

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza (Cundinamarca), diecinueve (19) de abril de 2024

Radicado No. 2013-00973

I. ASUNTO

De conformidad con lo ordenado en audiencia de fecha 15 de marzo del año 2023 y conforme a lo dispuesto en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del CGP, procede el despacho a proferir sentencia escrita dentro del proceso de la referencia, después de observar que no existe causal alguna que invalide lo actuado.

Para tal propósito se evocan los siguientes,

II. ANTECEDENTES

El señor Pablo Miguel Holguín Ramírez a través de apoderado judicial, formulo demanda de pertenencia por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio pretendiendo adquirir el dominio sobre el predio denominado la Muela de Esmirna o Perea ubicado en el municipio del Rosal, el cual hace parte de uno de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20083261 de la ORIP de Bogotá Zona Norte.

Los hechos merecen ser sintetizados de la siguiente manera:

Se adujo que en el mes de marzo de 1985 el demandante inició conversaciones con el señor Humberto Leño para adquirir un predio, colindante con los terrenos de propiedad de la Sociedad Kingdom S.A., en una extensión aproximada de seis hectáreas. Añadió que el predio que compro corresponde al conocido como "*la Muela de Esmirna*", el cual hace parte de uno de mayor extensión que se conoce con el nombre de Esmirna o Perea, ubicado en la jurisdicción del municipio del Rosal con un área de 8.248,80 metros.

Se indicó que el objeto de la anterior negociación fue realizado con el fin de adelantar las expansiones del proyecto de flores que en compañía de otras personas y accionistas había iniciado desde 1983, el cual contaba con plazos perentorios para su realización.

Que el señor Humberto Leño, en calidad de poseedor del predio descrito en la demanda, le informó sobre la posesión sobre el terreno y además sobre la necesidad de ajustar los títulos del mismo, teniendo en cuenta que para ese momento el Sr. Enrique Leño estaba en posesión de unos terrenos colindantes y existía confusión sobre la determinación de los linderos y ante ello, procedieron a suscribir la correspondiente promesa de compraventa en el mes de abril de 1985.

Manifestó que erróneamente en los linderos incluyeron una muela que las demandantes consideraban pertenecía a Enrique Leño en un terreno que originalmente no tenía posesión, puesto que el terreno negociado con él fue el de la Holanda, y que luego fue aclarado de propiedad de Soledad Leño. Agregó, que dicha situación no se pudo aclarar con el señor Enrique Leño debido a su fallecimiento.

Reseño que las demandadas María José, Mónica y María Catalina Leño Barreto, tuvieron conocimiento sobre la venta hecha de parte del señor Enrique Leño al demandante Pablo Miguel Holguín, quien para el año de 1985 laboraba para la sociedad TECNIFLORES, quien canceló con un cheque del Banco de Bogotá la suma de \$400.000, para la adquisición del bien inmueble objeto de litigio.

Termina diciendo que su posesión excede los 20 años continuos e interrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria y que no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, que ha ejercido su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica del suelo.

Admisión y trámite procesal: La demanda se admitió mediante auto adiado 22 de enero de 2014, en donde se ordenó entre otras cosas, la notificación de las demandadas María José, Mónica y María Catalina Leño Barreto, quienes se notificaron en forma personal y en el término legal, se opusieron a las pretensiones a la demanda, formulando las siguientes excepciones de mérito:

- EXCEPCIÓN NO PROBAR LA CALIDAD DE POSEEDOR: Se fundamentó básicamente en que: *“la demanda está fundamentada en solo dichos, no hay una prueba que dé certeza de los actos de posesión que dice tener el demandante”*.

- EXCEPCION FALTA DE TERMINO PRESCRIPTIVO: Sustentada en que: *“La parte actora manifiesta tener la posesión de dicho bien desde el año de 1985, a la fecha, si esto fuera cierto cómo es que la sociedad C.I. PARKER 5.A., tuvo contrato de arrendamiento por este predio de propiedad*

de mi poderdante y sus hermanas con la empresa ABG CONSORCIO INMOBILIARIO hasta el año 2014, como consta en contrato de arrendamiento ABG CONSORCIO INMOBILIARIO S.A. M.A. 2001, prueba que se aporta al proceso”.

- EXCEPCION DE CONFUSION DE LO PEDIDO: Se basó en el hecho de que: *“el demandante ha querido confundir los linderos del predio pedido, predio en el cual no ejerce ninguna posesión acreditadle, máxime cuando no reside en ese lugar y por el contrario sin pruebas pretende hacerse dueño de una parte de! predio denominado ESMIRNA PEREA que es de propiedad de mi mandante y de sus hermanas, quienes lo obtuvieron por el derecho de heredar del señor ENRIQUE LEAÑO”.*

Por su parte, el curador ad litem, en representación de las Personas Indeterminadas contesto la demanda en tiempo, sin reparo alguno frente a las pretensiones de la demanda.

Demanda de reconvención: La parte demandada formulo demanda de reconvención solicitando la restitución de parte del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 50N20083261, predio denominado ESMIRNA O PEREA, ubicado en el municipio Subachoque vereda el Rosal hoy municipio El Rosal, departamento de Cundinamarca según Escritura Publica No 2061 del 26 de diciembre de 1985, de la notarla 17 del Circulo de Bogotá, conforme a los linderos que enuncio en su petitum. Así mismo, solicito el reconocimiento de los frutos civiles y que no se le reconozcan expensas al demandado.

La acción dominical se sustentó básicamente en los siguientes hechos:

Que son propietarias del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50N-20083261 desde el 4 de noviembre de 1993, por

adjudicación en Sucesión de su señor padre Enrique Leño Flórez, como consta en la anotación No 2 del mencionado folio de matrícula inmobiliaria. Agrego, que desde el fallecimiento del señor Leño Flórez, han ejercido actor de señor y dueña, ante lo cual, firmaron contrato de mandato con la sociedad ABG CONSORCIO INMOBILIARIO S.A., con el fin de que arrendara el inmueble objeto de reivindicación junto con el denominado San Juanito.

Que con ocasión a dicho mandato la sociedad ABG CONSORCIO INMOBILIARIO S.A., suscribió contrato de arrendamiento con la sociedad C.I. PARKER S.A., el cual tuvo por objeto el arrendamiento de los inmuebles denominados ESMIRNA O PEREA Y SAN JUANITO, a partir del mes de septiembre de 2001, por un término de cinco años, contrato que se prorrogó hasta el año 2013.

Se manifestó que el demandante Pablo Miguel Holguín Ramírez ha laborado para las sociedades C.I. PARKER S.A. Y/O BLACK ROCK S.A.S., y por ello, aprovechando el conocimiento de los contratos de arrendamiento quiere sacar provecho y sostener que ha tenido en posesión parte del inmueble ESMIRNA O PEREA.

Culmina diciendo que las sociedades C.I. PARKER S.A. Y/O BLACK ROCK S.A.S., tuvieron en arriendo los predios de propiedad de mis poderdantes al igual que los predios aledaños donde cultivaban flores para la exportación, una vez, terminada esta actividad, es cuando afloran los problemas jurídicos, como lo es el de Deslinde y Amojonamiento con radicado 2015-00723, que cursa ante el Juzgado Civil del Circuito de Funza, toda vez que CEDICORP PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ADJUDICACION PARKER EL ROSAL, instalaron una cerca de postes y alambre de púa invadiendo terrenos de propiedad de las señora María José Leño Barreto, María Catalina Leño Barreto y Mónica Leño Barreto, para confundir más aun la propiedad que aquí se redama.

Su contestación: El demandado Pablo Miguel Holguín Ramírez, se opuso a las pretensiones de la demanda y para tal efecto, formulo las siguientes excepciones de mérito:

-COSA JUZGADA: Se fundamentó en el hecho de que en el año 2007 las demandantes en reconvención habían iniciado proceso judicial inherente a una acción reivindicatoria de dominio, ante este mismo Despacho, bajo el radicado No. 2007-0071, a favor de dichas demandadas y contra de las sociedades comerciales AGROROSAS S.A., empresa que para aquella fecha se encontraba en liquidación obligatoria y contra la Sociedad C.I. PARKER S.A., con el fin de que se declarara que las citadas primeras personas eran las únicas y legítimas propietarias del inmueble la Muela de Esmirna.

- LA POSESIÓN QUIETA, PACIFICA E ININTERRUMPIDA DE PABLO MIGUEL HOLGUÍN RAMÍREZ, ES BASTANTE ANTERIOR A LA ADQUISICIÓN DE TAL PREDIO POR PARTE DE LAS HOY DEMANDANTES: Se narró que desde el día 22 de abril del año 1985, Enrique Leño Flórez, le había vendido y entregó a Pablo Miguel Holguín Ramírez, una extensión aproximada de una hectárea (1 Ha), a la que denominaron LA MUELA DE ESMIRNA, por la suma de (\$400.000). Que como consecuencia de dicha negociación el señor Holguín Ramírez, desde el día 22 de abril del año 1985, por intermedio de la Sociedad TECNIFLORES S.A., le entregó a Margarita Barreto de Leño, esposa de Enrique Leño Flórez, por autorización de este último, el Cheque No. 5052602, del BANCO DE BOGOTÁ S.A., por la suma de (\$300.000), como un primer abono para concretar la citada negociación.

- MALA FE DE LAS DEMANDANTES EN RECONVENCIÓN: Pretenden las demandantes aun a pesar del conocimiento pleno que tienen acerca de la venta que en vida hizo su Padre Enrique Leño Flórez, al señor Pablo Miguel Holguín Ramírez, desde el año 1985, sobre la venta del predio que ahora

pretenden reivindicar, por favor, negar tal situación y perturbar la posesión pacífica del ahora demandado (en reconvención), es actuar de muy mala fe. Nuevamente se denotan la mala fe las demandantes cuando aun a pesar de tales conocimientos, pretenden a través de cosa juzgada reintentar despojar a PABLO MIGUEL, del terreno que a todas luces le pertenecen por posesión, predios que hasta la saciedad ya se ha dejado claro son ocupados de buena fe, quieta pacífica e ininterrumpida por Pablo Miguel.

- POSESION QUIETA PACIFICA TRANQUILA E ININTERRUMPIDA POR TANTO DE BUENA FE POR PARTE DE PABLO MIGUEL HOLGUÍN:

Se sustentó bajo el argumento de que todas las acciones hasta ahora desplegadas por Pablo Miguel, solo demuestran la forma tranquila, pacífica y con el permiso del que en su momento era el propietario del bien, o sea, del señor Enrique Leño, de cómo tomo posesión del bien. Y es que tal posesión se dio precisamente por la intención de Pablo Miguel, de adquirir el predio “la Muela de Esmirna o Perea”, situación que lo llevo a pagar el precio del mismo, por una suma para ese entonces de (\$400.000); tal y como se demuestra no solo con las pruebas documentales ahora aportadas y las que obran precisamente en el expediente, sino que además con las testimoniales que se han solicitado, situación que nunca jamás puede ser desconocidas por las ahora demandantes.

- DE LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA: Se indicó que las demandantes en reconvención después de treinta (30) años y a pesar de tener pleno conocimiento de la posesión quieta pacífica tranquila, pública e ininterrumpida por parte de Pablo Miguel Holguín, sobre el predio “la Muela de Esmirna o Perea” pretenda ahora reclamar derechos ya prescritos.

Posteriormente, y vencido los traslados pertinentes de las excepciones de mérito, se celebró la audiencia inicial en donde se practicaron los interrogatorios de los extremos del litigio, se decretaron las pruebas del

proceso, y se convocó a la celebración de la vista pública contentiva de instrucción y juzgamiento, la cual se evacuó en tres sesiones, fecha en la cual se practicaron las demás pruebas, y se escucharon los alegatos conclusivos y con el fin de valorar detenidamente la totalidad de las pruebas se anunció el sentido del fallo disponiendo su concreción en forma escrita, a lo cual se procede, previo la verificación de los denominados,

III. PRESUPUESTOS PROCESALES

Revisado el proceso, se establece que los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*) se encuentran reunidos a cabalidad, toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dado la naturaleza del asunto y ubicación del inmueble, conforme a la legislación vigente a la interposición de la demanda -CPC-, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 75 *ibídem*, y por último, la capacidad en su doble arista se encuentra acreditada.

IV. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO

Definido lo anterior, considera el despacho que existen dos problemas jurídicos a resolver en esta instancia, 1). Si el demandante Pablo Miguel Holguín Ramírez demostró que ejerce la posesión sobre el predio pedido en pertenencia en la forma exigida por nuestro ordenamiento legal. 2). Se contrae a determinar si las demandantes en reconvención lograron acreditar en su totalidad los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria que hagan viable la prosperidad de las pretensiones de su demanda.

V. TESIS DEL DESPACHO

La tesis que responde a los problemas jurídicos y que sostendrá el despacho consistirá en el hecho de que el demandante principal no logro demostrar con suficiencia que es poseedor desde el año de 1985 como lo afirmo en el petitum, y correlativamente las demandantes en reconvención lograron demostrar la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, conforme a los siguientes argumentos de orden normativo, jurisprudencial, fáctico y probatorio:

VI. CONSIDERACIONES

Acción Principal: Del estudio de la demanda se desprende que la parte actora pretende la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble denominado como “La Muela de Esmirna”, con una extensión aproximada de 8.248,80 metros ubicado en el municipio del Rosal, el cual hace parte de uno de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20083261 de la ORIP de Bogotá Zona Norte.

Señala el artículo 762 del C.C., que: *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

Así mismo, el artículo 673 del Código Civil indica que las cosas se adquieren, entre otros, por el modo de la prescripción, la cual opera cuando se han poseído los bienes durante cierto lapso y concurriendo los demás requisitos legales en la forma como lo exigen los artículos 762, 2512 y siguientes de la

obra citada.

Sobre la posesión, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de fecha 7 de octubre de 2022, siendo MP., el Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO ha dicho:

“La posesión es una «relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la que ésta... puede realizar... actos materiales de uso y de transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que estas normalmente corresponden, definición bastante cercana a la del Código Civil que la caracteriza como «la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño» y, por tanto, reputa como propietario al poseedor (mientras que alguien más no pruebe esa calidad), presunción que se constituye como otra de las varias manifestaciones que integran el régimen tuitivo de la posesión (art. 762 ibídem). El poseedor, a diferencia del tenedor, no reconoce dominio ajeno; explota, domina la cosa como si fuera suya, ostenta dos elementos centrales, tales como la tenencia física (corpus) y la exteriorización del señorío (animus), o sea, la manifestación de su voluntad para ejercer actos posesorios.

Como la acción instaurada se apoya en la declaratoria de pertenencia por el modo de la prescripción en la modalidad extraordinaria sobre inmuebles, se procede a estudiar los requisitos exigidos para su prosperidad:

Primero: Que verse sobre un bien prescriptible legalmente.

Segundo: Que se trate de una cosa singular plenamente identificada y que corresponda a la enunciada en la demanda.

Tercero: Que sobre dicho bien se ejerza una posesión pacífica, pública e ininterrumpida por un tiempo no inferior a 10 años.

Con respecto al primer requisito, tenemos que del material probatorio que reposa en el expediente, el despacho evidencia que el bien solicitado en pertenencia es prescriptible legalmente, toda vez que del folio de matrícula inmobiliaria identificado con el folio No. 50N-20083261 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá se observa que se trata de un bien privado. En efecto, la primera anotación del referido folio corresponde el englobe que efectuó el señor Enrique Leño Flórez en el año de 1985 y que posteriormente, las demandadas adquirieron mediante adjudicación en sucesión del señor Leño Flórez en la anualidad de 1993.

Frente a su identificación, tenemos que indicar que en la práctica de la diligencia de inspección judicial efectuada el día 26 de enero de 2021 **-archivo digital 06-** junto con la intervención del perito, Salvador Gómez Velásquez, y la topógrafa Stephania Rodríguez Silva, el despacho recorrió físicamente tanto el predio de mayor extensión como el solicitado en este proceso, constatándose que aquel, es un inmueble sin ningún tipo de vestigio de construcción, sin ninguna mejora, tan solo estaba encerrado en cerca de alambre, en donde las únicas personas que manifestaron oposición en su desarrollo fueron las demandadas. Además, se cuenta con el trabajo pericial el cual fue objeto de contradicción, estableciéndose que el área real del bien conocido como la Muela de Esmirna aproximada corresponde a 8.052.78 M2, así mismo, el perito en su trabajo identificó plenamente tanto el predio de mayor extensión como el pedido en pertenencia, precisando que el objeto de la Litis, hace parte del de mayor superficie lo cual, despeja para el despacho cualquier duda sobre su ubicación, área, linderos, demás aspectos y/o características que lo identifican; dictamen que el despacho tendrá en cuenta dada la solidez, precisión y claridad de las conclusiones allí plasmadas, máxime cuando el perito concurrió a la audiencia programada para tal fin, y se pudo corroborar o clarificar cualquier circunstancia sobre la plena identidad del predio objeto de la usucapión **-Archivo digital 01, págs. 365-399-**.

Por lo tanto, conforme a la prueba documental e inspección judicial y dictamen pericial analizados, se puede dar por satisfecho el primer requisito de la acción formulada.

Ahora, frente a la segunda exigencia, esto es, que sobre el respectivo bien se ejerza una posesión pacífica, pública e ininterrumpida, impone la necesidad de probar el ejercicio de la posesión material con ánimo de señor y dueño por parte de la persona que se atribuye la calidad de poseedor, para lo cual, se deben cumplir las exigencias del artículo 762 del Código Civil, norma de la cual se desprende dos elementos disimiles pero que reunidos conforman el elemento connatural que exige la posesión, a saber: El *Corpus* y El *Animus*.

Conforme a los medios suasorios que obran en el expediente, en especial, la testimonial e interrogatorios, se pudo demostrar que la posesión alegada del demandante Pablo Miguel Holguín Ramírez, inicio en el mes de septiembre del año **2006**, y no desde el mes de marzo del año **1985** como lo afirmó en su demanda principal, puesto que las pruebas que analizo y valoro el suscrito contradicen en forma seria tal afirmación. En efecto, el primer medio probatorio que desmiente tal aseveración es el propio dicho del demandante Holguín Ramírez, cuando al esbozar el sustento fáctico en la demanda, manifestó que empezó a ejercer la posesión a nombre propio y a su vez, o posteriormente a nombre de la empresa TECNIFLORES, quien fue la sociedad que presuntamente cancelo el precio pactado por la compra que dijo haber efectuado en el año de 1985 con el señor Humberto Leño a través de un cheque de gerencia. Por lo tanto, desde los albores del petitum, el actor no tenía claro la forma y términos en que comenzó a ejercer actos de señor y dueño, lo cual genera una confusión en su presunta posesión, y obviamente en el mérito de credibilidad que el despacho le pueda otorgar a sus afirmaciones, máxime cuando los testigos María

Engracia Triana, Edelmira Fuentes Pulido y Luis Alberto Ortega, reconocen que el demandante ejerce la posesión sobre el predio, sin embargo, también manifestaron que la ejercía a través de la empresa AGROROSAS S.A., por lo tanto, no se puede concluir de plano que el demandante comenzó a ejercer la posesión sobre la heredad reclamada desde marzo de 1985.

De igual manera, el mismo actor en su demanda y en su interrogatorio de parte, confesó que dada la confusión o divergencia que existía sobre el área y linderos, mantuvo por varios años conversaciones con el señor Enrique Leño en aras de clarificar dicha situación, lo cual, no se pudo efectuar ante el fallecimiento de aquel; circunstancia que desnaturaliza su ánimo de señor y dueño para la época señalada en el libelo introductor, pues recordemos que la posesión “*es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño*”, animus, que para el despacho no se encuentra demostrado con claridad en la época de los 80. El único acto claro y contundente de rebeldía que se puede establecer como computo de la posesión sería desde el año 2008, fecha en la cual el demandante se hizo parte en el juicio reivindicatorio que sin éxito iniciaron las aquí demandadas frente a las sociedades AGROROSAS.S.A. en liquidación obligatoria y C.L. PARKER S.A., tramitado ante este mismo despacho judicial bajo radicado No. 2007-00071. Por lo tanto, a partir de la citada fecha, -2008- y confrontándola con la fecha de presentación de la demanda de pertenencia -2013-, se torna insuficiente el tiempo exigido para ganar el bien por prescripción.

En suma, las pruebas recaudadas durante el presente trámite no dan la convicción y certeza requerida para concluir sin lugar a equívocos que el demandante Pablo Miguel Holguín Ramírez, ejerció la posesión en forma pacífica, publica e ininterrumpida por un espacio no inferior a los diez (10) años.

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 07 de septiembre de 2020, siendo MP., el Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, precisó en cuanto a la prueba fehaciente de la posesión lo siguiente:

“De ese modo, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, esta Corte ha postulado que para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad' (cas. civ. 1 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800) (...)"¹⁵. Es indudable que la posesión material, equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta. La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria mediada por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima. Negritas del despacho.

A tono con la cita jurisprudencial que se acabó de recordar, es incontrovertible que el demandante no demostró en forma fehaciente la posesión alegada, con fuerza suficiente para que el juzgador de instancia no le quede la más mínima duda que la persona que se hace llamar poseedor lo sea, en otras palabras, la posesión exige por su naturaleza misma que los actos posesorios no

contengan ningún manto de duda, de ambigüedad que le resten los efectos que la normatividad sustancial civil le ha otorgado.

Por lo expuesto en párrafos precedentes, la acción principal esta llamada su fracaso y en consecuencia de ello, le asiste razón a la parte demandada al formular la excepción de mérito que intitulo “*falta de término prescriptivo*”, sin que sea obligatorio analizar las demás excepciones, al tenor de lo previsto en el inciso 3° del artículo 282 del CGP.

Demanda de Reconvención: El artículo 946 del C.C. preceptúa 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*”.

La jurisprudencia nacional precisó los elementos de la acción reivindicatoria, de la siguiente forma:

“En desarrollo de la definición contenida en el artículo 946 del Código Civil, la jurisprudencia tiene admitidos como elementos integrantes de la acción reivindicatoria los siguientes: 1) La prueba del dominio en el actor o reivindicante; 2) La posesión en el demandado; 3) Que se trate de una cosa singular o de cuota de la misma, y 4) Identidad del bien poseído con el que se expresan los títulos aducidos por el actor y que tenga en posesión el demandado”.

La Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC3540-2021 de fecha 17 de septiembre de 2021, siendo MP, el Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, en un caso de entornos similares precisó:

“La jurisprudencia tiene dicho: Al respecto vale recordar, como se hizo en CSJ SC 7 oct. 1997, rad. 4944, que ‘(...) uno de los atributos del derecho de dominio es el de persecución, en virtud del cual el propietario puede ejercer la acción reivindicatoria a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tenga en posesión. Ello supone, como en forma reiterada ha sido señalado por la Corte, que, de un lado, se demuestre el derecho de dominio sobre la cosa que el actor pretende reivindicar y, por otra parte, que este derecho haya sido "atacado en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho. Son dos situaciones opuestas e inconciliables, de las cuales una ha de triunfar en el juicio de fondo’ (Sentencia, Cas. Civil 27 de abril de 1955, G.J. t. LXXX, Pág. 85). De tales requisitos, sin dificultad se infieren otros dos: la singularidad del bien objeto de la pretensión reivindicatoria o de una cuota indivisa sobre el mismo, y la identidad entre el bien respecto del cual el actor es titular del derecho de dominio y el poseído por el demandado (SC433, 19 feb. 2020, rad. n.º 2008-00266-02).

1. Derecho de dominio en el demandante: La acción de dominio o reivindicatoria como acción real que es, tiene por objeto la restitución de la cosa o de una cuota determinada de que no está en posesión, acción que tiene el titular del derecho real de dominio, esto es, el propietario de la cosa singular o de la cuota determinada; dominio que debe probar, frente al demandado poseedor para desvirtuarle la presunción legal que protege a quien posee. La prueba idónea y eficaz para demostrar este requisito y para que tuviera éxito la pretensión, cuando se refería a inmuebles, era en un principio la Escritura Pública debidamente registrada según lo prevé los artículos 745, 749 y 755 del C.C.

Se dijo en un principio, por cuanto mediante la sentencia aquí ya referida nuestro máximo tribunal de la justicia ordinaria, efectuó un cambio jurisprudencial en cuanto a la acreditación de la prueba de dominio en cabeza del reivindicante, para tal efecto, indico:

“Luego, en la actualidad, la certificación expedida por el registrador da cuenta, no sólo del asentamiento en el registro inmobiliario, sino también de la existencia del título traslativo y su conformidad jurídica, constituyéndose por sí misma en una prueba idónea de la propiedad, sin perjuicio de que, en atención al tipo del proceso, deba aportarse también el documento traslativo que permita identificar correctamente el bien sobre el cual recae el derecho.

3.4. Aplicado a los procesos reivindicatorios, cuando el demandante aporte el certificado registral con su demanda, estará demostrando tanto el título que sirvió para la adquisición de su derecho, como la tradición; este entendimiento guarda coherencia con la protección a la confianza depositada por los administrados en los mencionados certificados, por mandato de la buena fe registral.

Y más adelante puntualizó:

“Por ser el título el origen al débito traslativo, su aportación al proceso únicamente devela cuál es el nexo o ligazón que se tejió entre enajenante y adquirente, sin servir de demostración del dominio, para lo cual se requiere la prueba del modo, en tanto a partir de éste es que se adquiere la propiedad. Luego, una vez probado el modo por medio del certificado de libertad y tradición de bienes inmuebles, se acredita la cadena de titularidades, sin perjuicio de las demás probanzas exigidas para demostrar aspectos tocantes a la misma, como sus linderos”.

Conforme a lo anterior, le bastaba tan solo entonces a las demandantes María Catalina, Mónica y María José Leño Barreto, aportar el certificado de tradición y libertad que demostrara que eran las propietarias del bien pedido en reivindicación, y como así lo hicieron, cumplieron con el primer presupuesto axiológico de la acción dominical. En efecto, del certificado obrante a folios 62 a 63 del cuaderno de reconvención, se puede evidenciar que mediante Escritura Pública No. 2060 de fecha 04 de noviembre de 1993 de la Notaría Única del Círculo de Funza, adquirieron la propiedad del predio objeto de las pretensiones mediante la adjudicación en la sucesión del señor Enrique Leño Flórez; título escriturario que se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.

50N-20083261.

Por lo tanto, para todos los efectos legales la familia Leñaño Barreto cumplió con su obligación de acreditar que son las propietarias del bien pedido en restitución.

Con respecto al segundo de los requisitos exigidos para la prosperidad de la acción de dominio, esto es, la posesión del demandado y frente a los dos primeros requisitos determinar si el título aportado por la parte demandante desvirtúa la presunción legal de dueño que favorece al poseedor, es preciso señalar que en esta clase de acciones, cuando el demandado al contestar la demanda confiesa ser el poseedor, esta confesión es suficiente para demostrar ese hecho y además la identidad del bien materia del pleito, lo que releva al demandante de demostrar estos dos requisitos, como al Juez de analizar otras pruebas demostrativas de la posesión.

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 30 de septiembre de 2019, siendo MP. el Dr., Octavio Augusto Tejeiro Duque, precisó:

“No obstante, esta Sala ha sostenido que, cuando el demandado acepta ser el poseedor del inmueble en controversia, ello es suficiente para tener por establecido el requisito de la posesión material, y con mayor razón cuando con base en ese reconocimiento propone la excepción de prescripción extintiva o adquisitiva.

Conforme a la jurisprudencia traída a colación y analizando las pruebas obrantes en el expediente, se evidencia que el demandado Pablo Miguel Holguín Ramírez, fue notificado mediante estado del auto admisorio de la demanda dominical y, en tiempo, presentó escrito de contestación, en el cual se observa, que aceptó su calidad de poseedor sobre la heredad reclamada.

Además, se observa, que formuló demanda de pertenencia pretendiendo ganar el bien mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Por lo tanto, su calidad de poseedor sobre el bien objeto de disputa se encuentra más que demostrada, pues existe doble confesión por parte del demandante sobre la calidad en que ocupan el bien.

Por lo tanto, y confrontado el inicio de la posesión del demandado, valga recordar, año 2008, frente a la fecha del título adquisición de la propiedad por parte de las actoras, **año 1993**, es concluyente que es posterior al derecho real de dominio de las demandantes, generando con ello, la aniquilación de presunción de dueño que favorecía al aquí poseedor, lo cual a tono con nuestra jurisprudencia patria deviene en el fracaso de la acción del usucapiente y correlativamente el triunfo del reivindicante.

Sobre este tópico, nuestro máximo tribunal de la justicia constitucional en sede de tutela y en un caso similar, mediante sentencia de fecha 27 de mayo de 2011, siendo MP. el Dr. Mauricio González Cuervo, precisó:

*“Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, **pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”**. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.*

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente:

"La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir".

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, **lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.**

4.4. Así, la acción reivindicatoria o acción de dominio, es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado. Para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante tenga el dominio, el demandado

la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda”.

Conforme a la jurisprudencia traída a colación, es evidente que las hermanas Leño Barreto como dueñas del predio objeto de la litis, demostraron tener mejor derecho que el demandado Pablo Miguel Holguín Ramírez frente al bien en disputa, puesto que del enfrentamiento del título de las actores frente a la posesión alegada por el reconvenido, se puede evidenciar que es anterior al inicio de sus actos posesorios, lo cual y de acuerdo a la línea jurisprudencial trazada sobre estos asuntos, permiten el triunfo del reivindicante, como así se declarara en la parte resolutive de esta sentencia.

Por otro lado, tampoco fue controvertida la identidad del inmueble por parte del demandado en reconvención, lo que nos lleva a concluir, que se cumplen los otros dos requisitos (*identidad entre la cosa pretendida por el demandante y poseída por el demandado*). No obstante lo anterior, con la inspección judicial curso junto con el dictamen pericial, se demostró que el predio objeto de restitución a consecuencia de la reivindicación, es el mismo que posee el prenombrado demandado, puesto que el despacho tuvo la oportunidad de recorrerlo físicamente, identificándolo plenamente por sus linderos y determinando su área, además, se pudo constatar que hace parte del predio conocido como Esmirna o Perea ubicado en el municipio de el Rosal.

En suma, para el despacho es claro que se encuentran reunidos los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria y como consecuencia de ello, las pretensiones de la demanda de reconvención están llamadas a su prosperidad, procediendo a resolver lo atinente a las excepciones formuladas.

-Cosa Juzgada: Señala el artículo 303 del CGP que: *“La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes”*.

Aplicando el precepto normativo frente al sustento fáctico de la excepción, se evidencia que la parte demandada allá en el proceso reivindicatorio bajo radicado 2007-00071, correspondió a las sociedades AGROROSAS S.A y C.I. PARKER S.A.; entes jurídicos que no conforman ninguno de los extremos de la presente litis, es decir, no existe identidad de partes como lo exige la norma, razón elemental para negar la excepción.

- La posesión quieta, pacífica e ininterrumpida de Pablo Miguel Holguín Ramírez, es bastante anterior a la adquisición de tal predio por parte de las hoy demandantes, mala fe de las demandantes en reconvención, posesión quieta pacífica tranquila e ininterrumpida por tanto de buena fe por parte de Pablo Miguel Holguín: Para negar su prosperidad, basta por indicar que con las pruebas que analizo en forma conjunta el despacho, se concluyó que el demandante no ejerce la posesión desde el año de 1985 sino desde el 2008, sin que los actos de señorío sean anteriores al título de adquisición de las demandantes en reconvención, tal como quedo ampliamente argumentado cuando se analizaron los presupuestos axiológicos de la acción dominical. Así mismo, no existe prueba alguna de la mala fe endilgada, al contrario, la formulación de la presente acción, es un claro atributo de la propiedad.

-Prescripción de la acción reivindicatoria: Conforme a la fecha que se estableció del inicio de posesión del demandado Holguín Ramírez, esto es, desde la calenda de 2008 y confrontándola con la presentación de la demanda de reconvencción por parte de las demandantes Leño Barreto -2016-, no había transcurrido el término decenal de que trata el artículo 2536 del C.C. Por lo tanto, las propietarias del bien ejercieron su acción antes de que acaeciére el fenómeno prescriptivo.

Restituciones mutuas: El Código Civil Colombiano en sus artículos 961 a 971 inclusive, regula el tema de las prestaciones mutuas. La prosperidad de la acción reivindicatoria conlleva necesariamente la restitución del bien, reconocimiento de los frutos que el inmueble hubiera podido producir y el pago de las mejoras y expensas que hayan realizado el poseedor de buena fe.

Según las normas que regulan la materia, (*art. 961 y 962 del C.C.*), el poseedor vencido, restituirá la cosa en el plazo que el juez señale. Si se trata de una heredad deberá entregar el inmueble junto con las cosas que forman parte de ella o que se reputan como inmuebles, por la conexión con ella. Por lo tanto, se ordenará al demandado Pablo Miguel Holguín Ramírez, que en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituya el inmueble denominado la Muela de Esmirna ubicado en el municipio del Rosal, el cual hace parte de uno de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20083261 de la ORIP de Bogotá Zona Norte, a favor de las demandantes María Catalina, Mónica y María José Leño Barreto, el cual se encuentra debidamente identificado y alinderado conforme al dictamen pericial que obra en autos.

Ahora, frente a la devolución o pago de frutos civiles o naturales el artículo 964 del C.C. preceptúa que:

“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa y no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

Si no existen los frutos, deberán el valor que tenían o hubieren tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes los que se hayan deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos”.

Según el artículo 969 *ibídem*, la buena o mala fe del poseedor se refiere, relativamente a los frutos, al tiempo de la percepción. Para saber si el poseedor vencido es de buena o mala fe, se debe acudir a los artículos 768 y 769 del C.C., pues al efecto, el primero de ellos indica que la buena fe en la posesión es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio y el segundo de los preceptos enseña que la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros casos la mala fe deberá probarse.

Apoyado en la reglamentación anterior, el demandado se considerará poseedor de buena fe, toda vez que de las pruebas aquí analizadas, tales como la documental, lo declarado en su interrogatorio de parte y lo manifestado por los testigos, se evidencia que ingresó al inmueble de manos del señor Humberto Leño, es decir, sin violencia, ni clandestinidad, sin que la parte actora haya demostrado que ingresó en forma violenta o de mala fe, tan solo fue una circunstancia que quedo en una mera afirmación.

Así las cosas, se condenará al demandado Pablo Miguel Holguín Ramírez a cancelar a favor de las demandantes María Catalina, Mónica y María José Leño Barreto, por concepto de frutos civiles la suma de \$ 23.296.430 en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia; frutos que corresponden a los causados desde el día 23 de febrero hasta el día 01 de abril de 2023 junto con su renta actualizada tasada por el perito. Los frutos que se causen con posterioridad a dicha fecha, se liquidaran hasta la entrega real y material del bien en la forma y términos previstos en el artículo 284 del C. G. del P. Con respecto a la liquidación de perjuicios valorada por el perito, no se accederá, por cuanto en primer lugar, no se solicitó su reconocimiento en la demanda, y, además, no fue ordenado por el despacho.

Frente a los frutos naturales se tendrán en cuenta los que actualmente cuenta el inmueble.

De otra parte, el poseedor vencido no tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, ni que se le abonen las mejoras útiles y las mejoras voluptuarias. Sobre estas prestaciones ha de decirse que no habrá lugar a reconocimiento alguno, como quiera que el poseedor, no solicitó su reconocimiento, y adicionalmente, con la práctica de la inspección judicial y dictamen pericial, se pudo determinar que no se plantó ninguna mejora.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de “*falta de término prescriptivo*” formulada por la parte demandada, y, en consecuencia, **NEGAR** las pretensiones principales de la demanda.

SEGUNDO: DECLARAR que MARÍA CATALINA LEAÑO BARRETO, MÓNICA LEAÑO BARRETO Y MARÍA JOSÉ LEAÑO BARRETO, son propietarias del inmueble denominado Esmirna o Perea ubicado en el municipio del Rosal, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20083261 de la ORIP de Bogotá Zona Norte, el cual se encuentra identificado y alinderado en la demanda de reconvención.

TERCERO: CONDENAR al demandado PABLO MIGUEL HOLGUIN RAMIREZ, a restituir a las demandantes MARÍA CATALINA LEAÑO BARRETO, MÓNICA LEAÑO BARRETO Y MARÍA JOSÉ LEAÑO BARRETO, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, el inmueble denominado la Muela de Esmirna con una área aproximada de 8052.78 M2, ubicado en el municipio del Rosal, el cual hace parte de uno de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20083261 de la ORIP de Bogotá Zona Norte, el cual se encuentra debidamente identificado y alinderado conforme al dictamen pericial que obra a folios 365 a 369 del archivo digital 01.

CUARTO: CONDENAR al demandado PABLO MIGUEL HOLGUIN RAMIREZ, a pagar a las demandantes MARÍA CATALINA LEAÑO BARRETO, MÓNICA LEAÑO BARRETO Y MARÍA JOSÉ LEAÑO BARRETO, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, por concepto de frutos civiles la suma de VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS (\$ 23.296.430), frutos que corresponden a los causados desde el 23 de febrero de 2018 hasta el día 01 de abril de 2023 junto con su renta actualizada tasada por el perito. Los frutos que se causen con posterioridad se liquidaran hasta la fecha de entrega real y material del bien en la forma y términos previstos en el artículo 284 del C. G. del P. Negar la liquidación de perjuicios, por lo considerado en la parte motiva de esta sentencia.

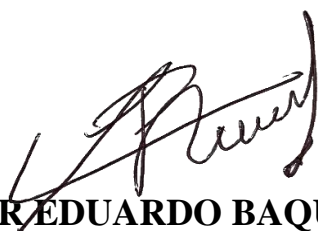
Por concepto de frutos naturales, estos se reducirán a la entrega del bien, junto con las anexidades que actualmente cuenta el inmueble.

QUINTO: DECLARAR que las demandantes MARÍA CATALINA LEAÑO BARRETO, MÓNICA LEAÑO BARRETO Y MARÍA JOSÉ LEAÑO BARRETO no están obligadas a indemnizar las expensas necesarias de que trata el artículo 965 del C.C., porque el demandado PABLO MIGUEL HOLGUIN RAMIREZ no las solicitó y adicionalmente no existe prueba de su causación.

SEXTO: NEGAR las excepciones de mérito formuladas por el demandado en reconvención PABLO MIGUEL HOLGUIN RAMIREZ.

SEPTIMO: CONDENAR en costas en ambos procesos al demandado PABLO MIGUEL HOLGUÍN RAMÍREZ. Por secretaría líquidense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, la suma de: \$ 4 SMMLV para cada una de las instancias.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO

JUEZ