

Ref: PROCESO REORGANIZACIÓN LEY 1116 DE 2006  
De: JESUS ANTONIO JARAMILLO COLLAZOS  
Contra: BANCOLOMBIA Y OTROS  
Rad: 25307 31 03 002 2021 00025 00

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Cinco (5) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Revisada la solicitud de acta de posesión de Jesús Antonio Jaramillo Collazos, y teniendo en cuenta el acta de declaración 1180 emitida por la Notaria Segunda del Círculo del Espinal, se ordenará tenerlo por posesionado.

En virtud de lo expuesto el despacho DISPONE:

PRIMERO: Para los efectos legales a que haya lugar téngase por posesionado al señor Jesús Antonio Jaramillo Collazos, en calidad de promotor en el presente asunto.

SEGUNDO: Téngase en cuenta que el acreedor Banco de Bogotá S.A., compareció al presente asunto, e informó de las obligaciones a cargo del señor Jesús Antonio Jaramillo Collazos. Por secretaría remítase del link del presente asunto.

TERCERO: Reconocer personería al abogado Nelson Jesús Chaves Medina, acorde la sustitución del poder realizada por el Dr. Nelson Felipe Feria Herrera.

CUARTO: Téngase notificada por conducta concluyente ha Cooperativa de Ahorro y Crédito Social Prosperando. Por secretaría remítase copia del link del proceso.

QUINTO: Reconocer personería al profesional del derecho, Jonathan Alexander Quiroga Sánchez. Por secretaría remítase link del proceso.

**NOTIFÍQUESE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Morales C.', written over a horizontal line.

**FERNANDO MORALES CUESTA**

**JUEZ**

**Ref: RESTITUCIÓN 2ª INSTANCIA**  
**N° 253074003004-2021-00371-01**  
**Demandante: CENTRO COMERCIAL UNICENTRO PH**  
**Demandado: JAIME ALEJANDRO MUÑOZ VERA**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Cundinamarca, Cuatro (4) de Mayo de dos mil Veintitrés (2.023).

Revisando el recurso concedido se hace el siguiente análisis:

La providencia recurrida en apelación se trata de aquella que DECLARÓ TERMINADO EL CONTRATO, sentencia que en principio y de acuerdo con lo establecido en el Art. 321 del C.G.P., es efectivamente apelable.

Precepto el anterior que se debe analizar e interpretar, pues si bien es cierto que en principio procedería el recurso hay que observarse la cuantía y trámite que se le imprimió al proceso.

Revisado el proceso y en especial el acápite de la “CUANTÍA” en el escrito contentivo de la demanda y sus anexos, sin hacer el mayor esfuerzo podemos determinar que el asunto dentro del cual se interpuso el recurso, es de MÍNIMA CUANTÍA, luego se trata de un proceso de ÚNICA INSTANCIA, donde no procede el recurso de apelación impetrado.

Así mismo detállese en el Auto Admisorio que el proceso fue tramitado como de ÚNICA INSTANCIA, y por el procedimiento VERBAL SUMARIO, luego no procede la Apelación.

Con base en lo anterior, se INADMITE por IMPROCEDENTE el recurso de APELACIÓN, interpuesto por el apoderado de la parte demandada, en contra de la Sentencia emitida en Audiencia llevada a cabo el 19 de Agosto de 2.022, proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de esta ciudad, dentro del asunto de la referencia.

Devuélvase la actuación al lugar de origen.

**NOTIFÍQUESE**

El Juez,

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, cinco (5) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

#### ASUNTO POR DECIDIR

Se decidirá el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida dentro del asunto de la referencia, por el entonces Juzgado Único Promiscuo Municipal de Ricaurte en audiencia del 15 de octubre de 2021, con la que se accedió a las pretensiones de la demanda declarando la propiedad del inmueble en litigio identificado con la matrícula inmobiliaria 307-13509, en cabeza de la parte demandante INVERSIONES QMAR S.A.S., y denegando las pretensiones de la demanda reivindicatoria presentada en reconvención.

#### LA SENTENCIA APELADA

Saneó la falsa tradición del inmueble en cita, declarando su propiedad en cabeza de la parte demandante INVERSIONES QMAR S.A.S., por haberse demostrado su posesión por el espacio de tiempo legal necesario, desde 1987, denegando las excepciones de fondo propuestas de falta de legitimación en la causa por activa y cosa juzgada.

Denegó las pretensiones de la demanda en reconvención reivindicatoria, por ausencia de identificación y correspondencia entre el inmueble del que se demanda el saneamiento de la falsa tradición, y el que se encuentra en posesión por la demandante principal.

#### FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN Y SU RESPUESTA POR LA PARTE NO APELANTE

En la audiencia en que se dictó la sentencia, y tras haberse dado la palabra a los sujetos procesales para sus manifestaciones, el señor apoderado de la demandada principal y demandante en reconvención, interpone el recurso de apelación contra la sentencia, alegando que con fundamento en la L.1561/2012, se inicia el proceso para el saneamiento de la titulación del predio identificado con el folio inmobiliario 307-13509, pero el folio no registra los titulares de derechos reales dominio, y la Ley exige como anexos, entre otros, el certificado que registre dichos titulares; siendo que los derechos reales se encuentran en el folio

307-10788; razón que conllevó a los actores en reconvención a demandar la reivindicación de todo el inmueble. Como segundo reparo alega que el inmueble si se encuentra bien identificado, sin que se pueda afirmar que se salió de la vía jurídica del folio 307-10788 que se encuentra activo; pues a pesar que el dictamen pericial rendido por el experto LÓPEZ PAVA identifica todo el terreno DEL FOLIO 307-10788, lo cierto es que de dicho folio no se desprendieron o derivaron las otras matrículas. Por último, alega que no se probó que la demandante estuviera pendiente del lote, que fueran poseedores; habiéndose realizado una errada valoración probatoria; ya que la mayoría de los testigos afirmaron que los propietarios son los señores PÉREZ URIBE, siendo obligación del Estado proteger los derechos de propiedad.

Posteriormente, y por disposición contenida en auto del 21 de enero de 2022, con el que fuera admitido el recurso de apelación, se ordenó al apelante que, con base en los reparos planteados ante el Juez de primera instancia, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la providencia, sustente el recurso; otro abogado diferente al que presentara los reparos contra el fallo, respecto de la sentencia que declaró saneada la titulación, alega que no se comprobó la posesión pacífica e ininterrumpida del inmueble, ni el tiempo exigido de 10 años pues no existe justo título, y en la demanda se alega la existencia de la posesión desde mayo de 2011, pretendiendo sumar la posesión de sus antecesores SINTRAISS, para completar 27 años, sin que hubiere comprobado dicha posesión anterior que pretende sumar. Además, desde la demanda la actora reconoce la existencia de reclamaciones administrativas por parte de las demandantes en reivindicación. Agrega que el valor del inmueble supera el límite establecido en la L. 1561 de 2012, pues de acuerdo con la declaración que fue aportado por la parte demandante en pertenencia, el valor del inmueble para el año 2011 era de \$298'591.000.

En el mismo escrito y respecto de la sentencia que denegó las pretensiones reivindicatorias, se alega que se comprobaron los requisitos axiológicos para su prosperidad, como son: "La titularidad del derecho de propiedad en el demandante. La posesión material del demandado. Y la identidad entre lo poseído y pretendido." los propietarios actuales del predio reivindicado son los señores Emilia, Laura y Cristian Pérez Uribe, quienes obtuvieron la propiedad de predio mediante la escritura pública No. 2538 del 8 de noviembre de 2013. La señora Emilia Uribe de Pérez en la sucesión de su señora madre Margarita Holguín de Uribe Holguín, según la sentencia del 15 de febrero de 1978. Los títulos de propiedad de mis mandantes son anteriores a cualquier negociación realizada entre QMAR S.A.S y el Sindicato de Trabajadores del Seguro Social, siendo la primera quien alega la posesión del inmueble. Adicionalmente el inmueble fue plenamente identificado en el proceso, tal y como quedó demostrado en la audiencia del 17 de septiembre de 2021, con la labor del perito Jaime López Pava.

El mismo apoderado plantea la nulidad del proceso por falta de competencia por el valor del inmueble al momento de la presentación de la demanda, agregando que además el avalúo catastral supera los 250 S.M.M.L.V., el avalúo del perito fue rendido por mas de mil quinientos millones de pesos.

## PROBLEMAS JURÍDICOS

Se plantean para determinar:

1. Si la falta de competencia por el factor objetivo de la cuantía, es causal de nulidad, y si dicha causal puede ser alegada cuando procedía su alegación como excepción previa.
2. Si se comprobaron los presupuestos necesarios para declarar el saneamiento de la titulación del inmueble, entre ellos la posesión del inmueble por el tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio, y para el caso concreto si se demostró la suma de posesiones alegada con la demanda de saneamiento.
3. Si se demostraron los presupuestos necesarios para la reivindicación del inmueble, entre ellos la identidad entre el inmueble poseído y del que se demandó el saneamiento de la titulación.

### ARGUMENTACIÓN LEGAL, JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINARIA

El Art. 133 del C.G.P. no contempla la falta de competencia como causal de nulidad.

Al momento de la presentación de la demanda del actual proceso, esto es en 2015 cuando regía para este Distrito Judicial el C. de P. C., el numeral 2° de su Art. 140 si contemplaba la falta de competencia como causal de nulidad.

El numeral 5° del Art 144 del mismo código prescribe que la nulidad se considerará saneada, cuando la falta de competencia distinta de la funcional no se haya alegado como excepción previa.

A su vez el numeral 2° del Art. 97 del estatuto en cita, dispone la falta de competencia como excepción previa.

De acuerdo con el Inc. 3° del Art. 14 del D. 806 de 2020, la sentencia que decida el recurso de apelación se dictará por escrito cuando no se decreten pruebas que exijan la instalación de la audiencia.

Según el Art. 320 del C.G.P. "El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión".

El saneamiento de la titulación se encuentra consagrada en la Ley 1561 de 2012, por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones.

En su Artículo 2° dispone que se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la citada ley. Agrega que, quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley.

El Art. 4° de la ley en mención dispone que, quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 S.M.M.L.V.).

El Art. 2532 del C.C. exige 10 años para adquirir el dominio por prescripción extraordinaria.

El Art. 762 del mismo C.C. define la posesión como 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, agregando que el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

El Art. 778 del C.C. regula la unión de posesiones, disponiendo que: "Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus cualidades y vicios. Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores".

En materia probatoria el Art. 164 C.G.P. dispone que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, y que las pruebas obtenidas con violación al debido proceso son nulas, y el Art. 167 de la misma obra prescribe que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

## DE LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA

Siendo la prescripción ordinaria la solicitada y alegada por la parte demandante, deberá centrarse el estudio en los requisitos exigidos para su configuración.

Esta clase de prescripción es tipificada en el Art. 2528 del C. C. así: "Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren"

Según el artículo 764 del Código Civil define la posesión regular como la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque esta no subsista después de adquirida la posesión.

A su vez el artículo 765 del mismo código establece que el justo título es constitutivo o traslativo de dominio, siendo de la primera clase la ocupación, la accesión y la prescripción, y de la segunda clase los que sirven por su naturaleza para transferirlo como la venta, la permuta, la donación entre vivos, o las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.

Los presupuestos **CONCURRENTES** de la posesión regular son entonces: **A.** el justo título, **B.** la buena fe y **C.** la tradición de la cosa si el título es traslativo de dominio, lo cual implica que, frente a la ausencia de uno de ellos, no es posible la declaración solicitada.

De acuerdo con nuestra jurisprudencia nacional sentada por nuestra Corte Suprema de Justicia, se ha establecido:

"1. En amplia acepción por justo título se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio, de manera originaria o derivada. Así es justo título la ocupación o la accesión, como la venta o la prescripción, que, cuando tiene categoría extraordinaria, constituye el dominio sin necesidad de otro título (765, 2531 C.C). Por ello también para que sea justo, se exige que si el título es traslativo de dominio se realice y ejecute por la tradición del objeto (764 Ord. 3° C.C.).

2. Si quien vende y entrega es el verdadero dueño, nada más natural que la propiedad pase del enajenante al adquirente. Quien recibe viene a ser dueño por efecto inmediato de la tradición. Lo cual induce ciertamente a la inteligencia de que la teoría del justo título posesorio está predicada como elemento para ganar el dominio por la usucapión cuando no es verdadero dueño quien vende y entrega a quien recibe de buena fe y, sin embargo, no adquiere la propiedad en el acto, porque nadie puede recibir lo que no tiene su autor.

3. En materia de justo título fundamentalmente se exige que en realidad exista. Por ello no es el falsificado; el conferido por mandatario o representante legal de otra persona sin serlo; el que adolece de nulidad; y el simplemente putativo. Pues la venta real, aunque lo sea de cosa ajena, es justo título posesorio. No porque la cosa sea ajena, sino porque la venta, como título, respalda en derecho para la usucapión el animus domini del comprador de buena fe.

4. En conformidad con el artículo 1871 del Código Civil "la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo". Esto significa que si la venta de cosa ajena es válida, válido ha de ser también y justo el título posesorio para que la usucapión consuma su efecto adquisitivo, momento en que el dominio del usucapiente se hace incontrovertible aún frente a quien hasta entonces era propietario y por lo mismo que no le era oponible antes el título sin el respaldo del transcurso del tiempo regular de prescripción ordinaria para el que compró de buena fe". (Corte Suprema de Justicia Sent.27 de febrero de 1962, G.J,t. XCVIII, pág. 52.)

Sobre el justo título la honorable Sala Civil-Familia-Agraria del Tribunal Superior de Cundinamarca, dijo al respecto, en <sup>1</sup> Sentencia de diciembre 12 de 2007.M.P. Dr. Pablo Ignacio Villate.Rad.2004-365 Proceso de Pertenencia de CECILIA MARÍA PARDO DE RIVERA Vs. AGROINDUSTRIAL DOIMA LTDA.

“Existe confusión sobre la noción del justo título como fundamento de la prescripción ordinaria, en cuanto a su causa y sus efectos, pues en principio, no parece tener sentido el hecho de reclamar por prescripción de tal linaje un bien que ya pertenece al demandante por virtud de un justo título (el traslativo de dominio). La falta de aplicación en la práctica procesal y el campo tan restringido en que opera la prescripción ordinaria, genera incertidumbre e inquietud entre la comunidad jurídica, pues suele confundirse el justo título con la compraventa de posesión, de derechos y acciones, incluso con la misma promesa de compraventa, bajo la creencia errada de que cualquier contrato es justo título generador de posesión regular.

Para que un título sea considerado justo, es necesario en primer lugar que haya sido otorgado bajo las prescripciones legales, esto es, que no se trate de los señalados en el artículo 766 del Código Civil, y que se haya realizado la tradición del bien.

En segundo lugar, el justo título como fundamento de la prescripción ordinaria, tiene vigencia cuando luego de haberse celebrado una compraventa, permuta, etc., con todos los requisitos de ley, (escritura pública y tradición de la cosa en caso de inmuebles, inscripción en el registro y entrega del bien), el vendedor perdió su título que le dio la calidad de propietario de la cosa vendida porque le fue resuelto, anulado, rescindido, se le declaró simulado, fue revocado, etcétera, o cuando pese a que la venta de cosa ajena es válida, el bien no pasó a ser propio del “adquirente”.”

Como se observa de acuerdo con las anteriores referencias, es necesario demostrar la existencia de un justo título cuando se pretende adquirir el dominio por prescripción adquisitiva ordinaria, sin el cual la prescripción que podrá ser solicitada será la extraordinaria de 10 años, de acuerdo con la Ley 791 de 2002 que la redujo a dicho lapso.

#### DE LA ACCIÓN DE DOMINIO O REIVINDICATORIA

De acuerdo con el artículo 946 del Código Civil la acción reivindicatoria o de dominio es la que ostenta el dueño de la cosa singular de la que no está en posesión, para demandar al poseedor de la misma.

“Artículo 946. Concepto de reivindicación.

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.”

Como presupuestos de la acción en cita se han establecido los siguientes:



1. Dominio del demandante, que debe ser demostrado con anterioridad al inicio de la posesión de la persona contra quien se dirige la acción, pudiéndose para tal propósito sumar los títulos anteriores de sus antecesores en el dominio. Deberá entonces aportarse copia auténtica de la escritura pública correspondiente, y el folio inmobiliario que determine el registro del mismo como prueba de la tradición del inmueble.
2. Posesión material del demandado, esto 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, de acuerdo con el Art. 762 del C. C. Se podrá comprobar por cualquier medio, siendo su punto de partida la confesión realizada por quien pretende reivindicar, cuando en la demanda afirma que su demandado es poseedor del inmueble.
3. Cosa singular reivindicable o cuota de cosa singular, que debe ser demostrada con la individualización del bien mediante sus linderos, ubicación, cabida, matrícula inmobiliaria, cédula catastral.
4. Identidad entre lo pretendido y lo poseído, pues solo se podrá exigir la restitución de la posesión de la cosa de que se está en propiedad.

### **ARGUMENTACIÓN PROBATORIA**

Ante el Juez A Quo se escucharon los testimonios de varias personas que declararon como en seguida se expone:

Citados por el demandante principal de saneamiento de la titulación:

WILLIAM SANTOS CARVAJAL manifestó que entre 2011 a 2017 permaneció en el predio en litigio trabajando para José Chepe Quintero, quien le llevó árboles frutales para sembrarlos, rosaba el pasto y rociaba los árboles. Él le pagaba mensualmente cuando bajaba o mediante sus hijos cuando estos bajaban. Dijo que lo único construido en ese lapso fue el kiosco de palma. No conoce a los Pérez Uribe. Distingue como dueño a José Chepe Quintero quien pagaba los servicios públicos, impuestos prediales y gastos del inmueble, sin saber quién pagaba dichos ítems antes. No conoce negocios sobre el inmueble. Sabe que antes el inmueble era de un sindicato sin conocer su nombre.

Citados por demandante reconvención reivindicatoria

MARÍA AYDA URREA DE DAZA Siempre ha sabido que el predio era de doña Margarita madre de doña EMILIA PÉREZ URIBE, pero los que viven ahí no son los dueños. Hace 52 años llegó a Ricaurte y conoció el pleito de esos terrenos por posesión de otras personas. Con su esposo compraron el lote donde viven, pero

eso no lo habían arreglado, manifestando que en tesorería le dijeron que pagaban impuesto de mejora porque el terreno era de doña EMILIA, y finalmente hicieron los trámites correspondientes, razón por la que sabe que los terrenos eran de ella, y todo era de ella. Además, doña Emilia también legalizó otras casas a otras personas mediante venta por intermedio de sus abogados. Los últimos años ha visto en el lote del litigio a otras personas diferentes de familia de doña Emilia. Tampoco sabe sobre reclamaciones de doña Emilia ni su familia ni abogados por el lote en litigio. Entre 2000 a 2010 doña Emilia le contó que el Municipio le cobraba impuesto pero otras personas eran quienes lo tenían, razón que la llevaba a protestar por dicha situación. Refiere que doña Emilia trató de recuperar esas tierras. Ha visto el predio cerrado con portón sin actividad comercial, precisando que de eso hace como 10 o 6 años porque antes era de rejas que se podía ver para adentro. Nunca vio a doña Emilia ni a los Pérez Uribe en el predio. La testigo tampoco ha entrado.

JOSÉ ALBERTO MARTÍNEZ RONCANCIO Dijo que el predio tiene árboles frutales, yuca y plátano, patilla y melón, conociendo de dichos cultivos porque ha hecho trabajos por detrás de esa quinta. No conoce al dueño y sabe que han cambiado a los cuidanderos como tres veces. Refiere a un amigo que vive en la Isla del Sol donde vive el propietario y a veces aporca las matas de ahí. Hace como 20 años que ve cerrado el lote, sin saber quién lo cerró. Si conoció a los Pérez Uribe porque les trabajó como un año y medio, los conoce desde antes de 1980 porque doña Emilia y don Rafael eran muy sociales y buenos amigos. Sabe que los Pérez Uribe y/o doña Emilia han sido dueños de los inmuebles que han tenido en Ricaurte. Conoce el inmueble del litigio. En 1977 o 1975, o 1980 fue una vez al lote para hacerle mantenimiento.

El perito que actuó en el proceso con el encargo de identificar e individualizar el predio objeto del proceso, y quien actuó durante la inspección judicial, presentó su informe en el que indica los equipos utilizados y la labor desarrollada para tales fines, llegando a las siguientes conclusiones:

**Que el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 307-13509 surgió del predio de mayor denominado Santa Emilia, siendo un predio diferente al identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 307 – 10788.**

**Cada uno de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 307-13509 y 307 – 10788 corresponden a una unidad catastral diferente.**

FM No. 307 – 13509: No. 01-00-00-00-0003-0059-0-00-00-0000

FM No. 307 – 10788: No. 01-00-00-00-0003-0019-0-00-00-0000

---

Existe un predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 307-13510 predio el cual no observe que hiciera parte de la demanda inicial ni de la demanda en reconvención.

El predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 307-13510 cuenta código el catastral No. 01-00-00-00-0003-0019-0-00-00-0000 el cual es el mismo código catastral del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 307 – 10788.

Tomando como base los folios de matrículas inmobiliarias 307-10788 y 307-13510, los cuales contienen el mismo código catastral 01-00-00-00-0003-0019-0-00-00-0000, se concluye que este predio corresponde al área restante del predio de mayor extensión Santa Emilia.

### **RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

Para resolver el primero de ellos concerniente a la nulidad propuesta por los demandados principales y demandantes en reconvención, ha de hacerse remisión a la causal de nulidad alegada, cual es la falta de competencia por razón de la cuantía del valor catastral del inmueble del que se pidió el saneamiento de su titulación.

Se alega que el inmueble se encontraba avaluado catastralmente por suma equivalente a mas de 250 S.M.M.L.V., superando así el límite establecido en la ley 1561 de 2012.

Con base en las causas de nulidad contempladas en el C.G.P., no es posible la prosperidad de la nulidad por dicha causa, teniendo en cuenta que siendo taxativas las que pudieren configurar nulidades, esta no se encuentra enlistada en el Art. 133.

Pero como la demanda fue presentada en 2015 en vigencia del C. de P.C., debe hacerse remisión a dicha legislación, que como fuera presentado en la argumentación legal, si contemplaba la falta de competencia como causal de nulidad según el N° 2° del Art. 140; pero no se puede perder de vista que la misma se entendía saneada cuando, en tratándose de falta de competencia distinta de la funcional, como lo es por causa de la cuantía, no se hubiere alegado como excepción previa, según prescribe el N° 5° del Art 144, constituyendo dicha falta de competencia, la segunda de las excepciones previas enumeradas en el Art. 97 del entonces C. de P.C.

De acuerdo con la anterior reglamentación, y teniendo en cuenta que la pretendida falta de competencia no fue alegada como excepción previa en el presente caso, no tiene vocación de prosperidad la nulidad alegada y así deberá ser denegada en la parte resolutive de la presente sentencia.

Pero además de lo anterior, y de conformidad con el Art. 142 del citado C. de P.C., que conservó su disposición en la norma del actual Art. 134 del C.G.P., las

nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias, antes de que se dicte sentencia, o durante la actuación posterior a ésta si ocurrieron en ella; lo que impone una oportunidad procesal a quien pretenda hacer tal alegación, cual es antes de la sentencia de cada instancia, si el hecho generador ocurrió durante la misma, o con posterioridad a tal sentencia de cada instancia, si el hecho ocurrió con posterioridad a esta.

Como se puede concluir con facilidad y claridad suficiente, el hecho alegado del que se predica su ocurrencia, tuvo lugar, si así se hubiere comprobado, al momento inicial con la presentación de la demanda, por consiguiente la nulidad debió alegarse antes de la sentencia de la primera instancia, y no ahora con posterioridad a esta, pues el hecho generador de la misma, de haberse presentado en realidad, no tuvo ocurrencia en dicho lapso posterior a tal sentencia, sino antes, ni más ni menos en el primer momento de la actuación con la presentación de la demanda.

Así queda entonces resuelto el primero de los problemas jurídicos planteados, imponiendo la declaración correspondiente que deniegue la nulidad planteada.

El segundo problema jurídico planteado para determinar si la parte demandante logró probar la posesión del inmueble que exige la norma del Art. 4° de la L. 1561 de 2012, o la suma de posesiones alegada con la demanda de saneamiento, deberá hacerse remisión a las pruebas allegadas con la demanda y las que fueron practicadas en el proceso.

Con la demanda y durante el proceso, e incluso en el discurso de cierre presentado por el apoderado de la parte demandante, se alegó la posesión del inmueble desde la compra que dicha parte hiciera al sindicato de trabajadores del entonces I.S.S., y la suma de la posesión anterior ejercida por dicha agremiación sindical desde 1987.

Como la posesión está constituida por hechos o actos positivos de quien la alega, y que logren comprobar la tenencia material del inmueble, ejercida esta con ánimo de señor o dueño; quien la alega deberá demostrar tales actos o hechos con los medios de prueba autorizados por la ley, y que logren acreditar en realidad que la persona natural o jurídica si desplegó su actividad material en el inmueble, directamente o por interpuesta persona, mediante su explotación económica, su habitación, uso, cuidado o custodia material, mantenimiento del mismo, construcción de mejoras, defensa de invasiones extrañas, Etc.

Además, deberá comprobar que dichos actos o hechos los ejerció con ánimo de señorío, es decir como lo hubiere realizado el verdadero dueño o propietario del bien, por su propia cuenta y riesgo y sin reconocimiento de dominio ajeno, ni mediando autorización de quien sea considerado como dueño.

Pero además deberá demostrar que tales actos y hechos lo ejerció durante el tiempo que las leyes exigen para la prescripción ordinaria o extraordinaria, es decir frente a la ausencia de títulos, o en presencia del justo título, requiriéndose

actualmente de 10 y 5 años de posesión respectivamente, contados estos de manera retroactiva desde la presentación de la demanda, pues los hechos a juzgar son los que existen en dicho momento y no posteriormente a la presentación del libelo.

Así entonces, el demandante del saneamiento de la titulación para el triunfo de sus pretensiones, debe demostrar que ha poseído el inmueble por lo menos 10 años antes de la presentación de la demanda, si carece de justo título (posesión irregular), o que ha poseído 5 años durante el mismo lapso, si cuenta con dicho título (posesión regular).

Pero si no logra completar los tiempos anteriores con su propia posesión; podrá sumar a la misma, la de una cadena ininterrumpida de posesiones anteriores, requiriendo para ello la comprobación de la misma, es decir que sus antecesores cumplieron con el ejercicio de los actos o hechos de los que se hizo referencia anteriormente, es decir, que logren acreditar en realidad los mismos si desplegaron su actividad material en el inmueble, directamente o por interpuesta persona, mediante su explotación económica, su habitación, uso, cuidado o custodia material, mantenimiento del mismo, construcción de mejoras, defensa de invasiones extrañas, Etc.

Pero además de la demostración de dichos actos de los poseedores anteriores, deberá ser demostrado el título de adquisición de dicha posesión por parte de quien pretende sumarla a la suya propia, ya sea con documentos u otras pruebas, que acrediten que dichos poseedores anteriores, si transfirieron la posesión ejercida por ellos a quien pretende sumarla a la suya.

Se requiere entonces, no solo la acreditación de la adquisición de la posesión, por ejemplo, por documento de compra y venta de la misma, sino que la parte que pretende sumarla a la suya propia, está en la obligación de probar que su antecesor realmente si ejerció los actos o hechos propios de poseedor, de lo contrario fracasará en su cometido, y habrán de ser desestimadas sus pretensiones.

De acuerdo con lo anterior ha de indagarse si se encuentra probada la posesión de la demandante durante los 10 años que anteceden a la presentación de su demanda, hecho que tuvo ocurrencia el 11 de agosto de 2015.

De acuerdo con los hechos de la demanda, la parte demandante afirma haber ejercido su posesión propia y directa desde el acto en que recibió el inmueble de manos del sindicato de trabajadores del entonces I.S.S., en virtud de la compra y venta celebrada entre ellos mediante la escritura pública 384 del 22 de marzo de 2011, lo que indica que desde la mencionada fecha y hasta la presentación de la demanda solo podría acreditar su posesión durante 4 años, 4 meses y 20 días; lo que le impone la necesidad obligada de acudir a la suma de posesiones que demanda sea reconocida en su favor, ya que con su propia posesión ni siquiera podría aspirar al cómputo del término necesario para la prescripción ordinaria de

dominio de 5 años, para la cual necesitaría de justo título, como se ilustró en la argumentación legal y jurisprudencial.

Por esta razón el estudio solo se centrará en la suma de posesiones, de la que predica su no acreditación por la parte apelante.

En la demanda, luego de varios hechos en los que el señor apoderado de la demandante, afirma el ejercicio de la posesión de su representada desde mayo de 2011, con la narración de los hechos en los que funda dicha posesión, y que afirmó haber consistido en la tenencia material del bien, su custodia material y legal, la contratación de su mantenimiento por intermedio de uno de los testigos que declararon en el plenario, la siembra y mantenimiento de árboles frutales, pago de servicios públicos e impuestos, Etc., refiere en el hecho 22 del libelo que el sindicato del entonces I.S.S. poseyó el inmueble desde el 16 de septiembre de 1987 al 22 de marzo de 2011, sin que hubiere hecho mención siquiera de un acto o hecho con el que fuera ejercida dicha posesión, como si lo hizo respecto de su cliente.

Además, ha de resaltarse que, de acuerdo con los hechos de la demanda, se podría inferir válidamente que la posesión sufrió una interrupción entre el 23 de marzo y el mes de mayo de 2011, pues así fue presentado en los referidos hechos como quedó sentado en líneas anteriores, y puede ser corroborado con el texto de la demanda.

De tales hechos como fueron narrados en el libelo, habría de defenderse, contestar y/o contradecir el destinatario de la demanda, como en efecto lo hizo la señora Curadora Ad Litem de los indeterminados, quien manifestó atenerse a lo que se probare en el proceso. Los hermanos PÉREZ URIBE quienes acudieron al proceso, negaron tales hechos mediante su apoderada profesional del derecho.

En la presente instancia, realmente se echan de menos las pruebas de acreditación de los hechos reales y materiales, que pudieren constituir posesión por parte del sindicato de trabajadores del entonces I.S.S., los que como fuera indicado antes, ni siquiera fueron mencionados en la demanda, ni aún durante el proceso; pues como se advierte de las intervenciones del señor apoderado de la demandante principal, este pretende comprobar la posesión del sindicato, con el documento mediante el cual dicha agremiación la adquirió.

Sin duda alguna el documento en cita lo único que puede comprobar es la negociación de la posesión entre las partes contratantes; de acuerdo con las manifestaciones realizadas en el documento; pero se hace imprescindible y necesaria la comprobación de la existencia y ejercicio de los hechos y actos de los cuales pudiere inferirse la posesión que se afirma fue objeto de compra y venta, para que la misma pueda ser alegada ante terceros, y tenida en cuenta para agregarla a la del demandante con efectos jurídicos para el pretendido saneamiento de la titulación.

No puede perderse de vista que para la agregación o suma de posesiones, es necesario acreditar dos hechos bien definidos; siendo el primero de ellos el de la transmisión de la posesión entre las partes, y el segundo, que impone la demostración de los hechos reales y objetivos practicados sobre el mueble o inmueble del que se predica tal relación material de tenencia, que además debe estar acompañada del ingrediente subjetivo del ánimo de señor o dueño; pues así es descrita la posesión por nuestro Código Civil.

Si así no procede la parte que persigue tal reconocimiento, jamás podrá triunfar en sus pretensiones, llámense de pertenencia, o de saneamiento de la titulación como en el presente caso se persigue.

En el actual proceso no es posible tener por demostrada la posesión con el título de adquisición o transmisión de la misma entre el sindicato y la demandante, pues como quedó visto, esta es solo una de las acreditaciones que obligan a quien demanda la suma de posesiones.

Tampoco podría tenerse por comprobado el ejercicio de la posesión con la demostración de los pagos de las cargas fiscales del inmueble, ni las acciones judiciales y/o administrativas ejercidas para su defensa; pues estas obligaciones consideradas en si mismas y aisladas de cualquier otra demostración, constituyen prueba de algunos de los compromisos que adquiere quien se reputa dueño del bien, pues a pesar del cumplimiento de dichas obligaciones o deberes, quien así se comporta, con dicha actuación no está demostrando su tenencia material sobre el inmueble, ni el ejercicio de actos o hechos que demuestren dicha tenencia material con la cosa, que solo puede ser comprobada con la acreditación de su explotación económica, su uso, habitación, cultivo, construcción de mejoras, mantenimiento de edificios, poda de jardines y maleza, desmonte y otros hechos similares que impongan la necesidad de tener materialmente el bien, de detentarlo en la realidad con el ejercicio de hechos practicados en la cosa y/o sobre la cosa.

En el presente caso la parte demandante no acreditó tales comportamientos, actos ni hechos que hubiere ejercido de manera real y material el sindicato de trabajadores del entonces I.S.S., como se alega en la sustentación del recurso de apelación que se decide en esta oportunidad. **NO EXISTEN PRUEBAS QUE ASÍ LO DEMUESTREN**, y sin las mismas no fue posible acreditar la posesión que se pretende sumar a la del demandante; razón por la que la sentencia que la tuvo por demostrada, tendrá que ser revocada, para en su lugar denegar las pretensiones de saneamiento de la titulación resuelta en primera instancia.

Los testigos llamados al proceso no hacen referencia a hechos o actos de dicha naturales que hayan sido ejercidos por el sindicato, a lo mucho uno de los testigos menciona un sindicato, sin poder precisar de cual se trata, pero al cual no adjudica la realización de hechos o actos concretos de posesión.

Por último y para resolver el tercer problema jurídico propuesto, basta hacer referencia a los presupuestos del triunfo de la acción de dominio o reivindicatoria,

que exige, entre otros, la identidad entre lo pretendido y lo poseído, pues solo se podrá exigir la restitución de la posesión de la cosa de que se está en propiedad.

Como fue indicado en la argumentación probatoria, existe prueba técnica que demuestra la falta de dicha identidad entre los dos inmuebles, como lo dictaminó el perito en su trabajo, y lo expuso, aclaró y precisó durante la audiencia a la que fuera citado para la controversia de la prueba; razón por la cual las pretensiones reivindicatorias fueron denegadas en la sentencia apelada.

Contra dicha decisión se argumenta como sustento de la alzada, que contrariamente a lo dictaminado por el perito, si existe dicha identidad entre el inmueble demandado en reivindicación y el que es objeto de la posesión por el demandado en reconvención; teniendo en cuenta que no es cierto que el inmueble objeto del saneamiento de la titulación demandada, hubiere sido segregado del predio de mayor extensión Villa Emilia como lo afirma el técnico en su informe.

Dicho argumento es presentado únicamente como discurso sin ninguna prueba técnica que así lo demuestre, y fue alegado en primera instancia, oportunidad en la que se citó al perito para la controversia de su trabajo, sin que se hubiere presentado peritaje para contradecir el rendido en el proceso.

Como es bien sabido y se ilustró en la argumentación legal, todas las decisiones judiciales deben estar sustentadas en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, y de acuerdo con las normas que rigen la materia en cada caso; y en el actual proceso existe prueba técnica practicada en legal forma con la controversia correspondiente, que establece la falta de identidad que se requiere entre el inmueble que se reclama en reivindicación y el poseído por el destinatario de dicha demanda, imponiéndose entonces la confirmación de dicha determinación por inexistencia de prueba que demuestre lo contrario.

## **COSTAS**

De acuerdo con el Art. 365 del C.G.P., y teniendo en cuenta que ambas partes fracasaron en sus pretensiones, no se hará condena en costas.

## **DECISIÓN**

Con base en las consideraciones que anteceden, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO:** Negar la declaración de nulidad propuesta por la parte demandada en saneamiento de la titulación, y demandante en reconvención reivindicatoria.



**SEGUNDO:** REVOCAR LOS NUMERALES PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO y SÉPTIMO de la sentencia proferida dentro del asunto de la referencia, por el entonces Juzgado Único Promiscuo Municipal de Ricaurte, en audiencia del 15 de octubre de 2021.

**TERCERO:** En consecuencia y en su lugar, NEGAR las pretensiones de saneamiento de la titulación demandada por INVERSIONES QMAR S.A.S., respecto del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 307-13509.

**CUARTO:** CONFIRMAR los numerales restantes de la sentencia apelada.

**QUINTO:** Abstenerse de hacer condena en costas.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

  
**FERNANDO MORALES CUESTA**