# TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL
# DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá, D.C. julio primero de dos mil veinte.

***Magistrado Ponente*** ***: JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS***
Radicación : 25899-31-03-002-2016-00462-01

Como se anticipó en la audiencia virtual adelantada el pasado diecisiete de junio de dos mil veinte, se emite decisión escrita que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el día 12 de agosto de 2019 por el juzgado segundo civil circuito de Zipaquirá.

## ANTECEDENTES

1. Carlos Humberto Valbuena Vargas formuló demanda reivindicatoria contra Diego, Javier y Camilo Méndez Castillo, en la que, una vez subsanada, pretende se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto, "*de la franja de terreno que hace parte del predio denominado "El Follaje o Brisas del Plata",* que adquirió por compra que hizo a Álvaro Obdulio Largo Sánchez, mediante la escritura pública 1042 del 10 de mayo de 2004 de la notaría 63 del círculo de Bogotá, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-1202513; fracción de aproximadamente 730 m.2, de la fanegada que tiene el predio y que está delimitada con los siguientes linderos: "*por el costado occidental en una extensión aproximada de 21.29 metros, con predios de la misma finca "El Follaje o Brisas de Plata", por el costado oriental, en 22.90 metros aproximadamente con pared de por medio, con el conjunto residencial Bosques de Terracota; por el Norte en 33 metros, pared de por medio, en toda la extensión linda con predios del Conjunto Residencial Bosques de Terracota, predio que antes fue del señor Adolfo Torres; y por el sur, en 33 metros lineales con predios cuya propiedad inscrita es hoy de los hermanos Méndez Castillo"*; se condene a los demandados a restituirle esa porción de terreno, junto con las cosas que hagan parte del mismo y se reputen inmuebles, al pago de perjuicios materiales por daño emergente en la suma de $200.000.000.oo, por los honorarios del abogado y $1.000.000.oo de pesos mensuales, "*correspondientes a los dineros dejados de percibir por concepto de pago por parqueadero de vehículos y otros ingresos propios de la explotación del bien, desde el día en que se le hizo el despojo y hasta que se le restituya el inmueble",* se ordene el registro de la decisión en el folio de matrícula inmobiliaria y condene en costas a los demandados.

2. Relató, que la posesión de la franja reclamada, costados nor-occidental y nor-oriental le fue arrebatada en forma arbitraria e ilegal por los demandados, "*valiéndose de una desafortunada decisión judicial, tomada por un juez de la República, que actuando de manera desacertada, decidió entregar parte de un predio sin respetar los derechos de dominio y posesión que tenía como propietario, como se dejó constancia en la diligencia de entrega y cuya oposición a la misma fue rechazada de plano y confirmada por el Tribunal del Distrito Judicial de Bogotá".*

Que en esa diligencia *"se desconoció, la debida alinderación del predio objeto de entrega, cual era, precisamente el denominado VILLA JOSEFA, ubicado en la vereda Bojacá del municipio de Chía, de una extensión aproximada de 4.754 V2), o sea 3.042.56 M2, inmueble distinguido e identificado con los siguientes linderos y medidas aproximadas: "Por el norte en 33.00 metros con el lote que fue de la sucesión de Alberto Iglesias Ranelli y que a partir de ésta, se denomina Brisas del Plata, antes, El Follaje, hoy del aquí demandante, Carlos Humberto Valbuena Vargas, por el sur en 32.60 metros con el callejón privado que de la carretera que va a Zipaquirá arranca hacia el oriente, de por medio, con la Hacienda Santa Ana de don Guillermo Koop Castello hoy de otros. Por el oriente, con el mencionado Callejón de entrada a las fincas colindantes, de por medio con la finca, el encanto, esta luego llamada la Juanita, que es o fue de propiedad de Bernardo Gutiérrez en extensión de 93.20 metros y, por el Occidente, en toda su extensión con terrenos de Cecilia Ramos de Quecan".*

Y debido a ello la entrega cobijó y arrebató parte del predio de su propiedad denominado El Follaje o Brisas del Plata, "*en tanto que, la Comisionada alargó el predio objeto de entrega sobre el costado noroccidental y nororiental, en la medida que por el primero de ellos, es decir, por el costado occidental solo debía eventualmente hacer entrega del predio en una extensión de 94.89 metros y no en 116.10 metros como fue la medida y alinderación dada por la señora juez primero promiscuo municipal de Chía que intervino en dicha diligencia sobre dicho costado",* que por tanto, se le está privando de una franja de terreno de aproximadamente 21.21 metros lineales.(hecho 2.6)

Que lo mismo ocurre sobre el costado nororiental, que tenía según los títulos y la orden judicial, una extensión por el costado Oriental de 93.20 metros, "*y la señora juez primera promiscua municipal de Chía, se excedió en dicha medición y sin reparo alguno arrebató en forma indebida e hizo entrega a los acá demandados de una franja de terreno que excede lo ordenado en el despacho comisorio, cual es una franja que equivale a 22.90 metros, en tanto, en dicha diligencia se prolongó dicho lindero Oriental en una distancia ilegal y arbitraria que no contemplaban los títulos anexados en el despacho comisorio, en la medida que se hizo entrega del predio en una extensión de 116.10 metros".*

Que el costado norte del predio Villa Josefa, no lo es el predio Brisas del Plata, como lo contemplan los títulos y soportes del despacho comisorio, sino que hoy lo son en virtud de la diligencia de entrega, los predios de Inversiones Terracota S.A.S. denominado Conjunto Residencial Bosques de Terracota.

Que su posesión del predio cuya fracción pretende reivindicar perduró de manera continua e ininterrumpida por un término superior a los doce (12) años, desde el año 2004 y hasta el 9 de febrero del año 2016, fecha en la cual se realizó la cuestionada entrega judicial y sus actos de señor y dueño fueron probados en el proceso de pertenencia a través de la prueba testimonial, "*la que debe tenerse como prueba trasladada, toda vez que se surtió dentro de un proceso en donde son las mismas partes que acá intervienen".*

En la misma diligencia de entrega planteó oposición que le fue rechazada de plano por el comisionado y su decisión fue confirmada por el H. Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil, quien señaló que eran otros los escenarios donde se deberían debatir los derechos de posesión de terceros diferentes a los propietarios inscritos.

Decisiones judiciales que califica de arbitrarias e injustas "*en razón de que, si hubieran tenido en cuenta todas las pruebas aportadas y las que dejaron de practicarse, las cuales fueron solicitadas, la decisión hubiera sido distinta, pero mientras tanto se le están causando serios perjuicios, porque entregó parte del predio de propiedad y posesión de mi representado, tal como se acreditó con la prueba trasladada y que fue aportada en la mentada diligencia",* pues ni la juez comisionada de Chía ni el Tribunal de distrito judicial de Bogotá Sala Civil, "*podían bajo ningún pretexto desconocer cómo se hizo en dicha diligencia, el derecho de dominio y posesión que ejercía y ejerce sobre la totalidad del predio Brisas del Plata, razón por la que acude a esta acción judicial";* asimismo, "*que los demandados durante los últimos doce años desde el año 2004 y hasta el 9 de febrero de 2016, nunca ejercieron actos de señor y dueño sobre la parte del predio objeto de reivindicación",* a más de que le fueron desconocidas las mejoras, cuidados, vigilancia y demás que tuvo que subvencionar durante los últimos 12 años para la conservación de la parte del predio acá reclamada.

3. Trámite

Notificados los demandados se opusieron a las pretensiones, señalan que la alinderación del predio Brisas del Plata que se presenta en la demanda no es la que consta en el certificado de tradición, ni en la escritura 1042 del 10 de mayo de 2014, pues en los títulos que acreditan la propiedad y excepcionan de mérito:

(i) *"Falta de personería sustantiva de la parte actora. El demandado NO tiene el derecho de propiedad",* señalando que "*El demandante no es propietario del bien cuya reivindicación pretende",* condición que tampoco le fue reconocida en el proceso de pertenencia que se surtió en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá y que es necesaria para iniciar la acción reivindicatoria; que en dicho trámite actuó alegando ser poseedor, "*para pretender entonces la prescripción del bien que incluía el mismo cuya reivindicación ahora pretende.";* y porque la alinderación que consta en la prueba "*demuestra que el demandante es colindante y NO es propietario del predio cuya reivindicación pretende".*

*(ii) "Falta de Personería Sustantiva de la parte demandada (falta de legitimación en la causa por pasiva), los demandados son propietarios y tienen el dominio",* pues la acción reivindicatoria no procede contra quien no sea poseedor de la cosa*, "porque los demandados son verdaderos propietarios. Y no poseedores como lo exige la acción reivindicatoria".*

(iii) *"Falta de identidad y determinación de la cosa singular cuya reivindicación pretende la parte demandante."* Pues Apoyada en que, no existe identidad y determinación del inmueble cuya reivindicación se pretende. Las medidas y colindancias que presenta el demandante son completamente caprichosas y no guardan ninguna relación ni hacen referencia a los linderos y descripción que obra en el título registrado

*(iv) "impertinencia de la acción reivindicatoria para declarar la propiedad del demandante" y* (v) "*Cosa juzgada y asunto decidido"*, porque en el juzgado 2º Civil del Circuito de Zipaquirá ya se surtió un proceso de pertenencia entre las mismas partes y se sentenció que el demandante no es propietario del inmueble que al parecer ahora pretende se le reivindique, con lo cual no procede la acción reivindicatoria. Y (v) "*Falta de requisitos de ley necesarios para interponer la acción reivindicatoria.".*

El demandante descorrió el traslado de las excepciones oponiéndose a su prosperidad. Se convocó entonces a la audiencia inicial y surtidas sus etapas a la audiencia de instrucción y juzgamiento, finalizándose el trámite con la sentencia del 12 de agosto de 2019.

4. La sentencia apelada.

La jueza negó las pretensiones, tras señalar los requisitos de pretensión consideró que no se había identificado plenamente la fracción del bien que se pretendía reivindicar, comparando las alinderaciones que del predio de Brisas del Plata se hicieron en la demanda con las que se encuentran en la escritura pública 1042 del 10 de mayo 2004, de adquisición por el demandante del inmueble, advierte que no son las mismas, que en la demanda se alindera el predio con medidas y cabida determinada en tanto que la escritura sólo se hace referencia a los predios colindantes del inmueble, sin señalarse la extensión de esos límites; lo que expone se repite en el título antecedente al dominio de aquél, escritura pública 617 de febrero 25 de 1963.

Pero concluye también que revisada la escritura pública 5132 del 3 de octubre de 1968 de protocolización de la sucesión de Alberto Iglesias Ranelli, los predios acá en cuestión, que componen el haber de esa sucesión, tampoco fueron alinderados en debida forma, pues sus colindancias no coinciden, al parecer, al mismo tiempo la franja en disputa se asigna al predio Villa Josefa y al Brisas del Plata, al señalarse que *"el predio Villa Josefa por el norte linda en extensión de 33 metros con el lote denominado el follaje o Brisas del plata, con el cual forma un solo globo distinguido en el catastro municipal con el nombre de Brisas del plata perteneciente a esta misma sucesión; tanto que el predio Brisas del plata por el norte, por el Oriente que sería el costado que sería el lindero corresponde a predios de Fernando Galvis antes y hoy con el predio Villa Josefa de propiedad esta misma sucesión; en conclusión es por este lindero en el que se hace constar que el predio Brisas del plata por el Oriente linda con Villa Josefa lo que la haría titular del derecho dominio sobre la franja en disputa, dado que la franja en disputa se encuentra en el costado Norte del predio Villa Josefa y en el costado Oriental del predio Brisas del plata; en tanto que, al alinderar el predio Villa Josefa por el costado Norte se hace lindar con el predio Brisas del plata caso en el cual la franja en disputa correspondería a Brisas del plata."*

Circunstancia que anotó, no pudo superarse con la prueba pericial practicada que ninguna claridad aportó, pues no se elaboró con base en los títulos de los predios sino en un levantamiento topográfico soportado en información geográfica de la base de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi sin de ella allegar soporte alguno; a más de que ubicó la franja en disputa en el predio Brisas del Plata, bajo la simple consideración de que sumando al área de los predios la que se asigna a la franja en cuestión, sólo podía estar contenida en el inmueble Brisas del Plata; concluyendo que "*lo que realmente existe es una controversia en relación con los linderos de los predios materia de este proceso, dado que la franja en disputa como aparece de la revisión de los títulos y que ya mencionó el despacho pareciere pertenecer al uno y al otro."*

5. La apelación.

Al sustentar su recurso el actor aduce que la franja que pretende reivindicar, contrario a lo manifestado por la juzgadora, se encuentra debidamente identificada, alinderada, singularizada y determinada, tal como se acredita con las pruebas recopiladas; que si bien el perito no fue claro en este punto, debió atenderse al dictamen pericial rendido dentro del proceso de pertenencia que curso en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, proceso que reposa en este asunto como prueba trasladada, que lo determina con claridad.

Que puso en conocimiento de la juez, los errores cometidos en la adjudicación de la liquidación del señor Alberto Iglesias, respecto de las colindancias de los predios adjudicados que fueron trasladados al predio Brisas del Plata, en la medida que por el costado oriental se señaló erradamente que colindaba con el predio Villa Josefa cuando su título de adquisición no lo señalaba y en ese error, que le fue aclarado a la juez en el momento del alegato de conclusión, se basó para señalar la no coincidencia del predio a reivindicar. "*Baste para ello acudir a la escritura pública No. 217 del año 1960, por medio de la cual el causante Iglesias adquirió dicho inmueble para establecer*

*que se cometió una indebida transcripción de linderos que no por ello puede generar la invalidez de esta reivindicación"*. Que debido a la falta de valoración integral de las pruebas que reposan en el plenario la juez de instancia no evidenció que se configuran todos los requisitos necesarios, para dar prosperidad a la pretensión reivindicatoria.

El extremo demandado descorre el traslado argumentando que hubo en la pericia yerros y que, como lo concluyó la jueza, no hubo claridad en la identificación del predio, que falló también el título de dominio no es claro, pues el invocado por el actor, escritura 1042 de mayo 10 de 2004 no incluye la descripción caprichosa que del predio hace en su demanda para reivindicar.

## CONSIDERACIONES

1. Sabido es que la pretensión reivindicatoria encierra una contienda sobre la posesión material de una cosa singular la cual debe ostentar el demandado que enfrenta la petición restitutoria de quien se proclama su titular del derecho de dominio (arts. 946, 950 y 952 C.C.); que en ella el demandante debe demostrar su condición de propietario del bien que posee el demandado, pues aquel como poseedor es considerado dueño por la ley, mientras otra persona no justifique serlo (inc. 2º, art. 762 C.C.); presunción que se explica "porque el dominio no es un simple título desnudo sino que comprende también el derecho a poseer" (*G.J. No. 1947, Pág. 18*), de suerte que la posesión da pie para pensar que quien la ejerce es el verdadero propietario, pues ejecuta actos a que sólo da derecho el dominio (corpus) y funge como titular de éste (animus), por lo que resulta válido afirmar que "donde quiera que se vea un poseedor hay que arrancar, por imperativo legal, de la premisa de que es el titular de la cosa que posee" (*CCVIII, Pág. 268*).

Que la prosperidad de la acción exige que confluyan concomitantemente cuatro requisitos: El derecho de dominio del demandante, posesión material del demandado, identidad entre la cosa que se pretende y la poseída y que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.

2. La solución de la alzada.

La decisión apelada se confirmará pues se considera que no resulta viable el estudio de reivindicación contra un poseedor cuya detentación material en disputa deriva de una decisión judicial y no de un acto arbitrario o clandestino de aquél, como en el caso ocurre y, en segundo lugar, porque aun dejando de lado ese obstáculo tampoco se pueden considerar acreditados los elementos necesarios para la prosperidad de la reivindicación.

2.1. Un primer punto que resulta para la Sala trascendente en lo por resolver es el relato que se dejó expuesto en el antecedente que el demandante hace como soporte de su reclamo, esto es, el haber sido despojado de la franja de terreno de su predio Brisas del Plata que acá pretende se le reivindique, no por un acto de invasión o despojo de sus demandados, sino producto del cumplimiento de una decisión judicial errada que avalada en segunda instancia por el Tribunal de Bogotá, terminó en una diligencia de entrega del predio Villa Josefa a sus demandados que asegura abarcó una fracción de su inmueble que allí delimita y pide su restitución, pues ello hace improcedente acá el estudio de la reclamada reivindicación.

Ello por cuanto se tiene sentado que el mismo antecedente de despojó de su posesión producto de un error judicial, fue el sustento del reclamo de amparo posesorio que también elevó en contra de sus acá demandados, pero pretendiendo se le restituyera el inmueble Villa Josefa, que el juez a-quo le negó por considerar configurada la prescripción de la acción posesoria y éste Tribunal y Sala modificó manteniendo la negativa del reclamo pero bajo la consideración de que existía una falta de legitimación en causa pasiva de los accionados titulares de dominio del predio Villa Josefa, por haber aquellos recuperado la posesión de su inmueble a través de una decisión judicial y no de un acto de despojo violento, arbitrario o clandestino, como lo exigía la norma sustancial para la prosperidad del amparo posesorio.

En efecto, con la sentencia de agosto 6 de 2019, que se ordenó incorporar como prueba de oficio en esta instancia, esta Sala resolviendo en segunda instancia la aludida acción posesoria de Carlos Humberto Valbuena Vargas contra Diego, Camilo y Javier Méndez Castillo, referida al inmueble Villa Josefa, negó la pretensión de amparo posesorio allí elevada con historiales que permiten reiterar que es la misma causa de aquella pretensión

la que acá se expone, con la variante de que ahora el actor agrega según la cual al despojársele de la posesión de Villa Josefa, también se le privó de una franja del predio Brisas del Plata que acá dice reivindicar, en el citado fallo se lee:

*(…) la causa que se expone como generante de la pérdida de la posesión del demandante es el cumplimiento de una decisión judicial ejecutoriada.*

*Esto es, que el actuar del juez primero promiscuo municipal de Chía al entregar el predio Villa Josefa el día 9 de febrero de 2016 a los acá demandados, no es más que el cumplimiento de una decisión judicial emanada de autoridad competente, auto interlocutorio de agosto 21 de 2014 proferido por el juzgado 26 civil del circuito de Bogotá y que luego confirmó Sala Civil del Tribunal de Bogotá con auto de mayo 26 de 2016; decisiones emitidas en curso de un proceso ejecutivo adelantado por Luis Suarez Molina contra el acá demandante Carlos Humberto Valbuena Vargas.*

*Pues fue en dicha actuación judicial en la que habiéndose secuestrado el inmueble "Brisas del Plata" tras adelantarse un incidente de "exclusión" frente a la cautela realizada, se decidió y ordenó la entrega del inmueble Villa Josefa a sus propietarios, porque se encontró que el mismo no pertenecía al ejecutado y que por ello, no podía haber sido cautelado, que era un predio independiente del predio Brisas del Plata, que era propiedad de los allí incidentantes y se ordenó a aquellos su entrega".* que "*independientemente de lo justo o injusto de aquella determinación de entregar el bien a los incidentantes, de si fue o no acertada, resultaba indiscutible el concluir que la detentación del inmueble denominado Villa Josefa que ostentaba el acá demandante Carlos Humberto Valbuena Vargas cesó en virtud del cumplimiento de una decisión judicial".*

Mientras que en esta demanda pide que se restituya al actor una franja de terreno de aproximadamente 730 m.2 del predio denominado "El Follaje o Brisas del Plata" que se afirma está en posesión de los demandados, pues le fue *"arrebatado al actor la posesión de parte del mismo sobre los costados Noroccidental y Nororiental en forma arbitraria e ilegal por los acá demandados valiéndose o aprovechándose de una desfortunada decisión judicial, tomada por un juez de la República que actuando de manera desacertada , decidió entregar parte de un predio sin respetar los derechos de dominio y posesión que tenía como propietario del mismo, conforme se dejó constancia en la diligencia de entrega y cuya oposición a la misma fue rechazada de plano y confirmada por el Tribunal de Distrito Judicial de Bogotá D.C. Sala Civil".* (Hecho 2.3. de la demanda)

Pues, siendo así las cosas, claro resulta de los antecedentes expuestos que si lo entregado a los demandados el 9 de febrero de 2016 en cumplimiento de la decisión judicial fue el predio Villa Josefa y que desde entonces ellos accedieron a su detentación material producto de esa orden judicial, mal podría acá debatirse si esa posesión debe ceder en la franja de terreno reclamada, porque ahora se afirme que hace parte del predio Brisas del Plata y no de Villa Josefa, pues al igual que en lo decidido en el proceso de amparo posesorio, entrar en ese estudio comportaría desconocer lo que ya se definió en el acto judicial, que es en últimas censurado, sobre la posesión del predio Villa Josefa.

Esto es, que como el predio Villa Josefa es de propiedad de los acá demandados y no del demandante su posesión le fue restituida, por lo que, al ser la posesión que ahora detentan los demandados producto de una decisión judicial y no de un actuar de hecho suyo, la pretensión reivindicatoria que al igual que la de amparo posesorio debaten la prevalencia del derecho a poseer, no podría darse entre el acá actor y los demandados, pues la detentación material que estos ejercen sobre el área en disputa, como lo señala el actor y en ello no hay controversia, les fue entregada producto de una decisión judicial.

2.2. En segundo lugar, porque aun dejándose de lado la consideración anterior y dando por sentado que se puede admitir el debate posesorio que conlleva este proceso reivindicatorio, lo cierto es que tampoco se reunirían en el caso los requisitos necesarios para la prosperidad de la pretensión, según se pasa a exponer.

2.2.1. En efecto, en el proceso de pertenencia, traído como prueba trasladada, el acá actor relató que el predio Brisas del Plata fue objeto de embargo dentro de un proceso ejecutivo hipotecario, anotación 3ª del folio de matrícula 50N-1202513 y secuestrado el 21 de junio de 2000, y en esa cautela material, por error, abarcó el predio colindante denominado Villa Josefa; por lo que, quien remató en tales condiciones tenía la convicción de que éste estaba inmerso en el primero, y también el acá demandante que compró al rematante el inmueble en el año 2004 creía que el bien adquirido por su antecesor comprendía además del denominado Brisas del Plata el predio Villa Josefa.

Pero luego, cuando su predio fue embargado en otro trámite ejecutivo, los acá demandados a quienes se les había negado intervención en el proceso hipotecario, promovieron incidente de

exclusión del predio Villa Josefa, como propietarios inscritos del mismo y como resultado de ese trámite incidental se le ordenó al actor devolverles Villa Josefa a los acá demandados señores Diego, Javier y Camilo Méndez Castillo, lo que se hizo efectivo en diligencia adelantada el 9 de febrero de 2016 (Fl. 2 a 14 C. 1); y que aunque presentó oposición por ser poseedor de la franja Villa Josefa que se le ordenó entregar, su intervención le fue rechazada de plano y esa decisión confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá.

Que demandó, en el año 2010, se declarara que por prescripción ordinaria había obtenido la totalidad del inmueble Villa Josefa identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1202510 de propiedad de los señores Méndez Castillo, con "*un área aproximada de cuatro mil setecientas cincuenta y cuatro varas cuadradas (4.754,00. V2), o sea tres mil cuarenta y dos metros cuadrados con cincuenta y seis centímetros de metro cuadrado (3.042,56 Mm2)" (fl. 37 c.c. del proceso de pertenencia),* siendo el relato fáctico similar al expuesto en el proceso posesorio, la entrega del inmueble producto de la compra del predio Brisas del Plata y la pérdida de su posesión, como resultado de un error judicial al atender un inexistente incidente de exclusión de bienes acogido por los jueces.

Al fallar en segunda instancia la pertenencia ordinaria, el Tribunal concluyó que no podía acceder el allí actor al dominio del inmueble Villa Josefa que reclamaba, pues su título de adquisición del predio Brisas del Plata no cubría esa heredad que: *"la escritura pública No. 1042 citada, no constituye un justo título para que el demandante pueda alegar prescripción ordinaria con relación al predio Villa Josefa, en tanto que mal puede soslayarse que ese contrato de compraventa si se perfeccionó con el modo de la tradición al inscribirse en la Oficina de Registro en los términos del artículo 756 del C.C., siendo ello reflejado en el folio de matrícula inmobiliaria No.50N-1202513 -Brisas del Plata-, tanto así que a ese último inmueble fue al que se hizo alusión dicha escritura pública determinándolo de forma precisa, cosa distinta es que para el momento del secuestro en cita, se haya afectado el predio Villa Josefa, sin embargo, lo cierto es que ese último bien no era de propiedad de la parte demandada en el proceso ejecutivo".* Y agrega la providencia:

*"Misma suerte corren los documentos que exalta el demandante como constitutivos de justo título para el rematante Largo Sánchez -acta de la diligencia de remante, auto aprobatorio del mismo, planos levantados por el secuestre Guillermo Niño Cortes, entre otros-, comoquiera que no conllevan esa virtualidad, al haberse establecido de forma precisa el inmueble que fue vendido forzosamente sin extenderse al que hoy es objeto del proceso como se encuentra a folio 132, en donde se indica que el predio Villa Josefa es el lindero oriental del bien objeto de almoneda, de modo que, no puede afirmarse que el pretenso poseedor no haya podido alcanzar la propiedad del inmueble Villa Josefa por presentarse una falla jurídica, sino que, ello se debió a que ese bien no era de la demandada en ese trámite ejecutivo y el yerro en que se cayó al momento del secuestro por el despacho comisionado que extendió la medida al que hoy es pretendido fue corregido expresamente y no puede pensarse que perduró en el adjudicatario del remate y a su vez a quien le prometió éste en venta el convencimiento vencible de que ese terreno igualmente hubiese sido adquirido y obrara como titular de derecho de dominio sin serlo, por cuanto, ello quedó más que claro en el auto que aprobó el remante de fecha 26 de febrero de 2007 (fl. 138) en tanto que el mismo única y exclusivamente hizo referencia a Brisas del Plata, más aún, cuando en plurales pronunciamientos del Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá que adelantó el proceso ejecutivo en donde se afectó con medida cautelar y remató el predio Brisas del Plata se señaló que de manera alguna el trámite y decisiones allí adoptada afectaron el predio con folio de matrícula 50N-1202510 –Villa Josefa- (fl 138 a 140).*

2.2.2. Ahora lo acá pretendido frente a los mismos señores Diego, Javier y Camilo Méndez Castillo, a través de la acción reivindicatoria es que le restituyan de lo entregado a aquellos por la decisión judicial, una franja de terreno de aproximadamente 730 m.2, que afirman hace parte de su predio denominado "El Follaje o Brisas del Plata" identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-1202513, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, ubicado en la vereda Bojacá Municipio de Chía Cundinamarca y no del predio Villa Josefa.

Pero tal reclamo no parte de considerar la alinderación de su título de adquisición de dominio ni del de su antecesor, ni de lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria; tampoco de atribuir a sus demandados la realización de actos de despojo arbitrarios o clandestinos de la franja.

El actor allegó el título que le transfirió el dominio del predio El Follaje o Brisas del Plata, escritura pública 1042 del 10 de mayo de 2004, de la notaría 63 del círculo de Bogotá, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1202513, que también aportó, (Fls. 59 a 64 C. 1), venta que hace Álvaro Obdulio Largo Sánchez a Carlos Humberto Valbuena Vargas, del derecho de propiedad, posesión, y dominio que aquél dice ostentar sobre "*un lote de terreno y la casa de habitación en él construida ubicado en el municipio de Chía, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-1202513 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, Brisas del Plata, consta de una casa de habitación de una sola planta, junto con el lote de terreno situado en la vereda Bojacá,*

*municipio de Chía, conocido anteriormente con el nombre del Follaje, tiene una extensión superficiaria de una fanegada aproximadamente, superficie plana en su conformación y linda: POR EL NORTE: Con tierras de Campo Elías Chibuque y hermanos. POR EL SUR: Con tierras de Cecilia Ramos de Quecan y Araceli de Gómez. POR EL ORIENTE: Con predios de Bernardo Galvis antes y hoy con predio Villa Josefa de propiedad de esta misma sucesión y por el OCCIDENTE: Con tierras de Gregorio Chibuque y encierra".*

Inmueble lo había adquirido su tradente, con similar expresión de linderos, "*por adjudicación en diligencia de remate realizada por el juzgado Treinta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso denominado Ejecutivo Singular de María Isaura Hurtado Ramírez contra Cecilia Arango de Iglesias, mediante acta de remate del día veinticuatro (24) de noviembre de dos mil tres (2003) y el correspondiente auto aprobatorio del mismo de fecha tres (3) de febrero de dos mil cuatro (2004) la cual fue debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-1202513."* Clausula Segunda: Tradición. Escritura de Venta. Actos de adquisición del tradente y de enajenación que aparecen registrados en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

En el certificado de matrícula inmobiliaria 50N-1202513 del predio objeto material de esta demanda se describe que el inmueble *El Follaje o Brisas del Plata* tiene los siguientes linderos: ***" DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS*** *UNA CASA DE UNA SOLA PLANTA JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA VEREDA DE BOJACA MUNICIPIO DE CHIA, CONOCIDO ANTERIORMENTE CON EL NOMBRE DEL FOLLAJE, TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE UNA FANEGADA APROXIMADAMENTE Y LINDA: POR EL NORTE CON TIERRAS DE CAMPO ELIAS CHIBUQUE Y HERMANOS, POR EL SUR: CON TIERRAS DE LA FAMILIA RAMOS DE QUECAN Y ARACELY DE GOMEZ,* ***POR EL ORIENTE: CON PREDIOS DE BERNARDO GALVIS ANTES Y HOY CON PREDIO VILLA JOSEFA DE PROPIEDAD DE ESTA MISMA SUCESION*** *Y POR EL OCCIDENTE CON TIERRAS DE GREGORIO CHIBUQUE. ESTE INMUEBLE GOZA DE UNA SERVIDUMBRE DE ENTRADA SOBRE EL PREDIO VILLA JOSEFA (DE ESTA SUCESION) Y POR EL CUAL LIMITA POR EL COSTADO ORIENTE AL SALIR AL CALLEJON PRIVADO QUE CONDUCE A ZIPAQUIRA".* (Fl. 41 y 42 C. 1)

Esto es, que en el título de adquisición del inmueble y en el de su antecesor en el dominio, al igual que en el folio de matrícula inmobiliaria es claro que el predio El Follaje o Brisas del Plata colinda por el costado oriental con el de los demandados, denominado Villa Josefa y que carece de cualquier señalamiento en la extensión de sus linderos.

Es decir, la reivindicación se soporta no en la existencia de un indiscutido título de dominio en cabeza del demandante que abarque la zona reclamada, ni en la presencia de unos poseedores que le arrebataron la detentación de una fracción del bien de forma violenta o clandestina, sino en elucubraciones sobre las reales dimensiones que tendría su predio, propias de un trámite de deslinde y amojonamiento; alegaciones de subsistencia de irregularidades en la configuración de los títulos antecedentes al de su dominio y de alteraciones posteriores por delimitaciones erradas, cuya suma conduciría a concluir que son otros los trazados de los linderos, diferentes a los referidos en los títulos, los que deben prevalecer, pues se le cercenó del predio Brisas del Plata una fracción que se sumó al predio Villa Josefa.

Y lo cierto es que tal punto no quedó acreditado con la claridad que el mismo exigía, por el contrario, aunque se advierten falencias en la titulación de Brisas del Plata por la ausencia de extensión de sus linderos y de uno de los cuatro linderos del predio Villa Josefa, lo cierto es que más cercano a la realidad resulta el atender las delimitaciones que traen los títulos que el mismo demandante señala como punto de partida de sus elucubraciones transformadoras.

En efecto, se allegó el juicio de sucesión Alberto Iglesias Ranelli, tramitado ante el juzgado primero civil municipal de Bogotá y protocolizado en la escritura 5132 del 3 de octubre de 1968 notaría primera de Bogotá, causante que al fallecer era dueño de ambos predios Follaje o Brisas del Plata adquirido desde 1.960 y el colindante Villa Josefa adquido en el año 1963, y de ese acto de liquidación herencial y referencia de títulos antecedentes, se señalan dimensiones y colindancias de estos inmuebles que permiten afirmar que, como lo concluyó la jueza de instancia, no es real, ni concordante con aquellos las alinderaciones que de su predio propone el actor en esta demanda, como necesaria fuente de su reivindicación. (Fl. 43 a 57 C. 1).

Así en la escritura 617 del 28 de febrero de 1963, el señor Eduardo Mabé vende al señor Alberto Iglesias Ranelli el derecho de dominio del predio Villa Josefa ubicado en la vereda Bojacá del municipio de Chía con 4.754.00 varas cuadradas de extensión y cuyos linderos se describen así: "*por el Norte, en extensión de treinta y tres metros (33.00 mtrs) lineales, con terrenos que fueron de Daniel García y de Bernarda Tovar, hoy de Alberto Iglesias; Sur, en extensión de treinta y dos metros sesenta centímetros (32.60 mtrs) lineales, con el callejón privado que da a la carretera que conduce a Zipaquirá, arranca hacía Oriente, para llegar a la finca El*

*Encanto, propiedad anteriormente de Matilde Fiorenzano de Mabé, hoy de Bernardo Gutiérrez, de por medio, con la Hacienda de Santaana, propiedad de Guillermo Kopp Castello; Oriente con callejón de entrada a las fincas colindantes, por medio con la finca ya dicha de El Encanto, en extensión de noventa y tres metros y veinte centímetros (93,20 mtrs.) y occidente, en toda su extensión, con terrenos de propiedad de Cecilia Ramos de Quecan*."

Descripción del predio Villa Josefa que se mantiene en la diligencia de inventario y avalúos de la sucesión del mencionado dueño, en el que se menciona que aquellos predios Villa Josefa y Follaje o Brisas del Plata, colindante con el anterior, independientes entre sí, habían sido englobados en catastro bajo el nombre de Brisas del Plata, inmueble que tanto en el inventario sucesoral como en el trabajo de partición es alinderado así: Un lote de terreno situado en la vereda de Bojacá de la comprensión municipal de Chía, llamado "El Follaje" o Brisas del Plata, que tiene una extensión superficiaria de una fanegada, aproximadamente, y está determinado por los siguientes linderos: Por el Norte, con tierras de Campo Elias Chibuque y hermanos; por el sur, con tierras de Cecilia Ramos de Quecan y Aracely de Gomez; por el oriente, con predios de Bernardo Galvis, antes y hoy con el predio Villa Josefa de propiedad de esta misma sucesión; y, por el occidente, con tierras de herederos de Gregorio Chubuque".

Alinderaciones que se conservan en la apertura de los folios de matrícula inmobiliaria actuales y que permiten dar por sentado que la colindancia entre Brisas del Plata y Villa Josefa lo era en un espacio de 33 metros lineales, señalándose que para Villa Josefa lo era por su costado norte y para Brisas del Plata por su costado oriental; descripciones que se mantienen en las demandas de pertenencia y de amparo posesorio elevadas.

Esto es, que esas medidas y colindancias de los inmuebles, tomadas desde el referido proceso de sucesión y sus títulos antecedentes se consignaron en los folios aperturados a partir de la liquidación herencial y no aparecen modificadas en las escasas transacciones posteriores hasta llegar al dominio de los acá demandante y demandados.

Luego, no podría entonces aceptarse que se defina en este trámite de reivindicación con base en una alinderación de los inmuebles que altera sus antecedentes, como presupuesto necesario para la prosperidad de su reclamo como lo presenta el accionante; pues lo que de allí se deriva es que no hay una claridad ni en los títulos antecedentes y los folios de matrícula inmobiliaria actuales de los trazados exactos de las colindancias o delimitaciones de los predios Villa Josefa y Brisas del Plata; que al parecer por tratarse de predios limítrofes que pertenecieron a un mismo dueño que como un solo cuerpo los detentaba y con su muerte pasaron a su cónyuge e hijos, y no hubo suficiente rigor en su delimitación en el trabajo de partición que debió aprovecharse para actualizar colindancias y señalar o precisar las medidas de los linderos de las que carecía el predio Brisas del Plata y del lindero faltante del predio Villa Josefa, y como no fue ello así, al pasar a terceras personas, se terminan presentando las señaladas inconsistencias.

Lo que conduce a concluir que no puede considerarse debidamente determinado el inmueble que se pide reivindicar, elemento indispensable para la prosperidad de la pretensión, como señala la Corte Suprema: *"No ha de perderse de vista que la determinación y singularidad de la cosa pretendida y su coincidencia con aquella cuyo señorío se anuncia son imprescindibles para la prosperidad de la reivindicación, pues se trata de aspectos que vienen a dar seguridad y certeza a la decisión que tutela el derecho real de dominio como expresión del derecho de persecución, al punto que tal amparo no es posible de no mediar certeza absoluta de la correlación entre lo que se acredita como propio y lo poseído por el demandado, por supuesto que la "identidad del bien reivindicado se impone como un presupuesto de desdoblamiento bifronte, en cuanto la cosa sobre que versa la reivindicación, no solamente debe ser la misma poseída por el demandado, sino estar comprendida por el título de dominio en que se funda la acción, vale decir que de nada serviría demostrar la identidad entre lo pretendido por el actor y lo poseído por el demandado, si la identidad falta entre lo que se persigue y el bien a que se refiere el título alegado como base de la pretensión" (Cas. Civ. de 27 de abril de 1958, LXXX, 84; 30 de abril de 1960, XCII, 466; 10 de junio de 1960, XCII, 925; 30 de abril de 1963, CII, 23; 18 de mayo de 1965, CXI y CXII, 101; 11 de junio de 1965, CXI y CXII, 148; 11 de junio de 1965, CXI y CXII, 155; 21 de noviembre de 1966, CXVIII, 179; 31 de marzo de 1967, CXIX, 63; 5 de abril de 1967, CXIX, 78; 26 de abril de 1994, CCXXVIII, 972 y ss.; 31 de marzo de 1968; 12 de junio de 1978; 13 de abril de 1985 (no publicadas) (subrayas fuera del texto original).*

*La razón de ser de este presupuesto estriba en la naturaleza misma del derecho de dominio objeto de la pretensión reivindicatoria, por lo que "la identidad entre la cosa sobre la cual arraiga el derecho cuya titularidad demuestra el actor, y la cosa poseída por el demandado, es indispensable, porque en tratándose de hacer efectivo el derecho ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder"(G. J., t. XCII, Pág.34)*[1].

[1] Corte Suprema de Justicia. Sentencia de mayo 19 de 2005. Expediente No. 7656.

Y como es exigencia para el demandante el probar todos y cada uno de los señalados requisitos de la pretensión de dominio elevada, pues "*La carencia de cualquiera de los elementos axiológicos que integran la acción reivindicatoria trunca el propósito restitutorio*"[2], lo analizado resulta suficiente para confirmar la sentencia que negó la pretensión reivindicatoria.

Repuesta a los reparos del actor.

A más de lo antes expuesto, debe agregarse que no cambia lo hasta acá concluido las pruebas recopiladas en la demanda de pertenencia, testimonios de Salomón Vega, Fernando Fresneda, Luis Orlando Castro, Nohemí Sogamoso, Noe Bohorquez, pues no se duda del con ellos acreditado ejercicio posesorio que sobre el inmueble Villa Josefa ejerció el acá demandante, derivado del reiterado antecedente de adquisición del predio Brisas del Plata con la creencia errada que incluía el predio Villa Josefa, así como su posterior restitución a los acá demandados, sus propietarios inscritos.

Y que no altera la conclusión de falta de identificación de la fracción del predio que se pretendía reivindicar el dictamen rendido en el proceso de pertenencia, pues lo allí encomendado al auxiliar fue elaborar un levantamiento topográfico que dictamine si "el predio objeto de prescripción adquisitiva que se menciona en el numeral 1 de las pretensiones, en su integridad es el mismo que por su ubicación y linderos, nombre y demás circunstancias que lo identifican aparece inventariado y adjudicado con la denominación de Villa Josefa a CECILIA ARANGO DE IGLESIAS y a JAIME ALBERTO, MANUEL ENRIQUE, JAVIER ERNESTO Y ADOLFO IGLESIAS ARANGO, en el sucesorio de ALBERT IGESIAS RANELLI, tramitado en el Juzgado Primero Civil Municipal de Bogotá, que sirvió de base para la apertura del folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1202510, protocolizado por escritura pública No. 5132 del 3 de octubre de 1968, de la notaría primera del círculo de Bogotá.

Es decir, si como lo expone el actor al apelar, la pericia recogida en este proceso reivindicatorio no es clara en el propósito para el que se decretó la prueba, ni tienen fuerza vinculante sus conclusiones, por toda la crítica que del mismo hace la jueza a-quo en su valoración que la Sala comparte y que el actor no censura, mal podría pretenderse que tal falencia en la identificación y ubicación de la franja de terreno que se pide reivindicar, pudiera suplirse con la valoración de la prueba pericial recogida en el proceso de pertenencia que tenía otro propósito.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca en Sala de decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**CONFIRMAR** la sentencia proferida el 12 de agosto de 2019, por el juzgado segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, que negó las pretensiones de la demanda.

Condenar en costas a la parte demandante, señalar como agencias en derecho de esta instancia la suma de $1.500.000.oo, liquídense por el a-quo.

Notifíquese y devuélvase.

Los Magistrados,

**JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS** **JAIME LONDOÑO SALAZAR**

**GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ**

[2] C.S.J. sala civil sentencia de enero 20 de 2017, radicado 76001-31-03-005-2005-00124-01.