

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL**

MAGISTRADO PONENTE: JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ

Valledupar, veintisiete (27) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO:	DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN:	20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE:	EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO:	CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ
DECISIÓN:	CONFIRMA SENTENCIA APELADA

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, dentro del presente proceso declarativo verbal reivindicatorio de dominio adelantado por EL PASO TRADING LTDA, Representada Legalmente por DANILSA MARIA PEÑA CAPERA, procede a resolver de manera escritural el recurso de apelación interpuesto por la parte pasiva, contra la sentencia proferida el diecinueve (19) de junio de dos mil quince (2015) por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar.

ANTECEDENTES

-Demanda principal

EL PASO TRADING LTDA, representada legalmente por DANILSA MARIA PEÑA CAPERA, por conducto de apoderado judicial, presentó demanda contra CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ, con el fin de que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble ubicado en la ciudad de Valledupar, denominado CENTRO COMERCIAL SATELITE, con una extensión superficial de 7.000 metros cuadrados, debidamente alinderado en la pretensión primera de la demanda, mismos que a la fecha se encuentran divididos de la siguiente manera:

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

- LOTE NUMERO UNO identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 190-0063.013, el cual posee una extensión de 50 metros de frente por 20 metros de fondo, los cuales arrojan un área de 1.000 metros cuadrados.
- LOTE NUMERO DOS identificado con la matricula inmobiliaria N° 190-0063-014, con una extensión superficial de 50 metros de frente por 120 metros de fondo, medidas que calculadas otorgan un área de 6.000 metros cuadrados.

Que, en consecuencia, se ordene a la demandada restituir el bien, junto con los frutos percibidos, estimados en la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE (\$276.150.217), y los que la dueña hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo con la tasación justa del perito, desde la iniciación de la ocupación, por tratarse de un poseedor de mala fe, hasta la entrega del inmueble. Pidió, se decrete que la demandante no está obligada a indemnizar las expensas referidas en el artículo 965 del Código Civil, por ser el demandado poseedor de mala fe.

Como fundamento de las anteriores pretensiones, indicó la actora que es propietaria del bien inmueble de mayor extensión o lote de terreno urbano con una extensión superficial de diez mil metros cuadrados (10.000M²), ubicado en la ciudad de Valledupar, que fue adquirido por compra realizada al señor FERNANDO NARANJO URIBE, mediante escritura pública N° 9970 del 28 de diciembre de 1990, de la Notaria Segunda del Circulo de Santa Fe de Bogotá, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N° 190-0005934, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar, el día 14 de febrero de 1991, en la que se establecieron la siguiente nomenclatura y linderos:

- Nomenclatura N° 30A-28 de la diagonal 20 y cedula catastral N° 01-04-0356-0011-000, contenido de los siguientes linderos: NORTE: En extensión de 50,00 metros con terrenos que fueron o son de la SOCIEDAD ALGODONES COSTEÑOS S.A., y después de HERNAN LOPEZ BARROS; SUR: 50,00 metros con la carretera nacional Valledupar-Fundación; ESTE: Con extensión 200,00 metros, calle

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

de por medio con el barrio los fundadores, antes predio de Ricardo Echandía; OESTE: Con una extensión de 200,00 metros, con predio que fue o es de Hernán López Barros, y antes de la Compañía Algodones Costeños S.A.

Afirmó que la Sociedad que hoy representa, por medio de escritura pública N° 01343 del 22 de septiembre de 1995, ante la Notaría Tercera del Circulo de Valledupar, realizó la división del predio de mayor extensión anteriormente referenciado en tres lotes de la siguiente manera:

- a) Lote número uno, identificado con matrícula inmobiliaria N° 190-0063.013, de la ORIP de Valledupar, Cesar, con una extensión superficial de 50,00 metros de frente, por 20,00 metros de fondo, ósea mil metros cuadrados (1.000 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con el lote N° 2 de la Sociedad el Paso Trading Ltda; SUR: Con la carretera Nacional Valledupar-Fundación; ESTE: Con la calle 27ª; OESTE: Con predios de Algodones Costeños S.A.
- b) Lote numero dos, identificado con la matricula inmobiliaria N° 190-0063.014, con una extensión de 50,00 metros de frente por 120,00 metros de fondo, ósea seis mil metros cuadrados (6.000 M2), comprendidos dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con lote de la Sociedad El Paso Trading Ltda.; SUR: Con el lote N° 1 de la Sociedad El Paso Trading Ltda.; ESTE: Con la calle 27 en medio del barrio los Fundadores; y OESTE: Con predio de la Sociedad Algodones Costeños S.A.
- c) Lote numero tres, identificado con la matricula inmobiliaria N° 190-0060.015, con una extensión superficial de 50,00 metros de frente, por 60,00 metros de fondo, ósea tres mil metros cuadrados (3.000 M2), alinderado de la siguiente manera: NORTE: Con predios de la Sociedad Algodones Costeños S.A.; SUR: Con el lote N° 2 de la Sociedad El Paso Trading Ltda.; ESTE: Con la calle 27ª en medio; y OESTE: Con predios de la Sociedad Algodones Costeños S.A.

Esgrimió, que, en la referida escritura pública, se puede observar, que la Sociedad El Paso Trading Ltda., sobre el lote numero 2 identificado con

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

matrícula inmobiliaria N° 190-0063.014, constituyó una sociedad horizontal denominada CENTRO COMERCIAL SATELITE “LOS FUNDADORES”, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Valledupar, Cesar, mediante la resolución N° 11 del 10 de julio de 1995. Dicho centro comercial, fue a su vez dividido en bloques, conformándose 231 locales comerciales.

Señaló, además, que la Sociedad que representa, no ha enajenado ni tiene prometido en venta el inmueble denominados, lote numero uno (1) y numero dos (2). Que por ello se encuentran vigentes, los títulos inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, bajo los folios de matrícula inmobiliaria N° 190-63013 y 190-0063.014.

Esbozó, que su poderdante adquirió el dominio del inmueble en referencia, mediante contrato de compraventa protocolizado mediante escritura pública N° 9970 del 28 de diciembre de 1990, de quien era su verdadero dueño, el señor FERNANDO NARANJO URIBE.

Indicó, que EL PASO TRADING LTDA., ha venido realizando actos de señor y dueño en el predio objeto de litigio, tan es así, que asumió la defensa jurídica del predio dentro de un proceso ejecutivo instaurado por el banco BBVA, contra la Sociedad EL PASO TRADING LTDA., identificada bajo el radicado N° 200013103003-1998-00023-00, admitida el 21 de enero de 1998, por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, el cual finalizó con sentencia a favor de la parte ejecutada (EL PASO TRADING LTDA.), el día 11 de octubre de 2010, la cual anexa al expediente.

Manifestó, que la Sociedad demandante, se encuentra privada de la posesión material del inmueble, precisamente de los lotes numero 1 y numero 2, debido a que la señora CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ, entro en posesión irregular de dicho bien, mediante circunstancias violentas, mal intencionadas y abusando de la confianza en ella depositada, ya que la misma era la persona encargada de administrar el CENTRO COMERCIAL SATELITE LOS FUNDADORES, fundamentando lo dicho en documento que se anexa al escrito de demanda.

Declaró, que la señora CRISTINA RODRIGUEZ, estaba a cargo de la administración del Centro Comercial Satélite “Los Fundadores”, desde el

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

día 18 de diciembre de 2001, fecha en que aceptó dicho cargo, pero solo comenzó a desconocer el dominio en cabeza de la parte demandante, aproximadamente desde el año 2010.

Expuso, que para la fecha 01 de junio de 2011, la demandada RODRIGUEZ, aun actuaba en nombre de la sociedad demandante, en razón, a que la misma, firmaba los contratos de arrendamientos de los locales comerciales referidos, en nombre de dicha sociedad, tal y como se desprende del contrato de arrendamiento anexado con la presente demanda.

Pregonó, que, en contra de la demandada, cursa un proceso de rendición de cuentas instaurado por la Sociedad El Paso Trading Ltda., el cual se tramita en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, debido a los perjuicios causados por la misma, en su condición de administradora del mencionado centro comercial, probando lo dicho con la copia del auto admisorio de la demanda.

Admitida y notificada la demanda, se recibió contestación de la misma, con la que la demandada CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ, por intermedio de apoderado judicial, se pronuncia de los hechos de esta, oponiéndose a las pretensiones de la parte demandante, proponiendo las excepciones de PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO y PRESCRIPCION EXTINTIVA DE DOMINIO.

Explicó, que la escritura publica mediante la cual se realizó la división material del lote de mayor extensión en tres lotes de menor extensión, no se efectuó mediante escritura publica N° 1343 de la Notaria Tercera del Circulo de Valledupar, como lo indica la parte actora en la demanda, ya que dicha división, se hizo mediante la escritura pública N° 813 de 27 de julio de 1994, otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Valledupar, Cesar.

Señaló, que por razones de la posesión quieta, publica, pacífica e ininterrumpida que ejerce la demandada desde el mes de diciembre del año 2001, sobre el bien inmueble objeto de la litis, cursa en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, una demanda de declaración de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio,

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

instaurada por la demandada CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ, en contra de la sociedad EL PASO TRADING LTDA., y diecisiete titulas mas de derechos reales de dominio, la cual se distingue bajo el radicado 2014-00097, admitida mediante auto fechado nueve (9) de mayo de 2014, y notificada a todos los demandados, ejerciendo su derecho a la defensa la sociedad aquí demandante EL PASO TRADING LTDA., al contestar la demanda y proponer excepciones de mérito.

Indicó, que es falso y un contrasentido que se afirme, que su representada asumió la posesión de los inmuebles en forma violenta, y al mismo tiempo se exprese que la asumió como administradora por orden de la demandante, ya que esta, ingresó al predio como compradora de un local comercial, aclarando que nunca ha sido contratada ni ha laborado con la Sociedad demandante, por el contrario, siempre ha ejercido la posesión del inmueble.

Concluyó diciendo, que respecto al documento aludido en la demanda de fecha 18 de diciembre de 2001, mediante el cual se le comunica a la señora RODRIGUEZ que ha sido designada como administradora de los intereses de la sociedad EL PASO TRADING LTDA., en el centro comercial satélite “Los Fundadores”, indica, que dicho documento no fue aceptado por la misma, al no existir contrato y remuneración alguna por parte de la contratante para con la contratada.

i. Decisión Apelada

La sentencia de primera instancia, declaró no probadas las excepciones de PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y PRESCRIPCION EXTINTIVA DE DOMINIO, alegadas por la parte demandada, y del mismo modo ordenó a la señora CRISTINA RODRIGUEZ restituir a la sociedad EL PASO TRADING LTDA., en un termino de diez días, a partir de la ejecutoria de dicha providencia, el inmueble determinado como lote N° 1, identificado con el folio de matricula inmobiliaria N° 190-63013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, así como las cosas que forman parte del predio y que por destinación o adhesión se reputan inmuebles.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

Del mismo modo, ordenó a la demandada, restituir a la sociedad demandante, en un término de diez días a partir de la ejecutoria de dicha providencia, los inmuebles identificados como locales o el espacio que ocupaban los mimos dentro del Centro Comercial “Los Fundadores”, determinado como lote N° 2 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 190-63014, aclarando la A-quo, que cuando dice el espacio que ocupaban, lo hace por haber confesado la demandada, que demolió dichos locales en su mayoría.

Además, se ordenó a la demandada, cancelar a la parte demandante en un término máximo de quince (15) días, la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS CON SETENTA CENTAVOS M/CTE (\$446.586.676,70), correspondiente a los frutos civiles dejados de percibir desde el día 22 de junio de 2011, hasta la fecha de dicha sentencia.

Por último, no se reconocieron mejoras a favor de la demandada como poseedora de mala fe, sin embargo, se le dio la facultad de llevarse los materiales de las mejoras realizadas, siempre y cuando puedan ser separados sin detrimento de la cosa reivindicada.

Consideró la *a-quo*, que se encontraba acreditado el modo y el título que le dan el derecho de dominio a la sociedad EL PASO TRADING LTDA, sobre los bienes objeto a reivindicar y también que la posesión la tiene la demandada CRISTINA RODRIGUEZ, la cual adquirió de mala fe, presunción *iusuris tantum* que no fue desvirtuada.

Señaló que el derecho de propiedad del demandante se encuentra debidamente acreditado dentro del proceso, en el folio de matrícula inmobiliaria 190-63013, correspondiente al lote número 1, de la oficina de instrumentos públicos de Valledupar. Que de igual modo se encuentra acreditado el derecho de dominio respecto de una buena parte del inmueble denominado lote número dos, ya que obra en el expediente los certificados de tradición y libertad de 153 locales que forman parte de la propiedad horizontal que se conformó en dicho terreno, que no fueron objeto de discusión dentro de la fijación del litigio, salvo algunos inconvenientes que se presentaron con posterioridad.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

Indicó, que la identidad entre el bien pretendido por el actor y el poseído por la demandada se encuentra demostrado, pues la parte demandante identificó plenamente los bienes pretendidos, además con el dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia también se verificó la identidad de los bienes inmuebles relacionados por la parte demandante y demandada, determinándose que son los mismos cuyo folio de matrícula inmobiliaria obra en el expediente.

Manifestó, que no es de recibo que ahora el apoderado de la parte demandada alega que la parte del lote dos correspondiente al pabellón de pescado se encuentra en posesión de otra persona, pues al contestar la demanda el mismo no hizo alusión a alguna sobre eso, en el interrogatorio a la demandada esta no mencionó que haya vendido parte del inmueble, además, el apoderado judicial al fijar hechos y pretensiones precisó que los 153 locales reclamados por la parte demandante están en posesión de la señora Cristina Rodríguez, aduciendo por último, que en la inspección judicial realizada al predio, no hubo persona alguna que se opusiera como tal en dicha diligencia, amén de que quien alega la posesión reconoce como se dijo, la identidad entre el bien reclamado y el poseído.

Sintetizó, que se formularon como excepciones por parte de la demandada, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y la de prescripción extintiva por parte de la demandada, sustentada la primera en el hecho de que la parte demandada ha poseído por más de 14 años en forma quieta pacífica pública interrumpida la totalidad de los inmuebles reclamados. Añade, que luego de recaudar el material probatorio se encontró que esta excepción no está llamada a prosperar, lo anterior por cuanto, si bien al contestar la demanda se afirma que la señora Cristina Rodríguez ha sido poseedora del bien inmueble desde hace más de 14 años, demostrándose que dicha afirmación quedó desvirtuada con el acervo probatorio, recordando que el artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, es decir, que requiere para su existencia del animus y del corpus.

Esgrimió, que es precisamente el animus el que no está demostrado desde la época que se indica en la contestación de la demanda, afirmando, que no sólo no está demostrado, sino que quedó desvirtuado, pues obra en el expediente prueba documental que da cuenta de que la demandada ha

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

reconocido el dominio ajeno de la sociedad EL PASO TRADING sobre los bienes que ahora se reclaman, pues a folio 208 al 211 se observan copias de contratos que fueron aportados en original por los testigos escuchados, que datan de los años 2001, 2002, 2006, y 2007, cuyo objeto es el arrendamiento de locales comerciales del mercado satélite los fundadores, mismo que se relaciona en sus encabezados que el arrendador propietario es la sociedad EL PASO TRADING, y debajo firma por parte de la arrendadora la señora Cristina Rodríguez, de lo que se deduce que no se autodenominaba ella como arrendadora y mucho menos propietaria, sino que lo hacía en nombre de la mencionada sociedad.

Valoró el interrogatorio de la demandada CRISTINA RODRIGUEZ, en el que se le preguntó, porqué firmaba como arrendadora en nombre de la Sociedad demandante, contestando la misma, que firmaba los contratos así porque ella no podía decir que eso era de ella, que actuó de buena fe y porque esperaba llegar a un arreglo con la contraparte.

Esbozó, que de conformidad con la inspección judicial realizada, en la que la titular del despacho al recorrer el inmueble e indagar a las personas que encontró en los 3 locales construidos por la señora Cristina Rodríguez en el inmueble identificado como lote número 1, evidenció, que los arrendatarios Mario Pertuz y Alba Villero manifestaron ser quienes estrenaron esos locales 1 de ellos el señor Álvaro Villero manifestó que tenía cuatro años de estar arrendando allí lo que daba cuenta de que en efecto, dichas construcciones tienen aproximadamente esa época o sea los cuatro años.

Además, reiteró, que respecto de la excepción de prescripción extintiva de dominio propuesta, se tiene que la misma se basó en que la demandante perdió la posesión de los inmuebles durante 14 años y no intentó su reivindicación antes de la ocurrencia de los 10 años de posesión continua, pacífica e ininterrumpida de la señora Cristina Rodríguez, excepción que no prosperó, de conformidad a los mismos argumentos expuestos en precedencia, habida cuenta que no se demostraron los elementos para que la demandada adquiriera los inmuebles reclamados por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y por tanto a la parte demandante no se le ha extinguido su derecho a accionar en reivindicación.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

Finalmente, ordenó la reivindicación del lote 1 en su integridad y de los 153 locales o el espacio que ocupan dichos locales identificados como de propiedad de la parte demandante y que hacen parte del lote número dos, ordenando a la demandada el pago de los frutos civiles dejados de percibir por parte de la demandante, desde el 22 de junio de 2011, hasta la fecha de emisión de la sentencia de primera instancia, los cuales ascienden a la suma de \$446.586.676,70.

ii. Recurso de Apelación

En desacuerdo con la sentencia de primer grado, la parte demandada apeló la misma, aduciendo que, considera que no se han tenido en cuenta ni siquiera los interrogatorios de parte, el mismo absuelto por la representante legal de la entidad demandante a donde reconoce que Cristina Rodríguez Jiménez era poseedora de buena fe, porque entró en forma quieta, pública, continua pacífica e ininterrumpida, a tomar posesión o inicialmente como se plantea en la demanda a tomar tenencia como administradora de buena fe.

Expone que, en las pruebas recaudadas y en los interrogatorios bajo juramento que las parte han absuelto, quedó demostrado que Cristina Rodríguez es poseedora de buena fe, y que los inmuebles urbanos que se reclaman en la presente acción fueron objeto de una posesión pacífica, pues presuntamente se les fue entregado en el año 2001, en calidad de administradora actuación que no es aceptada en el interrogatorio de parte absuelto por su poderdante, quien manifiesta que ella es la poseedora y propietaria de esos inmuebles desde el momento en que fueron abandonados por los titulares de derechos reales de dominio.

Señala, que, en este proceso se pretende condenar a pagar unas indemnizaciones por frutos dejados de percibir, entre ellos los frutos por el lote número 1, aduciendo que los locales comerciales de dicho lote fueron construidos por Cristina Rodríguez Jiménez. Agrega, que cuando la sociedad demandante abandonó esos locales no los dejó en arriendo, no los estaba usufructuando, no estaba persiguiendo ningún ingreso por ello, razón por la cual mal hace el Juzgado de instancia en tabular unos ingresos, unos frutos dejados de percibir con relación a los inmuebles

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

pertenecientes al referido lote número 1, porque no tienen nada que ver con la propiedad horizontal.

Considera, que no se practicaron todas las pruebas solicitada por la este, entre ellas el oficio o certificación solicitada al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, para que se determinara aquí antes de dictar sentencia, el estado en que se encuentra el juicio de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria que cursa en ese Juzgado con el radicado 2014-00097, que es una demanda anterior a ésta, la cual se encuentra debidamente notificada a todos los demandados, en la que no solamente figura o funge la sociedad EL PASO TRADING LTDA., como demandado si no 17 personas naturales y una persona jurídica más, como lo es el fondo de garantía del cesar. 17 personas naturales más que también abandonaron sus predios y que Cristina Rodríguez Jiménez los ocupa en calidad de poseedora con ánimo de señor y dueño.

Esbozó, que esa prueba que se ha dejado de practicar no se tuvo en cuenta en la sentencia, viendo muy sesgado el pronunciamiento judicial de la Juzgadora de instancia, no demostrándose que dentro del proceso la parte demandante haya realizado actos de recuperación de los inmuebles solicitados en restitución antes de operar la prescripción adquisitiva entre el 28 de diciembre del año 2002 y el 28 de diciembre del año 2012, teniendo en cuenta que la demanda reivindicatoria fue presentada en el mes de julio o agosto del año 2014, es decir año y medio después de haber operado la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en favor de su poderdante.

Marca, que no se encuentra probado en el proceso que la sociedad comercial demandante haya sido privada de la posesión de los inmuebles reclamados por medios violento como se afirma en el hecho número 10 de la demanda, al no demostrarse en el proceso que la señora Cristina Rodríguez haya aceptado designación como administradora o haya aceptado tenencia en nombre de otro.

Alega, que su posesión ha sido reconocida aquí tanto por la interrogada señora Danilsa Peña Capella, como en el interrogatorio del señor José Rafael Araujo, en el que manifestó, que la demandada entró en posesión desde el mes de diciembre del año 2001, y no se ha desvirtuado la

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

presunción legal, quedando claro de que Cristina está en tenencia de sus bienes desde el mes de diciembre del año 2001, supuestamente con el argumento de tenedora en calidad de administradora, cosa que no es así y por tal razón cursa ante la Fiscalía General de la nación la denuncia correspondiente para que sea tachado de falso ese testimonio.

Ostentó, que el testimonio del señor José Rafael Araujo es contradictorio y vago, ya que en muchos de sus interrogantes evadió dar respuestas respecto a la ubicación, conservación y destino del archivo de la sociedad comercial EL PASO TRADING, donde debía o deben estar registrada la documentación que dé cuenta y pruebe la designación de Cristina Rodríguez Jiménez , como administradora de la sociedad comercial demandante, o que dé cuenta de los actos de recuperación que haya desarrollado en calidad de representante legal en el término comprendido entre el 28 de diciembre del año 2002, al día 28 de diciembre del año 2012, cuando operó la prescripción adquisitiva de dominio.

Esbozó, que sobre los contratos de arrendamiento que presuntamente su representada Cristina Rodríguez Jiménez Firmó a nombre de la sociedad comercial demandante, se tenga en cuenta que no fueron más de 8 contratos y se está hablando de la restitución de 153 inmuebles.

Por último, expresó, que en lo concerniente al local número 12, se reconoce en la providencia apelada, que el mismo, lo posee la demandada con ánimo de señor y dueño, pero extrañamente le desconoce declararle la prescripción adquisitiva de dominio, por cuanto no es objeto de reivindicación, aduciendo que este si fue objeto de reivindicación por la parte demandada al proponer la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, afirmando, que desde que la demandada lo compró, no lo ha entregado a nadie siempre ha sido ella la que lo ha disfrutado, y la misma señora Danilsa Peña en la audiencia reconoció que ese lote sí era de ella porque había pagado una parte del mismo, señalando que jamás EL PASO TRADING había intentado recuperar ese inmueble.

iii. Sustentación y traslado

En sujeción a lo normado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, a la parte apelante le fueron permitidos cinco (5) días para sustentar su

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

causa a través de auto publicado en legal forma. La parte no apelante también tuvo oportunidad para descorrer el traslado de aquellos escritos.

En su oportunidad, el vocero judicial de la parte demandada presentó escrito aduciendo que lo pretendido en la demanda y lo declarado en la sentencia de primera instancia no guardaban armonía, por cuanto en la primera se hizo referencia a un lote de mayor extensión y lo decidido se relacionó con *un sin número* de locales que no se plantearon en el libelo demandatorio.

Asimismo, manifestó que existió una errónea interpretación de la prueba testimonial citada por el juzgado de primer grado visible a fl 208-211, en tanto afirmó que su poderdante hizo constar en el contrato de arrendamiento celebrado con el Sr. Javier Navarro Fontalvo, que el propietario del bien objeto de pleito es la Sociedad Comercial El Paso Trading Ltda.; pues lo anterior se sustentaba en que así aparece registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y que su representada para la época sólo ejercía la posesión del predio en aras de adquirirlo por el fenómeno de la prescripción adquisitiva de dominio.

Indicó que de los interrogatorios rendidos por la Sra. Danilsa Peña Cabera y su cliente Cristina Rodríguez Jiménez, se constataba que esta última es poseedora con ánimo de señor y dueño de los inmuebles reclamadas, tan es así que la primera de ellas, expresó con claridad que la demandada *se creía dueña de todo y que sólo le dio a sus voluntad unas bodegas que ella posteriormente arrendó, que se las había dado no en su calidad de gerente liquidadora de la sociedad demandante sino en consideración a ella, puesto que tenía una hija con Fernando Naranjo para las que arrendara y viviera de eso.*

Respecto al trámite procedimental, estimó que el sentenciador de instancia debió readecuar el proceso reivindicatorio a un proceso de pertenencia con las ritualidades propias del CGP en sus artículos 375 y 627. De su orilla, la parte demandante señaló que no era tema de discusión que su mandante es la propietaria *legalmente* del predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No°190-005934 y que dicho lote fue dividido en tres lotes, a saber: *Un Lote Uno con matrícula inmobiliaria No.190-0063013 con un área de 1.000m². Un Lote Dos con*

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

matrícula inmobiliaria No.190-0063014 con un área de 6.000m², -que sobre ese lote se construyó una propiedad horizontal denominada Centro Comercial Mercado Satélite Los Fundadores-. Un Lote Tres con matrícula inmobiliaria No.190-0063015 con un área de 3.000m².

De lo anterior, indicó que se cumple con el primer de cuatro requisitos para reivindicar, esto es, su representada es titular del derecho de dominio de cada uno de los predios y lotes que hoy se reclaman mediante tal acción, desde antes de la posesión por parte de la accionada; que ello lo prueban las escrituras públicas y matrículas inmobiliarias aportadas y que la demandada desde el año 2011 *de mala fe* empezó a ejercer la posesión material sobre dichos inmuebles.

Enunció a su vez que existía plena identidad entre los bienes que son de su cobijada y que se reclaman y, los que detenta de manera fraudulenta la convocada en esta acción judicial; que así fue reconocido por esta y por su apoderado judicial, quien en audiencia inicial celebrada en calenda 8 de mayo 2015 *se dio a la tarea de nombrar uno a uno* los locales y lotes reclamados y que confirmó tenía en su poder la Sra. Rodríguez Jiménez.

Advirtió que faltaba a la verdad el vocero judicial de la accionada en cuanto alega que los bienes a restituir no se referenciaron o identificaron, puesto que, en la diligencia llevada a cabo estuvo presente el profesional del derecho y la juez de instancia practicó *varios* testimonios en la misma, donde se corroboró que Rodríguez Jiménez *solamente* empezó hacer actos de señor y dueño a partir del año 2011 cuando empezó hacer unas modificaciones.

Bajo la misma línea argumentativa, determinó que no existe un solo elemento probatorio que verifique que la demandada haya poseído el predio reclamado desde el año 2001, contrario sensu, añadió que sí se tiene un documento adiado 18 diciembre de la referenciada anualidad, firmado por el Sr. José Rafael Araujo (representante legal de la sociedad para la época); así como la rúbrica de Rodríguez Jiménez, donde se le designó como administradora de los intereses de la sociedad accionante en el Centro Comercial antes mencionado, donde esta cobraba cánones de arriendo y celebrando los mismo en nombre y representación de El Paso Trading Ltda.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

Que lo expuesto también lo soportaba el testimonio del señor. Javier Navarro Fontalvo, quien aportó los contratos que la demandada le hacía suscribir en nombre y representación de su prohijada, los cuales están debidamente firmado y reposan en el plenario con fechas del año 2008.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

En vista que en el presente proceso se reúnen los requisitos procesales y sustanciales para proferir decisión de mérito y que no existen irregularidades que invaliden lo actuado, se procederá a resolver de fondo la apelación recibida.

El problema jurídico que a esta Sala compete resolver se circunscribe en determinar si es acertada o no, la decisión de la Juez *a - quo* en cuanto declaró no probadas las excepciones de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE DOMINIO, alegadas por la parte demandada, y del mismo modo ordenó a la señora CRISTINA RODRIGUEZ restituir a la sociedad EL PASO TRADING LTDA., los inmuebles objeto de la litis, o si por el contrario, la decisión no se ajusta al material probatorio recaudado.

En el presente asunto, el problema jurídico se resolverá en forma desfavorable para el apelante, toda vez que contrario a lo afirmado en sus alegaciones, no demostró en el proceso que su posesión sea anterior al título de dominio de la demandante, o que tenga mejor derecho que aquella sobre el bien inmueble objeto de la acción reivindicatoria.

Delanteramente debe indicarse que conforme al art. 946 del Código Civil 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 acción, clásicamente, tiene los siguientes presupuestos axiológicos:

- i) Derecho de dominio en cabeza del actor.
- ii) Posesión del bien por el demandado.
- iii) Identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante.
- iv) Que se trate de cosa singular o cuota proindiviso de cosa singular.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

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, por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

A su vez, el artículo 762 del mismo estatuto dispone 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".

En tal sentido, con la acción reivindicatoria se persigue, en desarrollo del más característico atributo de los derechos reales como es el de persecución, obtener que el poseedor de un bien se lo restituya a su propietario que ha sido despojado de su señorío por parte de aquel, a quien el legislador, en principio, reputa y protege como dueño hasta el momento que otra persona demuestre tener sobre el mejor derecho.

Habría que decir también que, en principio, el poseedor está privilegiado por el legislador puesto que su ánimo de señor y dueño prevalece, aún frente al mismo titular del derecho de dominio, si su posesión es anterior a la prueba de la propiedad que exhiba y presente la persona que reclama la devolución de la cosa.

Al respecto, ha referido la Corte Suprema de Justicia: *"como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2º del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión. (...). Tratándose de la confrontación de títulos, al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia"*¹.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civi del 5 de mayo de 2006, Rad. n.º 1999-00067-01

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

A su vez, que:

(...) gravita sobre el demandante, en virtud del ya citado artículo 177 del C. de P. C., desvirtuar la presunción, de carácter meramente legal, que consagra el artículo 762 del Código Civil. Con el señalado propósito, el actor habrá de aportar la prueba concerniente al título del cual obtuvo su derecho de dominio, por cuanto ‘solo con dicha demostración pierde su vigencia la presunción legal que protege a quien posee’², teniendo en cuenta, adicionalmente, que la acción reivindicatoria dará al traste si el demandado -prevaliéndose de la aludida presunción- acredita que su posesión fue anterior al título de propiedad invocado por su contraparte, dado que, cuando ‘se da la necesidad de enfrentar títulos con la mera posesión, se debe partir de la base de que esta última exista realmente en forma ininterrumpida por un periodo mayor al que cubre el título de dominio que aduzca el demandante, respecto de la cosa que reivindica’³.

Conviene resaltar, además, *“que aún en el supuesto de que quien ejercita la acción de dominio haya obtenido -ex post- la propiedad sobre la cosa después de iniciada la posesión de su contraparte, no se podría sostener tampoco -de manera absoluta y categórica- que la pretensión reivindicatoria estaría condenada fatalmente al fracaso, puesto que, en todo caso, el reivindicante tendría a salvo la posibilidad de acudir a las titulaciones anteriores del mismo derecho real, pudiendo 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”⁴.*

En tal sentido, se tiene que el requisito de la propiedad en cabeza de la sociedad demandante y la posesión actual de la señora CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ, están demostrados y respondidos por la sentencia de primera instancia, por la confesión que hiciera esta última y la reclamación de la usucapión como medio exceptivo propuesto.

No obstante, en lo que concierne a la vigencia en el tiempo de la posesión de la demandada frente al título de dominio de la sociedad demandante, enrostra el apelante la decisión de la *A-quo*, por cuanto afirma que no se tuvo en cuenta su calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño sobre los bienes objeto de la litis desde el año 2002, esto es, desde que los titulares del derecho de dominio abandonaron los predios que se pretenden reivindicar.

Para empezar, la situación relacionada con la circunstancia de que la posesión del convocado al litigio hubiere iniciado cuando la sociedad demandante supuestamente abandono los bienes inmuebles objeto de la litis, se desvirtúa con el interrogatorio de parte a la demandada recaudado

² sent. oct. 23 de 1992

³ Ibidem

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 25 de mayo de 1990, Sentencia del 15 de agosto de 2001, exp. 6219 del 12 de diciembre de 2003, Rad. n.º 5881

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

al interior del trámite procesal, en el que, como hecho susceptible de ser confesado, narró que ingresó al inmueble de marras en compañía de un perro y un muchacho que cuidaba y la acompañaba, desde el año 2001, y al preguntársele como entro allí, expreso que, en el año 1995, le compro un local a la sociedad demandante por la suma de Catorce Millones de Pesos Mcte (\$14.000.000), por lo que la misma le hizo entrega del local N° 12 y posteriormente fue trasladada al local N° 1 donde se encuentra actualmente.

A la pregunta de porque firmaba los contratos de arrendamiento de los locales en nombre de la sociedad EL PASO TRADING LTDA., si supuestamente era poseedora de dichos inmuebles, expuso, que lo hacía porque no podía decir *que eso era de ella*, reconociendo en la sociedad demandante el dominio de los bienes inmuebles objeto de la litis.

Del mismo modo, en el desarrollo del interrogatorio efectuado por la *a-quo*, la demandada reconoce su calidad de cuidadora de los bienes inmuebles objeto de la litis, expresando además que el dinero que recibía producto de los arriendos no los consignaba a la demandante, sino que los utilizaba para realizar mejoras en el predio, invirtiendo también en utensilios de aseo y productos para la limpieza y mantenimiento de los predios.

Así mismo, manifestó, que, hasta la fecha de realización del interrogatorio, todavía estaba esperando sostener un arreglo con la sociedad demandante EL PASO TRADING LTDA., por el cuidado de los predios en los cuales fungía como administradora o encargada.

Agregó también, que, hasta septiembre de 2012, fecha en que la sociedad demandante por intermedio de su representante legal DANILSA PEÑA le pidió que desocupara el inmueble objeto de la litis era la encargada en nombre de la demandante de dar en arriendo la bodega y los locales del centro comercial satélite, aduciendo, que le propuso a la representante de dicha sociedad que se asociaran para que estuviesen las dos en dicho predio.

Sostuvo, en respuesta a una pregunta realizada por el Juzgado de instancia, que la señora DANILSA PEÑA representante legal de la sociedad EL PASO TRADING LTDA., tenia en la fecha de realizada dicha diligencia varios locales arrendados, desvirtuándose con dicha afirmación, que la

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

señora CRISTINA RODRIGUEZ ejerciera la posesión pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, de los inmuebles que se pretenden reivindicar.

Corolario de lo anterior, se percata esta colegiatura, que de entrada se puede afirmar que la demandada a simple vista no cumple con los presupuestos procesales para adquirir el predio objeto del litigio por prescripción adquisitiva de dominio, ya que la misma, además de lo expuesto, reconoció que en el año 2007, fungía todavía como administradora de la sociedad demandante, es decir que los actos de señor y dueño ejercidos no eran por su persona sino en nombre de la parte demandante al haber sido nombrada esta como administradora de la propiedad horizontal centro comercial satélite los fundadores según consta en documento anexo al proceso y en lo declarado por ella.

Por otro lado, se recepcionó en el periodo probatorio el testimonio del señor José Rafael Araujo, el cual de entrada manifestó que, en el año de 1996, fue elegido como representante legal de la sociedad EL PASO TRADING LTDA., con el fin de que fuera la persona encargada de resolver todo lo atinente al mercado satélite los fundadores, propiedad horizontal que se construyó en uno de los lotes objeto de reivindicación.

En su relato, comentó al Juzgado de origen, que cuando fungía como representante legal de la sociedad demandante, nombró por un tiempo como administrador al señor GUSTAVO MURILLO, quien era la persona que se encontraba al frente del manejo del centro comercial y el parqueadero.

Afirmó, que para los años 2000 a 2001, se presentaron problemas económicos con el centro comercial satélite, por lo que tuvo que prescindir de los servicios del señor Murillo, nombrando como administradora a partir del 2001, a la hoy demandada, a quien le fue entregada una oficina para atención al público, y el manejo del centro comercial y el parqueadero del mismo, ordenándole a su vez, que con lo recaudado por concepto de arriendo de ambos inmuebles, cancelara los servicios públicos, gastos de mantenimiento e incluso sus honorarios.

A la pregunta si la señora Cristina Rodríguez además de tener la facultad de recibir los cánones de arriendo de los locales que se encontraban

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

arrendados pertenecientes al centro comercial satélite, tenía la potestad de arrendar los demás locales en nombre de El Paso Trading expresó, que si tenía dicha potestad por su condición de administradora, y que muchas veces le consultaba sobre la renovación de los que ya estaban en arriendo para que el como representante legal le diera su aval.

Seguidamente la A-quo, le pregunta al testigo, que si es cierto lo manifestado por la señora Cristina Rodríguez en el interrogatorio de parte realizado, en el que afirmó que tenía la posesión de los bienes objeto de la litis desde el año 2001, a lo que el testigo, respondió con un no rotundo, aseverando que dicha afirmación es un imposible, ya que la sociedad demandante siempre estuvo presente en todo lo concerniente a lo que se desarrollara en la propiedad horizontal, rindiéndole cuentas la demanda a él, ya que el mismo estuvo de representante legal hasta el año 2011.

Agregó, además, que la señora Cristina no puede tener vocación de poseedora, ya que la misma le rendía cuentas a él, no identificándose nunca ante los demás con ese ánimo, sino que por el contrario lo hacia como administradora y copropietaria, por lo que le sorprendió mucho cuando en el año 2011, la señora Danilsa Peña le solicitó a la demandada la entrega del predio y esta le manifestó que no lo iba a entregar porque era de ella.

Se le colocó de presente al testigo, que la demandada en su interrogatorio, expresó, que esta esperando un arreglo con la parte demandante, que lleva años esperando ese arreglo, con el fin de que el mismo esbozara si tenía conocimiento de esa propuesta de arreglo o si se le había ofrecido algo a la señora Cristina, contestando *“Es parcialmente cierto porque que cuando aparece la señora Danilsa en el escenario, ella me dice doctor imagínese se lo dan a la iglesia que me quiere sacar de aquí, que tengo que entregarle tales bodegas, Sí, señora Cristina, eso hay que hacerlo, pero tenemos que reunirnos usted, la señora Danilsa y yo para arreglar con usted su plata a ver cuánto se ha gastado que le quedó, cuantos fueron sus ingresos y todo, y a ver si estimamos una suma para darle por los servicios que usted nos ha prestado, así que tenemos que reunirnos los 3, pero esa reunión no fue posible”*.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

Preguntado sobre cuales actos de señor y dueño realizaba en nombre de la sociedad EL PASO TRADING LTDA., en su condición de representante legal de la misma, contestó el testigo *“todos, especialmente los de defensa de los predios y el mantenimiento y guarda de todos los locales. Cuando yo digo todo es no solamente los de EL PASO TRADING sí no lo de los otros compradores, fuera por promesa compraventa o que efectivamente hubiera pagado su local, y hay cosas que no hace uno directamente, pero para eso estaba la administradora de cualquier manera”*.

Indagado sobre que actos de oposición ejerció en su condición de representante legal de la sociedad demandante en contra de los supuestos actos posesorios de la señora Cristina Rodríguez, esbozó, que mientras que la señora cristina fuera su administradora y recibiera sus órdenes, el no debía realizar actos de oposición y recuperación de nada, ya que la misma seguía sus ordenes y todo era bajo su consentimiento.

Del mismo modo el estrado judicial, interrogó a la señora LILIANA NAVARRO BARROS, la cual haciendo un relato sobre los hechos que le constan de la demanda manifestó *“la señora Cristina yo la conozco como administradora, era la administradora de EL PASO TRADING, ella me arrendaba a mí el local cuatro como administradora, pero en el 2011, hasta mediados del mes de junio que fue el último contrato que hicimos. En el mes de noviembre del mismo 2011, me llegó una carta de que ella dejaba de ser la administradora de EL PASO TRADING, y se presentó la señora DANILSA PEÑA e hice un nuevo contrato con ella, porque ella me mostró legalmente de que ella ya no funcionaba como administradora de PASO TRADING, inclusive en el 2012, la señora Cristina me demandó porque ya yo no le estaba pagando los arriendos, pero yo le dije, cómo le voy a pagar si yo estoy con la nueva administración de PASO TRADING y me contestó, no que yo no soy paso trading que vamos a hacer un contrato como particular, y yo le dije que como particular no le puedo hacer contrato porque ella me viene arrendando como PASO TRADING, y me pasan una carta de que ya usted no es la administradora”*

Añadió también, que la señora Cristina Rodríguez comenzó a desarmar e incluso a vender las laminas del techo del mercado satélite sin ponerlo en conocimiento de sus dueños, ya que decía que Fernando le había dado

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

orden y que ella se iba a quedar con todo eso, procediendo a hacer construcciones y arreglos que alteraron el mercado.

Indagada por la Juez primigenia, sobre si tenia conocimiento de que el inmueble objeto de la litis se encontraba abandonado, contestó, que nunca porque ella estaba adentro y comenzó a desconocer dominio ajeno fue a partir del año 2011, pero que ella todo el tiempo decía Fernando Naranjo es el dueño.

A la pregunta ¿Tiene usted conocimiento de unas remodelaciones que ella hizo, díganos a partir de qué fecha comenzó ella hacer esas remodelaciones específicamente y unas demoliciones en concreto? Respondió *“Ella comenzó a construir, no remodelaciones, fue a construir locales para su bien a finales del 2012, 2013 y 2014, que ha comenzado a ello, pero para su bien, no por remodelación sino para su bien locales que tiene arrendados”*.

Así mismo se recibió el testimonio del señor JAVIER AUGUSTO NAVARRO FONTALVO, el cual consultado sobre lo que le consta de los hechos de la demanda manifestó *“Yo en el año 2002 ella tomó la administración del mercado satélite yo le pagaba a ella sus arriendos, Le pagaba desde el 2002 hasta el 2011 cuando después se apareció EL PASO TRADING y mandó una nueva gerente y me mostro un documento que era la gerente nuevamente. Yo hablé con la señora Cristina, ella me dijo, no ya la gerente es otra que me mandaron del PASO TRADING, y comienzo a pagar a esta y como yo no le pagué más a ella cuelga y me demandó en el 2011, y yo le di 7 millones de pesos que se lo entregué al abogado”*.

Adujó también, que siempre vio a la señora Cristina como administradora del inmueble, que la misma portaba una carta donde se le nombraba para el cargo, que era la encargada de cobrar a nombre del PASO TRADING los arriendos, que las construcciones por ella realizadas no datan de mas de tres años y que la misma siempre reconoció el dominio ajeno en la sociedad demandante EL PASO TRADING LTDA.

Para valorar, los testimonios, se ha explicado:

En lo que respecta al valor individual de los testimonios, específicamente, el artículo 228 del Código de Procedimiento Civil (221 C.G.P.) señala al juez la obligación de poner «especial empeño en que el testimonio sea exacto y completo, para lo cual exigirá al testigo que exponga la razón de la ciencia de

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

su dicho con explicación de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que haya ocurrido cada hecho y de la forma como llegó a su conocimiento (...).

La indicación de la forma como el testigo obtiene su conocimiento sobre los hechos es una regla de vital importancia para la apreciación racional de la prueba testimonial, porque es lo que permite al juzgador valorar la consistencia de la información aportada por ese medio, es decir su adecuación o correspondencia con la realidad. Las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos son la información que aporta el medio de prueba, a partir de la cual se establece la coherencia del relato, es decir su ausencia de contradicciones.

La exactitud que debe tener el testimonio según el citado artículo 228 se establece a partir de su coherencia y consistencia: un testimonio es exacto si sus enunciados corresponden a la realidad a la que se refiere y no contienen contradicciones. La compleción que exige la disposición es siempre relativa al thema probandum, porque no existe un testimonio 'completo' por sí mismo, sino un testimonio que explica con suficiencia demostrativa los hechos en que se basa la controversia, y esa suficiencia sólo puede ser valorada a partir de un análisis contextual de los hechos tal como suelen ocurrir en la realidad social.⁵

Es incuestionable que las versiones de los testigos guardan estrecha congruencia con los hechos relatados en la demanda, así como de lo manifestado por la demandada en su interrogatorio, por lo que no queda dudas que con las pruebas obrantes en el proceso antes mencionadas, no tienen vocación de prosperidad las excepciones de prescripción propuestas por la parte demandada, tal y como lo afirmó la A-quo.

Apreciado desde otra misiva, quedó demostrado en el plenario y lo cual fue punto de inconformismo del apelante la mala fe de la demandada al ejercer la posesión, ya que la misma como lo ha dicho la Corte desde antaño, realizó actos en el predio contrarios a la buena costumbre, obteniendo ventajas sin una dosis de pulcritud, a sabiendas de que el dominio ajeno estaba en cabeza de la sociedad demandante, mas aun cuando esta fungía en todo momento hasta el año 2011, como su administradora y persona de confianza, alegando una indebida posesión con el fin de apropiarse de unos inmuebles que no son de su propiedad.

De igual manera, aun cuando la demandada alega haber realizado mejoras en el predio y permanecido desde el año 2001 como poseedor de buena fe, no demostró tal circunstancia, amén de que, los testimonios traídos al proceso son coincidentes en afirmar más allá de toda duda que ella

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC18595 del 2016.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

ostentaba la calidad de administradora y realizaba el mantenimiento de la propiedad horizontal.

Lo anterior, nos lleva a decir que, los desatinos en que apoyó el impugnante su reparo también resultan infundados, por cuanto ninguno se encuentra al considerar de mala fe su posesión, condenándole al pago de los frutos en favor de la sociedad demandante, en la forma en que fueron tasadas en el dictamen pericial practicado dentro del proceso.

Como lo manifestó *la a -quo* en su providencia, y con el fin de dilucidar el tema, la prescripción tanto ordinaria como extraordinaria de dominio, exigen a quien la pretende una serie de requisitos para su consecución, por lo que con el solo hecho de afirmarla no puede pretenderse que la misma sea reconocida, por medio de reconvención o exceptivo como en el caso que nos ocupa, razón por la cual, no podía la demandada alegar la misma a sabiendas que no la ejercía, tal y como quedo demostrado en su interrogatorio cuando afirmó que esperaba un arreglo por el tiempo que permaneció administrando dichos inmuebles.

Dice el censor, además, que los contratos de arrendamiento que presuntamente su representada Cristina Rodríguez Jiménez Firmó a nombre de la sociedad comercial demandante no fueron más de 8 contratos y se está hablando de la restitución de 153 inmuebles, sin embargo, omite que con el hecho de reconocer que su representada suscribió los contratos de arrendamiento en nombre de la sociedad demandante, queda desvirtuada su alegada posesión.

Desde otra arista, en cuanto a la solicitud de oficiar al Juzgado donde se tramita un proceso de pertenencia por parte de la señora RODRIGUEZ en contra de la sociedad demandante, prueba a la cual no accedió el Juzgado de instancia, el mismo debió poner en marcha todos los medios a su diestra con el fin de aportar en el tiempo preciso la prueba aludida, algo que no sucedió. Esto quiere decir que, si el recurrente consideraba que la decisión que se tome en el proceso de pertenencia influía en el presente asunto, ha podido hacer uso de las herramientas procesales que trae el Código General del Proceso, por cuanto es bastante osado pretender que el funcionario tenga en cuenta pruebas o hechos que no obran en el plenario, solo por el hecho de tramitarse otro proceso.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ

Las consideraciones expuestas, dejan entrever que no existió yerro alguno de la juez de primera instancia al adoptar su decisión y, en consecuencia, queda determinado el fracaso de la acusación formulada por el demandado, circunstancia que necesariamente conlleva a la improsperidad de la alzada.

Así las cosas, se condenará en costas a la parte demandada vencida. En consecuencia, se fija como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, concepto que el juzgado de primera instancia y conforme lo dispone el art. 366 del C. G. del P., incluirá en la liquidación de costas.

Por lo expuesto el Tribunal Superior de Valledupar Sala Civil – Familia - Laboral, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, el diecinueve (19) de junio de dos mil quince (2015) dentro del presente proceso, de acuerdo a lo anotado en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandada vencida. En consecuencia, se fija como agencias en derecho la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, concepto que incluirá el juzgado de primera instancia y conforme lo dispone el art. 366 del C. G. del P., en la liquidación de costas que se causan.

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

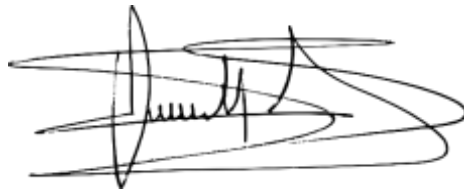


JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
Magistrado Ponente

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2014-00215-01
DEMANDANTE: EL PASO TRADING LTDA.
DEMANDADO: CRISTINA RODRIGUEZ JIMENEZ



EDUARDO JOSÉ CABELLO ARZUAGA
Magistrado



ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ
Magistrado