



## **SENTENCIA**

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

### **JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL**

SANTIAGO DE CALI, TRECE (13) DE MARZO DE DOS MIL VEINTE (2.020)

**Asunto:** Verbal de resolución de contrato-demanda de reconvención

**Demandante principal:** BERNARDA PUENTES

**Demandados principales:** MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN

**Radicación:** 760014003008-2018-00492

#### **I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA.**

El Despacho acatando las previsiones normativas previstas en el inciso 3º, numeral 5º, artículo 373 del Código General del Proceso, una vez anunciado el sentido del fallo en audiencia y expuestas a las partes las razones por las cuales no se emitió dicho acto de forma oral, procede a proferir sentencia que en derecho corresponda para dirimir el contencioso verbal de resolución de contrato adelantado por la demandante principal BERNARDA PUENTES frente a MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN y la demanda de reconvención formulada por esta última en contra de la accionante principal.

Sea la oportunidad para indicar que la audiencia en donde se anunció el sentido del fallo data del 5 de marzo de 2020 y que desde el 16 de marzo de la presente anualidad hasta la fecha se encuentran suspendidos los términos judiciales en virtud de lo ordenado por el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdos PCSJA 20-11517 del 15 de marzo de 2020; PCSJA 20-11521 del 19 de marzo de 2020; PCSJA 20-11526 del 22 de marzo de 2020 y PCSJA 20-11546 del 25 de abril de 2020, última disposición que consagró como excepciones a la suspensión de términos en materia civil la de proferir sentencias "*...anticipadas, y las que deban proferirse por escrito si ya está anunciado el sentido del fallo*", de manera que la expedición de este fallo (que estaba pendiente de insertarse en el estado del 16 de marzo de 2020) se ajusta a los parámetros del inciso 3º del numeral 5º del artículo 373 del C.G.P.

#### **II. ANTECEDENTES.**

##### **2.1.1. LA DEMANDA PRINCIPAL**

En lo esencial, el compendio fáctico de la demanda principal instaurada por conducto de apoderado judicial por la señora BERNARDA PUENTES frente a MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN admite la siguiente síntesis:

Que la señora BERNARDA PUENTES adquirió la propiedad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-69042 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el día 3 de noviembre de 1978 mediante Escritura Pública No. 2926 proferida en la Notaría 6 del Círculo de Cali, bien raíz que contaba con extensión superficiaria de 106.25 m2.

Que respecto de este bien se hizo venta parcial a favor del señor Martin Emilio Puentes mediante documento escritural No. 2470 de 1991 (aclarada por la escritura No. 2861 del 09/09/1991) en extensión de 39.20 m2 y la casa de habitación de dos plantas construida en él, conservando la demandante una extensión superficiaria de 67,05 m2, con fundamento en esta negociación se generó la matrícula inmobiliaria No. 370-366936 para el terreno menor.

Se aduce que en dicho acto notarial se expresó *"...puntualmente que la Sra. BERNARDA PUENTES, se reserva pared medianera al medio a través del patio como lindero Norte"* lo que a dichos de la demandante *"es decir, atravesando o después del patio le pertenece a la Sra. Puentes"*, consagrando también que: *"la misma escritura de venta parcial, indica que el patio al cual hace alusión el presente proceso hace parte de la propiedad de la Sra. Bernarda Puente"*.

Que el señor Martín Emilio Puentes, el día 10 de noviembre de 2010, mediante Escritura Pública No. 3814 corrida en la Notaría 23 de esta ciudad, realizó venta del predio de su propiedad a favor de la señora ADRIANA DE LOS ÁNGELES ROLDÁN MARTÍNEZ, conservando la misma extensión superficiaria y linderos que el vendedor había adquirido con anterioridad, según el líbello, la compradora acató dichas disposiciones.

Que no obstante lo anterior, el día **28 de octubre de 2013** la señora ROLDÁN decide *"encerrar en paredes de ladrillo el patio del inmueble de la Sra. Puentes de manera arbitraria (...) usurpó de manera violenta y subrepticia el dominio del bien tomándose todo el patio con el lavadero que incluía servicios funcionales de agua y energía (...) sellando y dañando totalmente la puerta de acceso al patio"* (se resalta); que frente a los reclamos de la señora BERNARDA PUENTES, la señora ROLDÁN aseguraba que dicha extensión pertenecía a su propiedad.

Que dicho patio está ubicado *"en el sur de la propiedad de la demandante Bernarda Puentes, colindante con el predio ubicado en la casa 7 S – BIS-08 de la Calle 65 en 2.94 mts y al fondo del patio en 3.06 mts y 2.50 mts con antejardín"*.

Finalmente relata que el **23 de febrero de 2017**, la señora ADRIANA DE LOS ÁNGELES ROLDÁN MARTÍNEZ realizó venta del bien de su propiedad a favor de su madre, la señora MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN, quien ejerce la posesión de este predio a la fecha de presentación de la demanda.

En virtud de lo anterior, la demanda principal aboga por que se declare a la señora BERNARDA PUENTES como propietaria del *"patio ubicado en el sur de la propiedad*

*de la demandante Bernarda Puentes, colindante con el predio ubicado en la casa 7 S – BIS-08 de la Calle 65 en 2.94 mts y al fondo del patio en 3.06 mts y 2.50 mts con antejardín” que hace parte del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-69042 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, como consecuencia de ello se ordene a la señora MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN la reivindicación de dicha extensión, que se condene a la demandada principal al pago de frutos naturales y civiles que el bien haya podido producir durante la posesión en cabeza de la parte pasiva y la condena en costas.*

### **2.1.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA PRINCIPAL**

Enterada de la demanda, la señora MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN constituyó representación judicial a través de la cual se pronunció frente a los hechos y pretensiones formulando las siguientes excepciones:

***Falta de legitimación en la causa:*** Como argumento axial de esta defensa se expone que no existe razón para que la señora BERNARDA PUENTES pretenda reclamar algo que no le corresponde, toda vez que ella vendió parcialmente una parte de su predio, sin que se especificara, claramente en el título traslativo de dominio los linderos y medidas del predio objeto de la venta parcial. Agrega que de conformidad *"con la Oficina de Catastro y con las medidas claras del predio mutado se establece que el mencionado patio le corresponde a mi poderdante, siendo la demandante la que está ocupando verticalmente el patio de la demandada..."*.

***Mala fe:*** El fundamento de esta exceptiva radica en que en ninguna de las escrituras públicas de venta derivadas de la primera venta parcial, entre ellas en la venta que hiciera la señora ADRIANA DE LOS ÁNGELES ROLDÁN MARTÍNEZ a MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN, se han *"...establecido linderos y medidas claras del predio de propiedad de mi poderdante, induciendo en engaño a los compradores, ya que limita la propiedad incluso teniendo tubos, conexiones, instalaciones de un predio en otro"*.

***Inexistencia de perjuicios:*** Se invoca que no existe materialización de ningún perjuicio indemnizable a favor de la demandante principal, pues incluso se relata que existen elementos del predio de la demandante *"invadiendo"* la zona de la demandada; bajo similares conatos fácticos se izó la excepción denominada: ***Inexistencia de la perturbación a la posesión.***

### **2.2.1. DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

La señora MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN, por intermedio de su apoderada formuló dentro del término, demanda de reconvencción en contra de BERNARDA PUENTES, en dicho pliego, tras hacer un recuento de los actos escriturales por medio de los cuales se han hecho las sucesivas ventas, aduce que

es viable contrademandar a su contrincante y para ello asegura que la señora MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN es quien se encuentra parcialmente privada de la posesión material del inmueble, puesto que *"dicha posesión la tiene actualmente la señora BERNARDA PUENTES al ir extendiendo su construcción hacia el predio de mi poderdante"*, que *"la señora BERNARDA PUENTES incluso tiene dentro del predio de la señora MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN tubos de acueducto en donde circulan las aguas negras del predio de su propiedad"*, finaliza indicando que su poderdante *"no ha podido ampliar y/o modificar su predio ya que a medida que se modifica el predio de la señora BERNARDA PUENTES un piso invad[e] parte del predio de mi poderdante"*, concluye categóricamente que su representada *"...no realizó compra parcial, sino total del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-366936"*.

En virtud de ello invoca a su favor la declaración judicial reivindicatoria respecto al bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-366936 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en lo que respecta a la siguiente descripción: *"ubicado en la calle 65 No. 7S-BIS-08 de la nomenclatura urbana, localizado en la ciudad de Cali, en el que se encuentra incluido los DOS METROS CON NOVENTA Y CUATRO CENTÍMETROS (2.94 MTS), al fondo del patio en TRES METROS CONSEIS CENTÍMETROS (3.06 MTS) y de DOS METROS CON CINCUENTA CENTÍMETROS (2.50 MTS) CON ANTEJARDÍN"*.

Que como consecuencia de ello, se ordene a la señora BERNARDA PUENTES a *"demoler y restituir (...) la parte del predio que horizontalmente está invadido por el predio de propiedad de la señora BERNARDA PUENTES con una construcción extendida del predio que se encuentra ocupando parte del predio de la señora MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN"*.

Peticiona también que la demandada en reconvencción sea condenada a pagar el valor de los perjuicios ocasionados por la ocupación de la construcción e invasión horizontalmente del predio de la demandante en reconvencción; que se ordene el retiro de las *"conexiones de aguas negras y demás tubos que atraviesan el interior del predio de mi poderdante"*; finalmente invocó la condena en costas para su contraparte.

### **2.2.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

Surtido el término de traslado de la demanda de reconvencción, la señora BERNARDA PUENTES a través de su mandatario judicial se pronunció sobre los hechos y pretensiones invocando las siguientes excepciones (Fl. 46 y s.s. Cdo reconvencción).

***Mala fe manifiesta en los hechos:*** El soporte de la defensa consiste en que a juicio de la parte demandada en reconvencción, la construcción del edificio de propiedad de la señora BERNARDA PUENTES se hizo con anterioridad a la fecha en que MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN entró en posesión del bien

adquirido por compraventa, por lo que cataloga como temerarias las afirmaciones que respaldan los posibles actos perturbatorios generados por la demandante principal.

***Carencia total de acción de los demandantes para reclamarle a la señora Bernarda Puentes:*** Se invoca como fundamento que cualquier vicio del inmueble que adquirió la señora MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN debe ser resarcido por quien le vendió el predio, esto es la señora ADRIANA DE LOS ÁNGELES ROLDÁN MARTÍNEZ, sumado a ello, insiste en que la señora BERNARDA PUENTES no ha realizado actos perturbatorios que den lugar a reclamar en su contra la reivindicación.

***Inexistencia del derecho alegado por la parte demandante:*** Expone que la parte reconviniente carece de la titularidad y que el bien objeto de controversia está precisamente en cabeza de la demandante en reconvencción por lo que invoca que no concurren los elementos de la acción reivindicatoria.

Finalmente y con fundamento en el Código de Procedimiento Civil se invoca la excepción denominada ***innominada***, sin exponer un sustento fáctico que la respalde.

### III. CONSIDERACIONES

**1.-** Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal.

**2.-** De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno que pueda estructurar nulidad que deba ser puesta en conocimiento de la parte afectada, o que fuere declarable de oficio.

**3.-** En cuanto atañe al presupuesto material de la pretensión de la legitimación en la causa tanto activa como pasiva en este evento se dirá que, sin perjuicio de las precisiones conceptuales y jurisprudenciales que se realizará más adelante respecto de la viabilidad de la acción de dominio, en principio no acusa ninguna deficiencia como quiera que al proceso concurren tanto en la demanda principal como en la de reconvencción, la persona que asegura (según su líbello) ser titular del derecho real de dominio sobre el bien objeto de reivindicación y ambas encausan su *causa petenti* bajo el entendido que su contraparte ejerce actos de posesión sobre el mismo, es por ello que desde ya se desestima la excepción de falta de legitimación en la causa invocada por la parte demandada principal.

**4.-** El problema jurídico que abordará este Despacho estriba en determinar tanto en la demanda principal como en la reconvencción, si frente a la discusión planteada en donde se debate si una porción de terreno que fuera objeto de negociaciones hace parte de la titularidad de uno u otro extremo procesal,

concurrer o no los elementos propios de la acción reivindicatoria decantados por la ley sustancial y por la jurisprudencia patria para condenar al extremo demandado a la entrega del bien raíz objeto de litigio; de ser así, a favor de alguna de las partes, se abordará si a dicho polo le asiste o no derecho al reclamo de las indemnizaciones peticionadas, desde luego, previa demostración de dichos conceptos.

**5.-** Al tenor del artículo 946 del Código Civil, "*la reivindicación o acción de dominio es la que tiene **el dueño de una cosa singular**, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*", o sea, puede reivindicar el "*que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa*" (artículos 946 y 950 Código Civil), y también se concede "*la misma acción aunque no se pruebe el dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción. Pero no valdrá ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho*" (artículo 951 *ibídem*).

Por lo tanto, la acción reivindicatoria compete tanto al *dominus* cuanto al poseedor regular de todo el tiempo para la usucapión, esto es, quien adquirió la posesión con justo título, buena fe inicial, y tradición si es traslativo de dominio, consumado el plazo legal para la adquisición de la propiedad por prescripción no declarada judicialmente.<sup>1</sup>

En uno u otro caso, es menester prueba idónea de la calidad invocada o *legitimatio ad causam activa* y de las exigencias normativas de la reivindicación, a saber: a) derecho de propiedad del demandante o, b) cosa singular o cuota determinada de ella; c) posesión material del demandado, y d) identidad entre del bien pretendido por el actor y el poseído por el demandado.

Así, para el buen suceso de la pretensión el esfuerzo probatorio debe estar orientado a la demostración **irrefragable** de los presupuestos axiológicos de la pretensión reivindicatoria reseñados en precedencia.

**6.-** En este asunto, imperioso es detenernos en el estudio del primero de los requisitos mencionados, esto es, **el derecho de propiedad del demandante**, el cual debe concurrir sin lugar a equívocos en cabeza de quien invoca la acción, ya sea por vía de demanda principal o de reconvencción, pues así se trabó la discusión en este preciso caso, pues por lógicas y elementales razones, la acción de dominio o reivindicatoria se instituyó exclusivamente para que el titular de derechos reales recobre la posesión, más no para definir o debatir quien o quienes son los titulares del mencionado dominio, ello por cuanto quien acude a la judicatura a reclamar este especialísimo derecho debe colmar con creces este elemento, pues para definir el debate de titularidad, el ordenamiento jurídico tiene previstas otras sendas o acciones que ostentan autonomía, naturaleza y tipología propias y en

---

<sup>1</sup> Sala de Casación Civil, sentencia del 3 de marzo de 1954.

todo caso distintas a la acción de dominio, por lo cual no pueden refundirse en una sola categoría.

Así pues, el elemento relativo al **derecho de propiedad del demandante** debe tener tal claridad y precisión que permita así avanzar en el análisis de concurrencia de los restantes requisitos exigidos por la normatividad civil patria, pues es claro que si dicha titularidad es aun materia de discusión o tiene connatos contenciosos o proviene de una disputa o de diferencias contractuales entre los litigantes, es claro que el fundamento de la acción de dominio cae en el vacío y debe desestimarse.

En efecto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, sobre asuntos donde se peticiona la reivindicación sobre predios o áreas que tienen su génesis en una relación contractual discutible para los intervinientes, ha sentenciado lo siguiente:

*"En lo que atañe a la pretensión reivindicatoria, se debe indicar que, prima facie, parecieran concurrir los requisitos que tradicionalmente se exigen para su prosperidad, como son la propiedad del bien en cabeza de los demandantes, la posesión material del mismo por la demandada, la identidad entre el bien bajo dominio de los primeros y posesión de la segunda y, finalmente, la singularidad de la cosa (arts. 946, 947, 949, 950 y 952 C.C.)<sup>2</sup>.*

*Sin embargo, **no por ello se debe conceder la reivindicación, porque la posesión material de la señora Pulido tiene cierta justificación contractual, toda vez que mediante contrato de promesa de compraventa celebrado el 1º de julio de 1983, los demandantes se obligaron para con ella a "vender o ceder los derechos que les corresponden** dentro del proceso sucesorio del señor Carlos Eduardo Pulido Riaño", comprometiéndose, de manera especial, el inmueble materia de este proceso (cláusula 6ª). De dicho negocio jurídico dan cuenta las copias que militan a folios 50 del cuaderno 1 y 1 del cuaderno 2º, las cuales adquirieron autenticidad en virtud de lo dispuesto en los artículos 252-3 y 276 del C.P.C., habida cuenta que no fueron tachadas ni redargüidas de falsas, e incluso, fue reconocidas de manera expresa por los demandantes en los interrogatorios de parte que absolvieron ante la juez de primero grado, en los términos del artículo 272 ibídem"*

***Se trata, a no dudarlo, de un obstáculo insuperable –al menos a través de este pleito- que frustra la acción dominical, la que "no tiene cabida en aquellos eventos en los que el poseedor ocupa la cosa como consecuencia de una relación contractual que lo une con el propietario, caso en el cual, es incontestable que el dueño tiene la obligación de respetar el derecho de aquél, hasta tanto se rompa, judicial o convencionalmente, el respectivo vínculo"**<sup>3</sup> (subrayas fuera del texto original).*

<sup>2</sup> Cas. civ. 8 de febrero de 2002; exp. 6758

<sup>3</sup> Tribunal Superior de Bogotá. Sentencia de 14 de agosto de 2006; exp. 0174.

*Juan C*

Por esta vía, y bajo estas premisas, el cuerpo colegiado, precisó que: **"si el dueño, en el caso de la propiedad, ha entregado esa posesión en cumplimiento de las obligaciones emanadas de un contrato, para que el poseedor pueda ser compelido a restituir el bien, es necesario que, previamente, se destruya el vínculo jurídico – contractual- que lo ata con el propietario y que lo autoriza para detentarlo"**<sup>4</sup> (se resalta).

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia sobre el punto también ha emitido importantes argumentos que ayudan a resolver el litigio, entre los que encontramos:

**"(...) la pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio"**.

En la misma decisión agregó:

**"Cuandoquiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro"**<sup>5</sup>.

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil de decisión, magistrado ponente: Marco Antonio Álvarez Gómez en sentencia del veintiocho (28) de febrero de dos mil siete (2007)<sup>6</sup> y acogiendo las posturas ya analizadas sentenció en un asunto de estrechas similitudes:

**"no lo es menos que, con independencia de la clase de contrato celebrado – en principio promesa, como emerge de su texto- y del cumplimiento de los**

<sup>4</sup> Sent. de 14 de febrero de 2007; exp. 6180.

<sup>5</sup> GJ. CLXVI. P. 366; Cfme: Sent. de 18 de mayo de 2004; exp. 7076

<sup>6</sup> ref: proceso ordinario no. 30199507575 01.

*señor C*

requisitos que el legislador reclama para su validez, **es claro que existe una manifestación de voluntad de los demandantes que posibilitó, directa o indirectamente, la ocupación del bien** por parte de la señora Pulido, sin que la Sala pueda decidir sobre el mérito de dichos cuestionamientos, no sólo porque ninguno de **los contendientes ejerció las acciones personales que afloran del referido contrato – siendo la reivindicatoria una acción de tipo real-, sino también porque "el juez de la reivindicación –salvo en casos como el de confrontación de títulos-, no es el juez del contrato"**, como lo precisó esta Sala en el último de los fallos aludidos<sup>7</sup>, menos aún si la nulidad, en rigor, no fue un tema debatido en este proceso y ni siquiera propuesto como excepción de fondo."

"Por tanto, **le corresponderá a la parte interesada promover el respectivo juicio para discutir la validez de la promesa de compraventa** referida, en orden a que el juez competente, con la presencia de todos los interesados, adopte las decisiones pertinentes, entre ellas, si resulta exitosa dicha súplica, las que conciernen a las restituciones mutuas que se generan como consecuencia de una declaración de nulidad."

Para que no quede fragmento de duda, en sentencia de julio 30 de 2010, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, con ponencia del Magistrado William Namén Vargas<sup>8</sup>, tuvo a bien realizar la siguiente conclusión:

"En verdad, **admitirse la acción reivindicatoria con prescindencia de la relación jurídica contractual entre el dueño de la cosa y el poseedor, conduce al desconocimiento del acuerdo dispositivo de las partes, en grave atentado de la imprescindible seriedad, estabilidad y certeza del tráfico jurídico, dejando el vínculo intacto y sin solución.**

Conformemente, **cuando la fuente generatriz de la posesión es una relación jurídica negocial o contractual, su presencia excluye el ejercicio autónomo, directo e inmediato de la acción reivindicatoria en procura de la restitución de la cosa, que en tal hipótesis, únicamente puede obtenerse a través de las respectivas acciones contractuales inherentes al vínculo que ata a las partes y de la cual dimana.**" (el resaltado es ajeno al texto original).

**7.-** Analizada la situación puesta en conocimiento de esta judicatura, es evidente que estamos en un juicio reivindicatorio que proviene, sin lugar a dudas, de múltiples escenarios contractuales de venta, en efecto la señora BERNARDA PUENTES titular del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-69042 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, realizó una venta parcial a favor del señor **MARTIN EMILIO PUENTES** mediante escritural pública

<sup>7</sup> Sent. de 14 de febrero de 2007; exp. 6180.

<sup>8</sup> Ref.: Expediente 11001-3103-014-2005-00154-01, , Bogotá, D. C., treinta de julio de dos mil diez.

**No. 2470 de 1991** (aclarada por la **escritura No. 2861 del 09/09/1991**) una extensión de 39.20 m<sup>2</sup> y la casa de habitación de dos plantas construida en él, conservando la demandante una extensión superficiaria de 67,05 m<sup>2</sup>, y con fundamento en esta negociación se generó la matrícula inmobiliaria No. 370-366936 de la Oficina de Registro de esta ciudad.

Luego tenemos que respecto de este último inmueble, el señor **MARTIN EMILIO PUENTES**, el día **10 de noviembre de 2010**, mediante **Escritura Pública No. 3814 corrida en la Notaría 23 de esta ciudad**, realizó venta a favor de la señora **ADRIANA DE LOS ÁNGELES ROLDÁN MARTÍNEZ**, quien el **23 de febrero de 2017**, realizó venta del bien de su propiedad a favor de la hoy demandada principal, señora **MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN** también mediante documento escritural que obra en el plenario.

Siendo ello así, y al amparo de los postulados jurisprudenciales traídos a colación, es dable colegir razonadamente que la demandante en reivindicación principal BERNARDA PUENTES manifestó contractualmente la voluntad de ceder la posesión en cabeza de quien compraba parte del inmueble desde que celebró la venta el 05 de agosto de 1991 (aclarada por la escritura No. 2861 del 09/09/1991) a favor del señor MARTIN EMILIO PUENTES, y de contera de quienes luego podrían hacer negociaciones con el comprador como en efecto aconteció hasta llegar el bien objeto de controversia en ocupación de la demandada principal MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN.

En tal sentido, el plenario y el material demostrativo nos entrega de manera diáfana cuál ha sido la situación y orden de las cosas, para concluir sin hesitación alguna que, lejos de que MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN haya privado de la posesión del bien a BERNARDA PUENTES sin su aquiescencia, lo cierto es que la línea de contratos permite evidenciar que existe una manifestación de voluntad de la demandante que posibilitó, directa o indirectamente, la ocupación del bien en cabeza de los compradores, en otras palabras, de por medio existen sendas negociaciones y contratos de venta que dieron lugar a que cada uno de los compradores ejerza dicho acto sobre el predio adquirido.

De lo anteriormente expuesto se colige que la fuente generatriz de la posesión sobre el terreno del inmueble denominado patio ubicado entre los bienes distinguidos con matrículas inmobiliarias No. 370-366936 de la señora MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN (demandada principal) y 370-0069042 de BERNARDA PUENTES (demandante principal), que según la demanda, colinda con el predio con dirección Casa 7 S BIS 08 de la calle 65 en 2,94 m, con fondo de 3,06 m, y de 2,5 m de antejardín, y que según experticia practicada cuenta con un área aproximada de 39,20 m<sup>2</sup>; es una relación jurídica negocial o contractual, derivada de escrituras de compraventa cuya presencia, como lo ha dicho la Corte, excluye el ejercicio autónomo, directo e inmediato de la acción reivindicatoria.

En tal sentido, compete a los negociantes inconformes con el resultado de dichos convenios gestionar las respectivas acciones personales (que no la real de

dominio) para discutir la validez y alcance de las compraventas referidas, en orden a que el juez competente, con la presencia de todos los interesados, adopte las decisiones pertinentes, pues de anteponerse la acción de dominio pese a la realidad contractual advertida, se estaría en un directo desconocimiento del acuerdo dispositivo de las partes.

Tal determinación afecta desde el luego la pretensión directa de dominio tanto de demandante principal como de demandante en reconvencción, pues este fallador no puede pasar por alto que la acción de dominio es por su naturaleza y esencia una pretensión extracontractual y que el juez de la reivindicación no es el juez del contrato.

7.1. Sumado a lo anterior, fluye con total evidencia que precisamente estamos ante una completa duda y vicisitud sobre la titularidad del bien objeto de controversia, lo cual hace diluir sustancialmente el requisito esencial de la acción de dominio; a riesgo de fatigar, se había dejado en claro que el titular de la acción debe demostrar de manera irrefutable su condición de titular del derecho real, pues no compete al juez del reivindicatorio (ni a la experticia en él practicada) definir dicho supuesto en un juicio que está orientado a recuperar únicamente la posesión del bien registrado en cabeza del demandante.

Queda claro entonces la inapropiada elección de la acción de dominio por ambos demandantes (principal y en reconvencción), pues en ausencia de la demostración indiscutible de sus elementos, y ante el escenario contractual que precede a la contención, es innegable que, según sus intereses, deben bien sea acudir a las acciones personales entre los intervinientes para dirimir los alcances de las ventas o al proceso de deslinde y amojonamiento instituido por el legislador como la herramienta jurídica para esclarecer la situación real y material de un bien inmueble frente a su dueño en aquellas ocasiones donde a pesar de contar con los títulos de propiedad, no existe una certeza sobre los límites de un bien, ya que éstos no son claros o han sido modificados.

Por estas razones la demanda principal será desestimada por no concurrir los elementos exigidos por la normatividad civil y la jurisprudencia para el éxito de la acción reivindicatoria, la cual se declarará como excepción probada de oficio probada, dando lugar a lo dispuesto en el artículo 282<sup>9</sup> del C.G.P., esto es sin analizar las defensas denominadas *mala fe*, *inexistencia de perjuicios* e *inexistencia de la perturbación a la posesión*.

7.2. En lo que respecta a la demanda de **reconvencción**, otro punto que impera destacar para su improcedencia refiere a que la demandante MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN no disputa que la demandada reconvenida BERNARDA PUENTES sea poseedora material del bien inmueble objeto de controversia, como

---

<sup>9</sup> "Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes."

es obvio, y se pudo acreditar en la inspección judicial, al margen de la discusión sobre la titularidad que existe entre los contrincantes, es la demandada principal MARTÍNEZ DE ROLDÁN quien ostenta dicha posesión, sin que sea suficiente para acreditar posesión la existencia de materiales o tubos de acueducto como al parecer lo pretende la mandataria de la demandante, los cuales, valga decir, no se advirtieron en la inspección judicial con la trascendencia que se invoca en el líbello.

Por lo anterior, se derruye el elemento esencial de la acción de dominio relativo a la posesión en cabeza del demandado, luego es evidente la inadecuada e impropia acción ejercida por la defensa y con ello cae en el vacío el intento de reconvencción reivindicatorio perseguido en este asunto.

Entonces, al igual que con la demanda principal, en la de reconvencción se declarará probada la excepción de oficio denominada no concurrencia de los elementos exigidos por la normatividad civil y la jurisprudencia para el éxito de la acción reivindicatoria, así como la formulada por la demandada en reconvencción denominada ***Inexistencia del derecho alegado por la parte demandante***, la cual se soporta en la falta del elemento de posesión del inmueble en cabeza del demandado.

No se analizarán las defensas propuestas contra la demanda de reconvencción denominadas: *Mala fe manifiesta en los hechos* y *Carencia total de acción de los demandantes para reclamarle a la señora Bernarda Puentes*, por cuanto ya salen avantes las excepciones referidas con anterioridad (artículo 282 C.G.P.).

**8.** No habrá lugar a reconocimiento de frutos naturales y civiles (demanda principal) ni a la condena en perjuicios ocasionados por ocupación y la orden de retiro de conexiones (pedidas en la demanda de reconvencción), ello por cuanto estas condenas fueron peticionados como consecuenciales a la prosperidad de la pretensión principal de cada demanda.

Como no prosperan las pretensiones de la demanda principal ni las de la demanda de reconvencción, se impone la condena en costas para la parte vencida en ambos juicios (Artículo 365 C.G.P.).

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

## **RESUELVE.**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** de oficio y en contra de la demanda principal la excepción denominada "***no concurrencia de los elementos exigidos por la normatividad civil y la jurisprudencia para el éxito de la acción reivindicatoria***" por las razones expuestas en la parte considerativa de este fallo.

**SEGUNDO:** En consecuencia **NEGAR** la totalidad de pretensiones de la demanda principal.

*Sever C*

**TERCERO:** Condenar en costas a la demandante principal BERNARDA PUENTES, y a favor de la parte demandada principal. Fíjense como agencias en derecho la suma de **\$4.400.000** m/cte. (Acuerdo No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016).

**CUARTO: DECLARAR PROBADA** de oficio y en contra de la demanda en reconvencción la excepción denominada "**no concurrencia de los elementos exigidos por la normatividad civil y la jurisprudencia para el éxito de la acción reivindicatoria**" así como la excepción izada por la parte demandada en reconvencción denominada: "**Inexistencia del derecho alegado por la parte demandante**" por las razones expuestas en la parte considerativa de este fallo.

**QUINTO:** En consecuencia **NEGAR** la totalidad de pretensiones de la demanda de reconvencción.

**SEXTO:** Condenar en costas a la demandante en reconvencción MARÍA LEONILDE MARTÍNEZ DE ROLDÁN, y a favor de la parte demandada en reconvencción. Fíjense como agencias en derecho la suma de **\$4.400.000** m/cte. (Acuerdo No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016).

**SÉPTIMO:** Agotados los ritos secretariales de rigor, ARCHÍVESE la actuación previa cancelación de su radicación.

**OCTAVO:** Notificar por correo electrónico esta sentencia a las partes y por estados virtuales cuando tal herramienta se encuentre en adecuado funcionamiento, los términos para apelar se sujetarán a las disposiciones que emita el Consejo Superior de la Judicatura.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA**  
JUEZ



