

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., tres de agosto de dos mil veinte
Referencia. 25899-31-03-002-2012-00518-03
(Discutido y aprobado en sesión de 23 de junio de 2020)

Con arreglo al trámite previsto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se profiere el fallo que desata las apelaciones interpuestas por ambas partes contra la sentencia dictada por el Juzgado 2º Civil del Circuito de Zipaquirá el 25 de julio de 2019, dentro del proceso reivindicatorio propuesto por Helm Fiduciaria SA, vocera del Fideicomiso de Administración Parque Industrial Bilbao, contra Rodema Partners SAS y Mamut de Colombia SAS.

ANTECEDENTES

1. La sede convocante pidió que se declare que *"tiene"* el pleno y absoluto dominio de la franja de terreno individualizada en la demanda que cuenta con una superficie de 8.553,70m², enclavada en la vereda Canavita del municipio de Tocancipá y aparentemente hace parte del predio denominado San Martín *"parte sur"* -de propiedad de aquella entidad-. Asimismo pidió que se condene a las sedes enjuiciadas a devolver dicha área con el pago de frutos, en virtud de que no cuentan con autorización para ocuparla.

2. El libelo, en síntesis, se apoyó en los siguientes hechos.

Hernán Guarín Pinzón, propietario del inmueble denominado La Esperanza ubicado en la vereda y municipalidad reseñada, mediante la escritura pública 183 de 15 de mayo de 2000 desenglobó de ese fundo el predio que nombró Villa Paty -que quedó con una extensión aproximada de 18.808,16m², segregación en la que se aumentaron injustificadamente las cabidas de este último feudo -Villa Paty-, toda vez que le añadieron 2.004,09m² pertenecientes a la hacienda llamada San Martín.

Cuando Invertoca S.A era la titular del originario bien San Martín, le transfirió al Instituto Nacional de Concesiones mediante la escritura pública de 16 de septiembre de 2004 una franja de terreno de esa heredad para destinarla a la vía Briceño-Tunja, traspaso en el que esa agencia también modificó indebidamente los lindes de la parte oriental de aquel inmueble, en la medida en la que le amputó 6.549,61m² para añadirselos al precitado bien Villa Paty, equívoco que al parecer se presentó porque el INCO *"empieza su alinderamiento a partir de un muro levantado"* en esa hacienda, *"sin que este muro sea la referencia de los linderos"*.

El Instituto Nacional de Concesiones dispuso que se aclararan los contornos del feudo San Martín, orden que al parecer fue cumplida mediante el documento notarial 1701 de 24 de agosto de 2005, a través del cual asimismo se dividió en dos inmuebles aquella hacienda, cuales son, San Martín *"parte norte"* y San Martín *"parte sur"*; sin embargo, los errores de demarcación cometidos por el INCO no quedaron remediados pese a la expedición de ese acto notarial.

Luego el predio San Martín *"parte sur"* mediante el instrumento escriturario 865 de 8 de abril de 2008 fue transferido al Fideicomiso de Administración Parque Industrial Bilbao, cuyo vocero es Helm Fiducia S.A. y el bien Villa Paty inicialmente lo adquirió Mamut de Colombia SAS, empero, luego lo entregó en dación en pago a Rodema Partners SAS mediante la escritura pública 2675 de 26 de diciembre de 2011, sede que después arrendó esa heredad a aquella sociedad.

En definitiva se informó que las sociedades demandadas supuestamente están poseyendo y ocupando *"sin justo título"* el área contendida que asciende a 8.553,70m², terreno que fue agregada indebidamente al fundo Villa Paty así: 2.004,09m² cuando se segregó ese bien de la hacienda La Esperanza de propiedad de Hernán Guarín Pinzón y 6.549,61m² cuando el INCO se adjudicó un segmento de la heredad San Martín.

3. Las entidades enjuiciadas resistieron al libelo referido presentando las excepciones de *“falta de legitimación por activa, falta de legitimación por pasiva, Villa Paty les fue transferida... como cuerpo cierto que incluyó la franja cuya reivindicación se reclama, mala fe en las pretensiones y derecho de dominio de la misma mediante prescripción adquisitiva”*.

Detallaron que el área de terreno contendida pertenece al feudo Villa Paty conforme dan cuenta sus títulos escriturarios, motivo por el cual la entidad demandada no tiene legitimación para activar la acción reivindicatoria, de ahí que, en su criterio, su ocupación en ese segmento tiene hontanar en un justo título; manifestaron que la hacienda Villa Paty siempre ha sido enajenada como cuerpo cierto y, por ende, las ventas que recayeron sobre esa propiedad incluyeron el área en conflicto. Y pidieron que, en el evento de que se sentencie que ese terreno debe excluirse del plurimentado inmueble, que se declare que Rodema Partners SAS adquirió su derecho de dominio por la senda de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio.

4. *Demanda de reconvenición propuesta por Rodema Partners SAS*. Esa entidad simultáneamente acudió a las acciones ordinaria y extraordinaria adquisitiva de dominio para que se le entregue la titularidad del área de terreno en conflicto, esto, en caso de que se concluya que no ostenta su propiedad. Para ese propósito anotó que junto con sus antecesores han poseído por más de 10 años dicho fragmento, toda vez que han desplegado actividades señoriales, tales como *“construcción de edificaciones, realización de mejoras y reparaciones, explotación económica, celebración de contratos de arrendamiento, entre otros actos”*.

5. Denuncia del pleito. Rodema Partners SAS denunció a Mamut de Colombia SAS, última que igualmente convocó en esa vía a Angélica Platin por también haber sido propietaria del feudo denominado Villa Paty.

6. La sentencia. Teorizó los requisitos de procedencia de las acciones judiciales y realizó un extenso relato de los informes y experticias acometidas en la instancia, para luego juzgar de forma adversa las denuncias del pleito instauradas, así como la demanda principal y la de reconvención propuesta.

La falladora procedió de esa forma tras considerar que *"no fue posible la singularización del predio objeto de reivindicación... en razón de que no se pudo definir [si la franja pretendida] es en realidad de la demandada... o de la demandante..."*, asimismo estimó que *"lo que realmente existe es una controversia de linderos, dada por la presunta invasión del predio de la demandante que, según parece fue adquirida por ésta, cuando recibe el predio por venta llevada a cabo sobre cuerpo cierto y no por cabida y linderos, (sic)"* y, por ende, conceptuó que la *"controversia se escapa de la naturaleza de la acción que nos ocupa, y debe resolverse mediante un proceso de deslinde y amojonamiento, como lo enseña el artículo 900 del Código Civil, bajo las reglas del artículo 400 del cgp"*. La sociedad demandante fue condenada en costas en un 70% y las empresas encausadas en un 30%, las agencias en derecho fueron tasadas en \$10.000.000.

7. Apelaciones. La entidad convocante aludió que las consideraciones trazadas por la juzgadora son equivocadas, en la medida en la que el área disputada sí está identificada no solo *"con metrajes"* sino también con los planos incorporados en el expediente, singularización que se presume por el hecho de que Rodema Partners SAS aceptó ser poseedora de ese terreno y,

además, porque esa entidad nunca presentó afrenta sobre los contornos individualizados en el escrito inicial; dijo que las experticias realizadas concluyen que la franja pretendida se encuentra ubicada en el lindero occidental del fundo Villa Paty y que esta hacienda aumentó de tamaño injustificadamente; afirmó que *“la adquisición de ese predio como cuerpo cierto no es el motivo o causa de este proceso, ni menos la venta entre las partes”*; precisó que el topógrafo Jader Trujillo no estaba obligado a realizar un estudio de títulos pormenorizado, pues su labor es la de efectuar mediciones, mas no acometer análisis jurídicos; aseveró que *“se demostró con las escrituras y con los peritazgos allegados al proceso que el muro nunca fue ni ha sido el lindero divisorio entre los dos predios de propiedad de las partes”*, aseguró que las entidades acusadas desmintieron su condición de propietarias del bien pretendido cuando indicaron ser poseedoras de ese fundo y fustigó la condena en costas así como los porcentajes dispuestos, toda vez que las excepciones planteadas como las demandas de reconvencción instauradas no prosperaron.

Las encausadas también apelaron informando, en apretada síntesis, que en este proceso no se demostró que hubiesen invadido la franja pretendida, como tampoco que la entidad demandante fuese su propietaria, bien que *“no es singularizable jurídicamente simplemente porque el mismo carece de título de dominio independiente, toda vez que... hace parte del área a la que corresponde el título de dominio de Villa Paty”*, situación de la que aparentemente da cuenta uno de los dictámenes acopiados comoquiera que indica que *“no se encuentra cerca que lo demarque o mojones que determinen que se trata de un predio independiente”*; precisaron que el predio San Martín ha sido objeto de tres aclaraciones de linderos sin que en ninguna se haya incluido el terreno contendido; anotaron que *“desde antes de que Villa Paty*

naciera a la vida jurídica, su lindero occidental estaba físicamente identificado con un muro, cuya existencia se remonta a 1990”, bien que siempre se ha transferido como cuerpo cierto, tal y como lo demuestran las escrituras públicas 183 de 15 de mayo de 2002, 171 de 10 de mayo de 2002, 2663 de 18 de julio de 2002, 2683 de 19 de julio de 2002, 1777 de 31 de julio de 2008, 1984 de 27 de agosto de 2008 y 2675 de 26 de septiembre de 2011 y, por ende, “la supuesta porción de terreno que la sociedad demandante pretende adjudicarse siempre fue, ha sido y continua siendo de parte de Villa Paty, ya que se encuentra incluida en su cabida real... ello fue reconocido por Helm Fiduciaria, quien con su demanda reivindicatoria solicitó como medida cautelar la inscripción de la misma en el certificado de libertad y tradición de Villa Paty y no de San Martín, reconociendo así que la franja de terreno en disputa se encuentra, precisamente, en dicho predio”.

Entre extensos pronunciamientos detallaron que no es cierto que existe una controversia de vecindades, pues la sentenciadora desconoce la alinderación realizada y comprobada; aludieron que las escrituras que aclararon los perímetros del inmueble San Martín y, en las cuales no se halló modificación de los lindes, no fueron objeto de reclamaciones y, en efecto, gozan de plena validez jurídica; mencionaron que la juez ha debido declarar que Rodema Partners SAS es propietaria del terreno pretendido comoquiera que junto con sus antecesores viene poseyéndola ininterrumpidamente con justo título y buena fe; y refirieron que *“el proceso de deslinde y amojonamiento tampoco definiría la controversia, en la medida en que su objeto, de acuerdo con la ley, no es definir en quién recae la titularidad sobre un inmueble, sino definir los linderos entre los inmuebles contiguos”.*

8. Recibidos los alegatos escritos, conforme con la novísima legislación, se procede a desatar la lid.

CONSIDERACIONES

Dispone el artículo 946 del Código Civil que *"la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla"*, de donde refulge incontrovertible que ese mecanismo jurídico fue erigido para aquel *"que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa"* (artículo 950 ibidem); de modo que el demandante, en línea de principio, debe certificar su condición de propietario del bien poseído por su demandado con el título adquisitivo debidamente inscrito en el folio de registro inmobiliario, *"no en vano, al ocuparse de la carga de la prueba del dominio que gravita sobre quien ejerce la acción reivindicatoria, la Corte ha precisado, de antaño, que cuando la acción en comento verse sobre inmuebles, ese deber probatorio sólo se logra, según lo imperado por los artículos 745, 749 y 756 del Código Civil... mediante la escritura pública debidamente registrada, o el título equivalente a ella, con lo cual caracteriza su mejor derecho que el demandado a poseer la cosa"*, (casación civil de 2 de octubre de 2005).

En el caso bajo examen, la fiduciaria convocante reclama la reivindicación de un área de terreno de 8.553,70m², zona que desde los albores de la contienda, advirtió, hizo parte del inmueble de mayor extensión San Martín, del cual se segregó su fundo San Martín *"parte sur"*, y aparentemente por equivocación -dijo- fue añadida al bien Villa Paty de propiedad de Rodema Partners SAS así: 2.004,09m² cuando esta finca se desenglobó de la hacienda La Esperanza y 6.549,61m² cuando el INCO se adjudicó un segmento de aquella heredad de mayor superficie.

Ese cerco factual, sin más, devela el conocimiento que tiene la entidad accionante concerniente a que en el título

escriptorio, mediante el cual se hizo dueña del fundo San Martín *"parte sur"*, no se hallan condensadas las fronteras del segmento de terreno pretendido en reivindicación, discernimiento que exteriorizó con más esplendor cuando solicitó la inscripción de la demanda, no frente al bien de su propiedad, sino a cargo de la finca demandada -conformé se decretó y lo atendió la ORIP-, dejando así sentado que tiene claro que el área en disputa no está relacionada en su título de propiedad.

De una lectura desprevenida del material suasorio acopiado puede arribarse a la conclusión de que en los títulos escriturarios, a través de los cuales se conformó el fundo San Martín *"parte sur"* y se dispusieron sus transferencias, nunca fue relacionado el segmento de terreno disputado en este proceso, ello, atendiendo a que la escritura pública que segregó esa heredad del originario inmueble San Martín es posterior a los dos documentos escriturarios que presuntamente incorporaron al bien Villa Paty las áreas descritas supra, si en la cuenta se tiene que esos dos actos son del 15 de mayo de 2000 y 16 de septiembre de 2004 mientras aquella segregación se cumplió mediante el instrumento notarial de 24 de agosto de 2005.

Dicho de otro modo, la zona reclamada nunca ha militado en los títulos escriturarios del bien San Martín *"parte sur"* de propiedad de la fiduciaria convocante, toda vez que nació a la vida jurídica luego de las supuestas amputaciones de áreas que sufrió la primigenia hacienda San Martín que, según el escrito inicial, fueron agregadas por equivocación a la finca demandada Villa Paty; así, es palmar la falta de legitimación por activa de la parte accionante para reclamar la zona contendida, toda vez que la evaluación probatoria acometida devela con nitidez que nunca ha detentado su derecho de dominio, cuya posesión o detentación

material, dicho sea de paso, tampoco se endilgó comoquiera que, afirmó, que las entidades demandadas tienen en su poder ese segmento *"sin justo título"*.

De los elementos incorporados en la primera instancia emerge pacífica la tensión existente entre los intervinientes respecto a si al San Martín *"parte sur"* o al Villa Paty, corresponde el segmento reclamado, conflicto que no puede evaluarse ni desatarse en este certamen reivindicatorio comoquiera que desborda su campo decisorio, menos cuando el dictamen pericial que dispuso acometer el fallador -con estribo en un plano topográfico- no arroja fidedigna certeza sobre ese preciso particular como pasará a exponerse.

Y es que en el escrito que aclaró y complementó esa experticia se refirió que *"la franja en reivindicación pertenecía al predio de mayor extensión... San Martín... como está graficado en los planos... y el predio Villa Patty, según títulos presenta un área de 18.808.16m² y sí, en la actualidad, presenta un área mayor como efectivamente lo es"*, empero, el perito a pesar de esa exposición concluyó que ese terreno no corresponde al bien de menor extensión San Martín *"parte sur"* de propiedad de la fiduciaria opugnante, toda vez que ese experto tangencialmente refirió que *"en cuanto a... la franja de terreno que excede al Predio Villa Patty no es de nadie o predio baldío, no lo mencionó en esa forma, solo expresó que a partir de la inscripción del predio San Martín parte sur, el predio o franja de terreno no hace parte de él, **ya que con la aclaración de área y linderos y ventas parciales de la franja no hace parte de dicho predio y es claro que el error viene de ese documento, ya que se determinó una aclaración sin tener en cuenta los títulos de los predios de mayor extensión y se determinó a partir de un muro del costado oriental**"*, (énfasis fuera del texto, folios 1289 a 1298 del último cuaderno).

Así y con presidencia de la polémica que gira en torno a si el fundo Villa Paty fue o no adquirido como cuerpo cierto, surgen serias dudas respecto a cuál es el predio matriz del área afectada, de donde es apenas obvio que la reclamación judicial de esa zona inexorablemente debe estar precedida de otro juicio apto para evaluar y solucionar dicha vicisitud; así son las cosas porque para procurar la reivindicación de un segmento de tierra ocupado por un poseedor de terreno contiguo, es necesario contar con fronteras materiales indiscutibles, en cuanto a ambos fundos refiera, que en caso de no existir o de haber confusión, exigen agotar primero la acción de deslinde en los términos del artículo 900 del Código Civil, que procura por la fijación y el esclarecimiento de los límites, mediante fallo que a futuro rige y que entre los propietarios hace tránsito a cosa juzgada, previniendo disputas posteriores.

Sobre el particular la jurisprudencia patria ha señalado que *“como el objeto de la acción reivindicatoria es la recuperación de la posesión sobre cosa singular y determinada y el del deslinde y amojonamiento es la aclaración de los linderos confusos e indeterminados de los inmuebles colindantes, la causa de una y otra queda plenamente definida, hasta el punto de poderse sostener, como en el presente caso sucede, que en tanto los linderos confusos no hayan sido aclarados, no tiene lugar la acción reivindicatoria, porque como ya se anotó, sus supuestos son totalmente diferentes, como igualmente lo son sus conclusiones, pues mientras que la sentencia que dispone la restitución del bien es de condena, es decir, ordena una prestación, la que define linderos y mojones es meramente declarativa. De manera que cuando se presentan confusiones... como los que el caso ofrece, la acción reivindicatoria tendiente a la restitución de un predio o lote inserto en la zona de oscuridad, debe estar precedida de un acto, generalmente judicial (el de deslinde y amojonamiento),*

aclaratorio del estado de hecho de la colindancia, pues sólo así se perfila o configura el presupuesto axiológico que se ha venido analizando”, (casación civil de 14 de marzo de 1997, exp. 3692, se subraya).

Si lo anterior no fuera suficiente, véase cómo la corporación en mención, al definir el objeto de la acción de deslinde y amojonamiento, indicó que ésta tiene por fin *“determinar los límites inciertos entre dos predios colindantes, en aras de garantizar ‘el ordenado y tranquilo desarrollo de las relaciones de vecindad’ motivo por el cual ‘la intervención jurisdiccional se justifica entonces por la necesidad de individualizar en el espacio la línea donde termina el señorío de cada uno y empieza el de los demás’, enfatizando además que “el deslinde y amojonamiento en cuanto determine e individualiza el objeto sobre que recae el derecho de dominio tiene aptitud para preparar no pocas veces el ejercicio de la acción reivindicatoria”*, (casación civil de 6 de febrero de 2012, exp. 2011-000431, énfasis fuera del texto.).

Sentenciado lo anterior y respecto de la pretensión de pertenencia propuesta por Rodema Partners SAS en su libelo de reconvención, emergería procedente ante la convergencia de los requisitos constitutivos de ese pedimento, toda vez que, tanto la identificación como la demostración del señorío requerido para esos menesteres, son puntuales que se presumen como efecto de que aquella sociedad confesó ser poseedora del segmento pretendido, pues así lo conceptuó la Sala de Casación Civil en sentencia de 12 de diciembre de 2001: *“cuando el demandado en la acción de dominio... confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito... conclusión que igualmente se predica*

en el caso de que el demandante afirme tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada...como acción en una demanda de pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación, que en el mismo proceso se formule, porque esto “constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión”.

Sin embargo, como corolario de la seria tensión existente entre los intervinientes respecto a cuál es el predio matriz del área de terreno afectada, asunto que, como se expuso, no puede evaluarse ni solucionarse en este juicio, la pretensión de usucapión promovida, según los dictados de la Sala de Casación Civil condensados en la Sentencia SC2776-2019, no puede desatarse en esta instancia, toda vez que *“el proceso de pertenencia no está llamado a sanear problemas de posesión o delimitación de heredades, al ser ese un asunto reservado para los procesos de deslinde y amojonamiento, en los cuales a partir de los distintos títulos que exhiban los intervinientes en el pleito el juzgador fije las correspondientes líneas divisorias que delimitan la extensión del derecho de cada cual... **ello, porque las diferencias que pudieran llegar a existir en torno a la delimitación de la heredad que le pertenece y la que pretende usucapir le imponía agotar previamente la acción pertinente con miras a desembarazar la eventual confusión...** con los predios colindantes, en el cual se definiera con certeza la línea divisoria, de tal manera que emerja diamantinamente hasta dónde se extiende el dominio de cada una de las partes, y singularizar el bien sobre el cual recaerá la declaración de pertenencia...”*.

De otra parte, en cuanto a la protesta de la parte demandante que fustiga, tanto el porcentaje como la cuantificación de la condena en costas dispensada en la primera instancia, en primer término debe decirse que las comisiones dispensadas a ambas partes, a saber, 70% a cargo de la fiduciaria convocante y el restante para las sociedades encausadas, no se halla desproporcionadas de cara al trasegar jurídico del expediente, en la medida en que la demanda inicial resultó improcedente y, además, en vano provocó un extenso y prolongado análisis jurídico probatorio, lo que naturalmente exigía condenar en un porcentaje mayor a la entidad postuladora de la contienda; y en segundo lugar, hay que decir que en esta instancia no puede verificarse la justeza de la capitalización -o monto- de las agencias en derecho, pues ello es asunto que por mandato del numeral 5° del artículo 366 del cgp debe *"controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas"*.

Así las cosas, se confirmará el veredicto recurrido en apelación comoquiera que las pretensiones reivindicatoria y de pertenencia propuestas no pueden encontrar eco en esta tramitación, sin condenas en costa a cargo de ambas partes comoquiera se hallan compensadas atendiendo a que el resultado adverso de sus alzas exigiría condenarlas por ese concepto en idénticos porcentajes.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca,

administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, resuelve **CONFIRMAR** el fallo apelado sin condena en costas.

Notifíquese.

Los magistrados,



JAI ME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ