

Doctor:

**ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ**

**MAGISTRADO PONENTE**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA**

**SALA CIVIL - FAMILIA**

E.

S.

D.

**REF.: PROCESO ABREVIADO DE PERTENENCIA**

**DEMANDANTE: LATINVERSIONES LTDA.**

**DEMANDADO: FERNANDO ARTURO RUBIO FANDIÑO Y  
OTROS**

**EXPEDIENTE: 25754-31-03-001-2013-00258-03**

**ASUNTO: SUSTENTACIÓN ESCRITA DEL RECURSO DE  
APELACIÓN**

**PABLO ANDRÉS VELASCO ORDÓÑEZ**, abogado identificado con cédula de ciudadanía No. 79'952.083 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 129.348 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado judicial de la parte demandante, por medio del presente escrito, muy respetuosamente acudo a su Despacho con la finalidad de **SUSTENTAR POR ESCRITO EL RECURSO DE APELACIÓN**, de conformidad con la orden contenida en el auto de fecha 1 de julio de 2020, de conformidad con lo establecido en el Inciso 2º del artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, de acuerdo como sigue:

## **I. SUSTENTACIÓN**

### **1.1. LA PROMESA DE COMPRAVENTA NO RECONOCIÓ DOMINIO AJENO POR PARTE DE LATINVERSIONES LTDA. A FERNANDO ARTURO RUBIO FANDIÑO.**

Para el 18 de febrero de 2004, las mismas partes inmiscuidas en el presente proceso celebraron promesa de compraventa de bien inmueble y establecimiento comercial mediante el cual el señor Fernando Arturo Rubio Fandiño se obligaba con Latinversiones Ltda., a transferir a favor suyo la propiedad de la EDS MOBIL GRANADA y el bien inmueble denominado "San Raimundo", por lo que Latinversiones Ltda., a su turno debía pagar el precio de \$620'000.000 en varios pagos, de acuerdo con la cláusula tercera del contrato de promesa.

No obstante, en el mismo acto la hoy demandada materializó la entrega real y material de los inmuebles objeto del contrato a Latinversiones Ltda., exonerándose, desde ese momento, civil y penalmente de cualquier eventualidad que pudiera ocurrir, siendo entonces responsabilidad de Latinversiones Ltda., a partir del 18 de febrero de 2004, cualquier evento que ocurriera con los inmuebles, todo lo anterior en virtud de la cláusula novena del citado contrato el cual forma parte del expediente como prueba documental, folios 458 y siguientes del expediente.

Lo anterior se traduce de manera meridiana en la entrega voluntaria de todo tipo de derechos, incluso los civiles, a favor de Latinversiones Ltda., por parte del señor Rubio Fandiño, y así ha de verse y entenderse por cuanto la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sido contundente en el sentido de expresar que la promesa de compraventa es:

*“un acto preparatorio genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de daré rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio”<sup>1</sup>.*

Por lo tanto, al haberse entregado la cosa pactada de manera anticipada, según los términos de la jurisprudencia que antecede, el ánimo de señorío, como lo establece la ley, hace presumir como dueño a quien lo ejerce mientras que nadie demuestre lo contrario, a voces del artículo 762 del Código Civil, pues la posesión no es otra cosa que la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, siempre y cuando el que se reputa como dueño la tenga en su poder.

Bien, pues a este punto queda despejado que Latinversiones Ltda., sí tenía en su poder la cosa de la cual se reputaba dueño. Por lo que resta analizar, corresponde acreditar cómo ejercía ese ánimo de señor y dueño sobre la cosa objeto de usucapión. Desde el 18 de febrero de 2004, Latinversiones Ltda., entró en posesión del bien en tanto fue entregado real y materialmente, por supuesto que desde dicho momento no vaciló en ejercer actos de señorío y dueño. Veamos:

Obra dentro del expediente las siguientes pruebas documentales que arrojan con toda la fuerza probatoria requerida que sus actos fueron inequívocos en demostrar que su ánimo no era otro diferente al de ser amo y señor; entre ellas podemos mencionar:

- Contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre Latinversiones Ltda., y Leonardo Segura Vaquero con indicativo serial LC-2551162 para el establecimiento de un servicio de montallantas y parqueadero cuya vigencia de 12 meses iniciaba el 20 de febrero de 2004 hasta el 19 de febrero de 2005 y su remuneración comprendía COP\$ 800.000 pagaderos de manera mensual (folios 4 o 521 del expediente)
- Contrato de arrendamiento de local comercial celebrado ente Latinversiones Ltda., y María Ofelia Beltrán Rodríguez con indicativo serial LC-2551164 para el establecimiento de una cafetería cuya vigencia de 12 meses iniciaba el 22 de febrero de 2004 hasta el 21 de febrero de 2005 y su remuneración comprendía COP\$ 520.000 pagaderos de manera mensual (folios 5 o 523 del expediente)

---

<sup>1</sup>CSJ. Civil. Sentencia de 7 de febrero de 2008, expediente 06915.

- Contrato de arrendamiento de local comercial celebrado ente Latinversiones Ltda., y Nelson Ruíz y Luis Caro con indicativo serial LC-2545606 para el establecimiento de lavadero cuya vigencia de 12 meses iniciaba el 18 de marzo de 2004 hasta el 17 de marzo de 2005 y su remuneración comprendía COP\$ 300.000 pagaderos de manera mensual (folios 5 o 525 del expediente)
- Contrato de arrendamiento de local comercial celebrado ente Latinversiones Ltda., y Fabio Rodríguez Acevedo con indicativo serial LC-2544842 para el establecimiento de un Hotel cuya vigencia de 12 meses iniciaba el 24 de marzo de 2004 hasta el 23 de marzo de 2005 y su remuneración comprendía COP\$ 900.000 pagaderos de manera mensual (folios 7 o 527 del expediente)
- Contrato de arrendamiento de local comercial celebrado ente Latinversiones Ltda., y María Ofelia Beltrán Rodríguez para el establecimiento de un local comercial para atención al público, una cocina para preparación de alimentos, un baño y un área para ubicación de seis mesas aproximadamente cuya vigencia de 6 meses iniciaba el 4 de agosto de 2005 hasta el 4 de febrero de 2006 y su remuneración comprendía COP\$ 560.000 pagaderos de manera mensual (folios 11 o 529 del expediente)
- Contrato de arrendamiento de local comercial celebrado ente Latinversiones Ltda., y Nelson Ruíz para el establecimiento de una rampa y área de lavado; una motobomba eléctrica; un compresor de 200 psi y; dos valvulinas de cinco libras cuya vigencia de 6 meses iniciaba el 4 de agosto de 2004 hasta el 4 de febrero de 2005 y su remuneración comprendía COP\$ 460.000 pagaderos de manera mensual (folios 10 o 531 del expediente)
- Contrato de arrendamiento de local comercial celebrado ente Latinversiones Ltda., y Luis Eduardo Avellaneda para el establecimiento de un local para montallantas, baño, andanada y área de trabajo cuya vigencia de 6 meses iniciaba el 04 de agosto de 2004 hasta el 04 de febrero de 2005 y su remuneración comprendía COP\$ 360.000 pagaderos de manera mensual (folios 12 o 533 del expediente)

Lo anterior logra la probanza de que desde el segundo día en que entró en posesión Latinversiones Ltda. del bien inmueble objeto de usucapión, dicha sociedad ejerció el ánimo de señor y dueño, pues los documentos referenciados son plena prueba dentro del proceso, nunca fueron tachados o excluidos del expediente y por tanto tiene toda la fuerza probatoria para probar los dichos de la parte demandante. Eso sin referenciar todos los documentos de prueba que obra de folios 13 o 534 a 35 o 566, los cuales también son plena prueba dentro del expediente.

Luego, aunque la primera instancia alegue que es incontestable que el acceso al inmueble se dio en virtud de la promesa de compraventa y por lo tanto, la tenencia va en contravía de lo que refiere la posesión, es un argumento que se cae por su propio peso por cuanto no sólo el artículo 762 del Código Civil y la

jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup> ha delimitado que, la posesión es la tenencia –requisito ya declarado por el juzgador- de una cosa con ánimo de señor y dueño.

Desde luego, el señorío de Latinversiones Ltda., se ha demostrado dentro el litigio y se sigue demostrando en la instancia en trámite, con lo cual, coexisten las dos condiciones en tal sentido, de modo que no es acertado concluir que la calidad de tenedor es incompatible con la posesión y por consiguiente deprecar el cumplimiento del requisito del *animus* de la posesión cuando se demostró que el demandante detenta el corpus de la cosa con el debido animo explícito del señorío: ejerciendo ánimo de señor y dueño sobre la cosa que posee.

Probado a este punto que los actos inequívocos desplegados por la demandante son perfectos para demostrar la posesión sobre el bien objeto de usucapión, resta abordar el estudio sobre el supuesto reconocimiento de dominio ajeno efectuado por Latinversiones Ltda., a la demandada. No cabe duda que, con la suscripción de la promesa de compraventa del 18 de febrero de 2004, las partes se obligaron recíprocamente para que la promitente vendedora le otorgara el justo título a la promitente compradora. Sin embargo, este vínculo contractual no afecta, en lo que al proceso respecta, la condición de poseedor del demandante.

Veamos cómo se desarrolló el contrato de promesa de compraventa para que sea meritorio comprender el comportamiento de la demandante. La sociedad demandante al haber pagado el 90% del precio, y ante la no tradición del bien, se vio sometida a un incumplimiento por parte del hoy demandado, mismo incumplimiento que generó la necesidad de Latinversiones Ltda. de hacerse propietario por medio de la posesión.

Este fin sólo podría lograrlo invocando la presente acción dado que desde aquel momento era conocedora, y en sí misma, entendedora que su ánimo no era otro que el de propietaria, pues ostentaba el ánimo psicológico y detentaba la posesión material del inmueble; claramente le falta cumplir con los preceptos temporales contenidos en la norma para ser perfectamente propietaria del inmueble.

A todas luces, echaba de menos que el tiempo requerido para la prosperidad de cualquier acción posesoria restaba por acreditarse, de modo que no tuvo otra opción que esperar el cumplimiento del tiempo para que judicialmente se le declarase que había adquirido el dominio pleno y absoluto por la ocurrencia de la prescripción adquisitiva de dominio.

Tal comportamiento en ningún tiempo significó -mientras se cumplía dicho requisito- reconocer un dominio ajeno. Vale la pena plantearse entonces porqué al esperar el cumplimiento de requisitos legalmente establecidos se puede considerar que hay reconocimiento de dominio ajeno, ya que bajo tal interpretación, aducida por el *a quo*, cualquier persona natural o jurídica que quisiera demandar para que se le declare que ha adquirido el bien que posee por el fenómeno de la prescripción adquisitiva de

---

<sup>2</sup> Op. Cit.

dominio, estaría reconociendo dominio ajeno al manifestar en los hechos de la demanda que el bien, conforme a su título, está a nombre de otro.

Aberrante resulta la interpretación normativa y del litigio propiamente dicho ya que, si fuera como lo establece dicha juzgadora, ninguna persona que quisiera acceder a la propiedad de un bien bajo la modalidad desarrollada en el Título VII del Código Civil, podría hacerlo.

Luego de la argumentación que antecede, ha de decantarse que no existió por parte de Latinversiones Ltda., el reconocimiento de dominio ajeno, ni por virtud de la promesa de compraventa y mucho menos por los actos de señor y dueño que ejecutó durante el periodo estimado para cumplir con la temporalidad que exige la prescripción extraordinaria. En modo alguno, el anhelado pronunciamiento que se persigue del Honorable Tribunal (que conoce a fondo el compendio normativo y jurisprudencial), es derrocar la apreciación interpretativa que el *a quo* le imprimió a la sentencia en tanto el juzgado de primer grado desconoce que el derecho de dominio es el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella, por lo que evidentemente el demandado goza del derecho real que le confiere el justo título que obra en el registro, pero la disposición y el goce ha estado y está en cabeza de quien desde el 2004 ostenta la posesión con el perfecto convencimiento psicológico y material de ser dueño de la cosa. Evento este que se ha demostrado a lo largo de todo el proceso de pertenencia.

## **1.2. LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN DENTRO DEL PROCESO DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA NO INTERRUMPE LA POSESIÓN MATERIAL Y SÍ EXISTE INTERVERSIÓN DEL TÍTULO.**

Con el propósito de desarrollar y sustentar el presente argumento, vale la pena desagregarlo en dos componentes: (i) La demanda de reconvencción dentro del proceso de resolución de promesa de compraventa no interrumpe la posesión material y (ii) sí existe la interversión del título.

- (i) La demanda de reconvencción dentro del proceso de resolución de promesa de compraventa no interrumpe la posesión material.

Por interrupción el código civil ya ha establecido que ocurre en dos casos:

- a. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada.
- b. Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las

acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído.

Lo anterior indica que nuestro ordenamiento jurídico precave solo ciertos dos (2) aspectos para que ocurra la interrupción de la posesión. Sobre el concepto de interrupción habría que decir que es uno de los requisitos que deben cumplirse en la temporalidad de la posesión so pena que su incumplimiento tenga como consecuencia la no computación del término y por tanto el incumplimiento de la temporalidad exigida para usucapir.

Ahora, de cara a la sentencia objeto de censura debe analizarse si los argumentos expuestos están dados para considerar que, en efecto, el proceso verbal bajo número de radicado 2007-00021 tramitado en primera instancia por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá tenía la virtualidad de interrumpir la posesión de Latinversiones Ltda., sobre el bien denominado “San Raimundo” hoy objeto de usucapión.

A primera vista nótese que la pretensión principal del proceso verbal incoado por Rubio Fandiño tenía como finalidad resolver el contrato de promesa de compraventa al tiempo que como consecuencia de la resolución de dicho báculo contractual exigir la devolución de la posesión. Pues bien, desde aquel mismo momento en el que se remonta la demanda, ya Rubio Fandiño reconocía, sabía y asimilaba que no era poseedor del bien inmueble y que, por contera, la posesión estaba en cabeza de Latinversiones Ltda., desde el 18 de febrero de 2004.

De cualquier modo, pese a que la Juez Primera Civil del Circuito de Soacha considere que una acción de resolución de contrato tiene la virtualidad de interrumpir la posesión dicho argumento se queda sin piso para mantenerse en pie, pues de cara al contenido del artículo 2523 del Código Civil la interrupción sólo opera cuando materialmente se ha despojado al poseedor del bien que posee y cuando el titular del derecho real de dominio ha recuperado la posesión por medio de las acciones legales pertinentes para tal fin.

Es así como no es aceptable estimar que la acción de resolución de promesa de compraventa sea la expedita para lograr recuperar la posesión que había perdido del bien desde el 18 de febrero de 2004 en tanto para ello el ordenamiento establece las acciones posesorias o, en su defecto, la acción reivindicatoria. Se itera, la acción impetrada en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá no tenía la capacidad jurídica para interrumpir la posesión de Latinversiones Ltda.

Incluso, es tan evidente que dicho proceso no tuvo ni mero asomo de prosperidad que tanto primera como segunda instancia negaron las pretensiones incoadas por Rubio Fandiño, en tanto no pudo resolver el contrato y mucho menos recuperar la posesión solicitada en la

pretensión segunda de la demanda. En conclusión: Latinversiones Ltda., nunca perdió la posesión de “San Raimundo” y por tanto no existió ni existe interrupción de la posesión.

Como añadidura, tampoco puede predicarse que la declaración de contratante cumplido en cabeza de Latinversiones Ltda., de cara a la promesa de compraventa pueda entenderse como un reconocimiento de dominio ajeno. Esto si tenemos en cuenta que, en defensa de los principios de la buena fe, el reconocimiento de la honestidad procesal y el valor de la honradez dentro de un proceso judicial no puede ser valorado y juzgado de manera adversa para los intereses de quien siempre se ha mostrado con la intención y el pleno convencimiento de dar a quien corresponde, lo que a bien tuvo obligarse.

Esto tiene lógica porque para el juzgado primero civil del circuito de Soacha el hecho de que la sentencia de primera instancia de fecha 29 de febrero de 2019 dictada por el juzgado primero civil del circuito de descongestión de Bogotá tuviera como cierto que Latinversiones Ltda., siempre estuvo presta a cumplir su obligación de pago y se allanó a cumplir el contrato de promesa de compraventa suscrito con Fernando Arturo Rubio Fandiño, no significa en sí mismo que reconozca el dominio ajeno, por el contrario, lo que busca es que se le transfiera el justo título que se le había prometido, porque si lo que hubiera querido el demandante dentro del aquel proceso es recuperar el dominio del bien que predicaba suyo, la actuación propia se enmarca en una restitución de la tenencia por incumplimiento del contrato. Pero dicho trámite no fue posible dado que el incumplido era él mismo.

Incluso, que si Latinversiones Ltda., hubiera querido tener de suyo la firma de la Escritura Pública de compraventa, la acción propia que hubiera ejercido es un proceso ejecutivo por obligación de hacer pero básicamente no lo hizo porque ya desde aquel entonces -febrero de 2004- al reputarse dueño y en ejercicio de su posesión, bien sabía que lo único que le restaba para obtener el justo título era que se lo transfirieran o esperar el paso del tiempo para cumplir el único requisito restante para obtener la declaración adquisitiva de dominio.

Sin embargo, en el marco de las reclamaciones adelantadas por Fernando Arturo Rubio Fandiño, aquel buscaba declarar resuelto el contrato por el incumplimiento. Pero vista la decisión de segunda instancia del Tribunal Superior del Distrito judicial de Bogotá – Sala Civil, desde el 27 de junio de 2012 quedó muy claro y transparente que la sociedad Latinversiones Ltda., siempre estuvo en pro del cumplimiento y que la demora en el trámite siempre habitó en titularidad de Fernando Arturo Rubio Fandiño, quien nunca estuvo ni está presto a cumplir, razón por la cual no tuvo otro remedio Latinversiones Ltda., que aspirar al justo título por medio del presente proceso de pertenencia que hoy se apela.

Ya la Corte ha dicho en reiteradas oportunidades<sup>3</sup> que cuando el acreedor de una precisa prestación, a su vez, poseedor material del bien, la deduce ante la justicia, su actuación de manera alguna puede significar reconocimiento de dominio ajeno, dado que el debate jurídico en el juicio de cumplimiento no gira alrededor del ánimo de señorío y sus incidencias, sino sobre el carácter personal de la obligación de hacer. Dicho de otro modo, sí existe reconocimiento de dominio ajeno cuando el poseedor es quien reclama el cumplimiento de la obligación de transferir el justo título, pero en el caso de la resolución de la promesa de compraventa radicada ante el juzgado primero civil del circuito de descongestión de Bogotá bajo el radicado No. 2007-00021 en ningún tiempo Latinversiones Ltda., reclamó que se le cumpliera con la obligación pactada, por el contrario, a ella se le reclamó por no cumplir y fue tan diferente la situación que se suscitó en ese escenario jurídico que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil en decisión de segunda instancia delimitó que siempre estuvo presto a cumplir, deprecando las pretensiones de Fernando Arturo Rubio Fandiño, con lo cual, se cae por su propio peso el pensar que en dicho litigio Latinversiones Ltda., reconoció dominio ajeno en cabeza del hoy demandado dentro de la pertenencia.

También ha dicho la Corte que no existe reconocimiento de dominio ajeno cuando la posesión envuelve una relación material entre una persona y un bien, y esa precisa prestación, entre dos sujetos de derecho, siempre y cuando haya incontestable y patente voluntad de conferir la posesión ligada con la entrega del corpus al promitente comprador por parte del otro promisor<sup>4</sup>, evento que en absoluto criterio se cumplió ya que Fernando Arturo Rubio Fandiño en la promesa de compraventa del 18 de febrero de 2004 manifestó en la cláusula novena:

*NOVENA: ENTREGA.- El promitente comprador declara que a partir de la fecha ha recibido real y material del (los) inmueble(s), por parte del promitente vendedor, a su entera satisfacción, exonerando de toda responsabilidad civil y penal a partir de la fecha por cualquier eventualidad que se llegara a presentar al promitente vendedor.”*

Por lo tanto, en ningún tiempo Fernando Arturo Rubio Fandiño se reservó el derecho de posesión, y claro, la entrega de la cosa real y material se entiende que se hace el *partum* de la cosa con todos los derechos que a ella refiere, como lo es la posesión, porque dentro del pacto contractual sólo estaba la celebración del perfeccionamiento del justo título que refiere la Escritura Pública de compraventa más su correspondiente registro.

En tanto esto ocurre, es evidente que el hoy demandante desde el momento mismo en que suscribió el contrato de promesa empezó a ejecutar su ánimo de señorío sobre el predio

<sup>3</sup> Cfr. CSJ. Civil. Sentencia 209 de 13 de noviembre de 2001, expediente 6265.; SCJ. Civil. Sentencia SC10152 del 26 de julio de 2016. Expediente 2011-00324-01.

<sup>4</sup> SCJ. Civil. Sentencia SC10152 del 26 de julio de 2016. Expediente 2011-00324-01.

objeto de promesa de compraventa, por lo que ha de predicarse que se ha rebelado de la posición que primigeniamente le otorga la promesa de compraventa: ser mero tenedor y por consiguiente, con sus actos de señor y dueño detentados en la propiedad misma de la cosa que estaba en su poder, no existe otro remedio que denominarle como poseedor desde aquel entonces.

Y al ser poseedor desde ese mismo momento, la acción de resolución de promesa de compraventa no cumple el fin esencial de tener por interrumpida la posesión porque su capacidad jurídica no tiene la fuerza ni la virtualidad de arrebatarle el ánimo de señor y dueño que se encuentra en la siquis del demandante y se expresa con cada uno de los actos de comercialización y explotación que ha tenido por probados y ciertos el juzgado primero civil del circuito de Soacha.

En suma, el hoy demandante fue y continúa siendo poseedor y por lo tanto, no existe causa legal que pueda concluir que en algún tiempo perdió la posesión como para declarar que se ha interrumpido, máxime si tomamos como base que el proceso ordinario de resolución de promesa de compraventa, conforme la tarifa legal, no tiene la potencialidad de interrumpir la posesión en ninguna de sus expresiones, por lo que los argumentos del *a quo* están mandados a recoger y por lo tanto, ser revocados para conceder la posesión de la *causa pretendi*.

(ii) Sí existe interversión del título

La jurisprudencia ha establecido que la interversión del título resulta ser:

*“el frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa pasa sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. Es decir, que los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el propietario.”<sup>5</sup>*

Es decir que la interversión del título de mero tenedor a poseedor necesita ser el efectivo asomo de hechos de abierto rechazo al verdadero propietario. Por lo tanto, el tenedor debe abrogarse el señorío del cual para ese momento carece y pasar a tener una actitud de total rebeldía contra el auténtico dueño, esto mediante el ejercicio de actos positivos propios del dominio, desconociendo y disputando el derecho frente a quien autorizó la tenencia.

<sup>5</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 29 de abril de 2014, expediente 00771, reiterando fallos de 2005 (expediente 0927) y de 20 de marzo de 2013 (expediente 00037)

Desde luego, y visto el acervo probatorio, la parte demandante hoy por hoy continúa desconociendo al auténtico propietario del bien inmueble “San Raimundo”. Ya desde el mismo 20 de febrero de 2004, cuando inició la explotación del bien inmueble y adujo comportamientos de rebeldía reputándose como único dueño, comportamiento que incluso se materializa con la incoación de la presente acción de pertenencia.

Como se referenció en líneas anteriores, existen cerca de 41 pruebas documentales, la inspección judicial al bien inmueble objeto de usucapión y los propios hechos de la demanda, pruebas todas que dan cuenta de la efectiva explotación del bien inmueble y de la abrogación de señorío por parte de Latinversiones Ltda.

Pues bien, dadas las pruebas se puede concluir de manera inequívoca que el *ánimus domini* de Latinversiones Ltda., quien procuró tener la cosa para sí, y no en nombre de otro, deja ver que existen distintos medios de convicción en el proceso que, si la sana crítica en la valoración de las pruebas hubiera primado en el fallador de primer grado, no habría lugar a acusarle de error u omisión en la apreciación de las pruebas. Desde luego que para el caso concreto sí existió un error por parte del primer fallador al considerar que no había interversión del título pues, como ya se explicó, se cumplen los presupuestos de explotación efectiva del inmueble y el desconocimiento del auténtico propietario por parte de Latinversiones Ltda.

He aquí, a juicio de este recurrente, el sustento jurídico y probatorio para establecer que desde el 20 de febrero de 2004, existió interversión del título, por como se ve, ya Latinversiones Ltda., desde aquella época, se reputó el único y perfecto dueño del bien inmueble “San Raimundo”.

### **1.3. INDEBIDA INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS PROCESALES**

En este punto, se presentan dos situaciones que procesalmente violan el derecho sustancial en tanto su aplicación como la forma de apreciar su contenido en dos inclinaciones: (i) indebido trámite impreso al allanamiento de la demanda y; la indebida valoración probatoria de las pruebas que demuestran la posesión de Latinversiones Ltda.

#### **1.3.1. Indebido trámite impreso al allanamiento de la demanda.**

Afirmó el juzgador de primer grado que el demandado gestionó sus derechos como propietario porque contestó la demanda, formuló excepciones previas y posteriormente se allanó, aunque dicho allanamiento carece de efectividad dentro del trámite porque no se formuló dentro del término de la contestación de la demanda.

Dicho sea de paso que el argumento de la formulación del allanamiento por fuera de la contestación de la demanda es un sustento que no tiene cabida en nuestro ordenamiento procesal vigente; de cara al artículo 98 del Código General del Proceso, el allanamiento de la demanda tiene el trámite que se enuncia a continuación:

***“Artículo 98. Allanamiento a la demanda. En la contestación o en cualquier momento anterior a la sentencia de primera instancia el demandado podrá allanarse expresamente a las pretensiones de la demanda reconociendo sus fundamentos de hecho, caso en el cual se procederá a dictar sentencia de conformidad con lo pedido. Sin embargo, el juez podrá rechazar el allanamiento y decretar pruebas de oficio cuando advierta fraude, colusión o cualquier otra situación similar.***

*Cuando la parte demandada sea la Nación, un departamento o un municipio, el allanamiento deberá provenir del representante de la Nación, del gobernador o del alcalde respectivo.*

*Cuando el allanamiento no se refiera a la totalidad de las pretensiones de la demanda o no provenga de todos los demandados, el juez proferirá sentencia parcial y el proceso continuará respecto de las pretensiones no allanadas y de los demandados que no se allanaron.” (Subrayas y negrillas ajenas al texto original)*

Por lo anterior, aunque el *a quo* manifiesta que no puede tener en cuenta el allanamiento por cuanto éste se presentó después de haberse contestado la demanda, dicha manifestación no tiene sustento jurídico en tanto la misma Ley establece que podrá presentarse “en cualquier momento anterior a la sentencia”. Situación que se encuentra acreditada dentro del proceso porque el demandado a folio 777 del expediente presentó memorial de allanamiento, el cual no fue tenido en cuenta por el juzgado de origen, vulnerando de por sí el precepto normativo bajo cita.

En ese sentido, el allanamiento según da cuenta la sentencia apelada no fue tenido en cuenta porque a criterio del juzgador, obedecía a un acuerdo entre las partes, sin embargo, no existe dentro del plenario prueba de ello por cuanto si bien es cierto existió un contrato de transacción, ello en nada tiene que ver con la ocurrencia de los hechos descritos por Fernando Arturo Rubio Fandiño al precisar que había dejado descuidado el inmueble, que no tenía dinero para mantenerlo y que tampoco tenía dinero para sufragar los valores que acarrearían una defensa técnica dentro del litigio.

En suma, es sabido que la sentencia de pertenencia a la letra del artículo 375 del Código General del Proceso establece que tendrá efectos erga omnes, y como tal, el artículo 99 de

la misma ley establece que cuando la sentencia produzca efectos sobre terceros no podrá existir allanamiento. No obstante, lo cierto es que los derechos de terceros dentro del proceso se encontraban debidamente representados y aun cuando existió oportunidad de oposición a la petición de allanamiento, el curador ad litem dentro del proceso guardó silencio.

A la postre, lo que se persigue con el presente reparo es determinar que no existía posibilidad de dictar sentencia anticipada dentro del proceso como consecuencia del allanamiento dado que existían derechos de terceros involucrados, no menos cierto es que dicho allanamiento sí debió ser tenido en cuenta para que continuara el proceso con la defensa de los terceros interesados representados debidamente por el curador ad litem, y bajo dicha premisa, dictar sentencia de primera instancia con las consideraciones del allanamiento de las pretensiones, esto es, que la posesión indiscutible la ha ejercido Latinversiones Ltda., de manera pacífica, publica e ininterrumpida y por tanto le corresponde ser el titular del derecho real de dominio pleno y absoluto de “San Raimundo”.

#### 1.3.2. Indebida valoración probatoria de las pruebas que demuestran la posesión de Latinversiones Ltda.

Cuando la sentencia proferida por el juez carece de apoyo probatorio que permita la aplicación del supuesto legal en el que se sustenta la decisión, dicha decisión se encuentra modulada por un defecto fáctico. No obstante, dicho defecto tiene dos connotaciones: negativo y positivo.

El Defecto positivo hace referencia a la omisión en la valoración y decreto de pruebas determinantes para identificar la veracidad de los hechos; por su parte en el defecto negativo el juez aprecia pruebas esenciales y determinantes que no ha debido admitir ni valorar porque, por ejemplo, fueron indebidamente recaudadas o, efectúa una valoración por “*completo equivocada*”.

Para lo que concierne a las pruebas recaudadas, decretadas y valoradas del proceso, se recrimina de la sentencia de primera instancia que por medio del *a quo* se efectuó una valoración completamente equivocada. Situación que conllevó a que con tal fundamento le diera un alcance probatorio a las pruebas de la parte demandada, lo cual culminó con la negación de las pretensiones de la demanda.

En especial, el juzgado de origen estableció que la parte demandada siempre indicó su condición de propietario del predio y con ello ejerció actos de dominio sobre el mismo, demostrando que nunca hubo interversión del título. ¿Cuál fue el fundamento probatorio para tal declaración? Pues bien, las siguiente pruebas documentales:

- A. Derecho de petición radicado por Fernando Arturo Rubio Fandiño ante la Concesión de la autopista Bogotá – Girardot de fecha 6 de junio de 2016;
- B. Derecho de petición radicado por Fernando Arturo Rubio Fandiño ante la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, de fecha 06 de diciembre de 2016;

Anteriores peticiones que tenían como fin solicitar la indemnización por la explotación de parte del predio para efectos de la construcción del proyecto vial Bosa – Granada – Girardot, teniendo en cuenta que por comunicación de fecha 26 de marzo de 2013 la Concesión Autopista Bogotá – Girardot informó la intención de adquirir el predio por COP\$201.592.359, ya que este era requerido para continuar con la obra pública. Misma comunicación que concedió el término de 30 días para aceptar la oferta so pena de iniciar el proceso de expropiación.

Con este contexto, la discusión se abre para determinar si los derechos de petición por medio de los cuales se pedía información sobre la existencia del pago de indemnización o la materialización de la oferta de compra del 2013 tenían la virtualidad jurídica de concluir que nunca hubo interversión del título y por contera probar que con tales peticiones ejerció actos de comicios indicando su condición de propietario.

Conclúyase desde ya que la interversión del título, conforme se explicó en líneas de atrás, es una situación jurídica que depende de quien entró al predio en condición de tenedor y conforme su comportamiento y psiquis se cree propietario, a la par de exigir que no sólo sea algo que esté presente mentalmente sino que por supuesto se materialice con la explotación efectiva y sucesiva del bien. Se insiste que los requisitos en mención se encuentran probados en tanto Latinversiones Ltda., dejó de ser un mero tenedor a ser un poseedor con el *animus domini*, según da cuenta los contratos, pago de impuestos, negociación de acuerdos de pago de servicios públicos, obras, mantenimiento y ejercicio de señorío sobre el predio.

Luego, una interpretación crítica es apenas natural que como el demandado obra como propietario del inmueble conforme da cuenta el Folio de Matrícula Inmobiliario, es apenas lógico que una comunicación enviada por un concesionario que administra recursos públicos vaya dirigida a él, y por supuesto, también natural resulta que el demandado indague sobre si se hizo o no el pago, pero ello no derroca en ningún sentido los demás medios probatorios que muestran la convicción del proceso que Latinversiones Ltda., ha hecho un esfuerzo encomiable para sostener el predio, explotarlo, posicionarlo y hacerlo suyo.

De ahí que surge la inconformidad: dos pruebas documentales que muestran dos peticiones tienen la potencialidad de fundar la decisión denegar las pretensiones pese al material probatorio que obra en el expediente. Note el Honorable Tribunal que la misma juez de primera instancia el 9 de febrero de 2018 adelantó la inspección judicial del predio y determinó que se encontraban dados los presupuestos por identificar efectivamente al poseedor, al igual que con

asocio del auxiliar de la justicia nombrado dentro del trámite, conforme instrucción del juez, se constató que en el predio se encontraba debidamente identificado (situación que corroboró en la sentencia), incluso, dejó ver que existía explotación del bien y que esto ocurría de manera pacífica, ininterrumpida y sin ningún tipo de clandestinidad.

Adicionalmente, obra como prueba pericial el dictamen rendido por el Arquitecto Juan David Hernández Vargas quien aportó registro fotográfico de la bahía de aproximación, la estación de servicios por medio de la cual se suministra combustible, los locales comerciales, zonas de estacionamiento, surtidores de combustible, contadores de electricidad e instalación de transformador, todos estos elementos y construcciones invertidas por la parte demandante en ejercicio del ánimo de señor y dueño que ha venido ejerciendo sobre el inmueble. Vale mencionar que el dictamen obra como plena prueba y conserva su validez.

Incluso, obra prueba testimonial de Omar Humberto Avilán, quien en calidad de arrendatario de uno de los locales que Latinversiones Ltda., le otorgó a título de arrendamiento, en efecto corroboró la posesión de su arrendador en el predio hoy objeto de litigio.

Siguen las pruebas, una de ellas es el contrato de arrendamiento con la sociedad BIOCOMBUSTIBLES S. A., para la operación de la EDS Mobil Granada, misma que se encuentra ubicada en el predio “San Raimundo”, prueba que da cuenta de la explotación del predio por parte de la sociedad demandante.

No obstante el material probatorio aportado por la demandante es plena prueba dentro del proceso de acuerdo con lo establecido en el decreto de pruebas en audiencia de 15 de septiembre de 2017, pruebas estas que no fueron tachadas ni excluidas del proceso, con lo cual impera su valoración.

Pese a todo, ha de advertirse que en efecto la sentencia de primera instancia le da un valor desproporcionado y valora los dos derechos de petición aportados como prueba por la parte demandada para concluir que el propietario se sigue reputando como tal y que no es dable concluir que existió interversión del título, con lo cual, dicha apreciación probatoria está llamada a ser revocada y en su lugar valorar las pruebas armónicamente y determinar que sí existió interversión del título y que la parte demandante es la actual poseedora el bien “San Raimundo”

Más grave es porque, *el statuo quo* de la demanda se enmarca desde el momento de la radiación y por supuesto que los actos probatorios en los que se fundó el *a quo* para determinar que no se había dado el fenómeno de la interversión del título datan del año 2016, momento para el cual la demanda se encontraba más que radicada y su status probatorio es de allí y no de actos posteriores a su radicación.

Es por todo lo dicho que la apreciación de la prueba bajo los criterios de la sana crítica no se hallan configurados y por el contrario, estamos de cara ante una indebida valoración probatoria.

## II. PETICIÓN

De acuerdo con lo anterior, respetuosamente solicito al Honorable Tribunal:

1. Revocar la sentencia de primera instancia dictada en la audiencia de instrucción y juzgamiento de fecha 5 de septiembre de 2019, y en su lugar proferir una sentencia por medio de la cual se concedan las pretensiones, tal y como fue solicitado en la demanda.

De su Despacho, atentamente,



**PABLO ANDRÉS VELASCO ORDÓÑEZ**

C. C. 79'952.083 de Bogotá D. C.

T. P. 129.348 del C. S. de la J.