

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

REFERENCIA: ACCION REIVINDICATORIA
DEMANDANTE: RAUL CANTOR Y OTROS
DEMANDADOS: JOSE ALFREDO GALAN GARCIA Y OTROS
RADICADO: 2014-00413

Funza, Cundinamarca, veintitrés (23) de mayo del dos mil veintitrés (2023)

I. ASUNTO

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

Para tal propósito se evocan los siguientes,

II. ANTECEDENTES

Alba Yanet Cantor Melo, Raúl Cantor, Avelino Cantor, Andrés Cantor Cano, Julio Antonio Cantor Cano, Jesús María Cantor Cano, Virginia Cantor Cano y Nelson Giovanni Cantor Gómez formularon demanda reivindicatoria en contra de los demandados Julia Catalina Galán García, José Alfredo Galán García, Víctor

Gustavo Galán García, Claudia Galán García, María del Transito Galán García, Jesús Adelmo Galán García, Carlos Alberto Galán García y Ana Dolores Cantor Cano con el fin de obtener la restitución real y material del inmueble rural ubicado en el partido de gumgüen del municipio de Cota, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-512881. En adición a lo anterior, solicitaron la condena de los frutos civiles y naturales desde el día 19 de diciembre de 2013.

El sustento factual de los anteriores pedimentos merece ser sintetizado de la siguiente forma:

-Que mediante sentencia del 19 de diciembre de 2013 proferida por el Juzgado de Familia del Circuito de Funza, los actores adquirieron el inmueble objeto de la acción dominical, por adjudicación en el juicio de sucesión de la señora Mónica Tibaquicha Nempo; providencia que fue debidamente inscrita ante la ORIP correspondiente.

-Expusieron que se encuentran privados de la posesión por parte de los demandados, en especial, por la demandada Ana Dolores Cantor Cano, quien participo en el aludido proceso liquidatorio y ahora pretende desconocer los derechos de los demás asignatarios.

-Manifestaron que los ejecutados no quieren entregar el inmueble a sus legítimos propietarios, pese a que lo adquirieron de su antecesor, quien era su verdadero dueño.

-Culminan diciendo que los demandados son poseedores de mala fe, para efectos de las prestaciones a que haya lugar.

Actuación Procesal: La demanda fue admitida mediante auto de fecha 28 de mayo de 2014 en donde se ordenó entre otras cosas, la notificación del extremo pasivo de la contienda (*fl. 33 archivo digital 01*). Los demandados José Alfredo Galán García, Víctor Gustavo Galán García, Claudia Galán García, María del

Transito Galán García, Jesús Adelmo Galán García, Carlos Alberto Galán García y Ana Dolores Cantor Cano se notificaron en forma personal oponiéndose a las pretensiones y en tiempo formularon las siguientes excepciones de mérito (*fls.35-75, 133-147 archivo digital 01*):

-Prescripción de la acción: Sustentada básicamente con el argumento de que los aquí demandantes no han tenido la posesión desde hace más de veinte (20) años, ni han ejercidos actos de señor y dueño sobre el predio pedido en restitución.

-Falta de la conciliación como requisito de procedibilidad: Se apoyo aduciendo que la parte demandante nunca intento la conciliación previa a iniciar el presente proceso.

-Prescripción extintiva de la acción de dominio y falta de legitimación en la causa para actuar por activa: Después de esbozar el marco normativo y una cita jurisprudencial atinente a la prescripción extintiva, se manifestó que ejercen la posesión desde el 1 de octubre de 2006 en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, ejecutando actos de dominio, mejoras y pago de impuestos sobre el predio objeto de disputa. Por lo tanto, aunque la parte demandante aporto su título de dominio, los demandados ya habían ganado el bien mediante prescripción al momento de la presentación de la demanda.

-Falta de los presupuestos de la acción de dominio: Reiteran nuevamente su calidad de poseedores sobre el bien desde el año de 2006, sin que, en su sentir, la parte demandante haya desvirtuado la presunción de dueños conforme lo indica el artículo 762 del C.C.

-Ausencia de ánimo de señor y dueño por parte de los demandantes: Se manifestó que los demandantes carecen de ánimo de señor y dueño, y en razón a ello, no tienen derecho para solicitar la reivindicación del inmueble.

Por último, la demandada Julia Catalina Galán García falleció en el curso del proceso, por lo tanto, previo las diligencias pertinentes, comparecieron en su representación los señores Sandra Liliana Ortegón Galán, Juan Carlos Juez Galán, Patricia Juez Galán y Angelica Juez Galán, quienes contestaron la demanda en forma extemporánea, tal como se precisó en auto de fecha 5 de mayo de 2021 visto a folio 276 a 277 del archivo digital No. 01. Frente a los herederos indeterminados, se ordenó su emplazamiento, designándoles el respectivo curador, quien contesto sin formular medios exceptivos (*fls. 311-312 y 323 archivo digital No. 01*).

Demanda de reconvención: Los demandados José Alfredo Galán García, Víctor Gustavo Galán García, Claudia Galán García, María del Transito Galán García, Jesús Adelmo Galán García, Carlos Alberto Galán García y Ana Dolores Cantor Cano, formularon demanda de pertenencia, sin embargo, **fue rechazada al no ser subsanada en tiempo** (*fl. 25 archivo digital 01carpeta 02*).

Posteriormente, se celebró la audiencia inicial en donde se practicaron los interrogatorios de los demandantes, señalado nueva fecha para su continuación (*fls.349-350 archivo digital No. 01*). En la segunda sesión, se recopiló los interrogatorios de los demandados y se decretaron las pruebas solicitadas (*archivos digitales 9-11*). Subsiguientemente, se citó a las partes para la celebración de la audiencia de instrucción y juzgamiento en donde se evacuó la prueba testimonial y se escucharon sus alegatos conclusivos, anunciando el sentido del fallo disponiendo su concreción en forma escrita, a lo cual se procede (*archivos digitales 16-18*).

III. CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Revisado el proceso, se establece que los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*) se encuentran reunidos a cabalidad, toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dado el avalúo del bien y domicilio de los demandados, conforme a los artículos 26 y 28 del C. G. del P., así mismo, el libelo

introducción cumplió con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 ibídem, y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO

Definido lo anterior, considera el despacho que el problema jurídico a resolver en esta instancia se contrae a determinar si los demandantes Alba Yanet Cantor Melo, Raúl Cantor, Avelino Cantor, Andrés Cantor Cano, Julio Antonio Cantor Cano, Jesús María Cantor Cano, Virginia Cantor Cano y Nelson Giovanni Cantor Gómez, lograron acreditar en su totalidad los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria que hagan viable la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

TESIS DEL DESPACHO

La tesis que responde al problema jurídico y que sostendrá el despacho consistirá en el hecho de que los demandantes lograron demostrar la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción dominical, y correlativamente desvirtuaron la presunción de dueño que favorecía a los demandados Julia Catalina Galán García, José Alfredo Galán García, Víctor Gustavo Galán García, Claudia Galán García, María del Transito Galán García, Jesús Adelmo Galán García, Carlos Alberto Galán García y Ana Dolores Cantor Cano, conforme a los siguientes argumentos de orden normativo, jurisprudencial, fáctico y probatorio:

El artículo 946 del C.C. preceptúa que: *“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*.

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

“En desarrollo de la definición contenida en el artículo 946 del Código Civil, la jurisprudencia tiene admitidos como elementos integrantes de la acción reivindicatoria los siguientes: 1) La prueba del dominio en el actor o reivindicante; 2) La posesión en el demandado; 3) Que se trate de una cosa singular o de cuota de

la misma, e 4) Identidad del bien poseído con el que se expresan los títulos aducidos por el actor y que tenga en posesión el demandado”.

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

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

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

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

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

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

Y más adelante puntualizó:

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

Conforme a lo anterior, le bastaba tan solo entonces a los demandantes aportar el certificado de tradición y libertad que demostrara que eran los propietarios del bien pedido en reivindicación, y como así lo hicieron, cumplieron con el primer presupuesto axiológico de la acción dominical. En efecto, del certificado obrante a folios 9 a 11 del cuaderno principal contentivo en el archivo digital No. 01, se puede evidenciar que los actores adquirieron la propiedad del predio objeto de las pretensiones con ocasión a la adjudicación en el juicio de sucesión de la causante Mónica Tibaquicha Nempo mediante sentencia de fecha 19 de diciembre de 2013 proferida por el Juzgado de Familia del Circuito de Funza, la cual se encuentra inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-512881, conforme a la anotación No. 4.

Por lo tanto, para todos los efectos legales la parte actora cumplió con su obligación de acreditar que es la propietaria del bien pedido en restitución al momento de presentar la demanda.

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

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

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

Conforme a la jurisprudencia traída a colación y analizando las pruebas obrantes en el expediente, se evidencia que los demandados Julia Catalina Galán García, José Alfredo Galán García, Víctor Gustavo Galán García, Claudia Galán García, María del Transito Galán García, Jesús Adelmo Galán García, Carlos Alberto Galán García y Ana Dolores Cantor Cano, fueron notificados debidamente del auto admisorio de la demanda y, algunos en tiempo, presentaron escrito de contestación, mediante el cual aceptaron su calidad de poseedores a partir del día 10 de octubre de 2006, con ocasión al fallecimiento de la señora María Mónica Galán Guitarrero conforme se evidencia en la respuesta al hecho 2° de la demanda. Además, al rendir sus interrogatorios de parte aceptaron que ejercen la posesión sobre el inmueble objeto de la acción dominical, y que además han estado pendiente de su mantenimiento y conservación, al punto que, en una ocasión hicieron un relleno de tierra para adecuar en debida forma su superficie.

Por lo tanto, su calidad de poseedores sobre el bien materia de disputa se encuentra más que demostrada, pues existe doble confesión por parte de los demandados, aunado al hecho, de que en una de sus contestaciones formularon la

excepción de prescripción extintiva de la acción de dominio. En similar sentido, y en lo que respecta a la demandada Ana Dolores Cantor, debe indicarse aún más, que su posesión fue reconocida mediante sentencia proferida por este mismo despacho judicial el día 7 de julio de 2004, en donde se indicó entre otras cosas, que ejercía la posesión por un espacio aproximado de 9 o 10 años; lo cual guarda concordancia con lo manifestado en su contestación cuando aduce que sus actos posesorios se remontan desde el año 2006.

De igual manera, tampoco fue controvertida la identidad del inmueble, lo que nos lleva a concluir, que se cumplen los otros dos requisitos (*identidad entre la cosa pretendida por el demandante y poseída por el demandado*). No obstante lo anterior, con el dictamen pericial aportado por la parte demandante, se corrobora aún más la plena identificación del bien, pues el trabajo contiene en dicho aspecto, las características propias para establecer con claridad que existe concordancia entre el bien solicitado por los actores y poseído por el sujeto pasivo de la presente acción.

En suma, para el despacho es claro que se encuentran reunidos los presupuestos axiológicos de la acción dominical y como consecuencia de ello, las pretensiones de la demanda están llamadas a su prosperidad, procediendo a resolver lo referente a los medios exceptivos formulados.

La parte demandada formulo las siguientes excepciones “*Prescripción de la acción, Falta de conciliación frente al demandado José Alfredo Galán García, Prescripción Extintiva de la acción de dominio y Falta de legitimación en la causa para actuar por activa, Falta de los presupuestos de la acción de dominio, Enfrentados los títulos de posesión y dominio prevalece o tiene validez la posesión que ejercen mis representados por ser primeros en el tiempo y Ausencia de ánimo de señor y dueño por parte de los demandantes*”.

En lo que respecta a la prescripción de la acción, se sustentó básicamente en el hecho de que los demandados vienen ejerciendo la posesión del respectivo bien desde el día **1 de octubre de 2006**; cuestión que es cierta atendiendo lo confesado por las partes en sus interrogatorios de parte, así, como lo manifestado en la contestación de la demanda y reafirmado por los testigos Gregorio Enrique Bonilla García, Diana

Patricia Cantor Calderón, Aurora Delgado Daza y José Ignacio Niño García. Ahora, la presentación de la demanda acaeció el día **27 de mayo de 2014**, tal como se evidencia a folio 31 del cuaderno principal visible en el archivo digital No.01, por lo tanto, sea la prescripción adquisitiva o extintiva, no se alcanzó a consumir, por cuanto no transcurrió el término decenal desde el inicio de los actos de señorío invocados por los demandados, configurándose la interrupción civil de la prescripción de que trata el artículo 94 del CGP. En otras palabras, no transcurrieron los diez años de que trata el artículo 2536 del C.C., contados a partir del 1 de octubre de 2006 para dar por establecido que se extinguió el derecho de los demandantes como propietarios para reclamar su heredad. Por lo tanto, la excepción no tiene vocación de prosperidad.

Ahora, frente al argumento de que no se agotó la conciliación extrajudicial en derecho, previo al inicio de esta acción, debe indicarse en primer lugar, que tal circunstancia debió alegarse como excepción previa, al ser un requisito formal de la demanda, y, en segundo lugar, recordemos que desde la presentación de la demanda, se solicitó la inscripción de la demanda, lo cual relevaba a la parte actora de citar a su contraparte a la conciliación.

En lo atinente a la excepción de *Falta de legitimación en la causa para actuar por activa*". Al respecto, la Corte Suprema de Justicia al referirse a esta figura, dijo que era una de las condiciones de la acción, o sea, requisito indispensable para obtener sentencia favorable. Se presenta legitimación en la causa cuando quien demanda es la persona a la que el derecho sustancial faculta para ello (*activa*), y debe demandar solo a quien se puede reclamar el derecho pretendido (*pasiva*). En el presente caso, no hay reparo sobre dicho tópico, por cuanto con la prueba documental, esto es, certificado de tradición y libertad y la respectiva sentencia de adjudicación, los demandantes demostraron su calidad de propietarios, lo cual, conforme al artículo 946 del C.C., los legitima en activa para iniciar la acción reivindicatoria, y dirigieron su demanda contra los poseedores del bien, lo cual se encuentra demostrado, activando la legitimación por pasiva frente a ellos. De ahí que, no le asiste razón a la parte demandada sobre dicho punto.

Excepción de falta de los presupuestos de la acción de dominio, para rechazar este medio exceptivo, basta por indicar que cuando el despacho analizo los presupuestos axiológicos de la acción dominical, encontró la acreditación de los cuatro (4) requisitos exigidos tanto por la ley y desarrollados por nuestra jurisprudencia nacional.

Ahora, en lo que respecta a la excepción relacionada con el enfrentamiento de títulos aportados por los demandantes versus posesión de los demandados, se evidencia que el inicio de la posesión de los demandados comenzó desde el **1 de octubre de 2006** -conforme lo reafirmaron los testigos Gregorio Enrique Bonilla García, Diana Patricia Cantor Calderón, Aurora Delgado Daza y José Ignacio Niño García-, data que confrontándola con la fecha del título adquisición de la propiedad por parte de los demandantes, **año 2013**, sería posterior a la posesión de los demandados, sin embargo, no debe olvidarse y conforme a lo argumentos expuestos por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia citada con anterioridad, del folio de matrícula inmobiliaria adscrito al inmueble objeto de litigio, se observa que los aquí demandantes adquirieron el dominio por parte de la causante Mónica Tibaquicha Nempo, quien a su vez lo había adquirido de manos del señor Simón Fiquitiva mediante contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública No. 209 del **14 de mayo de 1916** de la Notaría de Chía. De ahí que, la cadena ininterrumpida de títulos es anterior a la posesión de los demandados, pues la tradición del bien proviene desde el año de 1916, concluyéndose que la posesión aquí alegada es posterior al derecho real de dominio de los reivindicantes, generando con ello, la aniquilación de presunción de dueño que favorecía a los demandados, lo cual a tono con nuestra jurisprudencia patria deviene en el fracaso del usucapiente y correlativamente el triunfo del reivindicante.

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

“Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con

anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

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

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

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

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

bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda". Negritas fuera del texto original.

Y por último, frente a la excepción de *Ausencia de ánimo de señor y dueño por parte de los demandantes*"; debe indicarse que conforme al artículo 946 del C.C., no es requisito de la acción dominical que el reivindicante haya ejercido la posesión del bien, sería adicionar una exigencia a los presupuestos que la ley no contempla.

Conforme a la argumentación expuesta, es evidente que los aquí demandantes como dueños del predio objeto de la litis, demostraron tener mejor derecho que los demandados frente al bien en disputa, puesto que del enfrentamiento del título de los actores frente a la posesión alegada, se puede evidenciar que es anterior al inicio de sus actos posesorios, lo cual y de acuerdo a la línea jurisprudencial trazada sobre estos asuntos, permiten el triunfo del reivindicante, como así se declarara en la parte resolutive de esta sentencia.

Por último, ha de precisarse, que la prueba testimonial recaudada a instancia de la parte demandada, no logra desvirtuar la conclusión a la que llegó el despacho, al contrario, reafirman aún más, el hito temporal desde que ejercen la posesión los demandados, la cual empezó después del fallecimiento de la señora María Mónica Galán Guitarrero ocurrido en el año 2006, sin que con los testigos hayan referido que los actos ejercidos hayan ocurrido con anterioridad.

Acreditado los presupuestos axiológicos de la reivindicación y ante el fracaso de las excepciones propuestas, queda por definir lo atinente a las prestaciones recíprocas.

IV. RESTITUCIONES MUTUAS

El Código Civil Colombiano en sus artículos 961 a 971 inclusive, regula el tema de las prestaciones mutuas. La prosperidad de la acción reivindicatoria conlleva necesariamente la restitución del bien, reconocimiento de los frutos que el inmueble

hubiera podido producir y el pago de las mejoras y expensas que hayan realizado el poseedor de buena fe.

Según las normas que regulan la materia, (*art. 961 y 962 del C.C.*), el poseedor vencido, restituirá la cosa en el plazo que el Juez señale. Si se trata de una heredad deberá entregar el inmueble junto con las cosas que forman parte de ella o que se reputan como inmuebles, por la conexión con ella. Por lo tanto, se ordenará a los demandados que en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituyan a los demandantes el inmueble rural ubicado en la Vereda Pueblo Viejo del municipio de Cota, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-512881 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte-, el cual se encuentra descrito, alinderado en la demanda y en el dictamen pericial.

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

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

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

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

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

Según el artículo 969 *ibídem*, la buena o mala fe del poseedor se refiere, relativamente a los frutos, al tiempo de la percepción. Para saber si el poseedor vencido es de buena o mala fe, se debe acudir a los artículos 768 y 769 del C.C., pues al efecto, el primero de ellos indica que la buena fe en la posesión es la conciencia de haberse

adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio, y el segundo de los preceptos enseña que la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros casos la mala fe deberá probarse.

Apoyado en la reglamentación anterior, los demandados se considerarán poseedores de buena fe, toda vez que de las pruebas aquí analizadas, tales como la documental, lo declarado en los interrogatorios de parte y los testimonios, se puede evidenciar, que ingresaron al bien sin ningún tipo de violencia o clandestinidad, la mala fe, fue tan solo una afirmación carente de respaldo probatorio. Sobre este punto, debe indicarse que conforme a la prueba testimonial, se pudo establecer que su ingreso obedeció a la relación que algunos tenían con la señora María Mónica Galán Guitarrero, quien ya se encontraba en el inmueble objeto de disputa.

Definido lo anterior, debe recordarse que la parte demandante aportó en debida forma y con el lleno de los requisitos previstos en el artículo 226 del CGP, el dictamen pericial ordenado, sin que haya sido controvertido o cuestionado por la parte demandada en el término legal, pese a ello, y valorado en su conjunto el trabajo presentado por el perito, se observa que la mayoría de sus conclusiones son sólidas claras y precisas en cuanto a la plena identificación del inmueble objeto de restitución. No obstante, el despacho sí encuentra reparo en la forma y términos que se cuantificaron los frutos civiles, puesto que se partió de una base errónea y no atiende a lo que quedó demostrado en el proceso sobre dicho tópico.

En efecto, en uno de sus apartes el experto señaló que los frutos podían calcularse con base en el estudio de mercado correspondiente al valor del canon de arrendamiento de apartamentos en el municipio de Cota, cuestión que no resulta aplicable en este caso, toda vez que ninguna de las pruebas apunta a que en el inmueble existiera un apartamento u otro tipo de construcción semejante, sin que sea dable, cuantificar dicho rubro en meras expectativas. Por lo tanto, cualquier estimación basada en edificaciones inexistentes o que no atiendan a la destinación que se le ha dado a la heredad no serán tenidas en cuenta por el despacho.

Por lo tanto, tan solo se tendrá en cuenta los valores que por concepto de arriendo de pastos y de vivero estimo el perito, por cuanto del cardumen probatorio, en especial, la testimonial, se puede evidenciar con claridad que el uso o destinación que le han dado los demandados al bien fue al pastaje y al montaje de un vivero con productos propios de la región.

Determinado lo anterior, y como los poseedores son considerados de buena fe, deberán restituir los frutos civiles desde la fecha de notificación de la demanda al primero de los demandados - *José Alfredo Galán García*-, esto es, **21 de julio de 2014** (*fl. 34 archivo digital 01*) y hasta la fecha de la entrega real y material del inmueble objeto de restitución; frutos civiles, entendidos para el presente asunto, como los cánones de arrendamiento que dejaron de percibir los demandantes al no poder usufructuar el bien dada su destinación, los cuales en este momento, serán liquidados conforme al dictamen pericial hasta el día 28 de febrero de 2023.

Entonces, tenemos que, frente al arriendo de pastos, y tomando como punto de partida el día 21 de julio de 2014, se observa que el perito calculo un canon mensual de \$119.151 para dicha anualidad (*fl. 27 archivo digital 14*); valor que se tomará para efectuar la liquidación correspondiente a tal año, conforme a las siguientes operaciones aritméticas.

V.A. Año 2014: $\$ 119.151/30 = 3.971,7 \times 9$ días restantes de julio=**35.745**

V.A. Año 2014: $\$119.151 \times 5$ meses restantes del año 2014=**595.755**

Total año 2014: **\$ 631.500.**

Con respecto al periodo comprendido entre los años 2015 al mes de febrero de 2023, se tomará el valor anual del arriendo conforme a la respectiva tabla. Efectuado el respectivo calculo da como resultado la suma de **\$ 14.104.942**, valor que adicionado al periodo del año 2014, arroja un total de **\$ 14.736.442.**

En suma, por concepto de frutos civiles -*arriendo de pastos*- correspondiente al periodo comprendido entre el **21 de julio de 2014 al 28 de febrero de 2023**, los demandados deberán cancelar a favor de los demandantes **\$ 14.736.442.**

Ahora, en lo que respecta al arrendamiento por concepto del vivero, se debe efectuar el mismo procedimiento para determinar su valor (*fl. 29 archivo digital 14*).

V.A. Año 2014: \$ 357.454/30= 11.915 x 9 días restantes de julio=**107.236**

V.A. Año 2014: \$357.454 x 5 meses restantes del año 2014= **1.787.270**

Total año 2014: \$ **1.894.506**.

Periodo entre los años 2015 al mes de febrero de 2023, genera como resultado la suma de \$ 42.314.825+1.894.506= 44.209.331, guarismo que se debe computar con el valor de \$ 14.736.442 *-arriendo pastaje-*, para un gran total de \$ **58.945.780**.

Así las cosas, se condenará a los demandados cancelar a favor de los demandantes, por concepto de frutos civiles la suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS (\$ 58.945.780) en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia; frutos que corresponden a los causados desde el día **21 de julio de 2014** hasta el día **28 de febrero de 2023**. Los frutos que se causen con posterioridad a dicha fecha, se liquidaran hasta la entrega real y material del bien en la forma y términos previstos en el artículo 284 del CGP.

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

De otra parte, el poseedor vencido no tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, ni que se le abonen las mejoras útiles y las mejoras voluptuarias. Sobre estas prestaciones, debe indicarse que no habrá lugar a reconocimiento alguno, como quiera que los poseedores aquí vencidos no solicitaron condena sobre dichas prestaciones, aunado al hecho, de que no existe prueba clara y contundente que hayan efectuado mejoras sobre la heredad, tan solo se evidencia un vestigio de un relleno, pero no se pudo establecer su cuantía.

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

V. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada, conforme lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: DECLARAR que los demandantes ALBA YANET CANTOR MELO, RAÚL CANTOR, AVELINO CANTOR, ANDRÉS CANTOR CANO, JULIO ANTONIO CANTOR CANO, JESÚS MARÍA CANTOR CANO, VIRGINIA CANTOR CANO y NELSON GIOVANNI CANTOR GÓMEZ, son propietarios del inmueble rural ubicado en la Vereda Pueblo Viejo del municipio de Cota, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-512881 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte-, el cual se encuentra descrito, alinderado en la demanda y en el dictamen pericial.

TERCERO: CONDENAR a los demandados JOSÉ ALFREDO GALÁN GARCÍA, VÍCTOR GUSTAVO GALÁN GARCÍA, CLAUDIA GALÁN GARCÍA, MARÍA DEL TRANSITO GALÁN GARCÍA, JESÚS ADELMO GALÁN GARCÍA, CARLOS ALBERTO GALÁN GARCÍA, ANA DOLORES CANTOR CANO y *JULIA CATALINA GALÁN GARCÍA*, quien en este caso está representado por sus herederos, SANDRA LILIANA ORTEGÓN GALÁN, JUAN CARLOS JUEZ GALÁN, PATRICIA JUEZ GALÁN y ANGELICA JUEZ GALÁN, JULIA CATALINA GALÁN GARCÍA, a **restituir** a los demandantes ALBA YANET CANTOR MELO, RAÚL CANTOR, AVELINO CANTOR, ANDRÉS CANTOR CANO, JULIO ANTONIO CANTOR CANO, JESÚS MARÍA CANTOR CANO, VIRGINIA CANTOR CANO y NELSON GIOVANNI CANTOR GÓMEZ, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo el inmueble rural ubicado en la Vereda Pueblo Viejo del municipio de Cota, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-512881 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte-, el cual se encuentra descrito, alinderado en la demanda y en el dictamen pericial, junto con todas las cosas que forman parte del predio o que se reputan como inmuebles dada su conexión.

CUARTO: CONDENAR a los demandados JOSÉ ALFREDO GALÁN GARCÍA, VÍCTOR GUSTAVO GALÁN GARCÍA, CLAUDIA GALÁN GARCÍA, MARÍA DEL TRANSITO GALÁN GARCÍA, JESÚS ADELMO GALÁN GARCÍA, CARLOS ALBERTO GALÁN GARCÍA, ANA DOLORES CANTOR CANO y *JULIA CATALINA GALÁN GARCÍA*, quien en este caso está representado por sus herederos, SANDRA LILIANA ORTEGÓN GALÁN, JUAN CARLOS JUEZ GALÁN, PATRICIA JUEZ GALÁN y ANGELICA JUEZ GALÁN, JULIA CATALINA GALÁN GARCÍA, **pagar** a los demandantes ALBA YANET CANTOR MELO, RAÚL CANTOR, AVELINO CANTOR, ANDRÉS CANTOR CANO, JULIO ANTONIO CANTOR CANO, JESÚS MARÍA CANTOR CANO, VIRGINIA CANTOR CANO y NELSON GIOVANNI CANTOR GÓMEZ, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, por concepto de frutos civiles la suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS (\$ 58.945.780), frutos que corresponden a los causados desde el día **21 de julio de 2014** hasta el día **28 de febrero de 2023**. Los frutos que se causen con posterioridad se liquidaran hasta la fecha de entrega real y material del bien en la forma y términos previstos en el artículo 284 del C. G. del P.

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

QUINTO: DECLARAR que los demandantes no están obligados a indemnizar las expensas necesarias de que trata el artículo 965 del C.C., así como tampoco a reconocer ningún tipo de mejora a los demandados.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaria líquidense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, la suma de: 6SMMLV.

Notifíquese,


CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ

