensión aproximada de 6.400 Mts² o una fanegada.

²⁶ En el que la señora Brígida Martínez vendió a la señora Elena Rico de Rico el inmueble que tiene una extensión aproximada de 1.747,52 Mts².

<p>POR EL OCCIDENTE, colinda en una extensión de ciento cincuenta y un metros con sesenta y cinco centímetros (151,65m) con predio de la Universidad de la Sabana, denominado Granja los Pinos Lote B</p> <p>POR EL ORIENTE, en ciento veintisiete metros con noventa y cuatro centímetros (127.94 m) con lote propiedad de los Hermanos Hospitalarios de San Juan de Dios</p> <p>POR EL NORTE, en una extensión de treinta y un metros con treinta centímetros (31,30m) y treinta y seis metros con treinta y seis centímetros (36,36m) con lote sobre el cual la Universidad de la Sabana ejerce posesión, en el cual se encuentran las construcciones denominadas Consultorio Jurídico y Centro de Servicios Psicológicos y en sesenta y siete metros con sesenta y dos centímetros (67,62 m) con la Avenida Pradilla.</p> <p><u>Este predio fue adquirido por donación que le hiciera la FUNDACIÓN SALDARRIAGA CONCHA a la UNIVERSIDAD DE LA SABANA mediante escritura pública número quinientos setenta y cuatro (574) de diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada en la Notaría Segunda (2a) del Círculo de Chia"</u></p>		<p>Este lote, según plano adjunto, tiene los siguientes linderos:</p> <p>POR EL NORTE, en extensión de cuarenta metros (40 m) con la Avenida Pradilla, situada en el casco urbano del Municipio de Chía.</p> <p>POR EL SUR, en extensión de treinta y un metros con treinta centímetros (31,30 m) con el predio La Esperanza 1, arriba alinderado, sobre el cual la Universidad de la Sabana ejerce posesión.</p> <p>POR EL ORIENTE, en extensión de cincuenta y tres metros (53,00 m) con predio de propiedad de la Comunidad Hospitalaria San Juan de Dios</p> <p>POR EL OCCIDENTE, en extensión de treinta y seis metros con treinta y seis centímetros (36.36 m) con el predio La Esperanza 1, arriba alinderado, sobre el cual la Universidad de la Sabana ejerce la posesión.</p> <p><u>Este inmueble fue adquirido por donación que le hiciera la FUNDACIÓN SALDARRIAGA CONCHA a la UNIVERSIDAD DE LA SABANA mediante escritura pública número quinientos setenta y cuatro (#574) del diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada en la Notaría Segunda (2a) del Círculo de Chia"</u> (énfasis añadido).</p>	
---	--	--	--

105. Dicha identificación abusiva y de mala fe de los linderos y el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble de 1.747 mts² como si se tratara del predio en reivindicación se reprodujeron de la misma forma en el contrato de compraventa que celebró Boysi con Aveprad que fue elevado en la Escritura Pública No. 1051 de 2011. Por lo anterior, si se considera que ese error deja sin efecto una escritura pública, o que tiene mayor relevancia que su verdadera identificación por linderos y áreas, dicha consecuencia tiene que recaer sobre la totalidad de las Escrituras Públicas revisadas y mencionadas en el proceso reivindicatorio.

106. De hecho, la Universidad de la Sabana también utilizó la donación elevada en la Escritura Pública No. 574 de 1999 para permutar los predios denominados genéricamente como “La Esperanza.” En efecto, dentro de la Escritura Pública No. 260 de 2011, se estipuló:

“Séptima: Títulos de Adquisición de la Universidad la Sabana: La Universidad adquirió sus derechos sobre los inmuebles que transfiere a favor de la sociedad de la siguiente manera (...) 7.2. Los predios denominados la Esperanza 1 y la Esperanza 2 por transferencia que a título de donación le hizo la Fundación Saldarriaga Concha, según consta en la Escritura Pública No. 574 del 17 de diciembre de 1999.”

107. Así que desconocer su aplicación y el uso ventajoso que le ha dado la Universidad de la Sabana a la donación elevada en la Escritura Pública 574 de 1999 en el tiempo para excusarse por un lado en un error incidental en la identificación del Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble de 1.747 con el del predio en reivindicación para aducir que este predio se incluyó y, por el otro, incluir imprecisiones de mala fe en la identificación de linderos y folios de matrícula inmobiliaria en los contratos que celebró con Boysi y esta con Aveprad, quienes tenían pleno conocimiento que se estaban refiriendo de manera deliberada al predio en reivindicación como si fuera el inmueble de 1.747 mts², y este último como si fuera el predio en reivindicación como se ilustró en la tabla comparativa.

108. Lo anterior, además de no soportar las excepciones propuestas por las demandas, es una clara actuación de mala fe e ilegítima que ha llevado a inducir en error al Juez de primera instancia por las diversas inconsistencias en la cadena de tradición que dificultan tener claridad sobre la real intención que rodean los hechos y derechos sobre el predio en reivindicación, con relación al inmueble de aproximadamente 1.747 mts².

109. Es inaceptable que la Universidad de la Sabana pretenda reconocer la donación cuando le sirve, pero desconocerla cuando no le conviene.
110. Según lo anterior, es claro que Inversiones Boysi Ltda. reconoció la existencia y validez del contrato de donación elevado en la Escritura Pública 574 de 1999. Lo propio hizo Aveprad en la cláusula quinta del contrato de compraventa elevado en la Escritura Pública No. 1051 de 2011, cuando supuestamente adquirió derechos sobre el predio en reivindicación, reconociendo la integralidad de la referencia a la donación que se hizo en el contrato de permuta elevado en la Escritura Pública 260 de 2011.
111. Dicho lo anterior se destaca que es de fundamental importancia el contrato de donación elevado a la Escritura Pública No. 574 de 1999, y por eso la parte demandada pretende desconocerlo. Por un lado, la Universidad de la Sabana aduce que la Escritura Pública 574 de 1999 no surtió efectos y nunca se utilizó y que por lo tanto nunca se inscribió para aducir que el predio en reivindicación se incluyó en el contrato de compraventa del 11 de marzo de 1998 que celebró con la Fundación Saldarriaga. Sin embargo, la Universidad de la Sabana, además de usar la donación en el contrato de permuta que celebró con Boysi para afirmar que obtuvo el predio en reivindicación de dicho contrato de donación, también lo usó para tratar de obtener el predio en reivindicación por usucapión con los que inició los procesos de pertenencia con radicados No. 2005-252, 2006-078 y 2010-0101.
112. Así las cosas, es claro que Inversiones Boysi Ltda., reconoció la existencia y validez del contrato de donación elevado en la Escritura Pública 574 de 1999. Lo propio hizo Aveprad en la cláusula quinta del contrato de compraventa que celebró con Boysi que fue elevado en la Escritura Pública No. 1051 de 2011, cuando supuestamente adquirió derechos sobre el predio en reivindicación, reconociendo la integralidad del contrato de permuta que celebró la Universidad de la Sabana con Boysi que fue elevado en la Escritura Pública 260 de 2011, y el uso que se hizo en el mismo del contrato de donación.
113. Dicho lo anterior se reitera nuevamente la importancia del contrato de donación elevado a la Escritura Pública No. 574 de 1999, y por eso la parte demandada pretende desconocerlo. Por un lado, la Universidad de la Sabana aduce que el contrato de donación contenido en la Escritura Pública 574 de 1999 no surtió efectos y nunca se utilizó, y que por lo tanto nunca se inscribió. Sin embargo, la Sabana usó el contrato de donación elevado en la Escritura Pública 574 para iniciar los procesos de pertenencia ya mencionados.
114. Inversiones Boysi Ltda. y Aveprad S.A.S. también reconocieron dicho uso cuando aceptaron conocer el proceso de pertenencia que la Universidad de la Sabana llevaba adelantando desde el 2010, porque estos adquirieron los derechos litigiosos sobre los mismos como se puede evidenciar de la simple lectura del contrato de permuta que celebró la Universidad de la Sabana con Boysi y el contrato de compraventa que celebró Boysi con Aveprad.
115. Asimismo, fue clara la intención de Aveprad en esconder la donación elevada en la Escritura Pública de Compraventa 574 de 1999 por cuanto el perito Mario Hernando Córdoba Arcila aclaró que no había estudiado la misma, simplemente porque no había sido suministrada por la contraparte. En suma y considerando sus respuestas, quedó en evidencia (i) que el perito solo hizo su análisis con base en lo que las demandadas decidieron entregarle, y (ii) que su dictamen de plano carece de todo tipo de imparcialidad y validez.
116. El hecho de que la donación elevada en la Escritura Pública No. 574 de 1999 no esté registrada no es un argumento válido para afirmar que es inoponible a Aveprad o que no tiene validez jurídica. Por el contrario, la sanción jurídica que establece el Código Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia es la falta de tradición cuando la escritura pública no se registra. Es decir que la falta de registro no perfecciona la tradición, pero eso no significa que el acto sea inoponible, primero porque la donación consta en una escritura pública que no se ha dejado sin efectos y segundo porque Aveprad dijo expresamente conocerla y aceptarla, tanto en el contrato de compraventa que celebró Boysi y Aveprad que

se encuentra elevado en la Escritura Pública No. 1051 de 2011, así como en el interrogatorio absuelto por su representante legal, quien afirmó que previo a la celebración del contrato de compraventa con Boysi, Aveprad había hecho un análisis de todas las escrituras públicas de los predios.

117. El propósito de las demandadas para desconocer la donación elevada en la Escritura Pública No. 574 de 1999 es simple y contundente, porque contrato celebrado entre la Universidad y la Fundación Saldarriaga es la prueba reina de que la intención de las partes, en realidad, fue transferir el predio Granja los Pinos-Lote B de aproximadamente 77.700 mts², mediante el contrato de compraventa del 11 de marzo elevado a Escritura Pública No. 111 de 1998, y el lote de aproximadamente 1.747 mts² en el contrato de donación y, en ningún caso, el predio en reivindicación.
118. Por todo lo anterior, es claro que el Predio en Reivindicación jamás fue transferido a la Universidad de la Sabana, ya que la intención de las partes siempre fue entregar el predio la “Granja los Pinos-Lote B” de aproximadamente 77.700 mts² y el inmueble de aproximadamente 1.747 m², dejando claro que la titularidad de la Fundación Saldarriaga sobre el predio reivindicable objeto de este proceso se mantendría incólume.

ii. El A quo afirmó que el predio en reivindicación se incluyó en el contrato de compraventa, en expreso desconocimiento de la Escritura Pública No. 574

119. En su Sentencia, la A quo concluyó que la Fundación Saldarriaga no cumplió con el requisito de haber perdido el predio en reivindicación, argumentando que el Inmueble “*fue entregado por la Fundación Saldarriaga a la Universidad de la Sabana producto de la referida venta*” en el contrato de compraventa celebrado entre la Fundación Saldarriaga y Universidad de la Sabana el 11 de marzo de 1998 elevado en la Escritura Pública 111 de 1998, cuando lo cierto es que en dicho contrato la real intención de las partes era transferir únicamente el dominio del predio “La Granja de los Pinos-Lote B” con una extensión de 77.273.26, y el predio de aproximadamente 1.747 mts². Este último, finalmente, no se transfirió por haberse denominado “La Esperanza”, como si incluyera igualmente el predio en reivindicación del inexistente globo de terreno, cuando esto nunca fue así.
120. La Juez fundamentó sus conclusiones en un supuesto análisis en conjunto de la prueba recaudada, pero lo cierto es que eso no fue así por cuanto aquella desconoció varias de las pruebas aportadas y practicadas en este proceso.

a. La Juez de Primera Instancia desconoció el aporte del contrato de donación elevado a la Escritura Pública No. 574 de 1999.

121. Desde la presentación de la demanda inicial, y posteriormente con la radicación de la reforma de la demanda, la Fundación Saldarriaga puso de presente la importancia que tiene el contrato de donación celebrado con la Universidad de la Sabana y elevado a la Escritura Pública No. 574 de 1999.
122. La importancia de ese documento en el presente proceso resulta cardinal para las pretensiones y hechos de la demanda. En la precitada donación elevada en la Escritura Pública No. 574 de 1999, tanto la Universidad de la Sabana como la Fundación Saldarriaga acordaron dejar parcialmente sin efectos el contrato de compraventa del 11 de marzo de 1998 elevado en la Escritura Pública No. 111 de 1998, manteniendo la compraventa del predio conocido como “La Granja Los Pinos Lote-B”, pero dejando sin efectos la compraventa del predio de 1.747 mts² que había sido denominado como “La Esperanza” como si incluyera igualmente el predio en reivindicación de un inexistente globo de terreno y, en su lugar, transfirieron el predio de 1.747 mts² a través de la donación para que no existiera duda alguna sobre el hecho de que la real intención de las partes era transferir este inmueble y en ningún caso el predio en reivindicación.

123. Así mismo, la Fundación y la Universidad dejaron sin efectos la compraventa del 11 de marzo de 1998 elevada en la Escritura Pública No. 111 de 1998, en atención a las soluciones que realizaron sobre las inconsistencias que se habían venido presentando al identificar el inmueble de 1.747 mts² y el predio en reivindicación como si fueran un solo inmueble, específicamente, el inexistente “globo de terreno” denominado “La Esperanza”, toda vez que estos dos inmuebles siempre continuaron siendo dos predios jurídicamente distintos sobre los que nunca se realizó el acto jurídico de englobe, por lo que se abrió un Folio de Matrícula Inmobiliaria independiente para el inmueble de 1.747 mts², específicamente, el 50N-20314219, y, para el predio en reivindicación, se mantuvo el FMI 50N-333784.
124. Así pues, en el precitado contrato de donación elevado en la Escritura Pública No. 574 de 1999, las partes no solo dejaron parcialmente sin efectos el contrato de compraventa del 11 de marzo de 1998 elevado en la Escritura Pública No. 111, sino que también celebraron una donación donde la Fundación le donaba a la Universidad un predio “La Esperanza” con unos linderos y áreas específicos.
125. Así, pues, en caso de conflicto, es claro que en la práctica la identificación de un inmueble resulta mucho más sencilla y fácil de recordar por su área y delimitación física, que por su identificación jurídica. No cabe duda de que fue mucho más claro y fácil para la Fundación y la Universidad referirse a un predio según su área y delimitación física, antes que por su FMI.
126. Y si posteriormente esa Escritura Pública No. 111 se dejó parcialmente sin efectos, para en su lugar donarse el predio, que no solo tiene un área superficiaria de 1700 m², sino que además delimita los linderos correctos, ¿por qué no se valoró en la Sentencia?
127. Además, la Juez tampoco tuvo en cuenta las tratativas de la donación y el valor que se le dio al predio en el contrato de donación. De haberlo hecho, notaría que el valor del predio donado correspondía a la venta de un predio de 1747 m², lo cual se corrobora con los documentos enviados por la Universidad de la Sabana durante la etapa previa a la donación, así como con el dictamen pericial de contradicción al dictamen pericial trasladado aportado por mi representada.
128. Es claro que, si la Juez hubiese valorado todas las pruebas en conjunto, como afirmó haberlo hecho, habría llegado a la conclusión de que la Fundación Saldarriaga perdió la posesión el predio en reivindicación, más no a la infundada decisión de que mi representada enajenó el Predio en Reivindicación a través de la compraventa del 11 de marzo de 1998.
129. Por tal razón, el Honorable Tribunal debe realizar ese análisis conjunto de las pruebas, para que pueda llegar a la determinación razonable y fundada de que mi representada jamás tuvo la intención de entregar el Predio en Reivindicación, sino que este fue aprehendido de manera ilegítima por la Universidad de la Sabana para venderlo posteriormente a Boysi, y esta última a Aveprad quienes tenían pleno conocimiento de este hecho como prueba de la mala fe de las demandadas al haber pretendido esconder la donación para su propio beneficio.

b. La Juez de Primera Instancia desconoció la mala fe de las demandadas por no aportar la Escritura Pública No. 574 de 1999 en la que se elevó la donación, al no incluirla en el dictamen pericial trasladado

130. Las demandadas solicitaron un dictamen pericial como prueba trasladada en el cual se realizó un supuesto estudio de títulos sobre el Predio en Reivindicación.
131. Sin embargo, dicha prueba trasladada no tuvo en cuenta la Escritura Pública No. 574 de 1999 en la que se elevó el contrato de donación celebrado entre la Fundación Saldarriaga y Boysi.

En el interrogatorio al perito que realizó dicho estudio de títulos, se indagó por qué no tuvo en cuenta la donación de 1999, para lo cual el perito primero contestó que no tenía conocimiento de dicha escritura y como no estaba registrada entonces no se revisó.

132. No obstante, cuando se le preguntó cómo había hecho el estudio de títulos y cómo supo qué escrituras públicas revisar, el perito contestó que tomó como base el Certificado de Tradición del predio en reivindicación, pero solo como base porque en su experiencia la mejor forma de realizar el estudio de títulos era revisando cada una de las escrituras públicas y su referencia a otras escrituras públicas.
133. Ante tal contradicción, se le preguntó nuevamente al perito por qué no revisó la Escritura Pública No. 574 de 1999 en la que se elevó el contrato de donación que aparece mencionada en el contrato de permuta que celebró la Universidad de la Sabana e Inversiones Boysi Ltda., que se encuentra elevado en la Escritura Pública No. 260 de 2011 que sí revisó, para lo cual contestó que solo analizó las escrituras públicas que la parte demandada le entregó, deslegitimando por un lado su dictamen y, por el otro, demostrando la flagrante mala fe de las demandadas para esconder los hechos objeto de este proceso.
134. El Honorable Tribunal debe tener en cuenta dicha mala fe e impericia del perito de la contraparte al momento de analizar este proceso, porque de haberlo hecho la *A quo*, esta entonces habría llegado a la conclusión de que los demandados dolosamente pretendieron ocultar y desconocer una donación elevada en la Escritura Pública No. 574 de 1999 que claramente demuestra que la Fundación Saldarriaga nunca entregó el Predio en Reivindicación a la Universidad de la Sabana.

c. No ser el demandado el verdadero dueño o tener un mejor derecho – se desarrolla igual que en la sección primera

135. La Juez erró en su apreciación de los hechos y de las pruebas aportadas y practicadas en este proceso reivindicatorio. La demandada Aveprad, que alega poseer el predio en reivindicación, no probó tener un mejor derecho que la Fundación Saldarriaga porque no demostró los presupuestos señalados por la ley para usucapir un bien inmueble de forma extraordinaria.

iii. Aveprad S.A.S. no demostró tener la posesión material del inmueble objeto de reivindicación por el término legal

136. Aveprad no cumple con los requisitos para obtener la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el bien, lo que se traduce en que Aveprad no logró demostrar que tiene un mejor derecho sobre el predio en reivindicación respecto a la Fundación Saldarriaga.
137. En efecto, Aveprad debió demostrar que ejercía una posesión material sobre el predio reivindicado que haya sido quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, que haya sido sobre un bien singular determinable y, además, que se haya ejercido por el término que exige la ley.
138. En primer lugar, Aveprad no demostró que su posesión haya sido pública, pacífica e ininterrumpida desde el momento en que supuestamente entró a poseer el bien inmueble. Lo cual, según la demandada, comenzó desde el 12 de abril de 2011, con la supuesta compra que hizo del predio en reivindicación a Inversiones Boysi Ltda.
139. Y es que Aveprad no demostró actos de posesión que fueran públicos a pesar de aseverarlo. En efecto, en la misma Escritura Pública No. 1051 de 2011, Aveprad reconoce que la Universidad de la Sabana es quien tenía la legitimación en la causa por activa para continuar y culminar el proceso de pertenencia 2010-0101. A pesar de registrarse la supuesta permuta de la Universidad a Boysi y luego de esta a Aveprad, ninguna de estas informó al despacho

en el proceso de pertenencia referenciado que la supuesta posesión era ahora ejercida por Inversiones Boysi Ltda. y posteriormente por Aveprad S.A.S.

140. Así las cosas, ante los ojos del mismo Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, así como de todas las personas indeterminadas representadas mediante curador ad litem en el proceso 2010 – 0101, quien en realidad actuaba como presunto poseedor material del predio en reivindicación era la Universidad de la Sabana, situación que se perpetuó hasta el 2014, momento en el cual la Universidad desistió de las pretensiones de su demanda y, de suyo, la cosa juzgada.
141. Por lo tanto, la supuesta posesión ejercida por Aveprad no fue de manera pública como lo exige la ley. Es más, ni siquiera se sabe en qué momento se supone que Aveprad S.A.S. empezó a poseer el bien inmueble objeto de este litigio. Tan es así, que, si la supuesta posesión se hace ocultamente, como lo hizo Aveprad, mal haría el Honorable Tribunal en premiar tal actitud, precisamente porque el Código advierte que la posesión debe hacerse de forma pública para que no quede duda alguna de que quien la ejerce actúa con el ánimo de señor y dueño.
142. En segundo lugar, Aveprad no demostró cómo y en qué terreno se realizaron los supuestos actos de posesión que alega. Durante la etapa probatoria, Aveprad S.A.S. afirmó ejercer actos de señor y dueño mediante el pago de recibos de impuestos, de servicios públicos, el uso de las construcciones como depósitos de materiales, el pago de vigilancia y el pastoreo de ganado.
143. Aveprad afirmó que sus actos de señor y dueño se hacían sobre un gran predio, es decir, sobre un globo de terreno ficticio que no existe. En efecto, el representante legal de Aveprad S.A.S., en su interrogatorio de parte, confesó que:

“La verdad en lo particular no recuerdo los errores, lo que si es cierto y considero importante es que desde que se adquirió el predio, tanto los títulos como los linderos los hemos revisado como un solo predio en su totalidad y extensión y sobre ellos tanto la Universidad cuando entendemos hizo la entrega cuando Boysi nos la hizo, sobre el total, y que aparece en los certificados.”
144. Nótese la mala fe de Aveprad S.A.S. al afirmar que ha realizado cerramientos en los predios a pesar de afirmar que recibió los bienes inmuebles como uno solo y que así los trata, como un gran globo de terreno. En efecto, el representante legal de Aveprad testificó que *“hemos en general hecho cerramientos, vallas, pagado servicios.”*
145. Mediante ese hilo conductor, el representante legal de Aveprad afirmó que han realizado mantenimientos y que han realizado actividades tendientes a desarrollar una supuesta licencia urbanística. No obstante, no existe prueba en el sumario que demuestre los supuestos mantenimientos que ha realizado Aveprad S.A.S. en el predio objeto de este proceso, ni siquiera pruebas documentales.
146. Por otra parte, asevera el representante legal que Aveprad S.A.S. ha ejercido actos de señor y dueño mediante el desarrollo de una supuesta licencia urbanística conferida, a pesar de que la misma se encuentra vencida. No obra prueba documental alguna en el proceso que permita afirmar que la licencia esté vigente, así como tampoco obran pruebas en el proceso que demuestren el supuesto desarrollo de dicha licencia.
147. Siguiendo con estas contradicciones, por ejemplo, el representante legal de Aveprad S.A.S. afirmó durante su testimonio que la sociedad paga por los recibos de servicios públicos. Sin embargo, y como quedó demostrado en el proceso mediante el dictamen pericial aportado por mi representada, solo el inmueble de aproximadamente 1.747 mts² cuenta con servicios

públicos domiciliarios. El predio en reivindicación objeto de este proceso no cuenta con servicios públicos domiciliarios.

148. Por lo cual, cualquier prueba documental o testimonial aportada sobre el particular, pretende demostrar la posesión sobre el predio de aproximadamente 1.747 mts² y no sobre el predio en reivindicación objeto de este proceso. El hecho de que Aveprad S.A.S. aduzca un supuesto globo de terreno de facto, no es causal suficiente para que el material probatorio aportado y practicado sobre un inmueble, sea aplicado a otro inmueble.
149. Ahí radica el error en que la *A quo* incurrió. En efecto, la ley es certera cuando dice que los actos de posesión que se aleguen en un proceso se deben demostrar sobre un bien cierto y determinable, no sobre un globo de terreno ficticio que no existe porque, como se ha explicado de manera extensa, el predio en reivindicación y el inmueble de aproximadamente 1.747 mts² siempre han sido predios jurídicamente distintos.
150. Misma suerte corre la supuesta contratación de seguridad privada para los predios, precisamente porque de las pruebas aportadas y practicadas no se puede colegir que Aveprad haya contratado vigilancia privada para el predio en reivindicación objeto de este proceso, o el inmueble de 1.747 mts². Y a falta de esa determinación y singularización del bien inmueble, no se puede afirmar que la contratación de vigilancia para un área general significa un acto de señor y dueño sobre un predio en específico.
151. Respecto a la actividad de pastoreo de ganados, no de caballos, la cual es debatible desde el punto de vista probatorio, tampoco cumple con el requisito de determinación y singularización del predio en reivindicación. Durante su interrogatorio, el representante legal de Aveprad afirmó que mantienen ganado en los predios, sin hacer referencia específica al bien al predio en reivindicación.
152. Es claro que Aveprad no cumplió con su carga probatoria de demostrar haber ejercido actos de señora y dueña sobre el predio en reivindicación. Nuevamente, el hecho de pretender demostrar supuestos actos de posesión sobre un globo de terreno, el cual no existe, no es prueba si quiera sumaria de actos de posesión sobre un bien cierto y determinable.
153. Finalmente, Aveprad no demostró haber poseído el bien inmueble por más de 10 años. Las demandadas alegan que Aveprad supuestamente entró en posesión del bien inmueble a partir del 12 de abril de 2011, cuando presuntamente lo adquirió de Boysi. Ahora bien, la demanda reivindicatoria se presentó a finales del año 2015, la cual fue notificada antes de cumplir un año de haberse radicado la demanda, interrumpiendo de esa forma cualquier término de prescripción que haya podido correr en favor de Aveprad.
154. En tal sentido, Aveprad no demostró los presupuestos axiológicos para la prescripción adquisitiva extraordinaria que exige el Código Civil y, por tanto, la Juez erró en su decisión de declarar que Aveprad sí cumplía con dichos elementos.

iv. *Indebida interpretación de la ley en el tiempo para el conteo de la prescripción adquisitiva extraordinaria.*

155. La *A quo*, en desconocimiento del artículo 41 de la ley 153 de 1887²⁷, concluyó que Aveprad S.A.S. había demostrado una posesión de 10 años desde 1998, y por lo tanto estaba facultada para solicitar la usucapión sobre el predio en reivindicación.

²⁷ “ARTÍCULO 41. La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera ó la segunda, á voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará á contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado á regir.”

156. En efecto, sin perjuicio de todo lo anterior, Aveprad, en todo caso, si pretende probar una posesión sumada, esta tendría que ser por el término de prescripción extraordinaria de 20 años, toda vez que la inexistente posesión de la Universidad de la Sabana habría iniciado en el año 1998, fecha en la que el término de prescripción extraordinaria era de 20 años y, solo con la entrada en vigencia de la ley 791 de 2002 se redujo el término a 10 años. En consecuencia, en aplicación del artículo 41 de la ley 153, si la posesión se cuenta desde 1998 entonces el término para usucapir debe ser de 20 años.
157. Por consiguiente, Aveprad debió probar la posesión, sea singular o sumada, por el término de 20 años, lo cual no ocurrió por cuanto esta demanda reivindicatoria se presentó en el año 2015.
158. Por ende, el Honorable Tribunal debe corregir el error en que la *A quo* incurrió y, por lo tanto, declarar que Aveprad S.A.S. no cumplió con los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

v. Aún si el tiempo de posesión es de 10 años, Aveprad S.A.S no cumple con los requisitos de la usucapión porque la suma de posesiones es improcedente en este proceso

159. Las demandadas aseveran que Aveprad sí cumple con el tiempo de posesión exigido por la ley porque pretende sumar la posesión ejercida por Inversiones Boysi Ltda. y la ejercida por la Universidad de la Sabana, alegando tener conjuntamente más de 10 años de posesión.
160. Sin embargo, Aveprad S.A.S. no acreditó el cumplimiento de los requisitos para realizar la suma de posesiones. En efecto, existe suma de posesiones cuando hay una suma ininterrumpida en donde medie un título idóneo que demuestre esa cadena. Al ser una suma ininterrumpida, es necesario que quien la pretenda sume la posesión de su antecesor inmediato, ya que si no logra establecer esa conexión de posesiones no podrá después pretender la suma de otros antecesores.
161. El marco legal de la suma de posesiones se basa en los artículos 2521 y 778 del Código Civil. Así, el artículo 2521 del Código Civil dispone que “*si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778.*”
162. Por su parte, el artículo 778 del Código Civil preceptúa que “[s]ea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios. Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.”
163. De lo anterior, y de las pruebas aportadas y practicadas en el proceso, se desprende que no existió un vínculo real entre la Universidad de la Sabana e Inversiones Boysi y de esta con Aveprad.

i. Posesión de Inversiones Boysi

164. No existen pruebas en el sumario que permitan demostrar la supuesta posesión de Inversiones Boysi, que las demandadas alegan en favor de Aveprad, salvo la existencia del contrato de permuta y compraventa, elevados, respectivamente, en las Escrituras Públicas No. 260 de 2011 y 1051 del mismo año.
165. Respecto a la primera, afirman las demandadas que Boysi supuestamente empezó a poseer el bien objeto de este proceso, junto con otros, el 4 de febrero de 2011, día en el cual se protocolizó y elevó a la Escritura Pública No. 260 de 2011 el supuesto contrato de permuta celebrado entre la Universidad de la Sabana e Inversiones Boysi.

166. Sin embargo, el mismo contrato trae consigo la evidencia de que Boysi nunca estuvo en posesión del predio. En primer lugar, al igual que Aveprad, Boysi adquirió los derechos litigiosos que tenía la Universidad de la Sabana reconoció que la Universidad de la Sabana tenía la legitimación en la causa por activa para iniciar el proceso de pertenencia 2010-0101. Es decir, reconoció que NO era ella la poseedora material del Inmueble y que, ante los ojos del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá y las personas indeterminadas representadas por curador ad litem, el que ejercía la posesión era la Universidad de la Sabana y no Inversiones Boysi Ltda. De hecho, nunca se le informó al juzgado de la supuesta permuta.
167. Adicionalmente, para las personas en general, quien ostentaba la posesión material de los inmuebles, en específico del bien objeto de este proceso, era la Universidad de la Sabana, en razón al supuesto contrato de comodato celebrado entre las Institución Educativa con Boys. Y digo supuesto porque no se cumplieron los requisitos para su existencia. En efecto, el contrato de comodato requiere para su perfeccionamiento que se haga la entrega material del bien inmueble para uso por parte del comodatario a título gratuito. Sin embargo, en la Escritura Pública No. 260 de 2011, la Universidad, como comodataria, se obligó a pagar los servicios públicos y los impuestos, obligaciones que tornaron el supuesto contrato a uno oneroso.
168. Finalmente, si no es claro desde qué momento empezó a ejercer posesión Boysi sobre el predio en reivindicación, si es que lo hizo, mucho menos claro es cuándo dejó de ejercer la posesión. Según lo afirma Aveprad, esta entró en supuesta posesión del bien objeto de reivindicación el 12 de abril de 2011 luego de su compra a Boysi.
169. En efecto, en la prueba documental obrante a folio 1603, las demandadas aportaron un acta de entrega de los bienes dados en supuesto comodato, acta que se levantó el 19 de septiembre de 2011. En dicho documento, la Universidad de la Sabana hizo entrega de los bienes dados en comodato al representante de Boysi, el cual a su vez afirmó haber recibido los mismos a satisfacción y, además, afirmó que entregaría a la Universidad “*los recibos de pago que faltaren (...) para los pagos pendientes que se deban hasta esta misma fecha.*”
170. En adición, el señor Helbert Tarazona, testigo de las demandadas, testificó lo siguiente:
- “Apoderada FSC:** *¿Usted realizó la entrega de esos predios?*
- Helbert Tarazona:** *Eh, sí.*
- Apoderada FSC:** *¿A quién?*
- Helbert Tarazona:** *A la empresa que compró los predios*
- Juez:** *Sabe cómo se llama esa empresa*
- Helbert Tarazona:** *Boysi.”*
171. Así las cosas, si la Universidad de la Sabana reconocía que Boysi ejercía actos de señor y dueño sobre el predio en reivindicación al 19 de septiembre de 2011, y Boysi a su vez se creía con derechos sobre el predio, queda claro entonces que ambas no reconocieron los derechos y acciones que Aveprad decía ostentar desde el 12 de abril de 2011. Resulta confuso e incoherente, por decir lo menos, creer que tenía tales derechos o que pudo sumar los de sus antecesores, cuando ni estos lo reconocieron como tal.
172. Por último, si Boysi fue quien recibió el predio en reivindicación y creía que tenía derechos sobre el mismo, no se sabe entonces hasta qué momento habría ejercitado tales derechos

como poseedor, haciendo imposible una suma de posesiones entre Aveprad y Boysi, y, por contera, con la Universidad de la Sabana por rompimiento del vínculo.

ii. Posesión de la Universidad de la Sabana

173. En el remoto evento en que su señoría considere que Aveprad e Inversiones Boysi han demostrado fehacientemente su posesión material sobre el Inmueble, de todas formas, Aveprad no puede sumar la posesión de la Universidad de la Sabana, pues esta no se probó.

174. Las pruebas aportadas por la Universidad de la Sabana y practicadas en este proceso adolecen del mismo problema de las pruebas de Aveprad. En efecto, la Universidad de la Sabana afirma haber entrado en posesión de un solo predio, que en el sentir de ellos era un globo de terreno, lo cual, como quedó demostrado en este proceso, no es cierto porque se trata de tres predios con tres FMI distintos, los cuales jamás han sido englobados²⁸.

175. El representante legal de la Universidad de la Sabana confesó que:

“puesto que eran tres lotes, pero al final era una sola finca y fue rechazada en la oficina de registro porque se encontró que había un problema de tradición antiguo.”

176. Adicionalmente, durante su testimonio, el señor Helbert Tarazona, quien afirmó haber recibido y administrado los predios, testificó que:

“para mí era uno solo, yo recibí uno solo y administré uno solo y hacía la gestión sobre un solo predio.”

177. Lo anterior también se corrobora con los testimonios de los señores Víctor Delgado, Rafael Leuro y Blanca Inés Garzón, quienes afirmaron igualmente que entendían que estaban ante un solo predio, y no tres como era la realidad.

178. La Universidad de la Sabana pretendió en este proceso demostrar la posesión sobre el predio en reivindicación objeto de este proceso mediante supuestos actos posesorios ejercidos en el inmueble de aproximadamente 1.747 mts² y la “Granja de los Pinos Lote B”, como ya se explicó.

179. Respecto a los recibos de servicios públicos, como se precisó, estos pertenecen exclusivamente al inmueble de aproximadamente 1.747 mts² como bien lo demuestra el dictamen pericial aportado por mi representada en este proceso. Adicionalmente, el señor Helbert Tarazona testificó, ante el cuestionario de la Juez, lo siguiente:

“Juez: No. De agua cuántos recibos llegaban

Helbert Tarazona: uno

Juez: Y de luz cuántos recibos llegaban

Helbert Tarazona: uno

Juez: Sabe usted cuántos contadores de luz y de agua tenía ese predio

Helbert Tarazona: uno y uno

Juez: Uno de luz y uno de agua

²⁸ El predio en reivindicación, el inmueble de aproximadamente 1.747 mts² y la “Granja de los Pinos Lote B” con una extensión de 77,273.26m² y FMI 50N-1132263

Helbert Tarazona: Sí'

180. Es decir que todos los recibos públicos domiciliarios aportados por la contraparte pertenecen a un solo predio, el cual no es el predio en reivindicación objeto de este proceso, sino el inmueble de aproximadamente 1.747 mts².
181. Lo anterior es obvio por dos razones, en primer lugar, así se probó mediante los dictámenes periciales aportados por mi representada en este proceso, y, en segundo lugar, porque el predio que necesitaba luz y agua para funcionar era ese y no los otros.
182. En efecto, el inmueble de aproximadamente 1.747 mts² es el que tiene las edificaciones en las cuales, supuestamente, funcionaron los Consultorios Jurídico y el Psicológico. Así lo identificaron varios de los testigos, entre esos el representante legal de Aveprad, la señora Blanca Inés o el señor Andrés Gutiérrez, quienes siempre apuntaron al predio de 1.747 mts² cuando se les solicitó ubicar dichas edificaciones.
183. Por ende, la mayoría del material probatorio está enfocado a demostrar una supuesta posesión sobre el predio de aproximadamente 1.747 mts² que ni siquiera es objeto de este proceso. Lo anterior con un objetivo claro, y era pretender inducir a error a la *A quo* para que creyera que cualquier supuesto acto en predio ajeno era válido para demostrar posesión sobre el predio en reivindicación, bajo la excusa de que era un solo predio y no varios.
184. Adicional a las pruebas mencionadas, los recibos de impuestos prediales aportados están a nombre de la Fundación Saldarriaga y, los que no, ni siquiera definen con claridad si corresponden al predio en reivindicación objeto de este proceso.
185. En cuanto al presunto pastoreo de ganado, tampoco existe certeza sobre el mismo. Por un lado, testigos como la señora Blanca Inés declararon que el ganado pastaba detrás del predio de 1.747 mts², es decir, en la Granja Los Pinos-Lote B. Dando soporte a tal afirmación, contundentemente la jurídica del grupo empresarial al que pertenece Aveprad, Ana María Reinales, testificó que:

“Los predios en ese momento, la Universidad tenía ahí las instalaciones del consultorio jurídico, que son en las Esperanzas, y en los Pinos había como un tema de pastoreo de ganado, eso era lo que había.”

186. Y es que el tema del pastoreo de ganado no es pacífico, incluso es dudoso su uso como acto de posesión. En efecto, durante su testimonio, el señor Álvaro Mendoza afirmó con contundencia que:

“No. Las vacas las ingresó Helbert Tarazona que hizo un contrato ahí de pastaje con esas vacas, la Fundación Saldarriaga Concha no tenía vacas que yo sepa, puede que sí lo haya tenido, no sé.”

187. Sin embargo, Helbert Tarazona, en completa contradicción con lo afirmado por el otrora rector de la Sabana, testificó que no sabía si los terrenos habían sido arrendados en algún momento, desafiando completamente la afirmación del señor Mendoza. Adicionalmente, testificó lo siguiente:

***“Abogada Fundación Saldarriaga: ¿De quién era ese ganado?
Helbert Tarazona: De la Universidad de la Sabana.”***

188. Así las cosas, si ni siquiera las declaraciones de los testigos de la contraparte son concordantes en algo tan simple y elemental como lo es la utilización del suelo que dijeron poseer, queda en duda la existencia de los supuestos actos de posesión que dicen haber tenido sobre el predio en reivindicación. Tan absurdo es todo que, según las confusas

declaraciones, hasta el propio señor Helbert Tarazona tuvo aparente calidad de poseedor al ser él quien, como individuo, le dio uso material al predio por cuenta propia.

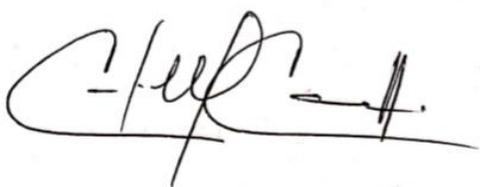
189. Lo que si es cierto y claro, es que para varios de los testigos, la actividad de pastoreo se desarrollaba en la Granja los Pinos-Lote B, es decir, en un inmueble ajeno al predio en reivindicación que es objeto de este proceso.
190. Ahora bien, como si lo anterior no fuera suficiente, la Universidad de la Sabana perdió cualquier tiempo de posesión que haya podido ejercer sobre el bien objeto de este proceso. En efecto, como se precisó, la Universidad de la Sabana instauró dos procesos de pertenencia sobre el predio en reivindicación, perdiéndolos con providencias que generaron los efectos de cosa juzgada, tanto para la Universidad, así como para Aveprad y Boysi al haber adquirido los derechos litigiosos de las resultas del proceso con radicado No. 2010-101.
191. Por un lado, la Universidad de la Sabana inició el proceso 2005-252 mediante la cual solicitó la declaratoria de pertenencia sobre el predio en reivindicación objeto de este proceso. Sin embargo, el juzgado negó sus pretensiones mediante sentencia del 5 de junio de 2009, entre otras razones, porque no pudo demostrar la identidad del fundo a usucapir. Por ende, si no se logró demostrar la identidad del bien inmueble a usucapir, mucho menos los actos de posesión sobre dicho inmueble. No existe posesión si no hay identidad de la cosa.
192. Por otro lado, la Universidad de la Sabana inició otro proceso de pertenencia, el 2010-0101, nuevamente, sobre el predio en reivindicación objeto de este proceso, del cual terminó desistiendo en el 2014, desistimiento que fue aceptado por el juez mediante providencia del 23 de septiembre de 2014.
193. Por lo anterior, es claro que existe cosa juzgada en lo que se refiere a la supuesta posesión de la Universidad de la Sabana del 23 de septiembre de 2014 y hacia atrás, posesión que no logró acreditar y que fue desconocida en instancia judiciales.
194. Finalmente, tampoco quedó demostrado desde cuándo, supuestamente, empezó a poseer la Universidad de la Sabana y hasta cuándo, supuestamente, dejó de ejercer la posesión. La Universidad de la Sabana adujo en su contestación que empezó a ejercer la posesión desde el 11 de marzo de 1998, es decir, desde la fecha que se celebró el contrato de compraventa entre la Fundación Saldarriaga y la Institución Educativa y, para el efecto, aportó recibos de impuestos prediales que empiezan desde el año 2000. Por otra parte, tampoco se probó hasta cuándo ejerció posesión la Universidad. Afirma está en su contestación que fue hasta el 4 de febrero de 2011 cuando permutó el predio en reivindicación con la sociedad Boysi. Sin embargo, la Universidad de la Sabana continuó con el proceso de pertenencia 2010-0101, exigiendo se le reconociera como titular de los derechos reales sobre el bien objeto de este proceso, hasta el 2014, cuando finalmente desistió de su acción.
195. Por lo anteriormente expuesto, es claro que no existe suma de posesiones en este caso.
196. Así las cosas, por todo lo anterior, mediante la sentencia proferida el pasado 13 de septiembre de 2019, la *A quo* erró al haber declarado fundadas las excepciones de falta de legitimación en la causa por activa y de inexistencia de los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, en contravía de lo probado en el proceso.
197. En conclusión, al no encontrarse probadas las excepciones, en el presente asunto no se reúnen los requisitos necesarios para negar las pretensiones de la demanda, las cuales debieron ser declaradas y probadas, por lo que, de manera respetuosa, solicito al Honorable Tribunal revocar en su integridad la Sentencia y conceder todas las pretensiones de la Demanda, con sus respectivas consecuencias.

I. SOLICITUD

En virtud de esta sustentación del Recurso de apelación, así como de los fundamentos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, y conforme con las pruebas que obrantes dentro del proceso, solicito se **REVOQUE** en su integridad la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2019, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, mediante la cual se declararon fundadas la excepciones de falta de legitimación en la causa por activa e inexistencia de los presupuestos axiológicos, mediante los cuales la Juez desestimó la totalidad de las pretensiones de la demanda.

En su lugar, solicito se ordene al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá dictar sentencia estimatoria de las pretensiones y condenar a las demandadas.

Del señor Magistrado, con atención y respeto,



CARLOS MAURICIO CERRATTO PEÑA

C.C. No. 94.551.979 de Cali

T.P. No. 182.929 del C.S. de la Judicatura