

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA Funza – Cundinamarca, Diecinueve (19) de enero de 2023

**RADICADO No. 2022-00385-00 - 2ª INSTANCIA**

### I. ASUNTO

Decídese el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida el diecisiete (17) junio de 2022, por el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MADRID – CUNDINAMARCA, al interior del proceso verbal -acción reivindicatoria-, promovida por ALBA TERESA AMAYA RODRÍGUEZ contra LUIS FRANCISCO LAVERDE FORERO.

### II. ANTECEDENTES

**2.1.** La señora ALBA TERESA AMAYA RODRÍGUEZ, convocó al presente trámite al señor LUIS FRANCISCO LAVERDE FORERO, para que por el cauce del proceso verbal, se declare la Reivindicación del inmueble denominado El Higuierón, ubicado en el Valle del Abra del Municipio de Madrid-Cundinamarca, identificado con el FMI 50C-1919089, y en consecuencia se ordenen las restituciones mutuas legales, cuyas pretensiones concretó así:

(...)

**Segunda.** Que se ordene de forma inmediata al señor Luis Francisco Laverde Forero a restituir el inmueble alinderado como se determinó en los hechos de este libelo demandatorio a su propietaria, señora Alba Amaya Rodríguez.

**Tercera.** Que se condene a la parte pasiva a favor de la actora por la suma de ocho millones de pesos (**\$8'000.000**) por concepto de daños emergente y lucro cesante.

**Cuarta.** En la restitución de la finca "El Higuerón" se comprenderán las cosas que forman parte del fundo, o que se reputan como inmuebles, por la conexión con él, según lo prescrito en el libro 2 del C.C.

**Quinta.** Ejecutoriada la sentencia, de forma inmediata y por el mismo proceso, se dé proceso de reivindicación ordenándole al demandado la desocupación, entrega y restitución del inmueble propiedad de la demandante.

**2.2.** Como supuestos de hecho, precisó la demandante, que el derecho de propiedad del predio objeto del proceso, fue adquirido por su progenitor FÉLIX AMAYA OROZCO, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, reconocida mediante sentencia dictada el 31 de julio de 2014, por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN DEL MUNICIPIO DE FUNZA, individualizándose jurídicamente el predio con el FMI 50C-1919089, y respecto del cual el prescribiente ejerció posesión hasta el 16 de diciembre de 2012, fecha en que fue arrebatada por el aquí demandado.

Indicó que el señor AMAYA OROZCO, falleció el 03 de octubre de 2015, y, por tanto, el derecho de propiedad del predio objeto del proceso, le fue transmitido en calidad de heredera del precitado causante, cuya sucesión se protocolizó en la Notaría Segunda de Facatativá, mediante escritura pública 2714 del 25 de octubre de 2017.

Adujo además, que canceló los impuestos del predio desde el año 2012 hasta el 2018, ya que, el correspondiente al año 2019, fue pagado por el señor LAVERDE, y que en otra oportunidad pagó igualmente los recibos de luz.

Seguidamente relató:

**14.** El señor Luis Francisco Laverde Forero tomo posición del predio de propiedad de la demandante el día 16 de diciembre de 2012, sin la autorización del señor padre de la demandante, quien ostentaba la posesión para el momento de los hechos.

**15.** El señor Laverde Forero, aquí demandado ha manifestado que el inmueble se lo compro a un señor de nombre "Ciro" (se desconoce más datos del señor) del cual manifiesta haber escuchado nombrarlo a su señor padre.

**16.** mi poderdante desconoce por completo si existe promesa de compraventa o que su señor padre haya vendido o hecho alguna venta del inmueble al señor Ciró.

**17.** El señor Luis Francisco Laverde Forero, aquí demandado ha impedido el Uso, Goce y Disfrute del inmueble a la propietaria usando a la fuerza la Posesión de mala fe.

**2.3. RÉPLICA A LA DEMANDA:** El gestor judicial del demandado para enervar las pretensiones de la demanda, invocó las excepciones de mérito que denominó:

**2.4. “INEXISTENCIA DE LA PRETENSIÓN” Y “FALTA DE POSESIÓN Y MEJORAS DEL PREDIO”:** Al efecto señaló, que la demandante nunca ha ostentado la posesión del predio pretendido en reivindicación al punto que no inició ninguna acción para restituirlo.

Y que, si bien inicialmente fue detentada por el señor FÉLIX AMAYA, posteriormente lo enajenó al señor CIRO ALFONSO RUIZ PIÑEROS, quien a su vez prometió en venta dichos derechos al señor Francisco Laverde Forero, cuyo acto jurídico invoca como fuente de su posesión.

Además, solicitó el reconocimiento de mejoras, las cuales concretó en, **a)** El valor pagado como precio del inmueble cuya suma asciende a \$600.000.000, **b)** \$14.400,000, por concepto de portada y postes para cercar, y finalmente \$3.000.000., levantamiento e instalación cerca.

### **III. LA SENTENCIA APELADA**

Mediante sentencia dictada el 17 de Junio de 2022, el a quo accedió a las pretensiones de la demanda, tras considerar cumplidos todos y cada uno de los requisitos que la doctrina y la jurisprudencia ha exigido para la prosperidad de la acción de dominio, no obstante denegó el reconocimiento de las prestaciones mutas deprecadas tanto por el demandante como por el demandado, al considerar que éstos incumplieron con la carga de acreditar probatoriamente su causación, pese a que tampoco se acreditó que la posesión del demandante haya estado antecedida por la mala fe al momento de ocupar el predio o con posterioridad a ella.

Consecuente con lo anterior, resolvió:

*“Declarar que le pertenece el dominio pleno y absoluto a la parte demandante, Alba Teresa Amaya Rodríguez, quien reivindica para sí el inmueble lote de terreno denominado El Higuerón ubicado en la vereda El Valle del Aura de Madrid – Cundinamarca cuyos linderos por un costado corresponden a la resta del aura por el otro con terrenos de Ramón Romero, por la cabecera con terrenos de herederos de María Hernández y por el otro costado con terrenos del mismo Ramón Moreno, con una extensión superficial total de tres (03)hectáreas+ 7300 metros cuadrados identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1919089 de la oficina de registro e instrumentos públicos, adquirido mediante escritura pública, 2714 de octubre de 2017, emitida por la notaria segunda de Facatativá, conforme se expuso.*

*Declarar improcedentes y carentes de prueba los medios exceptivos planteados por la parte demandada Luis Francisco Laverde Forero denominados, inexistencia de la pretensión y falta de posesión y mejoras del predio, conforme se expuso.*

*Ordenar a la parte demandada, Luis Francisco Laverde Forero, la restitución del inmueble descrito en el numeral primero con todas sus construcciones y anexidades a la parte demandante Alba Teresa Amaya Rodríguez, cuya entrega deberá materializarse y ejecutarse dentro de los diez (10) días siguientes, a la ejecutoria de la presente sentencia en favor de la parte demandante, Alba Teresa Amaya Rodríguez, conforme se expuso.*

*Negar a pesar de que la parte demandada es poseedora de buena fe, el reconocimiento de las expensas necesarias invertidas en la conservación del bien reivindicado, conforme se expuso.*

*Ordenar la cancelación de la inscripción de la presente demanda, si hubo lugar a ella, en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, profiéranse los oficios correspondientes al registrador para que proceda, conforme a su cargo.*

*Condenar en costas a la parte demandada, Luis Francisco Laverde Forero, fijando como agencias en derecho, la suma de dos millones trescientos mil pesos (\$2.300.000). Tásense en la oportunidad correspondiente”.*

#### **IV. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

Inconforme con la decisión anterior, el gestor judicial de la parte demandada insistió en el reconocimiento de las excepciones planteadas, y para ello ratificó **que la demandante ALBA TERESA AMAYA RODRÍGUEZ, nunca ha tenido la posesión del predio El Higuerón**, ya a contrario sensu, ha sido ejercida por el señor LAVERDE FORERO desde el primer semestre de 2013, en virtud del contrato de compraventa del lote celebrado con el señor CIRO ALFONSO RUIZ PIÑEROS, época desde la cual ha realizado los gastos para el cuidado y conservación del mismo.

Posteriormente, mediante escrito presentado el 23 de junio de 2023, indicó que el fallo impugnado deviene incongruente, en tanto, tácitamente reconoció que la demandante ostentaba el corpus y el animus sobre el predio, no obstante dichos derechos fueron ejercidos únicamente por el señor FÉLIX AMAYA, amén que el pago de impuestos que invoca la demandante no estructura per se la posesión reclamada, así como los testigos tampoco dieron cuenta de la misma.

Seguidamente reprochó al Despacho el no haber practicado ni apreciado exhaustivamente las pruebas deprecadas por el extremo pasivo, tales como los testimonios y la valoración de las documentales presentadas como el pago de los servicios de agua, hechura de portada, desmatoneo del predio en el cual tiene sus animales caballares y ganado en varias oportunidades, razón por la cual no le fue reconocidos el pago por éstos rubros.

Por razón de lo anterior, resaltó la “inaplicación de normas sustantivas” en cuanto acusa al fallador haber desconocido los conceptos de posesión y mera tenencia, que definen los artículos 762 y 981 del estatuto Civil.

## V. CONSIDERACIONES

**5.1.** La apelación, según el artículo 320 del CGP, opera en favor de "*la parte a quien le haya sido desfavorable la providencia*", para que el superior decidida de cara a los reparos concretos formulados por el apelante, para que sea revocada o reformada, presupuestos que en el presente asunto legitiman al demandado como recurrente en este grado, siendo de tal manera viable la alzada.

Sobre el ámbito de la apelación, conviene precisar, como lo ha decantado la Corte Suprema de Justicia, que por regla general, aquella se circunscribe estrictamente a los reparos exteriorizados por el apelante, so pena de incurrir en inconsonancia, acotando, excepto en los eventos previstos por el legislador, tema sobre el cual precisó:

*... el superior no podrá enmendar la providencia en la parte que no fue objeto del recurso, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquélla... en tanto al fallador de segunda instancia le está vedado manifestarse sobre asuntos no propuestos ante él.*

Bajo tales criterios, precisó:

*Esta limitación es la expresión de un principio general del derecho procesal, según el cual el juez que conoce de un recurso está circunscrito a lo que es materia de agravios, dado que no está facultado para despojar al apelante único del derecho material que le fue reconocido en la providencia recurrida, y que fue aceptado por la contraparte que no impugnó un extremo del litigio que le desfavoreció. De este modo, lo que no es materia de impugnación se tiene como consentido, sea beneficioso o perjudicial, por lo que la alzada (y de hecho, cualquier recurso) se resuelve en la medida de los agravios expresados. (CSJ SC4415 de 2016, rad. 2012-02126).*

*En la misma providencia esta Corporación concluyó '[l]uego, la incongruencia no se presenta solo cuando existe una disonancia entre lo invocado en las pretensiones de la demanda y lo fallado, sino que también se patentiza cuando la sentencia no armoniza con lo pedido en la sustentación del recurso (pretensión impugnativa), que indudablemente corresponde a una invocación del derecho sustancial controvertido.*

*(...) No obstante lo anterior, la Corte colige impróspero el cargo bajo estudio, en tanto no es absoluta la restricción dirigida al juzgador de segundo grado tendiente a evitar que se pronuncie sobre materias no expuestas en la impugnación sometida a su conocimiento, porque un veredicto en tal sentido denota el cumplimiento de su deber de promulgar el derecho debatido, lo que, por contera, evidencia que se trata de una potestad intrínseca al recurso ordinario de apelación.*

*En efecto, la resolución de este mecanismo de defensa trae implícitos, además de los reproches incoados por los recurrentes, otros de forzoso pronunciamiento, tal cual lo revela el canon 328 del Código General del Proceso, al señalar que '[e]l juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por*

*el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley'. (Destacado ajeno).*

*En este orden se tiene que, como regla de principio, la decisión del superior está restringida a los argumentos expuestos por el apelante, lo que no obsta para que sentencie sobre temáticas respecto de las cuales el ordenamiento le impone pronunciarse motu proprio, por estar íntimamente relacionadas con el asunto sometido a su conocimiento, verbi gratia, las restituciones mutuas derivadas de distintas modalidades de decaimiento de un acuerdo de voluntades (CSJ SC 020 de 2003, rad. 6610; SC10097 de 2015, rad. 2009-00241); el deber de reexaminar en juicios coactivos el título ejecutivo aportado a efectos de determinar la cabal concurrencia de sus requisitos (CSJ STC15169 de 2019, rad. 2019-01721; CSJ STC13428 de 2019, rad. 2019-01460); entre otros eventos.*

*Uno de estos pronunciamientos oficiosos que debe asumir el funcionario ad-quem corresponde al señalado en el artículo 282 de la obra en mención, a cuyo tenor '[e]n cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda'.*

*Otro lo constituye el análisis de los presupuestos del derecho reclamado por el demandante, sin que este proceder implique la desatención del principio de la congruencia, porque como lo tiene dicho la Corte, '[d]esde esa perspectiva si lo que pasa por alto el sentenciador es la inexistencia del derecho reclamado, no quiere decir que el fallo sea inconsonante, que sólo se da si no declara de oficio una 'excepción' que forzosamente debía reconocer. Esto es, no corresponde a un yerro in procedendo...' (CSJ SC4574 de 2015, rad. 2007-00600-02).*

*Es decir, la resolución del derecho reclamado por el solicitante, accediendo o negando, previamente al estudio de los mecanismos de defensa propuestos o a los reparos señalados por el recurrente por vía de apelación, no comporta la conculcación del principio de congruencia, por tratarse del cumplimiento del deber de administrar justicia de que está investido todo funcionario judicial, ya de primera instancia ora de segundo grado, en desarrollo del derecho a la tutela judicial efectiva.*

(...)

*(...) En suma, no se configura el vicio de incongruencia cuando el juzgador de segundo grado analiza la satisfacción de los presupuestos de la pretensión radicada por el demandante, aun cuando estos no sean objeto de reparo en la apelación (SC3918 de 2021, rad. 2008-00106) (SC 5473 del 16 de diciembre de 2021, Rad. n.º 2017-40845-01; se subraya)<sup>1</sup>.*

**5.2.** Decantado lo anterior, se tiene que, en el presente asunto, el apelante fustiga la sentencia argumentando que es contradictoria al discurrir procesal y a los medios de prueba aportados, lo que en su sentir, conllevó a que el funcionario de instancia reconociera a la señora ALBA TERESA AMAYA RODRÍGUEZ, como propietaria y poseedora del bien.

---

<sup>1</sup> SC3918 de 2021, rad. 2008-00106) (SC 5473 del 16 de diciembre de 2021, Rad. n.º 2017-40845-01.

Bajo tal postulado, reprochó el no haber practicado ni valorado exhaustivamente las pruebas aducidas por el extremo pasivo, tales como los testimonios y las documentales presentadas, a fin de determinar que la posesión del extremo demandado ha sido quieta, pacífica y tranquila y se ha concretado en el pago de los servicios de agua, hechura de portada, “*desmatoneo*” del predio, la cual inició con la entrega que de ella le hizo el señor *Ciro Ruiz*, “*quien a su vez la recibió del señor Amaya cuando estaba en vida. Ya que este le vendió el predio y entregó su posesión. Y dominio del bien (sic)*”, amén que el pago de impuestos que invoca la demandante no estructura per se la posesión reconocida.

Con estribo en lo anterior, resaltó la “*inaplicación de normas sustantivas*” en cuanto acusa al fallador haber desconocido los conceptos de posesión y mera tenencia, que definen los artículos 762 y 981 del estatuto Civil.

Argumentos que lucen abiertamente descontextualizados con el ordenamiento jurídico, y, por tanto están llamados al fracaso, como pasa a explicarse.

**5.2.** Como bien lo explicó el Juez de instancia, la acción de dominio, también llamada reivindicatoria, está consagrada en el artículo 946 del Código Civil, como un medio eficaz para hacer efectivo el atributo de persecución inherente a los derechos reales, conferida al propietario de un bien, o de una cuota determinada de cosa singular, **contra el poseedor** de ella para, que éste sea obligado a restituírsela.

La Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, al interpretar el anterior precepto y los demás concordantes del título XII, libro II del Código Civil, ha decantado los siguientes presupuestos:

- a) La titularidad del derecho de dominio en cabeza del demandante sobre el bien que pretende reivindicar;
- b) Que el bien pretendido sea una cosa singular reivindicable, o una cuota determinada de cosa singular, sin que sea permisible reivindicar universalidades jurídicas;
- c) Que el demandado sea poseedor y,
- d) Que haya identidad o correspondencia entre lo pretendido por el actor y lo poseído por el demandado.

Estos cuatro presupuestos axiológicos tienen carácter acumulativo, pues faltando uno de ellos la gestión fracasa, con la consecuencia inexorable de la desestimación de las pretensiones de la demanda. Ello es así porque quien demanda la reivindicación de un bien corre con el reto de destruir la ventajosa presunción que el artículo 762 del Código Civil establece a favor del poseedor, de reputarlo dueño mientras otra persona no justifique serlo.

**5.3.** De lo anteriormente expuesto, y centrando el Despacho la atención en el primero y segundo de los presupuestos axiológicos enunciados, y a los que atañe la apelación, deviene claro que para el buen suceso de la acción reivindicatoria, -entre otros aspectos-, se requiere simplemente que el demandante acredite ostentar el derecho de propiedad, empero, en manera alguna exige detentar la posesión, pues, -contrario a lo argumentado equivocadamente por el impugnante, está instituida para que el propietario recupere el uso y goce material del bien, y en consecuencia ordenar la restitución material del mismo.

Quiere decir lo anterior, que la acción reivindicatoria se constituye en el eslabón por excelencia para hacer efectivo el atributo de persecución inherente a los derechos reales, tal como lo consagra el artículo 946 del Código Civil, al establecer 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”*, por ende, tanto las excepciones de mérito formuladas, como el fundamento de su apelación están llamados al fracaso, teniendo en cuenta que se cimientan en la ausencia de posesión por parte de la demandante, **requisito que en manera alguna exige el ordenamiento jurídico**, como ya quedó explicado.

Anejo a lo anterior, siendo la posesión un requisito subjetivo que debe encontrarse acreditado en cabeza del demandado, mas no del demandante, derruye por contera el argumento relacionado con la precaria y/o indebida valoración probatoria, pues si bien sobre este tema orbitaron las excepciones de mérito propuestas, ningún deber legal recaía en el funcionario de instancia agotar un derroche probatorio sobre aspectos intrascendentes para el proceso, tal como ha quedado explicado, pues precisamente la privación de este hecho jurídico es el que legitima a la demandante para incoar la acción, a fin de obtener la reivindicación del bien.

**5.4.** Ahora bien. En relación con la posesión por parte del demandado, viene a bien precisar que el señor LUIS FRANCISCO LAVERDE FORERO, tanto en la contestación de la demanda como en el interrogatorio vertido en audiencia celebrada el 18 de mayo de 2022, **admitió ostentar la posesión** del predio objeto de reivindicación, cuyo asentimiento provocó que el hecho 6º y 11 del escrito de demanda fuera fijado como hecho cierto del litigio<sup>2</sup>, y por tanto excluido de debate probatorio.

Lo anterior, como quiera que, **en tratándose de esta clase de acciones**, no existe tarifa legal para probar la posesión, sino que puede cumplirse a través de la confesión, la que por contera permite establecer además la identidad entre el bien del que se anuncia poseedor y el que es materia de la litis, tema sobre el cual, la Honorable Corte Suprema de Justicia ha precisado:

---

<sup>2</sup> Record 8.10 – 2ª parte

*“Para demostrar judicialmente que entre una persona determinada y cierto bien se ha establecido una relación de hecho, por virtud de la cual aquella ha ejercido sobre éste actos materiales de uso, conservación y transformación sometiéndolo al ejercicio del derecho real de propiedad, que es así que ordinariamente corresponden dichos actos, el derecho probatorio no exige prueba específica; y si bien los medios más adecuados para demostrar la posesión son el testimonio y la inspección judicial, no por eso puede decirse que estos sean los únicos, o que, como lo pregona la sentencia aquí impugnada, la confesión del demandado sea medio probatorio inidóneo o ineficaz.*

*Como de vieja data lo viene diciendo la Corte en jurisprudencia que por su legalidad no es posible desconocer, cuando el demandado en acción de dominio, al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene la virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito. La citada confesión releva al demandante de toda prueba sobre estos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión<sup>3</sup>.”* (Casación Civil, sentencia del 16 de junio de 1982).

En tal condición, acreditados los presupuestos procesales de la acción, el a quo accedió a las pretensiones de la demanda, decisión que se encuentra ajustada a derecho, como quiera que la cadena de títulos acreditan el derecho de propiedad invocado **desde el año 2014**, y que parte de la sentencia dictada el 31 de Julio de esa anualidad por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN DE FUNZA, proferida al interior del proceso de pertenencia 201200852, por virtud de la cual declaró la adquisición del inmueble en favor de FÉLIX AMAYA OROZCO por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, dando origen a la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, bajo el radicado 50C-1919089, derecho que posteriormente le fue transmitido a la señora ALBA TERESA AMAYA RODRÍGUEZ en su condición de heredera entro de la sucesión de aquel por causa de muerte, y protocolizada en la Notaría Segunda de Facatativá, mediante escritura pública 2714 **del 25 de octubre de 2017**.

En eventos como los que concurren en el presente asunto, cuando concurre la necesidad de enfrentar títulos con la mera posesión, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 25 de mayo de 1990, sostuvo:

*“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 si datan de una época anterior a la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante.*

*Entonces, no sólo cuando el título de adquisición de dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior , aquel puede sacar avante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que este 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 facultad legal de usucapir.”*

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de junio 16 de 1982.

Y si bien el demandado señaló que la posesión la empezó a ejercer desde el mes de enero de 2013, ello no fue acreditado dentro del plenario, amén que tal hecho debió hacerlo valer al interior del precitado proceso de pertenencia de marras, por cuanto este fue iniciado desde el año 2012, cuyo trámite por obligación legal estuvo precedida de la inspección judicial a fin de verificar entre otros aspectos qué persona o personas ostentaban la posesión del predio.

Por esta razón, hoy por hoy no es lícito ni para las partes ni para este funcionario judicial, desconocer la sentencia ya citada, la cual hizo tránsito a cosa Juzgada, amén que respecto del contrato presuntamente celebrado entre CIRO ALFONSO RUIZ y FÉLIX AMAYA, tampoco existe constancia o prueba alguna en tal sentido.

No obstante lo anterior, como la posesión del señor LAVERDE FORERO se trata de un hecho admitido por las partes, y por tanto excluido de debate probatorio, esta solamente puede reconocerse con posterioridad a la sentencia dictada en el mes de agosto de 2014, al interior del proceso de proceso de pertenencia ya citado, y por ende, **la posesión del demandado se reputa posterior al título de propiedad**, el cual en estrictez consiste en la decisión judicial, ya que la transmisión del derecho de propiedad por causa de muerte de FÉLIX AMAYA en favor de la demandante, se trata simplemente de un acto declarativo y no atributivo de dominio.

Prolegómenos que confrontados con los títulos aducidos sacan adelante la exigencia jurisprudencial pre anotada, pues, si bien en el presente asunto no se allegó al plenario la sentencia dictada al interior del proceso de pertenencia 201200852, lo cierto es que la misma se encuentra debidamente registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1919089, el que por sí solo basta o deviene con la aptitud probatoria suficiente para acreditar la titularidad del predio no solo del reivindicante, sino de sus antecesores, tal como recientemente lo decantó nuestro máximo Tribunal de la justicia ordinaria, con ocasión del cambio de postura jurisprudencial, indicando sobre el tema lo siguiente<sup>4</sup>:

*“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.**

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC1833-2022 de 29 de julio de 2022, Radicado11001-31-03-013-2009-00217-01, M.P. AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO.

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 intencionales.

Aclarado lo anterior, los dos títulos enunciados resultan indefectiblemente demostrativos que la titularidad del predio en cabeza del reivindicante deviene anterior a la posesión del demandado FRANCISCO LAVERDE, títulos cuyas inscripciones se encuentran vigentes y por ende son suficientes para desvirtuar la presunción de dueño que le otorga al demandado poseedor el artículo 762 del Código Civil, haciendo viable la pretensión restitutoria incoada a través de esta acción, tal como lo precisó el Juez de instancia.

**5.5.** Finalmente, y siguiendo el marco de la apelación, corresponde ahora resolver sobre la presunta omisión e indebida valoración probatoria de la que se acusa a la sentencia, y que presuntamente conllevó a que le denegara el reconocimiento de las mejoras deprecadas por el demandado.

Para tal ejercicio valorativo, parte el Despacho del presupuesto que en la sentencia dictada en primera instancia, fue reconocido el demandado como poseedor **de buena fe**, por cuanto dicha presunción que le otorga el artículo 769 *Ibíd*em no fue desvirtuada en el presente caso, y cuyo aspecto tampoco fue rebatido por la parte demandante en sede de apelación.

Para el efecto, se tiene que el artículo 966 del Código Civil, señala que “El poseedor **de buena fe**, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda. A su vez señala que “*Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa*”. A su turno, el inciso 3º del artículo 964 del Código Civil, precisa que, “*El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda*”, norma cuyo entendimiento correcto según lo ha señalado de antaño la H. Corte Suprema de Justicia, significa que los frutos deben ser pagados desde la notificación de la demanda al demandado (Sent. de 3 de junio de 1954. G. J. Tomo LXXVII, pág. 772), es decir, desde el 19 de noviembre de 2003 (Fl. 36 C-1).

No obstante lo anterior, se tiene que en el presente asunto no hay lugar a revocar o modificar la decisión dictada por el a quo en relación con las mejoras, ya que, si bien reclamó como tales, a) el “*valor cancelado para la compra del predio*”

[\$600.000.000], b) “valor compra portada y postes para cercar [\$14.400.000.00] y el, c) “*levantamiento e instalación cerca*” [\$3.000.000.00], viene a bien precisar por una parte, que a voces de lo señalado en el artículo 966 del Estatuto Civil, “*Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa*”, razón por la cual solamente sería procedente los dos rubros relacionados con la cerca del predio.

El demandado además de la falta de técnica jurídica de su petición, tan solo se conformó con una precaria enunciación y el aportamiento de una “*cotización hechura de portada en madera, cerca de poste y alambre*”, elemento de juicio que en manera alguna devienen con la aptitud suficiente para probar tanto su existencia como el valor real de ellas, razón por la cual, el reclamo realizado en sede de apelación carece de sustento.

Además, la Corte Suprema de Justicia, en casos similares, ha negado el reconocimiento de frutos y mejoras ante la ausencia de prueba, considerando al efecto lo siguiente:

*“En punto de las restituciones mutuas hay que hacer varias precisiones. La del inmueble resulta inevitable, porque la demandada viene ocupándolo, por lo menos en parte (...).*

*No cabe predicar lo mismo respecto de frutos y mejoras, sobre lo cual no habrá por ende condena, dada la total ausencia de prueba, debida en gran parte a la inercia de las partes en esos aspectos.*

*En torno a frutos, el demandante apenas los pidió en el libelo inicial, sin aclarar sobre qué partes concretas del bien, y allí no solicitó pruebas tendientes a establecerlos, ni después impulsó actividad probatoria alguna para demostrar su realidad objetiva ni mucho menos su cuantía.*

*(...) De otro lado, respecto de mejoras la cosa es parecida, ya que la demandada no las reclama, ni están demostradas de su parte, pues tampoco desplegó actividad tendiente a establecer su realización ni su cuantía, (...).*

En este estado de cosas, se impone la confirmación de la sentencia confutada, con fundamento en lo precedentemente considerado.

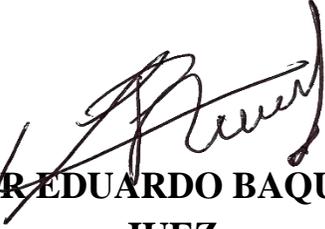
Consecuente con lo anterior, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la REPÚBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la Ley,

## **VI. RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia dictada por el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MADRID, con fundamento en lo considerado precedentemente.

**SEGUNDO:** Condenar a la parte demanda en costas de esta instancia.  
Consecuente con lo anterior, se liquidan en la suma de dos (2) S.M.M.L.V. Tásense.

Notifíquese,

  
**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**