

República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

Magistrado ponente

SC2122-2021

Radicación n.º 52001-31-03-004-2005-00162-01

(Aprobado en sesión virtual de nueve de julio de dos mil veinte)

Bogotá, D. C., dos (2) de junio de dos mil veintiuno
(2021).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por la demandante **CONSULTORÍAS DE INVERSIONES S.A.**, antes **INVERSIONES HARIVALLE S.A.**, frente a la sentencia proferida el 12 de marzo de 2015 por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pasto, Sala Civil - Familia, en el proceso que la impugnante adelantó contra **AURA ESTELLA, CARMEN ALICIA y JOSÉ FERNANDO RUIZ BOLAÑOS**, al que fue citada para integrar el contradictorio por pasiva, **BERTHA RUIZ BOLAÑOS**.

ANTECEDENTES

1. Apreciados los escritos de demanda (fls. 1 a 6, cd. 1) y de subsanación (fls. 102 y 103, *ib.*), se establece que las

pretensiones elevadas consistieron en que se declarara el dominio de la actora sobre el lote de terreno que identificó, conformante de uno de mayor extensión también allí especificado; se condenara a los accionados a restituirle dicho predio, junto con los frutos naturales y/o civiles percibidos, o que la dueña hubiese podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, causados desde el 17 de marzo de 2003 y que se causen hasta cuando se verifique la entrega; se dispusiera que la gestora del litigio no está obligada a indemnizar las expensas de que trata el artículo 965 del Código Civil, por ser los demandados *“poseedores de mala fe”*; se ordenara la inscripción de la sentencia; y se impusieran las costas del proceso, a los convocados.

2. En respaldo de esas solicitudes, se adujeron los hechos que pasan a reseñarse:

2.1. El señor Arcesio Paz Paz, por escritura pública No. 331 del 2 de marzo de 1954, otorgada en la Notaría Primera de Pasto, compró a los señores Graciela, Julián y Martha Bucheli Delgado, el predio de mayor extensión sobre el que versaron las súplicas del libelo introductorio.

2.2. Posteriormente, el 14 de diciembre de 1979, el mencionado propietario transfirió dicho inmueble, como aporte, a *“Harinera del Valle Arcesio Paz Paz y Cía. S. en C. S.”*, lo que se hizo constar en la escritura pública No. 7704 de la mencionada fecha, suscrita en la Notaría Segunda de Cali.

2.3. Dicha sociedad se transformó en anónima y cambió su razón social por la de “INVERSIONES HARIVALLE S.A.”, mediante escritura pública No. 1157 del 11 de diciembre de 1991, conferida en la Notaría Quince de Cali.

2.4. Por más de veinte años, el señor Miguel Eduardo Bastidas Pantoja, con autorización de la familia Paz, propietaria de la precitada sociedad, explotó el terreno en menor extensión pretendido en reivindicación, hasta el 17 de marzo de 2003, *“fecha en la que fue privado de forma violenta de su tenencia por parte de personas indeterminadas quienes dijeron ser autorizad[a]s por la señora AURA ESTELLA RUIZ BOLAÑOS”*.

2.5. La actora, desde entonces, perdió la posesión material de ese sector del predio, identificado con los linderos precisados en el hecho quinto del libelo introductorio, con una extensión aproximada de 2.300 metros cuadrados, como quiera que el mismo viene siendo detentado por los convocados, quienes lo han usufructuado y, a la fecha de presentación de ese memorial, percibían la renta del parqueadero que allí funcionaba.

3. El conocimiento de la acción correspondió por reparto al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto, oficina que admitió la demanda con auto del 8 de septiembre de 2005 (fls. 108 y 109, cd. 1), que notificó a Carmen Alicia y José Fernando Ruiz Bolaños por aviso, el 9 de junio de 2006 (fls. 140 a 142, *ib.*); y personalmente a Aura Stella Ruiz Bolaños, el 5 de julio siguiente (fl. 135, *ib.*).

4. Los nombrados, por intermedio del mismo apoderado judicial, pero en escritos separados de similar tenor, contestaron la demanda y, en desarrollo de ello, se opusieron al acogimiento de sus pretensiones, se pronunciaron sobre los hechos en ella alegados y formularon la excepción meritoria que denominaron “*PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA*”, fincados en que el predio cuya recuperación se pretende, desde hace más de cuarenta años, ha estado en posesión, primero, de Félix Ruiz Tufiño y su esposa Laura Bolaños y, luego, a la muerte de ellos, de los hijos habidos en su matrimonio, sus herederos, quienes han realizado sobre el mismo “*actos a los que solo da derecho el dominio, tales como darlo en amedianería (sic), sembrarlo, cultivarlo y cosecharlo con productos propios de la región, explotación económica exclusivamente para sí*”, al igual que el “[c]uido permanente de cercas, puertas, caminos de entrada” y el “relleno con varias toneladas de tierra [de] una parte del terreno que era cenagosa” (réplicas visibles en los folios 143 a 146 y 148 a 150, cd. 1).

5. Agotado el trámite de la primera instancia, el juzgado cognoscente le puso fin con sentencia del 15 de abril de 2011 (fls. 209 a 238, cd. 2) que apelada, fue anulada en segunda instancia, por no haberse integrado el contradictorio con todos los poseedores (auto del 15 de septiembre de 2011; fls. 28 a 36, cd. 8).

6. En obediencia a lo resuelto por el superior, el *a quo*, mediante auto del 28 de septiembre de 2011, ordenó la vinculación como accionada de la señora Bertha Ruiz

Bolaños (fls. 248, cd. 2), quien fue notificada con aviso del 14 de mayo de 2012 (fl. 255, *ib.*).

7. Representada por el apoderado de los primigenios demandados, la citada respondió el escrito introductorio de forma parecida a como ellos lo hicieron.

Además de la excepción que dichos accionados alegaron, planteó la de “*AUSENCIA DE REQUISITOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA*”, habida cuenta que la demandante no es la sociedad que figura como propietaria en el folio de matrícula del inmueble de mayor extensión al que pertenece el pedido en reivindicación y porque la descripción que de ese bien aparece en la demanda, no corresponde a la que como de él figura en la escritura pública 331 del 2 de marzo de 1954 (fls. 256 a 259, cd. 2).

8. Cumplida la renovación procesal, se dictó sentencia el 19 de noviembre de 2013, en la que se declaró parcialmente probada la objeción propuesta frente al dictamen pericial rendido en el curso de lo actuado, con los pronunciamientos consecuentes; se denegaron las pretensiones elevadas; y se condenó a la gestora del asunto en las costas (fls. 372 a 395, cd. 2).

9. Al desatar la alzada que contra dicho proveído formuló la sociedad actora, el Tribunal Superior de Pasto, Sala Civil - Familia, en el fallo que dictó el 12 de marzo de 2015, optó por confirmarlo (fls. 29 a 37, cd. 9).

LA SENTENCIA DEL AD QUEM

Tras historiar lo acontecido en el litigio, compendiar el pronunciamiento de primera instancia, condensar los cuestionamientos que le hizo la apelante, descartar la presencia de motivos que pudieran provocar la invalidación de lo actuado, tener por cumplidos los presupuestos procesales y precisar los axiológicos de la acción reivindicatoria, el Tribunal se ocupó del caso concreto y, sobre el mismo, en resumen, apuntó:

1. Las quejas del apelante obligan a establecer, de un lado, *“si una sociedad por acciones, anónima o en comandita[,] que tiene bienes raíces a su nombre y se transforma en cualquier otra[,] debe inscribir dicha novedad en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde se encuentran inscritos”*; y, de otro, *“[e]n caso de que la respuesta a dicho interrogante sea negativa, (...) a determinar si existe identidad entre el predio objeto de demanda y el poseído por los demandados”*.

2. Prosiguió al estudio del primero de dichos aspectos, con el siguiente resultado:

2.1. Es presupuesto de toda acción reivindicatoria, que el dominio del bien perseguido se encuentre en cabeza de la parte demandante, quien tiene la carga de su demostración.

2.2. Para el *a quo* ese requisito no aparece cumplido en el *sub lite*, pues según la escritura No. 7704 del 14 de

diciembre de 1979 de la Notaría Segunda de Cali y la anotación No. 2 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 240-22716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, la titularidad del inmueble aquí disputado figura en cabeza de la sociedad “*HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA., S. EN C.*” y no de “*INVERSIONES HARIVALLE S.A.*”, que fue la demandante.

2.3. La apelante, frente a tal aserto, estimó que el derecho de dominio sí está radicado en su cabeza, habida cuenta que de conformidad con el artículo 167 del Código de Comercio, la transformación de una sociedad no comporta ninguna transferencia patrimonial.

2.4. Así las cosas, el *ad quem* memoró el contenido del precitado precepto y, con apoyo en él, señaló que “*cualquier modificación de la sociedad se hace mediante la reforma del contrato social, lo que significa, acorde con el art. 158, ídem, que ello se deberá realizar mediante escritura pública que se registrará como se dispone para la escritura de constitución de la sociedad*”.

2.5. Enseguida puso de presente el mandato del artículo 170 de la misma obra, del que infirió que “*en la escritura pública de transformación deberá incorporarse un balance, en el que, obviamente, se registrarán, entre otros, los activos y dentro de ellos estarán relacionados los inmuebles de propiedad de la sociedad que se ha transformado*”.

2.6. Añadió las previsiones del numeral 1º del artículo 2º del “Decreto 2570 (sic) de 1970” y señaló:

De la interpretación armónica de la normatividad traída a colación podemos dar respuesta al interrogante al inicio expuesto, concluyendo que todo acto de transformación de una sociedad comercial que tenga a su nombre el dominio de un bien inmueble, deberá relacionarlo en la respectiva escritura pública como parte del balance (art. 170 del C. de Co.) y, en razón a la presencia del bien raíz, dicho instrumento deberá ser registrado en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, comoquiera que todo acto o contrato contenido en escritura pública que implique la modificación del dominio está sujeto a registro (art. 2-1 del Decreto 1250 de 1970).

2.7. Puntualizó que, si bien es verdad, la transformación de una sociedad “no trae como consecuencia la extinción de la persona jurídica, toda vez que [é]sta contin[ú]a desarrollando sus actividades, conservando su patrimonio y por consiguiente los activos y pasivos que lo constituyen, esto no significa que no sea necesario el registro del cambio en la titularidad de los bienes que se encontraban en cabeza de la sociedad transformada, pues como señalamos atrás, esa actividad es un imperativo legal, que, además, tiene su razón de ser en que ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina, cuando sea obligatorio”.

2.8. Aplicó su tesis al caso concreto y concluyó que “quien figuraba como titular del derecho real de propiedad del bien inmueble reclamado al momento de impetrarse la pretensión reivindicatoria, era la [s]ociedad [c]omercial Harinera del Valle y

no la demandante Inversiones Harivalle S.A., lo que se explica en tanto que la escritura pública No. 1157 del 11 de diciembre de 1991 corrida en la Notaría Quince de Cali, por medio de la cual se dio esa transformación, no fue inscrita en el certificado de tradición y libertad, de lo cual deviene que el referido título, en sí, no se acomoda a la preceptiva del artículo 756 del Código Civil, circunstancia que, adicionalmente, desvirtúa el supuesto de hecho contenido en el artículo 950 ibídem, lo cual, de manera definitiva, le cierra el paso a la acción reivindicatoria”.

3. La precedente conclusión, condujo al Tribunal a confirmar la sentencia apelada y a condenar a la accionante a pagar las costas de segunda instancia.

LA DEMANDA DE CASACIÓN

De los dos cargos que contiene, la Corte sólo se ocupará del primitivamente plateado, como quiera que está llamado a prosperar y a ocasionar el quiebre total del fallo cuestionado.

Es del caso dejar sentado desde ya, que la presente impugnación extraordinaria está sometida a las reglas del Código de Procedimiento Civil, por corresponder al estatuto que se encontraba vigente al momento de su interposición (20 de marzo de 2015), inferencia que atiende el mandato del numeral 5º del artículo 625 del Código General del Proceso, que refiriéndose al tránsito de aquella legislación a ésta, previó que “los recursos (...), se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron (...)”.

CARGO PRIMERO

Con estribo en el motivo inicial del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, se denunció la sentencia de segunda instancia por ser directamente violatoria de los cánones 756, 949 y 950 del Código Civil; 28-9, 111, 112, 117, 158, 167 y 170 del Código de Comercio; 2º, numeral 1º, del Decreto 1250 de 1970; 84 de la Constitución Política; 9º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; y 1º, numeral 1º, de la Ley 962 de 2005.

En desarrollo de la acusación, su proponente, en síntesis, expuso:

1. De conformidad con el artículo 167 del Código de Comercio, la transformación de una sociedad, que es el cambio de su forma societaria, no extingue la persona jurídica ni provoca el surgimiento de una nueva, toda vez que la inicialmente conformada *“se mantiene intacta”*; y tampoco ocasiona *“modificaciones en cuanto a la formación del patrimonio de la compañía, pues sus derechos y obligaciones se conservan sin alteración”*.

2. Enfatizó que el referido fenómeno *“no (...) produce mutación alguna en lo tocante al derecho de dominio que la sociedad ejerce sobre los bienes que conforman su patrimonio, al no haber una cesación de la existencia jurídica de la misma para dar paso a una nueva”*.

3. Precisó que en el caso colombiano, de los tres criterios existentes sobre la naturaleza de la transformación, se adoptó la tesis de *“la subsistencia de la personalidad jurídica”*, por lo que esa clase de modificaciones *“no implica, (...), variación, alteración ni sustitución alguna en la existencia jurídica de la entidad, la cual no obstante el cambio de modelo de sociedad y, por contera, de la regulación aplicable, permanece incólume desde el momento de su constitución y se prolonga, de manera única y unitaria, con posterioridad al acto modificativo”*, planteamiento que reforzó con la opinión de un tratadista patrio.

4. De las precedentes premisas infirió que, *“analizada la relación jurídica que subyace al derecho de dominio a la luz de la mutación societaria que tiene lugar con la transformación, es claro que no se presenta ninguna modificación en dicha relación jurídica ni ninguna situación con relevancia jurídica que trascienda o genere consecuencias sobre ella”*, habida cuenta que *“el sujeto activo de la relación, a saber el propietario, quien detenta el poder jurídico para gozar y disponer de la cosa sin respecto a determinada persona, no varía, como se explicó, por el mero hecho de que el ente moral adquiriera una nueva forma societaria, pues se trata de la misma persona y el mismo patrimonio, por lo cual desde la normativa del derecho de bienes no se produce un acontecimiento que genere una mutación sobre el derecho de dominio o propiedad”*.

5. En tal orden de ideas, el censor explicó el quebranto directo de las normas sustanciales indicadas al inicio de la acusación.

5.1. Sobre las comerciales que citó, observó que la infracción se produjo cuando el Tribunal concluyó, *“en contravía de las normas jurídicas que invocó, y de otras cuyo contenido soslayó, que el acto de transformación de una sociedad constituye o comporta una modificación en el derecho de propiedad de los bienes inmuebles de los que ella es titular, y que, en consecuencia, se requiere la inscripción de la mencionada reforma social en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al lugar en que dichos bienes inmuebles se encuentran”*.

5.2. Añadió que con ese criterio el *ad quem* desconoció la normas que regulan la *“publicidad propia de las mutaciones societarias, incluidas aquellas de reforma del estatuto social”*, como quiera que ellas solamente prevén la inscripción de tales actos en *“las cámaras de comercio correspondientes”*, sin que la establezcan en el *“registro inmobiliario”*, temática en relación con la cual reprodujo, en lo pertinente, los artículos 28, 111 y 158 del estatuto mercantil.

Sobre lo anterior concluyó que *“la constitución de sociedades, su reforma (que incluye el cambio de denominación social) y particularmente su transformación, requieren la publicidad que el ordenamiento jurídico establece para el efecto, que consiste en la inscripción de los respectivos actos en la cámara de comercio del lugar en que la sociedad tiene su domicilio. Si la constitución o en la reforma de la sociedad se efectúa el aporte de bienes inmuebles o si sobre ellos se constituyen gravámenes o limitaciones al dominio, la escritura*

respectiva deberá inscribirse en el registro inmobiliario correspondiente”.

5.3. Igualmente descartó la necesidad de anotar la transformación de una sociedad en la matrícula de los bienes inmuebles de que sea propietaria desde la perspectiva del artículo 756 del Código Civil, en tanto que ese acto no comporta *“ninguna constitución o transferencia de derechos reales”*, ni es un gravamen o limitación del dominio, según voces del artículo 7º del Decreto 1250 de 1970, que reprodujo.

5.4. Previa invocación del numeral 1º del artículo 2º del Decreto 1250 de 1970, estimó que *“analizado el tema desde la perspectiva de las normas que regulan el registro de los instrumentos públicos resulta evidente que la transformación de una sociedad no implica modificación alguna respecto del derecho real de dominio que dicha persona tenga respecto de los bienes inmuebles que le pertenecen, pues la propiedad, como todo derecho subjetivo, tiene como elementos estructurales los sujetos, el objeto y el contenido, y es incontrovertible, como ya se ha señalado, que el acto de transformación societaria en nada modifica o altera dichos elementos. En efecto, luego de la transformación el titular del dominio continua siendo la misma persona jurídica que ostenta la propiedad; la parte pasiva de la relación jurídica sigue en cabeza del resto de integrantes de la comunidad que eventualmente podrían interferir con el disfrute del titular; el objeto continúa siendo el bien raíz sobre el que recae el derecho; y el contenido del derecho real ninguna alteración sufre, ya que el poder de usar, gozar y disponer que se radica en cabeza del dueño nada cambia con el hecho de que se modifique*

el tipo societario con el que en adelante va a actuar la persona jurídica”.

5.5. Como consecuencia de los defectos anteriores, el censor le imputó al Tribunal la falta de aplicación de las normas disciplinantes de la reivindicación y que, con su criterio, impuso un requisito inexistente, actitud esta última que violó el artículo 84 de la Constitución Política, las prohibiciones del artículo 9º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 1º de la Ley 962 de 2005, sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos.

6. Al cierre, solicitó casar la sentencia impugnada y que, en su lugar, se dicte sentencia estimatoria de segunda instancia, previa revocatoria de la del *a quo*.

CONSIDERACIONES

1. Según se extracta de la sentencia confutada, el Tribunal dedujo que la aquí demandante no estaba legitimada para intentar la acción reivindicatoria del predio sobre el que versaron las pretensiones del libelo que incoó, toda vez que ella no era la propietaria del mismo.

Para arribar a tal conclusión adujo, en concreto, dos argumentos específicos:

1.1. En primer término, que el cambio de tipología societaria que realizó la promotora de la controversia

comportó, en cuanto hace a los inmuebles que eran de su propiedad, los cuales debían aparecer relacionados en el balance de que trata el artículo 170 del Código de Comercio, *“la modificación del dominio”*, por cuanto implicó el *“cambio en la titularidad de los bienes que se encontraban en cabeza de la sociedad transformada”*, inferencia que lo llevó a aplicar el numeral 1º del artículo 2º del Decreto 1250 de 1970 y a colegir que, por lo tanto, el acto contentivo de la transformación estaba *“sujeto a registro”* y que sin su inscripción, carecía de *“mérito probatorio”*.

1.2. Y en segundo lugar, que de conformidad con la escritura pública No. 7704 del 14 de diciembre de 1979, otorgada en la Notaría Segunda de Cali, y la anotación No. 2 del folio de matrícula del inmueble de mayor extensión al que pertenece el sector perseguido en reivindicación, quien figuraba como titular del dominio al momento de proponerse dicha acción *“era la [s]ociedad [c]omercial Harinera del Valle y no la demandante Inversiones Harivalle S.A.”*, razón por la cual *“la escritura pública 1157 del 11 de diciembre de 1991 corrida en la Notaría Quince de Cali, por medio de la cual se dio esa transformación”*, al no haber sido *“inscrita en el certificado de tradición y libertad, (...), no se acomoda a la preceptiva del artículo 756 del Código Civil, circunstancia que, adicionalmente, desvirtúa el supuesto de hecho contenido en el artículo 950 ibídem (...)”*.

2. Significa lo anterior que el *ad quem*, respecto del acto de transformación que la actora hizo para mudar de sociedad en comandita -*“HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ*

PAZ Y CÍA. S. EN C.”- a anónima -“INVERSIONES HARIVALLE S.A.”-, estimó que:

2.1. Modificó el dominio de los bienes inmuebles que aquélla tenía, como quiera que provocó el cambio de su titular.

2.2. Determinó la existencia sucesiva de dichas sociedades, como si se tratara de personas jurídicas diferentes.

2.3. No operó la tradición, por no haberse verificado su registro, pese a ser traslativo del dominio.

3. Siendo ello así, es ostensible, entonces, que el sentenciador de segunda instancia incurrió en buena parte de los desatinos jurídicos que le imputó el recurrente, como pasa a explicarse:

3.1. A términos del artículo 167 del Código de Comercio, “[u]na sociedad podrá, antes de su disolución, adoptar cualquiera otra de las formas de la sociedad comercial reguladas en este código, mediante una reforma del contrato social. (...). La transformación no producirá solución de continuidad en la **existencia de la sociedad como persona jurídica**, ni en sus actividades, ni en su patrimonio” (subrayas y negrillas fuera del texto).

Significa lo anterior, que luego de conformada una sociedad y, por lo tanto, de que la misma haya adoptado

una específica forma, puede, antes de disolverse, mudar o cambiar el tipo societario que tiene por uno cualquiera de los demás previstos en la ley, transformación que requiere reformar el contrato social, con sujeción a los requisitos y exigencias previstos en el Capítulo V, *“Reforma del contrato social”*, del mismo Título I, *“Del contrato de sociedad”*, del Libro Segundo, *“De las sociedades comerciales”*, del Código de Comercio (art. 158 a 166).

Esa modificación, como expresamente lo contempla el precepto que viene comentándose, no comporta *“solución de continuidad”* de la *“existencia”* de la sociedad misma, ni de sus *“actividades”* y, mucho menos, de su *“patrimonio”*.

En otros términos, la adopción de ese cambio, no trae consigo la extinción de la respectiva persona jurídica, ni el surgimiento de una nueva, ni supone un objeto social diferente para ella, ni ocasiona alteraciones tocantes con su patrimonio, por lo que es dable sostener que los activos y pasivos que lo conforman, continúan integrándolo.

Así las cosas, debe enfatizarse que la sociedad transformada sigue siendo la titular del dominio de los bienes que se encontraban en su cabeza desde antes de implementar para sí la alteración de su tipología social, así como de las obligaciones que había adquirido, derechos y deberes que no resultan incididos, en lo más mínimo, por dicha reforma.

Conforme autorizada doctrina:

La ley colombiana parte del supuesto de que toda sociedad puede mudar de forma sin cambiar de personalidad. Por consiguiente, la transformación es una nueva etapa de la vida social y no hay sucesión sino continuación del ente social preexistente. La persona jurídica sigue siendo titular de todos sus derechos y a la vez responsable de las obligaciones que venían afectado su patrimonio (...).

(...).

El fenómeno jurídico de la transformación es una reforma estatutaria que afecta las estipulaciones que han venido rigiendo a la sociedad y, naturalmente, determina la modificación de su estructura interna: en su administración; eventualmente en las formas de fiscalización (individual, privada, oficial); en los órganos donde se forma y exterioriza o se ejecuta la voluntad social; en la responsabilidad que incumbe a los asociados por las obligaciones sociales, etc. Pero la persona jurídica que surgió cuando se formalizó el pacto social por escritura pública, permanece incólume aunque (...) adopte sucesivamente diversos tipos sociales. Por lo tanto, la sociedad muda de forma, pero subsiste el sujeto de derechos y obligaciones distinto de los socios individualmente considerados. De ahí que nunca implica traspaso alguno de su patrimonio (Narváez García, José Ignacio. "Teoría general de las sociedades". Bogotá, Temis, 1990, págs. 229 y 230; se subraya).

3.2. Contrastadas las precedentes explicaciones con las inferencias jurídicas que el Tribunal extrajo del acto de transformación a que se sometió la aquí demandante, surge paladina la transgresión por parte de dicha autoridad del artículo 167 del Código de Comercio, en tanto que dicho precepto, como viene de advertirse, estableció expresamente que la mutación de la forma societaria no ocasiona, por una parte, el desaparecimiento de la persona jurídica que opta

por ella y el surgimiento de una nueva; y, por otra, modificaciones sobre la conformación de su patrimonio.

3.2.1. Sobre lo primero, se establece que mal podía, como lo hizo el *ad quem*, estimarse que la propietaria inscrita del inmueble materia de la reivindicación suplicada era la sociedad “HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. EN C.” y no “INVERSIONES HARIVALLE S.A.”, como si se tratara de personas jurídicas diferentes, puesto que como se vio, la transformación de aquélla a ésta, en manera alguna implicó “solución de continuidad” de su “existencia” como “persona jurídica”, correspondiendo a un mismo ente, eso sí con distinto ropaje y otro nombre, lo que está debidamente probado, pero sin que la adopción por su parte de una nueva estructura social, hubiese significado su extinción y, como consecuencia de ello, el nacimiento de otra sociedad.

De suyo, entonces, por aplicación del principio de la continuidad de la personalidad jurídica que en el ámbito nacional rige el fenómeno de la transformación societaria, se imponía colegir, al constatarse, como lo hizo el Tribunal, que la propietaria inscrita del bien disputado en este asunto figuraba con el primero de los nombres atrás mencionados, que ella correspondía a la aquí demandante, por tratarse de la misma sociedad luego de que adoptara la forma de sociedad anónima y no, se reitera, de una diferente.

3.2.2. Respecto de lo segundo, es del caso insistir en que la transformación societaria no comporta la alteración

del patrimonio de la respectiva persona jurídica y que, por ende, la propiedad que ella tuviere sobre los bienes que fueren suyos, igualmente continúa sin “*solución de continuidad*”, por lo que el referido acto no ocasiona la “*modificación*” del derecho de dominio de las cosas que le pertenecen, menos aún, por cambio de titular, como equivocadamente lo consideró el sentenciador de segunda instancia en el caso *sub lite*.

3.2.3. Como consecuencia de lo anterior, añádese que no había lugar a hacer actuar el numeral 1º del artículo 2º del Decreto 1250 de 1970, vigente para cuando la actora optó por alterar su forma social, que disponía:

Están sujetos a registro:

1. Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario (se subraya).

Por lo tanto, el acto que se comenta, no corresponde a uno que califique como constitutivo, traslativo, modificativo, limitativo o extintivo del derecho de dominio de los bienes de la persona jurídica transformada, que son, en líneas generales, los sometidos a la formalidad del registro inmobiliario, según el precepto que acaba de transcribirse.

3.2.4. En íntima conexión con lo precedentemente expuesto, se avizora también la violación del artículo 756 del Código Civil, puesto que como queda expresado, el acto de transformación no es traslativo del dominio de los bienes radicados en cabeza de la sociedad que se somete a ella, por lo que mal podía exigirse el registro a efecto de reconocer que operó la tradición.

3.2.5. Queda por decir que tampoco, con fundamento en el artículo 170 del Código de Comercio, podía colegirse que la escritura contentiva de la transformación de una sociedad está sujeta a registro, cuando ella es propietaria de bienes inmuebles, pues el balance de que allí se trata solamente tiene por fin *“determinar el capital de la sociedad transformada”*.

Sobre dicha norma, la doctrina ha advertido que *“carece de sentido en el mecanismo de la transformación, toda vez que en el artículo 167 del mismo Código se reafirma como idea cardinal (...) que esta no produce solución de continuidad en el patrimonio de la sociedad, esto es, que el activo y el pasivo de la sociedad continúan sin alteración alguna bajo la nueva forma de la sociedad. En otras palabras, no es exacto que ese balance sirva de base para determinar el capital de la sociedad transformada, por cuanto ese capital sigue siendo el mismo; ni siquiera si al tiempo de la transformación y como parte de la misma se lleva a cabo un aumento o reducción del capital, porque entonces es el texto del acuerdo correspondiente el que indica con certeza la cifra del capital, independientemente de cualquier otro renglón del activo y del pasivo patrimoniales. Dicha norma tendría algún sentido si hubiera esa solución de continuidad negada*

expresamente en la ley, lo mismo que si fuera permitido hacer reavalúos de activos para aumentar el capital con ocasión de una transformación; pero los aumentos de capital mediante reavalúos de activos son ineficaces, según el artículo 122 del Código de Comercio, esto es, carecen de efectos, sin necesidad de declaración judicial, al tenor del artículo 897 del mismo Código” (Pinzón, Gabino. “Sociedades Comerciales”. Vol. II, “Tipos o formas de sociedades”. Bogotá, Temis, 1989, pág11).

Consiguientemente, así fuera verdad que en el balance debieran relacionarse uno a uno los bienes propiedad de la sociedad, en particular los inmuebles, tal especificación no hace, por sí sola, que la escritura deba inscribirse, pues no traduce que ella contenga un acto de naturaleza registrable, en tanto que no concede a éste, como ya se dijo, el carácter de constitutivo, traslativo, modificativo, limitativo o extintivo del derecho de dominio de los bienes de la persona jurídica transformada.

4. Fruto de los desaciertos jurídicos que se dejan identificados, fue que el Tribunal inaplicó las normas disciplinantes de la reivindicación, integrantes del Título XII, “DE LA REIVINDICACIÓN”, del Libro Segundo, “DE LOS BIENES Y DE SU DOMINIO, POSESIÓN, USO Y GOCE”, del Código Civil.

5. Corolario de lo analizado, es que el cargo auscultado está llamado a prosperar y ocasiona el quiebre absoluto del fallo impugnado por vía extraordinaria.

SENTENCIA SUSTITUTIVA

El completo derrumbamiento del proveído decisorio del Tribunal, derivado de que su único sustento quedó desvirtuado en casación, como viene de analizarse, acarrea que la Corte, colocada en sede de segunda instancia, deba resolver la apelación que la demandante interpuso contra la providencia definitiva del litigio en primer grado.

LA SENTENCIA DEL A QUO

Corresponde a la dictada por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto el 19 de noviembre de 2013, en la que negó las pretensiones de la demanda generadora de la controversia con fundamento en tres razones centrales, a saber:

1. La escritura pública 7704 del 14 de diciembre de 1979 de la Notaría Segunda de Cali y el folio de matrícula inmobiliaria No. 240-22716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, *“demuestran (...) que la titularidad del derecho de dominio sobre el inmueble pretendido en la demanda, realmente se encuentra en cabeza de HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ (Y CÍA. S. EN C.)”*.

Así las cosas, “[l]e asiste razón al señor apoderado de la demandada BERTHA RUIZ BOLAÑOS, cuando al contestar la demanda, señaló que el derecho de dominio sobre el inmueble pretendido en la demanda, no se encuentra en cabeza de la parte demandante, aspecto que no alegaron los primeros demandados,

aunque s[i] lo hicieron a la altura de los alegatos finales, pero que en todo caso corresponde analizar oficiosamente a este Despacho, toda vez que dicho aspecto constituye un presupuesto axiológico de la pretensión reivindicatoria”.

Como quiera que “el Decreto 1250 de 1970, vigente para cuando ocurrieron las mutaciones en la titularidad de los bienes, prevé como susceptibles de registro, entre otros actos, aquellos que impliquen modificación en el dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, era deber de la sociedad INVERSIONES HARIVALLE S.A., en su momento, y luego de CONSULTORÍAS DE INVERSIONES S.A., registrar las transformaciones de la sociedad en la mencionada oficina de registro para que se cumpliera con el presupuesto del modo para tradir (sic) el dominio del bien (art. 756 del Código Civil)”.

2. La actora, como da cuenta el certificado de existencia y representación legal de la misma, allegado con el libelo introductorio, se fusionó con la sociedad INVERSIONES LA GUACA LTDA.

En tal virtud:

Uno de los efectos de toda fusión de sociedades es que se produce una transferencia de los activos y pasivos de la absorbida a la absorbente, pero ello no ocurre per se, pues el art. 178 del C. de Co., establece al respecto:

‘En virtud del acuerdo de fusión, una vez formalizado, la sociedad absorbente adquiere los bienes y derechos de las sociedades absorbidas, y se hace cargo de pagar el pasivo interno y externo de las mismas.

'La tradición de los inmuebles se hará por la misma escritura de fusión o por escritura separada, registrada conforme a la ley'.

Formalidad que nunca cumplió la demandante, siendo la titular del derecho de dominio, jurídicamente hablando, la inicial HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. EN C.

2. Finalmente, *"tampoco la identidad del bien fue establecida en el proceso"*, habida cuenta que no pudo determinarse el predio de mayor extensión del que forma parte el lote pedido en reivindicación y que fue en relación con el cual la accionante demostró el dominio.

En el punto, el *a quo* consideró que la afirmación contenida en el primigenio dictamen pericial practicado en el proceso, consistente en que el terreno aquí perseguido sí hace parte del más grande señalado en la demanda, no cuenta con ningún respaldo y, por ello, declaró próspera, en este preciso aspecto, la objeción que por error grave propuso la parte demandada.

Adicionalmente, precisó que no se cuenta *"con elementos mínimos"* para colegir que el inmueble de superior superficie precisado en el dictamen rendido como prueba de la objeción corresponda, en verdad, *"al identificado como tal por el actor en su demandada"*, puesto que atendido el plano elaborado por el experto, que obra en el folio 276 del cuaderno de pruebas de la parte demandante, no se halla coincidencia de los linderos de aquél con los indicados en el título allegado como base de la acción.

En definitiva, el juzgado del conocimiento concluyó que el *“inmueble de mayor extensión”* no fue *“identificado”* y que, como es ese el referido en *“el título de dominio allegado por el actor”*, no existe *“identidad jurídica del inmueble del cual es titular el actor, con el poseído por los demandados”*.

LA APELACIÓN

1. Inconforme, la demandante se alzó contra el comentado fallo, impugnación que sustentó al alegar en segunda instancia (fls. 9 a 16, cd. 9).

2. De entrada, solicitó que la providencia recurrida *“sea revocada en su integridad”* y que, en remplazo de la misma, se *“disponga[n] las declaraciones solicitadas”* por la actora.

3. Fincó su inconformidad en los argumentos que enseguida se compendian:

3.1. Empezó por protestar la falta de identidad del bien cuya recuperación solicitó con aquél respecto del cual acreditó ser la titular del dominio, temática en relación con la cual advirtió que las pruebas recaudadas en el proceso desmienten tal inferencia, en particular, las escrituras públicas 331 del 2 de marzo de 1954, otorgada en la Notaría Primera de Pasto, y 7704 del 14 de diciembre de 1979, conferida en la Notaría Segunda de Cali, así como el certificado de matrícula inmobiliaria No. 240-22716 de la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la inicial capital atrás mencionada.

Trajo a colación que, en la inspección judicial, el juzgado atestó que el predio examinado correspondía a aquel sobre el que versó la pertenencia que los aquí demandados promovieron con anterioridad en contra de la accionante, cuyas sentencias fueron arrimadas en el curso de esa prueba, quedando plenamente determinado que dicho sector formaba parte del de mayor extensión allá y acá detallado.

Añadió que esa identificación fue ratificada en el dictamen pericial rendido en el curso de lo actuado, constatación que reiteró la experticia que se practicó como prueba de la objeción formulada por los demandados contra ese primer trabajo, para la cual militan en autos las cédulas catastrales en las que se dividió el predio de mayor extensión y el plano que aportó la parte actora al inicio de la inspección judicial.

3.2. Expresó igualmente su inconformidad en relación con el argumento de que la demandante no era la propietaria del bien que reclamó, puesto que en el proceso se comprobó que HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. EN C., a la que uno de sus socios transfirió el inmueble de mayor extensión como pago de su aporte, se transformó en INVERSIONES HARIVALLE S.A. que fue la promotora de la reivindicación, tratándose entonces de la

misma persona jurídica, según las previsiones del artículo 167 del Código de Comercio.

Advirtió que la mutación del tipo societario por el que optó la gestora de la controversia, conforme el mandato de la norma en precedencia invocada, tampoco implicó solución de continuidad alguna respecto de su patrimonio y que, por lo mismo, no comportó que fuera necesario el registro de *“cambio alguno en [la] titularidad de los activos que se encontraban en cabeza de la sociedad primigenia”*.

Así las cosas, insistió en que *“el derecho de dominio del bien inmueble (...) pretendido en la demanda está en cabeza, por ministerio de la ley, de la sociedad demandante Inversiones Harivalle S.A.”*.

3.3. Finalmente observó que, según el certificado de existencia y representación legal de la actora, fue ésta la que *“absorbió por fusión jurídica y patrimonial a la sociedad Inversiones La Guaca Limitada, conforme a lo estipulado en la Escritura Pública número 2513 del 20 de [d]iciembre de 2002, otorgada y autorizada en la Notaría Quinta del Círculo de Cali”*.

Con tal entendimiento de esa negociación, recabó que *“[l]a sociedad absorbente fue Inversiones Harivalle S.A. y la absorbida (...) la sociedad Inversiones La Guaca Limitada”*; y que, por ende, el traslado patrimonial que operó entre ellas, fue de la última a la primera *“y no al contrario como desacertadamente lo (...) [hizo] ver la a-quo (...), pues sabido es que la sociedad absorbente es quien adquiere los bienes y*

derechos de la sociedad absorbida por fusión, tal como lo señala el inciso 1º del artículo 178 del Código de Comercio”.

En tal orden de ideas, descartó que la aludida fusión hubiese tenido alguna incidencia en la propiedad que, de antes, la aquí demandante ostentaba respecto del inmueble sobre el que versaron las súplicas que elevó en la demanda con la que dio inicio a este asunto.

CONSIDERACIONES

I. La acción.

1. Presupuestos Estructurales. Generalidades.

1.1. En la demanda con la que se dio inicio al presente proceso, se solicitó declarar *“que pertenece a la empresa INVERSIONES HARIVALLE S.A. los derechos de dominio pleno sobre la porción de terreno ubicado en la ciudad de Pasto, en el sector de las Lunas cuyos linderos son por el NORTE [c]on la [c]arrera 11 (Avenida Venta de la Pólvara), por el SUR [c]on la [c]arrera 10 A y [c]on propiedades de JOSÉ VICENTE HERRERA y ARTURO CÓRDOBA, por el OCCIDENTE con propiedades de MARINANA DE JESÚS VELÁSQUEZ BOLAÑOS, el cual tiene una extensión aproximada de 2.300 metros cuadrados (...) [y] es parte integrante del lote de mayor extensión cuya superficie es de 28.127 metros cuadrados también ubicado en la ciudad de Pasto, en el Sector de las Lunas[,] en la [c]alle 12 No. 11-96[,] nomenclatura urbana de la ciudad de Pasto, cuyos linderos generales son los siguientes: NORTE: con terrenos que son o fueron de los Hermanos Maristas[;] SUR[:] En parte con terrenos*

que son o fueron de la TEXAS PETROLEUM COMPANY y el resto con la carretera de sur[;] [OCCIDENTE][:] con la Avenida del Sur[;] y ORIENTE en parte con el Río Chapal y el resto con terrenos que son o fueron de JORGE R. LUNA, linderos tomados del Certificado de Tradición y Libertad Número 240-22716, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto”.

Adicionalmente pidió, por una parte, condenar a los accionados a restituirle dicho bien, pagarle los frutos naturales o civiles que hubiese podido percibir con mediana inteligencia y cuidado desde el comienzo de su ocupación (17 de marzo de 2003) y las costas del proceso; y, por otra, ordenar la inscripción del fallo que se profiera.

En apoyo de tales pretensiones adujo, en concreto, ser la propietaria del inmueble que reclama, en razón a que, al momento de su constitución, bajo el nombre de HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. EN C., el socio Arcesio Paz Paz, para pagar su aporte, le transfirió, entre otros bienes, el dominio del mismo, mediante escritura pública No. 7704 otorgada en la Notaría Segunda de Cali el 14 de diciembre de 1979; y que, desde el 17 de marzo de 2003, los demandados la despojaron de la posesión del terreno, momento a partir del cual ellos lo detentan de *“mala fe y mediante circunstancias irregulares”*.

1.2. Es ostensible, entonces, que la acción intentada corresponde a la reivindicatoria contemplada en el artículo 945 del Código Civil, que 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”.

1.3. Son presupuestos estructurales de dicha acción, (i) el dominio del bien perseguido, en cabeza de quien la propone; (ii) la posesión del mismo, por parte del demandado; (iii) que se trate de cosa singular; y (iv) que exista identidad entre dicho bien con el que es de propiedad del actor, de un lado, y con el poseído por el accionado, de otro.

1.4. La Sala proseguirá al estudio de los referidos elementos axiológicos en el orden expuesto, toda vez que el primero no lo halló comprobado el juzgado del conocimiento y porque, como se verá, el segundo y el tercero son determinantes para establecer el último, que tampoco encontró satisfecho esa autoridad.

2. El dominio del bien reivindicado en cabeza de la accionante.

2.1. Como quedó indicado, el sentenciador de primera instancia estimó que la accionante no ostentaba la propiedad del inmueble pedido en reivindicación, toda vez que el título de adquisición y su registro denotaban que quien tenía tal condición era la sociedad HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. EN C., mas no INVERSIONES HARIVALLE S.A.

2.2. Se deduce, entonces, que esa autoridad incurrió en similares errores a los que cometió el *ad quem* y que dieron lugar a la prosperidad del cargo estudiado en casación, esto es, vulneró el mandato del artículo 167 del Código Comercio, pues aparece comprobado con el certificado de existencia y representación legal de la actora allegado con la demanda (fls. 9 a 11 vuelto, cd. 1), que habiendo ella surgido como sociedad en comandita simple, con la primera de las denominaciones arriba anotadas, se transformó mediante escritura pública No. 1157 del 11 de diciembre de 1991 otorgada en la Notaría Quince de Cali en sociedad anónima, bajo el segundo nombre indicado.

Refulge, entonces, que el juzgado del conocimiento soslayó esa evidencia y que, como consecuencia de ello, desconoció que se trataba de la misma persona jurídica, toda vez que, a voces del precitado mandato legal, la transformación a que la sociedad se sometió, no provocó “*solución de continuidad*” de su “*existencia*” como “*persona jurídica*”.

2.3. Del mismo modo, el sentenciador de primer grado no se percató de que el referido cambio de forma societaria de la accionante, tampoco provocó alteración alguna de su patrimonio, como quiera que la comentada norma así lo contempla expresamente; y que, por lo tanto, tal variación, como la posterior adopción del nombre de CONSULTORÍAS DE INVERSIONES S.A. (escritura No. 1933 del 4 de noviembre de 2005 de la Notaría Quinta de Cali), no significó modificación alguna del derecho de dominio de los

bienes que eran de su propiedad, entre ellos los inmuebles, por lo que no había lugar a aplicar el numeral 1º del artículo 2º del Decreto 1250 de 1970 y a exigir que los instrumentos públicos contentivos de esas reformas sociales tenían que inscribirse en el registro inmobiliario, para que operara la tradición del dominio en los términos del artículo 756 del Código Civil.

2.4. En este orden de ideas, propio es colegir que tratándose de una misma persona jurídica, los cambios de que fue objeto la aquí accionante, en particular, que se transformara de HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. EN C. a INVERSIONES HARIVALLE S.A. y que, finalmente, adoptara el nombre de CONSULTORÍAS DE INVERSIONES S.A., no desvirtuaron que ella sea la propietaria del inmueble que en el acto de su constitución, consignado en la escritura pública 7704 del 14 de diciembre de 1979, conferida en la Notaría Segunda de Cali, le fue transferido como pago de su aporte por el socio gestor Arcesio Paz Paz, esto es, el *“globo de terreno que mide aproximadamente [v]eintiocho mil ciento veintisiete metros cuadrados (28.127 Mts. 2), predio No. 7477, ubicado en la Calle 12 No. 11-96, de la ciudad de Pasto, que la Oficina de Catastro ha dividido en los números: 01-1-022-001, Carrera 11 No. 14-00, con e[x]tensión aproximada de cuatrocientos diecisiete metros cuadrados (417 Mts. 2); 01-1-021-001, Calle 12 No. 11-52, con extensión aproximada de [s]eiscientos ochenta y cinco metros cuadrados (685 Mts. 2); 01-1-016-001, Carrera 11 #12-122, con extensión aproximada de [s]iete mil veinti[ú]n metros cuadrados (7.021 Mts. 2), y 01-1-003-012, Calle 12 No. 11-38, con extensión aproximada de [v]ente mil cuatro metros cuadrados (20.004 Mts.*

2)”, identificado además por los linderos allí precisados (fls. 189 a 200, cd. 1).

2.5. Más grave fue el error del *a quo* cuando, con apoyo en el artículo 178 del Código de Comercio, consideró que como efecto de la fusión que la demandante realizó con la sociedad INVERSIONES LA GUACA LTDA., aquélla debía efectuar la tradición de sus propios bienes en la escritura contentiva de esa operación o ***“por escritura separada, registrada conforme a la ley”***.

Es que si, como aparece precisado en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali allegado con la demanda, INVERSIONES HARIVALLE S.A. correspondió a la “*ABSORBENTE*” e INVERSIONES LA GUACA LTDA. a la “*ABSORBIDA*”, fue incorrecta la aplicación que del precitado precepto hizo, en tanto que lo que él dispone es lo siguiente:

ART. 178.- En virtud del acuerdo de fusión, una vez formalizado, la sociedad absorbente adquiere los bienes y derechos de las sociedades absorbidas, y se hace cargo de pagar el pasivo interno y externo de las mismas.

La tradición de los inmuebles se hará por la misma escritura de fusión o por escritura separada, registrada conforme a la ley. La entrega de los bienes muebles se hará por inventario y se cumplirán las solemnidades que la ley exija para su validez o para que surtan efectos contra terceros (se subraya).

Patente resulta, como lo planteó la apelante, que los bienes que en virtud del acuerdo de fusión sufrieron modificación, fueron los de la sociedad INVERSIONES LA

GUACA LTDA. y que, por ende, fue en relación con ellos que operó la tradición en favor de INVERSIONES HARIVALLE S.A., cambio que, en el caso de los bienes inmuebles, requería escritura pública, ya fuera la misma contentiva de la operación u otra separada, la cual estaba llamada a registrarse.

De lo expuesto se extracta que los bienes de que era titular la última, no sufrieron alteración alguna y continuaron en su cabeza, entre ellos el inmueble aquí disputado.

2.6. Llegados a este punto, propio es concluir que el primer presupuesto de la acción reivindicatoria, esto es, que el dominio del bien perseguido se encuentre en cabeza del demandante, debe reputarse satisfecho en el *sub lite*, pues de la copia auténtica de la escritura pública No. 7704 del 14 de diciembre de 1979, otorgada en la Notaría Segunda de Cali (fls. 189 a 200 vuelto, cd. 1), allegada al proceso en cumplimiento de la orden oficiosa impartida por el juzgado del conocimiento mediante proveído del 30 de junio de 2010 (fls. 184 a 187, cd. 1), que se tuvo como prueba para los efectos del artículo 289 del Código de Procedimiento Civil en auto del 30 de julio de ese mismo año (fl. 206, cd. 2); y del folio de matrícula inmobiliaria No. 240-22716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, traído con la demanda (fl. 12, cd. 1), donde figura registrado dicho título (anotación No. 2), se establece que CONSULTORÍAS DE INVERSIONES S.A., antes INVERSIONES HARIVALLE S.A. y, al inicio de su existencia, HARINERA DEL VALLE

ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. EN C., es la propietaria del predio en mayor extensión al que, como luego se analizará, pertenece el lote de terreno perseguido en reivindicación, estando plenamente demostradas las reformas de la empresa y su identidad, o sea que siempre fue la misma aunque hubiera sufrido modificaciones en su razón social.

3. Posesión en los demandados.

3.1. Tampoco hay duda del cumplimiento del segundo de los requisitos axiológicos de la acción intentada, es decir, que el bien sobre el que versó la misma esté siendo poseído por los demandados, como pasa a analizarse.

3.2. En primer lugar, debe señalarse que los accionados así lo confesaron al contestar la demanda.

3.2.1. Los señores CARMEN ALICIA, JOSÉ FERNANDO y AURA ESTELLA RUIZ BOLAÑOS, en los escritos que militan en los folios 143 a 146 y 148 a 150 del cuaderno 1, sostuvieron, en relación con el inmueble reclamado, que *“quien desde hace aproximadamente cuarenta años ha ostentado la posesión real y material, continua, pacífica e ininterrumpida, fue el señor Félix Ruiz Tufiño, con ánimo de señor y dueño, posesión que después de muerto pasó a su esposa y luego de muerta ésta a sus hijos”* (se subraya).

Por aparte, especificaron que *“es cierto que la posesión del bien la detentan los herederos de los causantes Félix Ruiz y Laura Bolaños”* (se subraya).

Y en sustento de la excepción de “PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA” que propusieron, adujeron que “[e]l señor Félix Ruiz Tufiño, luego su esposa y después los hijos, desde hace más de cuarenta años poseyeron, y vienen poseyendo, con ánimo de señor y dueño, a ciencia y paciencia del vecindario en general, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, el inmueble. Dicha posesión se caracterizó con actos a los que sólo da derecho el dominio, tales como dar en amedianería (sic), sembrarlo, cultivarlo y cosecharlo con productos propios de la región, explotación económica exclusivamente para sí. Cuidado permanente de cercas, puertas, caminos de entrada, relleno con varias toneladas de tierra una parte del terreno que era cenagosa, y durante todo el tiempo que duró y perduró la posesión, ninguno fue ni ha sido perturbado en la misma por ninguna persona” (se subraya).

3.2.2. La señora BERTHA GLORIA RUIZ BOLAÑOS, en la réplica que figura en los folios 256 a 259 del cuaderno No. 2, manifestó “que no conoce quiénes más ejerzan posesión sobre el lote a que se refiere la primera pretensión de la demanda” (se subraya); en desarrollo de la excepción atrás señalada, que también alegó, expuso que “el inmueble lo poseyeron los causantes Félix Ruiz y Laura Bolaños, tal posesión dató de más de cuarenta años y, de contera, a su fallecimiento transmitieron los derechos de posesión a sus herederos” (se subraya); y reiteró que dicha posesión fue “con ánimo de señor y dueño, a ciencia y paciencia del vecindario en general, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, caracterizándose (...) con actos a los que sólo da derecho el dominio, tales como darlo en amedianería (sic), sembrarlo, cultivarlo y cosecharlo con productos propios de la región,

explotación económica exclusivamente para sí, cuidado permanente de cercas, puertas, caminos de entrada, relleno con varias toneladas de tierra una parte del terreno que era cenagosa, etc.”.

3.3. Si lo anterior no fuera suficiente, la prueba trasladada en cumplimiento del ya citado auto del 30 de junio de 2010 (fls. 184 a 187, cd. 1), proveniente del proceso de pertenencia que la señora AURA ESTELLA RUIZ BOLAÑOS, actuando en nombre de la sucesión de sus progenitores, señores Félix Ruiz Tufiño y Laura Bolaños Jaramillo, adelantó en contra de la sociedad HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. EN C., al que compareció INVERSIOINES HARIVALLE S.A., da cuenta que ella, en esa calidad y en representación de los demás herederos Ruiz Bolaños, solicitó la usucapión del predio materia de esta controversia, como se establecerá más adelante, y que en desarrollo de ello, entre otros hechos, aseveró:

-Que sus padres, señores Félix Ruiz Tufiño y Laura Bolaños Jaramillo, contrajeron matrimonio el 2 de enero de 1935 y fruto de su unión procrearon a María Esperanza, Carmen Alicia, Bertha Gloria, José Rafael, Aura Estella, José Fernando, Aura Eliza, Carlos y Julio Hernando Ruiz Bolaños, los dos últimos fallecidos para cuando se presentó dicha demandada.

-Que ellos “poseyeron por más de 30 años, esto es, *aproximadamente desde el año 1953*” dicho bien.

-Que luego de su fallecimiento, ocurrido los días 2 de abril de 1983 y 14 de abril de 2000, respectivamente, “los herederos legítimos de los causantes, han continuado poseyendo en nombre de la sucesión, hasta la presente fecha” (se subraya).

Esas manifestaciones, por estar contenidas en la demanda con la que se dio inicio a ese otro diligenciamiento (fls. 2 a 8, cd. 6), hacen también prueba de confesión, en los términos del artículo 197 del Código de Procedimiento Civil.

3.4. En relación con lo expresado en los referidos escritos, pertinente es recordar que la Sala, refiriéndose a la prueba de la posesión, sin vacilación alguna, ha sostenido:

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.

Con tanto mayor razón es aceptable el anterior aserto si, como ocurrió en el presente caso, con base en el reconocimiento de su posesión el demandado propone la excepción de prescripción, que, de otra parte, ya había deducido en la demanda principal como acción al suplicar la declaración de pertenencia del bien que afirma poseer.

La afirmación que una parte hace de tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada por ella como acción en una demanda de pertenencia y reiterada como

excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación, que en el mismo proceso se formule, constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión, por reunirse en ella todos los requisitos que para la eficacia de este especial medio de prueba exigen los artículos 194, 195 y 197 del Código de Procedimiento Civil (CSJ, SC del 16 de junio de 1982, G.J. CLXV, págs. 125 y 126; se subraya).

3.5. Pese a que lo anterior es suficiente para, como ya se dijo, afirmar la plena satisfacción de presupuesto estructural de la acción de dominio que ahora se examina, no está demás advertir que buena parte de las declaraciones escuchadas en el curso del proceso, también informaron de la posesión ejercida por los accionados.

3.5.1. Los testimonios recepcionados por petición de la actora, dejaron en claro que el predio materia de la presente controversia fue cultivado por el señor Félix Ruiz Tufiño y que, luego del fallecimiento de éste, continuó en poder de su esposa e hijos, hasta cuando murió la segunda, momento a partir del cual fue detentado únicamente por los últimos, a quienes estos testigos señalaron como los actuales ocupantes del terreno.

3.5.1.1. La señora Olga Angelina Paz Díaz, en audiencia practicada el 30 de julio de 2007, espontáneamente narró que “[y]o estoy enterada que desde hace cuatro años más o menos una hija del señor Félix Ruiz, quien fue el administrador de la finca cuando vivía mi tío Arcesio Paz, yo la conozco físicamente de cara a la hija del señor F[é]lix pero no se su nombre; ella tomó posesión de una parte del

terreno[,] donde se sembraba repollos, le llamamos así, la parte de los repollos (...)”.

Adelante puntualizó que “[d]el terreno de los repollos se posesion[aron] los hijos del señor F[é]lix Ruiz, eso es lo que se, hace cuatro años; por ninguna otra persona”.

Al final manifestó que “[c]omo lo expresé anteriormente todos los días paso por esa calle y cuando miré que había un parqueadero inmediatamente le pregunté a la administradora de Harinera del Valle, que en ese terreno había un parqueadero y que si de eso estaban enterados mis familiares y me manifestó que era la hija del señor Félix Ruiz quien (...) se había tomado ese terreno y tenían ese parqueadero y que [de] eso ya estaban enterados mis familiares y que había ya un proceso en cuanto a eso; eso fue hace tres o cuatro años” (fls. 3 a 11, cd. 3).

3.5.1.2. Myrian Alicia Cuenca Melo dijo que “era la contadora de Molinos Trigalia, los socios eran don Leonardo Rosero y don Arcesio Paz, aparte de eso trabajé con ellos como contadora 25 años, por otr[o] lado yo manejaba las cuentas de la finca de don Arcesio y le llevaba los pagos de alambre, de cercado, todos los gastos que implicaba la finca, los recibos me los llevaba don Marcos Santander o el sobrino de don Arcesio, mandaba esas cuentas a la harinera del Valle y nos hacían el desembolso para el cobro, respecto a Félix Ruiz Tufiño él tenía o en la tierras de don Arcesio él sembraba verduras y con eso se pagaba y les colaboraba a Marcos como una contraprestación”.

Señaló que “don Félix Ruiz (...) sembraba en una parte del terreno de don Arcesio y de paso él le ayudaba a mirar el forraje

para el ganado que tenían, de lo demás se encargaba este Marcos, era el que estaba pendiente de lo que necesitaban para el ganado, cuando se llevaban a los veterinarios o cuando se hacían mejoras en el lote, no se qué más, es lo único que puedo, es que sabía eso y que Harivalle y don Arcesio pagaban todos los gastos y costos que tenía la finca, (...)” (fls. 17 a 22, cd. 3).

3.5.1.3. María Guadalupe Cuchala Achicanoy expresó que quienes ocupan dicho terreno son “[l]as Ruices (sic), Stella Ruiz, pues ella es la que dicen que manda (...) ahí, que decían que el papá sembraba ahí, pero él nunca nos dijo a nosotros que eso era de él; yo más no se, sólo se de ella, no me consta que algotro sea; unos mecánicos lo tienen arrendado eso, no se a quién, porque ellas, doña Stella y las hermanas ha de ser, como son varias, viven juntas, no se más quiénes son los arrendatarios, ni los conozco”.

Preguntada sobre “hace cuánto tiempo aproximadamente se presentó como [U]sted lo ha manifestado la ocupación de esa parte del lote por parte de la señora Stella Ruiz”, contestó: “Eso ha de ser unos cinco años de lo que ella se apropiaron (sic)[,] pues más vale, que ya dijeron que nosotros no teníamos ya derecho de entrar allá, pero nosotros por el dueño estábamos ahí”.

Seguidamente añadió: “Ella fue[,] Stella Ruiz[,] la que nos prohibió que no vamos y nosotros por órdenes del dueño teníamos que ir a parar los postes que estaban caído[s] y ella nos prohibió que ya no teníamos derecho de ir, hace cinco años ha de hacer (sic), (...)”; “yo eso lo oigo de doña Stella que ella es la que se

quiere adueñar del terreno; ella fue la que nos fue a prohibir que no entremos”.

Precisó que la nombrada afirmaba que *“eso era de ella, dijo, que ya no teníamos derecho a entrar, eso fue lo que dijo”* (fls. 22 a 28, cd. 3).

3.5.1.4. La señora María Mélida Saldaña de Botina explicó que *“[d]on Félix l[e] administraba la finca a don ARCESIO y el usufructo de él le daba a don Félix para él, les oigo que tiene[n] problemas por las tierras, porque ya lo notifican a uno, ellos dicen que están pel[e]ando por el pedazo. Lo conocí mucho a don Félix que era un buen señor, un buen vecino”.*

A la pregunta de *“si sabe qué [personas] se encuentran actualmente en esa finca o predio que [U]sted ha dicho es de la familia paz”*, respondió *“pues donde ellas tienen el pedazo las hijas de don Félix, es taller como que arrendado, eso es lo que yo se[,] no más”.*

Respecto de Miguel Eduardo Bastidas Pantoja indicó que *“[n]o lo conozco bien íntimo no, pero sabía que sembraba con don Félix a medias las legumbres en el pedazo que está en pleito, sembraba hortalizas, repollo, zanahoria, se lo veía trabajando con él, con don Félix, con las hijas en el terreno, no se nada más de ese señor, eso bastante tiempo, hace rato, no me acuerdo, ahora no”;* y que la autorización para él sembrar se la dio *“[e]n la época que vivía don F[É]LIX[,] él y después las hijas, una es ESTELLA, BERTA, CARMENCITA, ellas eran amigas mías”.*

Interrogada sobre *“qui[é]nes mandan actualmente en el lote de terreno a que se refieren las pretensiones de la demanda”* (que fueron leídas), expuso: *“Están mandando las hijas de don F[É]LIX, ESTELLA, FERNANDO los hermanos me parece, se ve que ellos están presentes allí viendo”,* a lo que agregó: *“(...) cuando don Arcesio vivía le dijo a don Félix que allí le daba el terreno para que siembre. Pero no he oído que le regalaban o que le daban escritura, sino que lo administre y el usufructo era para don Félix”,* manifestación en torno de la que aclaró que *“delante de mí don Arcesio le dijo a don Félix, hace más de 40 años, (...)”* (fls. 29 a 39, cd. 3).

3.5.1.5. El testigo Miguel Eduardo Bastidas Pantoja, en diligencia del 31 de julio de 2007, manifestó haber cultivado el lote en compañía del señor Félix Ruiz Tufiño por muchos años y advirtió que desarrolló tal actividad *“hasta hace tres años más o menos”,* porque *“CARMEN y la señorita ESTELLA dijeron que no iban a seguir sembrando ese terreno y yo salí de ahí, luego pusieron a cuidar a otros el terreno y no dejaron entrar a mí ni a MARCOS”;* que *“a don ARCESIO no lo conoc[ió] pero ese terreno decían que era”* de él, afirmación que le escuchó al propio Ruiz Tufiño; que éste además le decía *“que él cuidaba esos terrenos de don ARCESIO”;* que cuando empezó a trabajar allá, aproximadamente veinticinco años atrás, *“administraba don F[É]LIX”* por *“cuenta de don ARCESIO PAZ”;* y que *“cuando daba la sementera les daba la tercera parte, cuando vivía don F[É]LIX a don F[É]LIX y después de que murió a la señora y después de que murió la señora a las hijas a CARMEN quien era la que iba a recibir allá”* (fls. 36 a 41, cd. 3).

3.5.1.6. Irene de Jesús Rodríguez Vinueza, luego de dejar en claro su vinculación con *“Harinera del Valle”*, distinta de Inversiones Harivalle S.A., como gerente administrativo y su conocimiento del proceso de pertenencia que cursó con anterioridad al presente asunto, relató que *“la señora Aura Stella, Carmen Alicia y José Fernando se apoderaron del lote por la vías de hecho y cercaron el lote prohibiendo el ingreso de las personas designadas para cuidar y administrar estos lotes como es el señor Marcos Caratar Santander y Guadalupe Cuchala, básicamente desde hace cinco años que se viene manejando el proceso de demanda”*.

Explicó que *“la administración física de todo el lote de propiedad de la familia Paz está a cargo del señor Marcos Caratar Santander y su familia[,] quienes son los que viven en la casa de habitación que está dentro del lote de terreno en general de propiedad de la familia Paz, lote al cual hace referencia la demanda[,] [que] estaba igualmente dentro de esta administración pero hace aproximadamente cinco años fueron prohibidos de arribar a este predio o a esta parte del predio por la familia Ruiz Bolaños; la administración e información de este lote de terreno, me refiero a toda la extensión[,] está a cargo mía o a mi cargo; en este momento[,] respecto al lote de la demanda[,] pues no tenemos cabida, aproximadamente hace como cinco años, por cuanto la familia Ruiz se apoderó del lote y lo tiene en arrendamiento a un tercero[,] persona que desconozco el nombre”*.

Agregó que, en cuanto hace a esa situación, *“fui enterada a través de la señora Alicia Palacios quien era mi compañera de trabajo en esa época, hace cinco años, cuando ya el Juzgado había fallado a favor de Inversiones Harivalle como*

propietaria del lote[,] pero que la familia Ruiz Bolaños al enterarse de este hecho[,] se ha apoderado por la fuerza cercando el lote y prohibiendo la entrada a los cuidadores”; y que por “documentos y por información de doña Alicia Palacios fui enterada que el señor Eduardo Bastidas, este señor fue la persona que después de la muerte de don Félix Riaño sembraba el mismo lote, e igualmente fue afectado en el momento en que hubo prohibición de arribar a este lote por la familia Ruiz Bolaños” (fls. 86 a 96, cd. 3).

3.5.1.7. Marcos Caratar Santander expresó que *“en el sesenta yo llegué a trabajar ahí a la finca de los mismos dueños que estamos actual ahí[,] de los señores Paces (sic), entonces en ese tiempo yo lo conocí al fincado Félix Ruiz[,] que él era el que administraba la finca y v[e]íamos pues los c[e]rcos y el trabajo en esa época[,] primero el que administraba era mi suegro, el papá de mi esposa[,] Luis Cuchala; mi suegro estaba bajo las [ó]rdenes del finado Félix, después de él, de mi suegro, como ya se terminó él, yo quedé haciendo lo que había que hacer en la finca y en ese tiempo como había ganado entonces se cultivaba una alfalfa y la alfalfa había que cortarla y paliar y botar al ganado, como ellos tenían ganado en ese tiempo, ese era el trabajo mío. Eso, después (...) se acabó el ganado (...). Después de que el finado Félix ya no podía cultivar(...) el lote, lo mandó a ver a este señor Eduardo Bastidas para que él lo coja a medias (...), entonces en esa época ya lo cogió el lote y don Eduardo lo siguió sembrando, eso ha(...) de ser hace unos veinte o dieciocho años y de ahí don Eduardo lo siguió sembrando (...)”.*

Especificó que *“desde el 2003 ya nos prohibieron la entrada allá, ya como estaba en manos de ella”, tras lo cual*

clarificó que *“doña Stella le había dado la orden a un celador que llevó a cuidar el lote y él nos dijo ustedes aquí no pueden entrar y ya nos retiramos (...)”* (fls. 96 a 101, cd. 3).

3.5.2. A solicitud de los propios convocados, se escucharon los testimonios de los señores María Julia Quintero Delgado, Segundo Rosero, Pastora Ligia Bravo y Lucrecia Mercedes Acosta Silva quienes, en líneas generales, manifestaron que conocieron en el lote de la controversia al señor Félix Ruiz Tufiño, persona que lo cultivó con verduras y yerbas aromáticas hasta cuando falleció, a mediados de la década del 80; y que luego, las que se pusieron al frente del terreno fueron sus hijas, fundamentalmente, Carmen, Bertha y Stella Ruiz Bolaños, quienes siguieron por algún tiempo con los cultivos y luego dieron el predio en arrendamiento, para el funcionamiento de un taller de mecánica y un parqueadero.

3.5.2.1. Es así como la primera de tales deponentes aseveró que *“el lote es de don F[É]LIX RUIZ porque yo lo vi a él trabajando allí, pelando yerbas, otras veces llenando huecos con piedras, eso era cienagoso (sic), sembraba repollos, acelgas, cilantro, lechugas, nosotros le comprábamos las legumbres, eso fue como del año 50 hacia adelante, en ese tiempo me acuerdo porque yo era muchacha y veníamos a comprar y cuando [é]l ya no salía estaba una hija doña BERTA, mi papá murió en el 82 y de eso a los pocos tiempos ya no se lo miró a él, solamente a la hija de don F[É]LIX, doña BERTA, de pronto (...) vi a una mona que era doña STELLA, la hermana de BERTA y ella también sabía*

estar ayudándole ahí porque don F[É]LIX estaba muy enfermo”.

Precisó que son hijos de don Félix Ruiz Tufiño “[a]demás de BERTA, ESTELLA. Conozco a CARMEN y otro hijo que se llama JOSE F[É]LIX, otro que llama FERNANDO, la esposa llamaba LAURA BOLAÑOS, ya murió, a los que he mirado en el lote son ellos a veces estaban echando piedras en una chuquia (sic) o ciénaga y luego tierra y cuando yo regresaba ya había semilleros encima” (fls. 2 a 7, cd. 4).

3.5.2.2. Por su parte, Segundo Rosero relató que su amigo Félix Ruiz Tufiño se encontraba en poder de dicho lote porque, contaba, “se lo regaló el finado ARCESIO PAZ”, sin que le hiciera la correspondiente escritura de traspaso; que lo “rellenó con algunas volquetas de tierra”; y que lo “siguió sembrando con hortalizas”. Indicó que las únicas hijas que conoció de él, fueron “BERTA RUIZ, AURA RUIZ y CARMEN RUIZ, (...) porque siempre iban con el finado cuando estaban trabajando el lote” (fls. 7 a 10, cd. 4).

3.5.2.3. La tercera de los mencionados declarantes narró que “F[É]LIX RUIZ TUF[Í]O (...) tenía un lote en las Lunas y allá sembraba eso de verduras, lo conozco desde el año 80 (...)”. Puntualizó luego, que “en el lote solo trabajaba don F[É]LIX, él, las hijas, a mi me consta que ellas trabajaban allí, él me pagaba para ayudar a desyerbar las cosas que tenía sembrada[s], él tenía sembrado repollo, lechuga, remolacha, acelga, espinaca, (...), cuando se murió el finado estaban ellas pendientes, CARMEN, BERTA y ESTELLA” (fls. 13 a 19, cd. 4).

3.5.2.4. La última de las precitadas deponentes, manifestó que *“conozco que don F[É]LIX era el dueño de ese predio de Las Lunas, (...) ubicado entre las carrera 10 y 11 es una avenida (...), el lote donde trabajaba el señor F[É]LIX es de él, él decía que es de él, ahí sembraba hortalizas, remolacha, todas esas cosas y cosas de remedios, orégano, yo iba para que me regal[ara] esas yerbitas para hacer aromáticas, (...)”*.

Adelante especificó que *“[d]esde el año 65 estaba en ese lote, sembraba repollo, hasta el año 83 u 84 ya no lo miré m[á]s, iban las hijas BERTA, ESTELA y CARMEN”* (fls. 19 a 23, cd. 4).

3.5.3. De esas declaraciones, ninguna de las cuales fueron tachadas de sospechosas -Olga Angelina Paz Díaz, Myrian Alicia Cuenca Melo, María Guadalupe Cuchala Achicanoy, María Mélida Saldaña de Botina, Irene de Jesús Rodríguez Vinueza, Marcos Caratar Santander y Pastora Ligia Bravo- y que no merecen ser desoídas, toda vez que provienen de personas que refirieron hechos cuyo conocimiento adquirieron directamente y, sobre todo, porque sus manifestaciones guardan conformidad, como viene de señalarse, con lo expresado, de un lado, por los mismos demandados y, de otro, por los otros testigos.

En el punto, ha sido insistente la Corte en señalar que *“la sospecha no descalifica de antemano [al declarante] -pues ahora se escucha al sospechoso-, sino que simplemente se mira con cierta aprensión a la hora de auscultar qué tanto crédito merece. Por suerte que bien puede ser que a pesar de la sospecha haya modo de atribuirle credibilidad a testigo semejante, si es que, primeramente, su relato carece de mayores objeciones dentro*

de un análisis crítico de la prueba, y, después -acaso lo más prominente- halla respaldo en el conjunto probatorio” (CSJ, SC del del 19 de septiembre de 2001, Rad. n.º 6624; se subraya).

3.5.4. Así las cosas, evaluados todos y cada uno de los testimonios en precedencia relacionados con sumo rigor y realizada su ponderación conjunta, se establece, entre otras conclusiones, que los aquí demandados, desde cuatro o cinco años atrás a la recepción de las declaraciones, que datan de mediados del año 2007, es decir, desde el primer semestre del 2003, desconocieron el derecho de dominio de la actora en relación con el lote de menor extensión que ocupan, en tanto que impidieron a las personas a quienes la sociedad accionante había encomendado su administración y cuidado acceder a él y comenzaron la realización de actos propios claramente indicativos de posesión.

3.6. En adición a todo lo expuesto, cabe acotar que fueron los convocados a este juicio quienes atendieron al personal que participó en la diligencia de inspección judicial practicada al predio objeto de restitución el 3 de agosto de 2007, habiendo quedado constancia que su ingreso al mismo estuvo precedido de la “autorización” dada por “[o]s señor[e]s BERTA RUIZ BOLAÑOS[,] AURA ESTELA RUIZ BOLAÑOS[,] CARMEN ALICIA Y FERNANDO RUIZ, quienes se encuentran en el inmueble”; y que en ese acto, se recibió declaración a la señorita Sandra Ruth Narváez, persona que laboraba en el establecimiento de comercio que en ese

momento allí funcionaba, quien bajo la gravedad de juramento admitió conocer *“a la señora AURA ESTELA RUIZ, porque es hermana de la señora BERTA RUIZ[,] a quien se le paga el arriendo del almacén, a CARMEN RUIZ también y a JOS[É] FERNANDO RUIZ, ellos saben venir también”* (fls. 42 a 50, cd. 3).

3.7. Así las cosas, como ya se anticipó, existe total certidumbre de que los aquí accionados eran quiénes, para cuando se presentó la demanda con la que se aperturó el presente asunto, ostentaban la posesión del predio disputado.

4. El bien reclamado es cosa singular.

4.1. La sola descripción en la demanda del bien materia de la acción, la cual se consignó en el acápite introductorio de estas consideraciones, permite avizorar que se trata de un inmueble determinado.

4.2. En la ya memorada diligencia de inspección judicial se efectuó su identificación particular, estableciéndose que se trata de un lote ubicado en el *“el sector Las Lunas”* de la ciudad de Pasto, al que se accede *“por la carrera 11”* y que se encuentra comprendido por los siguientes linderos: “NORTE: *En 63 metros lineales con propiedades de INVERSIONES HARIVALLE S.A.[,] hoy CONSULTORÍAS DE INVERSIONES S.A., CARRERA 11 (Avenida venta de pólvora), al medio. ORIENTE:* *Con propiedades de RUBIELA y MARIANA VELÁSQUEZ, en 40 metros lineales, 37 de*

ellos con muro de ladrillo al medio y 3 metros que invade[n] la línea parametal (sic); SUR: Inicia en línea recta en 4 metros colindando con propiedades de JANET, DAVID y RICHARD ARAUJO BASTIDAS, hace un sesgo en 9 metros colindando con propiedades de GUIDO PEÑA (CALLE 14 No. 10 A 08), hasta aquí muro en ladrillo al medio; se prolonga en línea recta en 4.20 metros en cer[c]o de guadua colindando de frente con la prolongación de la calle 14, luego sale en línea recta oblicua colindando con propiedades de GUIDO PEÑA Y ORLANDO CERON, con prolongación de la calle[,] 14,50 metros al medio; sigue en línea recta y en cerca de guadua en 28,50 metros con la carrera 10 A, hasta llegar a la casa de propiedad de CARLOS MORA (CARRERA 10 A No. 13-31 Y 13-33), donde inicia el lindero occidental. OCCIDENTE: Inicia en la carrera 10 A colindando con CARLOS MORA en 17,50 metros, con muro de ladrillo al medio y se extiende en línea recta en 26 metros con mojones en tierra al medio y sigue en línea oblicua en 14 metros e (sic) de ellos sobrepasando la línea paramental (sic), con cerca de alambre al medio hasta empatar con el lindero norte en la carrera 11”.

En esa probanza se dejó constancia que se “trata de un lote de terreno de forma irregular[,] que en su lindero norte se encuentra cercado con alambre y postes de madera y en su lindero sur[,] en su mayor extensión[,] con cerco en guadua. Sobre el mismo, sobre el lindero oriental[,] se aprecian 5 casetas construidas en madera y cubiertas con techo de zinc, destinadas en su orden y tomadas de norte a sur: UNO: Taller de mecánica, DOS: Pieza o bodega de herramienta, TRES: Almacén, CUARTO: Taller de mecánica 2º y QUINTO: Taller de latonería. Sobre el lindero norte[,] iniciando de oriente a occidente[,] en su orden[,] se encuentran: TRES CASETAS[,] así: UNO: La caseta en madera destinada al vigilante; DOS: Caseta met[á]lica destinada a

montallantas y TRES: Caseta en madera destina[da] a cafetería y restaurante[.] Estas casetas se encuentran ubicadas al filo del lindero norte, invadiendo parte de la línea parental (sic). De las casetas antes mencionadas[,] 3 de ellas se encuentran con piso en cemento y las restantes en tierra. En el lindero sur se encuentra construido un baño en ladrillo y cemento[,] cubierto con zinc, piso en cemento[,] constante de sanitario y ducha. El lote cuenta con los servicios públicos de agua, energía y alcantarillado. El resto del terreno es en tierra y pasto natural y en él se aprecian varios automotores en espera de servicio y otros parqueados”.

4.3. Atendiendo el cuestionario que en el curso de la diligencia de inspección judicial se propuso para ser absuelto en el dictamen pericial, la auxiliar de la justicia actuante, al desarrollar el punto primero, determinó los linderos de terreno cuya reivindicación pretende la actora, de la siguiente manera:

NORTE: En 61,6 metros lineales con propiedades de [I]n versiones Harivalle S.A.; carrera 11 (Avenida venta de la pólvora) al medio; **ORIENTE:** Con propiedades de Rubiela y Marina Velásquez, inmueble de nomenclatura urbana calle 11 No. 14-10; **SUR:** inicia en 4 metros con propiedades de Janet Araujo, Richard Araujo y David Araujo, inmueble de nomenclatura urbana No. 14-05; en 9.0 metros con propiedades de Guido Orlando Recalde y Betty Rocío Arévalo[,] inmueble de nomenclatura urbana calle 14 No. 10A-08, hasta aquí muro de ladrillo al medio; continua en 14.5 metros con propiedades de Guido Orlando Recalde y Betty Rocío Arévalo, inmueble de nomenclatura urbana calle 14 No. 10A-08; sigue en línea recta y en cerca de guadua en 28.3 metros con la carrera 10A, hasta llegar a la casa de propiedad del Sr. Carlos Mora; **OCCIDENTE:** Inicia en la

carrera 10A colindando con inmueble nomenclatura urbana carrera 10A No. 13-33 de propiedad de Carlos Mora en 16.5 metros, con muro de ladrillo al medio y se extiende en 26.8 metros con mojones en tierra al medio y sigue en 15.1 metros con cerca de alambre al medio hasta empatar con el lindero norte en la carrera 11 y termina (fls. 121 a 125, cd. 3).

Sobre el particular informó *“que se realizaron nuevas inspecciones donde se realizaron las mediciones de todos y cada uno de los linderos, de allí que se hicieron algunas correcciones”*.

En relación con dicha identificación, se advierte que no se formuló reparo alguno por las partes, puesto que la objeción que en frente del dictamen propuso el apoderado judicial de los demandados CARMEN ALICIA y JOSÉ FERNANDO RUIZ BOLAÑOS, recayó sobre otros puntos de la experticia (fls. 147 a 149, cd. 3).

4.4. Es nítido, entonces, que el predio reclamado por la actora corresponde a un cuerpo cierto, el cual, al ser de dominio privado y encontrarse en posesión de unos particulares, es susceptible de reivindicarse.

4.5. Corolario de estas apreciaciones, es la concurrencia del tercero de los presupuestos de la acción escrutada.

5. Identidad del bien perseguido con aquél propiedad de la actora y poseído por los demandados.

5.1. El requisito que ahora se aborda, como viene de titularse, aboga porque se demuestre que el bien objeto de la pretensión dominical corresponda al que es de propiedad del actor y, adicionalmente, al poseído por el demandado, exigencias que encuentran explicación en la naturaleza misma de la acción, en tanto que ella, como ya se reseñó, es la que tiene el dueño de una cosa singular para que quien la detenta con ánimo de señor y dueño, se la restituya.

Es notorio, por lo tanto, que el presupuesto de la identidad propende por brindar seguridad jurídica a la acción misma, en el sentido de que ella sea verdaderamente un instrumento que defienda el derecho de propiedad frente a la peor afrenta de que es susceptible, esto es, la posesión por un tercero, como quiera que este estado de cosas amenaza la extinción del dominio en cabeza del dueño, porque puede ser adquirido por el poseedor, y desvertebra los atributos que lo caracterizan, en tanto que su titular conserva los de disponer de la cosa y perseguirla, mientras que el detentador los de usarla, disfrutarla y percibir sus frutos.

Así las cosas, propio es entender que quien reivindica, está compelido a demostrar la propiedad del bien que pretende y, aparejadamente, que el mismo se encuentra en poder del accionado.

De allí se sigue que el requisito auscultado, no es una mera formalidad circunscrita a un simple cotejo de linderos, sino una cuestión sustancial que va más allá, como quiera

que apunta a que en el respectivo proceso exista plena convicción de que el bien perseguido corresponda, por una parte, al que es propiedad del gestor de la controversia y, por otra, al aprehendido materialmente con señorío por el convocado a entregarlo.

De esa comprensión surge la total libertad probatoria con que cuenta el demandante para acreditar tales circunstancias y la amplitud de parámetros que sirven para su verificación, como son, en tratándose de inmuebles, la nomenclatura urbana, los linderos, la ubicación, la extensión superficiaria, las características del bien, por solo señalar algunos.

En relación con el requerimiento axiológico que se comenta, conveniente es memorar:

(...) En lo que atañe al último de los requisitos enunciados, es indispensable que se acredite también satisfactoriamente, porque tratándose de hacer efectivo el derecho y más concretamente el atributo de persecución, ha de saberse con absoluta certeza cuál es el bien sobre el cual recae, porque si el objeto poseído por el demandado es diferente del reclamado por el actor, en tal evento dicen la doctrina y la jurisprudencia que '[e]l derecho no ha sido violado y el reo no está llamado a responder' (Cas. Civ. 27 de abril de 1958, LXXX, 84; 31 de marzo de 1968 y 12 de junio de 1978, aún no publicadas).

El presupuesto identidad, de trascenden[tal] importancia en los procesos reivindicatorios, estriba en que el bien que reclama el demandante y se individualiza en los títulos por él aportados, resulte ser el mismo que posee el demandado y el mismo a que aluden los títulos invocados por el actor. En este punto ha sostenido reiteradamente la Corte: 'La

identidad del bien reivindicado se impone como un presupuesto de desdoblamiento bifronte, en cuanto que la cosa sobre la que versa la reivindicación, no solamente deber 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. 30 de abril de 1963, CII, 23; 18 de mayo de 1965, CXI y CXII, 101; 2 de noviembre de 1966; 6 de abril de 1967 y 13 de abril de 1985 aún no publicadas).

Como refiriéndose a la identificación de predios, en juicios reivindicatorios, no se exige una prueba específica, aunque la inspección judicial es la más adecuada, es de advertirse que ese resultado también puede conseguirse por medio de otras pruebas, verbigracia confesión, declaración de testigos, contenido de escritura, etc. (Cas Civ. del 18 de mayo de 1965, G.J. CXI, pág. 101).

(...) Tocando con este elemento ha precisado la Corporación:

'Identidad del predio. No es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; basta que razonablemente se trate del mismo predio. No debe confundirse deslinde y amojonamiento con reivindicación.

'Ya lo tiene decidido la Corte en casación datada el 27 de abril de 1955, cuando dijo: 'Si se identifica el inmueble descrito en la demanda de reivindicación, con el poseído por el demandado y los linderos de la demanda son los mismos que trae el título de propiedad del actor, no hay nada que objetar en materia de identidad del bien, como elemento de la reivindicación'.

'Para abundar es conveniente traer a colación que 'queda al abrigo de cualquier duda de que para hablar de identidad del fundo reivindicado no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno ... basta que razonablemente se trate del mismo predio según sus características fundamentales. No es posible, en efecto,

confundir deslinde y amojonamiento con la reivindicación...La cuestión de límites no es problema entre reivindicante y poseedor, sino que se proyecta como es obvio, sobre los dueños de los predios vecinos” (Cas del 11 de junio de 1965, G.J. N. T 1112 y 112, pág. 155) (CSJ, SC del 26 de abril de 1994, dictada en el proceso ordinario de Félix Amiro Gutiérrez contra los herederos de Julio Vicente Ortiz Cobos, no publicada; se subraya).

5.2. Como ya se sabe, en la sentencia de primera instancia se aseveró la insatisfacción del requisito en análisis, fundamentalmente, porque no se demostró que el predio poseído por los accionados, identificado en la diligencia de inspección judicial de la manera ya registrada, sea de propiedad de la actora, toda vez que no pudo establecerse que esté comprendido en el de mayor extensión del que, según la demanda, forma parte, que es al que se refiere el título aportado por la promotora del juicio, habiendo tenido el *a quo* como tal, la escritura pública No. 331 del 2 de marzo de 1954, otorgada en la Notaría Primera de Pasto.

Para llegar a esa conclusión, dicha autoridad, en síntesis, adujo:

5.2.1. En la inspección judicial practicada *“no fue posible identificar”* el terreno de *“mayor extensión”*, debido a *“las mutaciones de colindantes y la extensión del mismo”*.

5.2.2. Tal imposibilidad, en buena medida, *“derivó del hecho de que el señor apoderado de la parte demandante no actualizó en la demanda los linderos ni señaló las mutaciones que*

habían tenido”, sino que “se limitó a plasmar los linderos generales que aparecen en una escritura de más de 50 años atrás”.

5.2.3. Por virtud de lo anterior, se ordenó que en el dictamen pericial se estableciera *“si el inmueble identificado en la inspección judicial quedaba comprendido dentro del de mayor extensión a que se refería el título escriturario con que se contaba hasta ese momento”,* cuestionamiento que la auxiliar de la justicia encargada del mismo, absolvió positivamente.

5.2.4. Esa conclusión *“llevó a que los apoderados judiciales de los demandados iniciales objetaran por error grave [la] expertici[a], asistiéndoles razón al respecto pues la señora perito se limitó a dar una respuesta afirmativa y a ubicar en un plano uno y otro lote, pero sin informar las razones por las cuales afirmaba que el lote inspeccionado quedaba dentro del otro de mayor extensión que resaltó en el plano, no informó las mutaciones de los colindantes ni allegó documento alguno que respaldara su afirmación”,* omisiones que no quedaron subsanadas con las aclaraciones que hizo y con los documentos que allegó con éstas, por lo que la objeción *“prospera (...) en lo que respecta al preciso aspecto bajo estudio”.*

5.2.5. El dictamen pericial rendido como prueba de la objeción, en el que su autor, igualmente, aseveró que el lote pretendido estaba comprendido dentro del de mayor extensión, adolece del mismo defecto, como quiera que en él *“[t]ampoco [se] señaló el fundamento de [tal] afirmación”,* amén que *“los linderos generales”* indicados *“por el actor en su demanda y que corresponden a los del título de propiedad*

allegado como sustento de sus pretensiones”, no corresponden a los que como del predio de superior cabida, figuran en el plano de folio 276 del cuaderno No. 2, puesto que:

- Por el LINDERO NORTE se ubica en el título escriturario unos terrenos de los hermanos maristas, los cuales en el plano corresponderían al Colegio Champagnat, el cual no colinda con el inmueble resaltado en el plano.*
- Por el LINDERO SUR se ubica en el título unos terrenos que fueron de la Texas Petroleum Company y el resto con la carretera del sur occidente, con Avenida del Sur. En su dictamen el perito señal[ó] que dichos terrenos [e]stán ubicados al occidente del predio de mayor extensión’, es decir, según el plano, donde hoy se ubica la Urbanización Las Violetas pero no sustenta su respuesta, por lo cual el juzgado no cuenta con elementos de juicio suficientes para aceptar que así sea.*
- Por el LINDERO ORIENTE se ubica en el título parte del río Chapal y el resto con terreno que fue(...) de Jorge Luna. Se desconoce, porque no se señaló por ninguno de los peritos, cuál es el lote que es o fue de JORGE LUNA; el río Chapal no se avizora por el lindero occidental; y, lo que de él aparece plasmado en el plano[,] no colinda con el resaltado como lote de mayor extensión.*
- En el título escriturario no se señal[ó] el LINDERO OCCIDENTAL del inmueble y menos en la demanda, en la cual se transcribieron aquellos.*

5.2.6. Así las cosas, el juzgado del conocimiento concluyó que *“[a]nte este panorama no puede más que afirmarse que el inmueble de mayor extensión del cual se dice hace parte el pretendido en reivindicación no se encuentra legalmente identificado y siendo que es a él al que se refiere el título de dominio allegado por el actor, el Juzgado no encuentra*

demostrada la identidad jurídica del inmueble del cual es titular el actor, con el poseído por los demandados”.

5.3. Visibles son las deficiencias en que incurrió el sentenciador de primera instancia al ocuparse de la temática que ahora se escruta, en la medida que redujo su análisis, por una parte, a la identificación del predio de mayor extensión por sus linderos y, por otra, a unas pocas pruebas, en concreto, al título aportado por la actora con la demanda, la inspección judicial y los dictámenes periciales, dejando de lado un buen número de elementos de juicio que, como se verá, son demostrativos de que el bien poseído por los convocados sí está comprendido en el de superior tamaño, respecto del cual la accionante acreditó dominio.

5.3.1. De entrada, se encuentra que el título del que partió el juzgado del conocimiento para elaborar su juicio, la escritura No. 331 del 2 de marzo de 1954 de la Notaría Primera de Pasto, si bien fue el que se trajo con el libelo introductorio, no corresponde a aquél por virtud del cual la gestora de la controversia se hizo a la propiedad del terreno de más cabida a que ella se refirió.

Mediante ese instrumento, como se precisó en el hecho primero del escrito inaugural, el señor Arcesio Paz Paz compró a los señores Graciela, Julián y Martha Bucheli Delgado dicho inmueble.

El adquisitivo del bien raíz por parte de la promotora del litigio, fue el indicado en el hecho segundo de la

demanda, es decir, la escritura pública No. 7704 del 14 de diciembre de 1979, otorgada en la Notaría Segunda de Cali, a través de la cual, como en ese fundamento fáctico se indicó, el nombrado señor Arcesio Paz Paz, *“en su condición de socio [g]estor, aport[ó] a la [s]ociedad HARINERA DEL VALLE ARSECIO PAZ PAZ Y CÍA. S. en C. S[.] entre otros, el [l]ote antes señalado”*.

En relación con dicho título, debe dejarse en claro que, pese a que no se trajo al comenzarse el pleito, sí milita válidamente en el proceso, pues el *a quo* ordenó, de oficio, solicitar a la citada notaría expidiera copia auténtica del mismo, según reza el punto inicial del auto del 30 de junio de 2010 (fl. 184 a 187, cd. 1), copia que, una vez recibida, pues obra en los folios 189 a 200 del citado cuaderno, se tuvo como prueba para los fines del artículo 289 del Código de Procedimiento Civil, en proveído del 30 de julio siguiente (fl. 206, cd. 2).

En ese instrumento, tras constituirse la sociedad *“HARINERA DEL VALLE, ARCESIO PAZ PAZ CÍA. S. en C.”*, se dijo que *“[e]l socio gestor, señor ARCESIO PAZ PAZ, paga íntegramente el valor de su aporte a la sociedad en especie y efectivo, por la cantidad de [q]uince millones ciento noventa y siete mil pesos (\$15'197.000.00). En tal virtud, el compareciente y socio gestor, ARCESIO PAZ PAZ, de condiciones civiles conocidas, declara que por medio de esta escritura pública de constitución de la compañía, transfiere y enajena a favor de la sociedad ‘HARINERA DEL VALLE -ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. en C.’, y a título de aporte el dominio y la posesión material e inscrita que tiene sobre los siguientes bienes inmuebles o raíces y muebles:*

A)...; B)...; C)...; D)...; E) Por la cantidad de [u]n millón quinientos setenta y tres mil pesos (\$1'573.000.00), globo de terreno que mide aproximadamente [v]eintiocho mil ciento veintisiete metros cuadrados (28.127 Mts. 2), predio No. 7477, ubicado en la Calle 12 No. 11-96, de la ciudad de Pasto, que la Oficina de Catastro ha dividido en los números: 01-1-022-001, Carrera 11 No. 14-00, con e[x]tensión aproximada de cuatrocientos diecisiete metros cuadrados (417 Mts. 2); 01-1-021-001, Calle 12 No. 11-52, con extensión aproximada de [s]eiscientos ochenta y cinco metros cuadrados (685 Mts. 2); 01-1-016-001, Carrera 11 #12-122, con extensión aproximada de [s]iete mil veinti[ú]n metros cuadrados (7.021 Mts. 2), y 01-1-003-012, Calle 12 No. 11-38, con extensión aproximada de [v]ente mil cuatro metros cuadrados (20.004 Mts. 2) y cuyos linderos son: NORTE: con terrenos que son o fueron de los hermanos Maristas; SUR: en parte, con terrenos que son o fueron de la Texas Petroleum Company, y el resto con la Carretera al sur; OCCIDENTE: con la Avenida del Sur, y ORIENTE: en parte, con el río Chapal, y el resto con terrenos que son o fueron de Jorge R. Luna. Este inmueble lo adquirió el enajenante por compra que de él hizo, en mayor extensión, a Graciela, Julián y Martha Bucheli Delgado, según escritura pública No. 331, de [m]arzo 2 de 1954, de la Notaría Primera del Círculo de Pasto; registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Pasto, el 13 de [m]arzo de 1954, libro 1º. Impar, tomo 1º, folio 107, partida 399, matrícula 90, L. R. DS 1938" (fls 189 a 200, cd. 1).

La memorada escritura 7704 del 14 de diciembre de 1979, figura registrada en la matrícula inmobiliaria 240-22716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, esa sí anexada con la demanda, como se constata en la anotación No. 2 (fls. 12 y 12 vuelto, cd. 1).

Siendo ese el título de adquisición invocado por la accionante, obvio resulta que él era, y es, el que debía, y debe, atenderse, a efecto de establecer la identidad del predio reclamado con el que es propiedad de aquélla y con el poseído por los demandados.

5.3.2. Teniendo en mente el precedente aserto, encuentra la Sala, en primer término, que la referida identidad fue confesada por los demandados, como pasa a examinarse.

5.3.2.1. Al respecto, sea lo primero insistir en que:

Cuando el demandado en la acción de dominio, dice la Corte, 'confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito, salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador motu proprio halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho presupuesto. Conclusión que igualmente se predica en el caso de que el demandante afirme 'tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada...como acción en una demanda de pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación, que en el mismo proceso se formule, porque esto 'constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión (sentencia de 22 de julio de 1993, CCXXV-176).

El mismo resultado probatorio ocurre en el caso de la 'alegación por el demandado de la prescripción adquisitiva de dominio, porque siendo la posesión un elemento común para ésta y la reivindicación, la proposición de aquélla implica necesariamente la confesión del hecho posesorio, y

por contera, la demostración de la identidad del bien (sentencia de 14 de marzo de 1997, CCXLVI, 246) (CSJ, SC del 12 de diciembre de 2001, Rad. n.º 5328).

5.3.2.2. Se estableció atrás, al estudiarse el presupuesto de la posesión en cabeza de los demandados, que éstos, tanto al contestar la demanda con la que principió el presente asunto litigioso, como al promover la acción de pertenencia que AURA ESTELLA RIAÑO BOLAÑOS, en su propio nombre y en el de los restantes sucesores de sus padres, confesaron ser los poseedores del predio pedido en reivindicación.

Ese reconocimiento, como acaba de señalarse con ayuda de la jurisprudencia, no solo acreditó la aprehensión material con ánimo de señores y dueños del predio disputado por parte de los accionados, sino también la identidad del mismo con el que es de propiedad de la actora y con el que ésta reclamó en reivindicación.

5.3.2.3. Se suma a lo anterior que en la demanda con la que se promovió el mencionado proceso de pertenencia que AURA ESTELLA RUIZ BOLAÑOS, actuando para sí y para sus hermanos, entre ellos, los otros convocados a este asunto, todos en su condición de herederos de Félix Ruiz Tufiño y Laura Bolaños Jaramillo, en relación con el predio que allí dijeron tener en posesión y que, como se establecerá más adelante, corresponde al que es materia de la reivindicación aquí suplicada, se adujeron los siguientes hechos:

4. Los señores FÉLIX RUIZ TUFÍÑO y LAURA BOLAÑOS JARAMILLO, antes de su muerte y en vigencia de su matrimonio, poseyeron por más de 30 años, esto es, aproximadamente desde el año 1953, un bien inmueble integrado por dos lotes de terreno contiguos, con línea imaginaria al medio a saber:

a) Lote de terreo con [c]édula [c]atastral No. 01-01-016-034, ubicado entre las carreras 11 y 10A del Barrio las Lunas de esta ciudad, con los siguientes linderos: NORTE: Con la [c]arrera 11, en extensión aproximada de 7.50 metros. SUR: Con propiedades de JOSE VICENTE HERRERA, en extensión aproximada de 7.80 metros y con propiedades de ARTURO CÓRDOBA CHICAIZA, en extensión aproximada de 10.50 metros. ORIENTE: Con propiedades de MARIANA DE JESÚS VELÁSQUEZ BOLAÑOS, en extensión aproximada de 33 metros. OCCIDENTE: Con propiedades de inversiones HARIVALLE S.A., en extensión aproximada de 38 metros, línea imaginaria al medio.

b) 'LOTE DE TERRENO PARTE INTEGRANTE DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN', ubicado entre las carreras 11 y 10A. LINDEROS ESPECIALES. Determinado según [c]arta [c]atastral que reposa en el Instituto Agustín Codazzi de Pasto, de la siguiente manera: NORTE: Con la carrera 11, en extensión aproximada de 62.52 metros. SUR: Con la carrera 10A, en extensión aproximada de 41 metros. OCCIDENTE: Con propiedades de INVERSIONES HARIVALLE, en extensión aproximada de 59.51 metros, cerca de alambre al medio. ORIENTE: Con lote de terreno propiedad de INVERSIONES HARIVALLE, determinado en el literal a), en extensión aproximada de 33 metros, línea imaginaria al medio.

LINDEROS GENERALES. Lote ubicado entre las carreras 11 y 10A, demarcado con la nomenclatura urbana No. 12A-122, Barrio Las Lunas, con cédula catastral No. 01-1-016-001 y [f]olio de [m]atricula [i]nmobiliaria No. 240-22716, determinado según carta catastral que reposa en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Pasto, de la siguiente manera (...).

(...).

10. En el [c]ertificado de [t]radición con folio de matrícula inmobiliaria No. 240-22716, aparece registrada la escritura pública No. 7704 del 14 de diciembre de 1979, de la Notaría Segunda de Cali (V), mediante la cual los señores ARCESIO PAZ PAZ y ROSA MARINA BAUTISTA DE PAZ, constituyeron la [s]ociedad [c]omercial HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. en C. S., representada para la época por el señor ARCESIO PAZ PAZ, quien en calidad de socio gestor, enajenó y transfirió a título de aporte el dominio y la posesión material [e] inscrita, de varios bienes raíces, entre otros, el inmueble determinado en el hecho cuatro de este libelo.

11. No obstante en el folio de matrícula inmobiliaria No. 240-22716, no se anotó la (X) que indica la persona que figura como propietario; sin embargo, conforme a la escritura pública No. 7704 del 14 de diciembre de 1979, de la Notaría Segunda de Cali (V), el señor ARCESIO PAZ PAZ, transfirió el derecho de dominio y la posesión material e inscrita, a título de aporte en favor de la [s]ociedad [c]omercial HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. en C. S., del inmueble a que se refiere el hecho cuarto de este libelo, del cual hace parte integrante el lote de terreno cuya declaración de pertenencia reclaman los demandantes (fls. 2 a 8, cd. 6; se subraya).

5.3.2.4. De esas manifestaciones, apreciadas en conjunto con el título en el que la aquí demandante soportó la reivindicación por ella suplicada, se desprende:

a) En primer lugar, que la sola descripción que del terreno cuya usucapión demandaron los hermanos Ruiz Bolaños (hecho cuarto), da cuenta que él forma parte del “ubicado entre las carreras 11 y 10A, demarcado con la nomenclatura urbana No. 12A-122, Barrio Las Lunas, con cédula catastral No. 01-1-016-001 y [f]olio de [m]atrícula [i]nmobiliaria

No. 240-22716”, es decir, uno de aquellos en los que, según reza la ya tantas veces citada escritura pública No. 7704, “la Oficina de Catastro” dividió el predio de mayor extensión base de la acción de dominio y que allí se identificó con idéntica cédula catastral No. “01-1-016-001”, la nomenclatura “Carrera 11 #12-122” de Pasto y la misma matrícula inmobiliaria.

b) En segundo término, que ese reconocimiento fue ratificado en el hecho décimo, toda vez que allí se dijo que dentro del lote que Arcesio Paz Paz transfirió a la sociedad HARINERA DE VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. EN C. mediante el instrumento público que se comenta, está “*el inmueble determinado en el hecho cuatro de este libelo*”

c) Y, finalmente, que de forma expresa, en el hecho undécimo, se admitió concretamente que con la escritura pública de que se trata, se “*transfirió el derecho de dominio y la posesión material e inscrita, a título de aporte en favor de la [s]ociedad [c]omercial HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. en C. S., del inmueble a que se refiere el hecho cuarto de este libelo, del cual hace parte integrante el lote de terreno cuya declaración de pertenencia reclaman los demandantes*” (se subraya).

5.3.2.5. Para constatar que los dos terrenos que los señores Ruiz Bolaños pidieron en pertenencia corresponden al que es objeto de reivindicación, es necesario integrar aquéllos como si fueran uno solo y cotejar sus linderos con

los del último, según fueron determinados en la diligencia de inspección judicial y en el dictamen pericial.

De modo que colocados los lotes a) y b) materia de la usucapión uno a lado del otro, en tanto que son colindantes, se establece que el predio así constituido tendría los siguientes linderos: NORTE: Con la carrera 11; ORIENTE: “Con propiedades de MARIANA DE JESÚS VELÁSQUEZ BOLAÑOS”; SUR: “Con propiedades de JOSE VICENTE HERRERA” y de “ARTURO CÓRDOBA CHICAIZA”. A continuación, “[c]on la carrera 10A”; y OCCIDENTE: “Con propiedades de INVERSIONES HARIVALLE, (...), cerca de alambre al medio”.

Según ya se relacionó, en la diligencia de inspección judicial se registraron las colindancias del predio objeto de la misma y se ordenó a la perito hacer su identificación definitiva, lo que ella efectuó en el punto primero del dictamen. Correlacionadas esas descripciones, que en líneas generales son bastante similares, se tiene que el inmueble inspeccionado y, por ende, poseído por los demandados, cuenta con los siguientes linderos: NORTE, con la carrera 11 o “Avenida venta de la pólvora”; ORIENTE: Con inmueble propiedad de “Rubiela y Mariana Velásquez”; SUR: Con los inmuebles de propiedad, en primer lugar, de Janet Araujo, Richard Araujo y David Araujo y, en segundo término, de Guido Orlando Recalde y Betty Rocío Arévalo. Luego, en línea recta, con la carrera 10A; y OCCIDENTE: Con inmueble de propiedad de Carlos Mora, muro de

ladrillo al medio, y luego con un lote vacío, cerca de alambre al medio, hasta llegar a la carrera 11.

Si se tiene en cuenta que, conforme a las aclaraciones que presentó la perito, el predio de Janet, Richard y David Araújo fue antes de José Vicente Herrera Tello; y el de Orlando Recalde Guido y Betty Arévalo Recalde, de Arturo Idelfonso Achicaiza Córdoba, se observa coincidencia en los linderos de uno otro predio, salvo en lo tocante con el costado occidental, sin que pueda descartarse que el lote vacío haya sido, o sea, de propiedad de la aquí demandante.

Como en materia de identificación no es indispensable la coincidencia matemática de los linderos, propio es pensar, como con anterioridad se aseveró, que el predio en relación con el cual los hermanos Ruiz Bolaños pidieron se les declarara dueños por haberlo ganado por prescripción adquisitiva, es el mismo que CONSULTORÍAS DE INVERSIONES S.A., antes INVERSIONES HARIVALLE S.A., solicitó se le reivindicara.

5.3.2.6. En refuerzo de las precedentes apreciaciones, debe añadirse que las confesiones en precedencia advertidas no pueden considerarse enervadas por los reparos que, sobre la identidad, adujo la señora BERTHA GLORIA RUIZ BOLAÑOS al contestar la demanda, en tanto que sus cuestionamientos estuvieron muy lejos de corresponder a reproches francos y expresos en torno del presupuesto analizado.

Sobre el particular se observa:

-En la respuesta al primer hecho, se expuso que *“el lote a que se refiere la primera pretensión de la demanda no es el mismo de que trata la escritura pública señalada en el hecho que se contesta”*, esto es, la No. 331 del 2 de marzo de 1954.

-Respecto del hecho segundo, lo que se puso de presente fue que *“no existe armonía entre los hechos con las pretensiones”*, pues *“el inmueble aportado a la sociedad no es el mismo al que se refiere la primera pretensión de la demanda”*.

-Y al replicarse el hecho quinto, se dijo: *“En cuanto a la especificación del inmueble, deberá probarse conforme a derecho, por cuanto el inmueble a que se refiere la primera pretensión de la demanda no corresponde ni pertenece al descrito in genere en la escritura pública invocada como de adquisición”*.

Al respecto, debe recordarse que la escritura 331 del 2 de marzo de 1954, no corresponde al título de dominio esgrimido como base de la acción.

Se observa, entonces, que esas quejas estuvieron dirigidas fue a advertir la falta de claridad de la demanda en cuanto hace a la identificación del predio pedido en reivindicación, como del de mayor extensión al que pertenece, y a reclamar la plena demostración de este presupuesto.

La inconformidad que sustenta una de las excepciones, relacionada con este aspecto de la contienda, se resolverá cuando se asuma el estudio de los mecanismos defensivos.

5.3.2.7. Significa lo anterior, que los accionados admitieron y, por ende, confesaron que los terrenos por ellos poseídos, equivalentes al aquí reivindicado, forman parte de aquél que Arcesio Paz Paz transfirió a HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. EN C. mediante la escritura pública No. 7704 del 14 de diciembre de 1979 de la Notaría Segunda de Cali, que es el de mayor extensión aludido en la demanda con la que se inició la presente acción de dominio.

5.3.3. En adición a lo expuesto, se detecta que la prueba testimonial recaudada en el proceso, resulta igualmente muy significativa en la demostración de que el predio poseído por los demandados forma parte del de mayor extensión del que es propietaria la aquí demandante.

5.3.3.1. Las versiones recibidas a solicitud de la propia actora, en cuanto a este aspecto, dan cuenta de lo siguiente:

a) Olga Angelina Paz Díaz indicó que *“eso era una sola finca, un lote completo, pero a raíz de que pasó la Panamericana quedó dividido, quedando el lote de los repollos separado por la calle que pasó por ahí; eso queda en el barrio Las Lunas, queda del Estadio más acá; al frente del lote de la finca,*

es lo que le digo que quedó dividid[o] en dos, entonces queda al frente del terreno de la otra parte de la finca, eso creo que queda por allí la calle (sic) 11; (...). Eso desde que yo recuerdo[,] desde niña[,] era de Arcesio Paz (...). Él ha sido el único dueño desde que yo recuerde, es el único propietario de esos terrenos y que el señor Félix Ruiz era el administrador y se encargaba de la siembra de hortalizas; exactamente el tiempo no lo puedo decir pero estuvo como unos treinta o cuarenta años como administrador hasta que después ya se abrió la panamericana[,] abrió por allí[,] y yo creo que él ya no estaba como ya muy pendiente de eso; (...)."

Interrogada por el apoderado de AURA STELLA RUIZ BOLAÑOS, señaló: *"Medidas exactas no se, tendría que ir a medir para dar el dato exacto, lo único que se[,] es que en ese terreno se sembraba antes repollos y que a partir de hace unos tres años más o menos lo tienen destinado a un parqueadero, existe un parqueadero, eso es todo lo que se; el lote que colinda con las Violetas es mucho más grande, el triple del otro podría ser, mucho más grande"; y que "no tengo conocimiento de documentos[,] pero sí] estoy muy segura de que mi tío Arcesio Paz nos manifestó que el señor F[é]lix Ruiz era el administrador de la finca. Pero documentos[,] son cosas que a uno no le incumben[,] como haga él su contratación, pero todas las personas tienen conocimiento que [é]l, el señor Félix Ruiz, era el administrador de la finca" (fls. 3 a 11, cd. 3).*

b) Clímaco Humberto Burbano Paz, narró: *"Se que son los dueños del lote los primos, la familia Paz, eso era todo el lote, lo dividió la carretera Panamericana, quedó un lote pa'bajo (sic) y un lote pa'rriba (sic); (...). El lote del barrio Las Lunas, ahí*

más acá[,] [a]bajo[,] vendían pólvora y en la finca había vacas de leche[,] que las manejaba don Marcos Tobar, ahora ya no tiene, ya las terminó. El lote es más o menos la distancia de 2.500 metros el pedazo que están en la pelea; del lado de abajo hay casas, por detrás también y por el otro lado es del mismo dueño, de Carlos Arcesio[,] y por el otro lado la carretera[,] la Panamericana. Eso es. Ese lote está en la pelea con los señores que está nombrando, ahí est[á] un parqueadero[,] pero no se qui[é]n tiene ese parqueadero. Eso es lo que puedo decir”.

Frente a la solicitud de informar “al despacho si la parte que [U]sted dice actualmente se encuentra un parqueadero hace parte del lote que [U]sted ha mencionado es de propiedad de la familia Paz”, contestó: “S[í] señor” (fls. 11 a 16, cd. 3).

c) Myriam Alicia Cuenca Melo a la pregunta “Usted ha manifestado acerca de la existencia de un lote o parte de un lote que le llamaba de los repollos, precísele al Juzgado dónde queda exactamente ese lote, si es o no parte del lote de propiedad de la [f]amilia Paz y si sabe o tiene conocimiento qué se encuentra en la actualidad”, respondió: “La parte de los linderos que me preguntó inicialmente, es una parte donde llegan los circos, luego pasan las dos calles de la avenida, queda en frente, una tira larga cogiéndola con la misma dirección y en este último pedazo[,] donde quedan las ferreterías, ahí queda donde sembraban los repollos, diagonal (...) de la casa de Marcos[,] en frente pasando la avenida, para mayor exactitud, pasando la calle ahí estaba, s[i] es parte o propiedad de don Arcesio Paz o de Harinera del Valle, aclaro al principio era de don Arcesio Paz y luego de [H]arinera del Valle donde estaban integrados por la familia de él, (...)” (fls. 17 a 22, cd. 3).

d) *María Guadalupe Cuchala Achicanoy* relató: “Yo pues conozco ahí ese lote porque don Arcesio Paz nos llevó ahí a cuidar la finca, de ahí él venía de Cali con los jóvenes, con Carlos Arcesio, Fernando Paz, porque eran los hijos y Luz Marina también era hija; (...) eso lindaba con el río Chapal que bajaba, con las Lunas, eso es lo que lindaba, y de acá del lado de las Violetas y del otro es la calle 12 salida al sur, esos son los linderos; en ese tiempo como eso era un solo terreno, era un solo potrero[,] pasaba de acá de las Lunas a la diez, nosotros entramos ahí en el sesenta, el 14 de septiembre; desde ese tiempo yo conozco ese terreno ahí; después abrieron esa calle (sic), la calle (sic) 11, eso si no me acuerdo en qu[é] fecha sería, ha de ser unos veinte años, que abrieron esa calle; eso salía al estadio y eso quedó ahí dividido el lote y eso tenía ahí el ganado de don Arcesio y nosotros la administrábamos ahí, cuidábamos, ver los cercos; eso es lo de ellos; los primeros que llegamos ahí fue mi papá Luis Cuchala, mi mamá Catalina Achicanoy, de ahí quedé yo ahí y mi esposo; y acá pues don Félix sembraba un pedazo ahí en el lote, ahí donde es el parqueadero ahora[,] que lo pelean, pero él nunca dijo que era propio de él ni nada, porque a él le gustaba respetar las cosas ajenas, él nunca dijo esto es mío; eso es lo que yo se y estoy al cabo de saber todo, ahora los dueños son Fernando Paz, Carlos Arcesio Paz, ellos son los que están ahí teniendo para que les cuidemos los derechos de ellos; más no tengo que decir”.

Enseguida precisó que “[e]l lote todo es de ellos, pues más nadie ha mandado ahí desde que nosotros llegamos ahí con mis papaces (sic) y otros dueños no he oído; nosotros vivimos ahí en esa finca, más no vive nadie allí en todo el potrero, nosotros

somos los cuidadores; claro que ese terreno todo es de la Harinera, yo no entiendo que haiga (sic) más gente ajena; de eso del parqueadero todo eso era el potrero que lo abrieron la calle, sino todo eso era un solo potrero que era de Arcesio Paz, nosotros somos celadores de ahí de todo el pedazo, como eso ellos nos llevaron allí, nosotros cuidamos ahí”.

A la pregunta de que, por el “conocimiento que Usted tiene del lote de la familia Paz y del parqueadero, explíqueme al juzgado si el actual parqueadero forma o no parte de lote de la familia Paz”, contestó: “Claro que sí[,] porque ahí todo era[,] todo de él, de don Arcesio Paz y de los hijos, eso como le digo lindaba con el río que bajaba por ahí por las Lunas, ese e[ra] el lindero que bajaba por ahí, pues yo no se qu[ién] más (...) haiga (sic) sido dueño otro sino don Arcesio Paz, lo que ese se dividió por la calle, la carrera, sino era un solo potrero, un solo pedazo ahí”.

Interrogada sobre si la parte en la que sembraba verduras el señor Félix Ruiz Tufiño, “es la misma donde actualmente se encuentra el parqueadero o no”, manifestó “[e]so era el lote que sembraba él, él sembraba las verduras ahí, después como él falleció sembraba don Eduardo, pero eso nunca dijeron que eso era de él, de don Félix, eso nunca se había sabido; don Eduardo y don Félix no eran nada, sino que sembraban a medias, pero nunca han dicho que eso era de él ni nada, don Félix tampoco nunca dijo que eso era de él porque como lo digo a él le gustaba respetar las cosas ajenas” (fls. 22 a 28, cd. 3).

e) María Mélida Saldaña de Botina al ser preguntada sobre *“qué se encuentra actualmente en esa finca o predio que Usted ha dicho es de la familia Paz”,* señaló que es *“donde ellas tienen el pedazo[,] las hijas de don Félix, es taller como que arrendado, eso es lo que yo sé no más”.*

Puntualizó que esa finca fue adquirida por Arcesio Paz Paz 50 años atrás y que se trata de un terreno *“largo y a la derecha está el pedazo que está en pleito y por la mitad pasa una avenida donde llega la pólvora en diciembre, ahora no hay nada sembrado, ni pasto, ahí funcionan unos talleres, a la izquierda vive Marcos[,] el que cuida la casa de la finca”* (fls. 29 a 34, cd. 3).

f) Miguel Eduardo Bastidas Pantoja relató que en 1975, don Félix Ruiz Tufiño le propuso sembrar el lote materia de la acción, lo que hizo hasta tres años antes de rendir la declaración (31 de julio de 2007), cuando las hijas de aquél, quien ya había fallecido, Carmen y Estella, dijeron que ya no iban a realizar más cultivos, porque no eran rentables, prohibiéndole ingresar al terreno. Manifestó no haber conocido a Arcesio Paz Paz y que dicho lote *“era (...) propiedad”* de él, pues así se lo *“dijo don FÉLIX RIAÑO”.*

Habiéndole solicitado el despacho *“precisar si lo que dijo [U]sted haber sembrado es la totalidad del inmueble (...) propiedad del señor ARCESIO PAZ o si sólo es una parte”,* respondió: *“Es un parte de ella, los linderos generales yo si no sé, tiene que saber es el dueño don ARCESIO”* (fls. 34 a 41, cd. 3).

5.3.3.2. De las declaraciones escuchadas a solicitud de los propios demandados, debe traerse a colación la suministrada por el señor Segundo Rosero, quien debido a la amistad que sostuvo con el señor Félix Ruiz Tufiño manifestó que éste *“tenía un lote ahí[,] que él me contaba que se lo regaló el finado ARCESIO PAZ[,] que le quería hacer la escritura[,] me decía[,] porque ellos fueron amigos desde jóvenes, pero él dijo que no[,] que más tarde lo hará y que se lo dej[ó] así no más, en esa época era cienagoso (sic) y el amigo FÉLIX RUIZ lo rellenó con algunas volquetas de tierra que se lo regalaba don ARCESIO PAZ, luego él siguió sembrando hortalizas, (...), entonces él duró mucho tiempo en ese lote (...).”*

En relación con la descripción del predio señaló que *“queda ahorita por un lado[,] por el frente con la car[r]era 10 A, las Lunas y por el otro lado con la carrera 11[,] que queda la avenida, todo eso es como le digo[,] está en potrero y pues anteriormente creo que lo contrataban al señor MARCOS[,] que es el que vive allí, hasta este momento vive allí, para que les cuide el lote del lado de allá, un hermano del finado y un sobrino de nombre ANTONIO, el lote donde trabajaba el finado ese era totalmente aparte”*.

Sobre lo que decía Félix Riaño de la propiedad del lote, comentó que *“en esa época atrás le recibía a don LUIS PAZ y a don ANTONIO[,] les recibía órdenes para que cuide todo eso, no el lote que estoy hablando, ellos no tienen nada que ver en el lote (...).”* Adelante aclaró que *“ANTONIO es sobrino de don ARCESIO y don LUIS es hermano de don ARCESIO”* (fls. 7 a 10, cd. 4).

5.3.3.3. Sea lo primero reiterar que las tachas por sospecha que en relación con varias de las anteriores declaraciones formularon los demandados, como ya se puso de presente en el numeral 5.3. del tercer capítulo de estas consideraciones (*Posesión en los demandados*), no pueden impedir su apreciación y, mucho menos, que se les reconozca mérito demostrativo, toda vez que lo expresado por los testigos son hechos en relación con los cuales explicaron la razón de su conocimiento directo, a lo que se agrega la coincidencia, entre sí, de las distintas versiones analizadas y de éstas con los restantes medios de convicción con que se cuenta.

5.3.3.4. Fluye de lo expuesto por los deponentes, todos los relacionados a lo largo de esta providencia, no sólo los indicados anteriormente, que el inmueble, para cuando lo adquirió Arcesio Paz Paz, esto es, a mediados de la década del 50, era una sola extensión de tierra, de características rurales, información ratificada por la escritura pública No. 331 del del 2 de marzo de 1994 de la Notaría Primera de Pasto, terreno en el que aquél estableció un hato lechero y, adicionalmente, reservó un sector de menor extensión, cuyo uso concedió al señor Félix Riaño Tufiño, para que lo sembrara y se beneficiara económicamente de dicha actividad, a cambio del servicio que éste le prestaba, como administrador de la finca.

También fueron armónicos los declarantes en sostener que con el paso del tiempo, esa zona fue objeto de desarrollo urbanístico, trazándose y construyéndose varias

vías, entre ellas, la carrera 11, que dividió bien raíz en comento en dos amplios sectores, de modo que la parte donde estaba la casa principal, quedó al costado norte de dicha vía y aquella de la que formaba parte el predio explotado por Riaño Tufiño, quedó a la margen sur de la misma, sin perjuicio, claro está, de que otras vías, ocasionaran más fraccionamientos del predio, estado de cosas que aparece reflejado en la escritura pública 7704 del 14 de diciembre de 1979 de la Notaría Segunda de Cali y en la demanda con la que se inició la pertenencia que los hermanos Riaño Bolaños deprecaron.

Pese a lo anterior, para la mayoría de los testigos, fue claro que el citado terreno de menor extensión, siguió formando parte de la finca y continuó siendo usufructuado por don Félix Riaño.

5.3.3.5. Por consiguiente, la prueba testimonial y los restantes medios de convicción, en particular, el libelo genitor de la usucapión referenciada y los precitados instrumentos públicos, dieron cuenta de que el *“lote de los repollos”* integra el predio que, al principio, fue de Arcesio Paz Paz y, luego, de HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA S. EN C., pero que, debido al desarrollo urbanístico de la zona, quedó en el sector identificado como carrera 11 No. 12-122, o 12A-122, con cédula catastral No. 01-1-016-001 y matrícula inmobiliaria No. 240-22716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Pasto.

5.4. Robusta era, y es, la prueba demostrativa de que el terreno solicitado en reivindicación forma parte del de mayor extensión, en relación con el cual la demandante acreditó ser titular del dominio; e igualmente, con el que se encuentra en posesión de los demandados, constatación que no puede considerarse desdibujada por la sola circunstancia de que en la inspección judicial, no fue posible identificar los linderos del segundo de tales inmuebles.

5.5. A lo anterior se añade que tal inferencia fue igualmente predicada tanto en el dictamen pericial del proceso, como en el que se decretó como prueba de los reproches que contra ese primitivo trabajo planteó la parte demandada, sin desconocer, claro está, que esas conclusiones de los auxiliares de la justicia, no fueron suficientemente justificadas, debilidad que, como lo tiene decantado la jurisprudencia de la Corte, no es constitutiva de error grave y que, por lo mismo, no daba lugar a reconocer prosperidad de la objeción que con ese fundamento, como viene de advertirse, formularon los integrantes del extremo pasivo de este debate litigioso.

Sobre el particular debe memorarse, que *“como por ‘error’ se entiende el ‘concepto equivocado o juicio falso’ y por ‘grave’ lo que es ‘grande, de mucha entidad o importancia’, según se define en el Diccionario de la Real Academia Española, es claro que no cualquier tacha contra el dictamen conduce a descalificarlo. Los reparos procedentes al respecto son los que, amén de protuberantes, en términos generales, se oponen a la*

verdad o a la naturaleza de las cosas, a tal punto que si no se hubieren cometido los resultados habrían sido diametralmente distintos...La Corte, reiterando doctrina anterior, en el punto tiene explicado que las características de los errores de ese linaje y que permiten diferenciarlos de otros defectos imputables al dictamen pericial, 'es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciado equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven'" (CSJ, SC del 12 de diciembre de 2005, Rad. n.º 2001-00005-01; se subraya).

De suyo, la memorada objeción habrá de negarse, sin que sea óbice para ello, que la apelante no hubiere elevado una queja específica, pues como se vio, ella solicitó la revocatoria en integridad del fallo de primera instancia.

5.6. En definitiva, el requisito de identidad sí aparece cumplido en el presente asunto.

6. Conclusiones.

Satisfechos todos y cada uno de los presupuestos estructurales de la acción de dominio, se colige su prosperidad, razón por la cual procede el estudio de los mecanismos defensivos aducidos por los demandados, a lo que se sigue en capítulo aparte.

II. Las excepciones meritorias.

1. “PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA”.

1.1. La totalidad de los accionados propusieron la excepción en precedencia nominada, fincados en que el predio objeto de la acción de dominio suplicada, ha venido siendo poseído por ellos desde el fallecimiento de sus padres, señores Félix Ruiz Tufiño y Laura Bolaños Jaramillo, quienes en vida ejercieron actos de señorío sobre el mismo terreno, por espacio superior a cuarenta años.

1.2. Sea lo primero advertir, que la acción reivindicatoria no es susceptible de extinguirse como consecuencia del mero paso del tiempo, ya sea por caducidad, ora por prescripción, toda vez que por ser inmanente al dominio, ella pervive mientras subsista el derecho, habida cuenta que *“la mera pasividad del titular (...), no acarrea, per se, la pérdida de la potestad dominical, pues tal circunstancia sólo puede tener ocurrencia si una persona distinta al dueño ha ganado el respectivo bien por usucapión, al haberlo poseído por el tiempo y en las condiciones previstas en la ley. (...). Es decir, mientras el propietario mantenga su condición de tal, lo que depende, se reitera, de que otra persona no se haya hecho al dominio en la forma indicada, aquel está asistido de la facultad de perseguir el bien del que es dueño y de recuperarlo en manos de quien lo tenga, para lo cual cuenta siempre con la acción reivindicatoria, prerrogativa que, por ende, no se extingue por el simple hecho de no haberse ejercitado tal potestad en cierto período de tiempo, sino solamente como consecuencia de la*

pérdida del derecho de propiedad, porque otro lo haya ganado por virtud de la usucapión” (CSJ, SC del 22 de julio de 2010, Rad. n.º 2000-00855-01; se subraya).

1.2. Propio es ver, entonces, que la excepción alegada, pese a referirse a la prescripción de la acción intentada, en verdad alude es a la extinción del derecho de dominio de la actora, por haber estado el bien disputado en posesión de los accionados, durante el tiempo y en las condiciones exigidas por la ley, para que se haya radicado en su cabeza la propiedad del mismo.

1.3. Ponderadas las pruebas recaudadas, especialmente, las declaraciones que a lo largo de esta providencia se dejaron compendiadas, es necesario reiterar que Arcesio Paz Paz, en 1954, se hizo a la propiedad de un extenso globo de terreno, ubicado en lo que entonces eran las afueras de la ciudad de Pasto.

Como el nombrado se trasladó a residir a la ciudad de Cali, designó para el cuidado y atención de la finca a Félix Riaño Tufiño, amigo de juventud, a quien, a cambio de ese servicio, le dio la posibilidad de explotar un sector de menor extensión de la heredad, que algunos testigos identificaron como el *“lote de los repollos”*, terreno que luego sembró en compañía del señor Miguel Eduardo Bastidas Pantoja, quien continuó haciéndolo cuando aquél ya no pudo participar en ello y luego de su fallecimiento.

Por aparte, el dueño contrató, primero, a Luis Cuchala y, luego, al yerno de éste, Marco Antonio Caratar Santander, para que se ocuparan del ható lechero que estableció en la finca, bajo la dirección del precitado administrador.

Al respecto, no es creíble la versión suministrada por el testigo Segundo Rosero, de que el señor Paz Paz le regaló a Riaño Tufiño el lote que cultivaba con verduras y hortalizas, pues fue el único deponente que hizo tal mención, por lo que la misma no encuentra respaldo en ningún otro medio probatorio, ni siquiera en lo expresado por los demandados tanto al contestar la demanda, como al pretender en proceso separado la usucapión del mismo predio. Más aún, se opone a lo que dijo la testigo María Mélida Saldaña de Botina.

De todas maneras, de aceptarse que esa fue la intención del propietario, es lo cierto que nunca otorgó la respectiva escritura de donación, como lo dijo el propio señor Rosero, de lo que se sigue que tal acto no se materializó.

En 1979, como ya se consignó, el propietario transfirió el dominio del inmueble a la sociedad HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA. S. EN C., en pago de su aporte como socio gestor de la misma, época en la que la zona ya había sido objeto de trabajos urbanísticos, como el diseño y construcción de vías, entre ellas, la Avenida Panamericana y las carreras 10 A y 11, entre otras, así

como la división catastral del inmueble en varios sectores, cada uno con identificación urbana propia, como lo ratificó la escritura pública 7704 del 14 de diciembre de 1979, suscrita en la Notaría Segunda de Cali, y lo informaron un buen número de testigos.

No obstante, esas modificaciones, Félix Riaño Tufiño continuó aprovechando el terreno que le había sido asignado con ese fin, en similares condiciones a como lo venía haciendo, asociándose luego con Miguel Eduardo Bastidas Pantoja, quien lo siguió cultivando cuando aquél enfermó, luego cuando falleció y después de la muerte de la señora Laura Bolaños Jaramillo, esposa del primero de los nombrados, siempre con la anuencia de sus hijos.

Fue sólo hasta el año 2003 que los aquí demandados, en primer lugar, prohibieron el ingreso al predio tanto del prenombrado Bastidas Pantoja, como de Marco Antonio Caratar Santander, quien para entonces servía a la demandante y cumplía labores de vigilancia de la finca; y, en segundo término, que empezaron a desarrollar actos propios de poseedores, pues optaron por poner fin a los cultivos y por arrendar el lote, de modo que al momento en el que se practicó la inspección judicial, 3 de agosto de 2007, pudo constatarse que allí funcionaba en esa condición el establecimiento de comercio denominado "*Taller Tecnilider*", según lo declaró Sandra Ruth Narváez en el curso de esa misma diligencia.

1.5. De lo expuesto se colige, que la interversión del título de meros tenedores por el de poseedores de los aquí accionados, acaeció en el precitado año 2003 y que, por lo mismo, a la fecha de presentación de la demanda inaugural de esta controversia (2 de agosto de 2005), sólo habían transcurrido algo más de dos años, si se parte de la fecha exacta indicada en el hecho sexto de la demanda (17 de marzo de 2003), lapso de tiempo completamente insuficiente para pensar que el dominio del lote disputado se había radicado en cabeza de ellos y que se había extinguido para la actora, inferencia que por sí sola descarta la prosperidad de la excepción analizada.

2. *“AUSENCIA DE REQUISITOS PARA LA PROSPEIRIDAD DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA”.*

2.1. La señora BERTHA RUIZ BOLAÑOS, en la réplica que formuló a la acción, adujo la excepción de que ahora se trata (fls. 257 a 259, cd. 2).

2.2. Dos fueron los argumentos sustentantes de la misma, a saber:

2.2.1. Que la actora *“carece del título de dominio sobre el inmueble pretendido porque su nombre no es el que aparece en el folio de matrícula inmobiliaria allegado al proceso”.*

2.2.2. Y que el lote de menor extensión cuya entrega deprecó la promotora del litigio, *“no está dentro del inmueble de que trata la escritura pública No. 331 de marzo 2 de*

1954 y, por consiguiente, no se cumple la correspondencia entre el bien sobre el cual se alega el dominio con el bien sobre el cual el demandado posee”, ni entre éste “con el descrito en la demanda”.

2.3. Sobre el primero de esos argumentos, cabe observar:

2.3.1. Es verdad que en la matrícula inmobiliaria No. 240-22716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, siguiendo la secuencia de sus anotaciones, figura como propietaria *“HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ”*; y que la gestora de este asunto fue *“INVERSIONES HARIVALLE S.A.”*, quien luego adoptó el nombre de *“CONSULTORÍAS DE INVERSIONES S.A.”*.

2.3.2. Pese a ello, de los certificados de existencia y representación legal de la actora aportados con la demanda (fls. 9 a 11 vuelto, cd. 1) y en la audiencia practicada con base en el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil (fls. 169 a 171 vuelto, cd. 1), se establece que se trata de una misma persona jurídica y no de varias distintas, como pareciera haberlo entendido la excepcionante.

2.3.3. Sobre el punto, basta insistir en los argumentos que se expusieron al estudiarse el cargo que resultó próspero en casación y que se reiteraron al evaluarse la satisfacción del primero de los presupuestos de la acción de dominio, los cuales se dan aquí por

reproducidos, a efecto de no incurrir en repeticiones innecesarias.

2.3.4. Fracasa, por lo tanto, el reproche en precedencia examinado.

2.4. En cuanto hace al segundo sustento de la excepción, se encuentra:

2.4.1. Dicho está que el título por medio del cual la actora adquirió el predio de mayor extensión del que forma parte aquel de menor cabida cuya reivindicación solicitó, no corresponde a la escritura No. 331 del 2 de marzo de 1954 de la Notaría Primera de Pasto, sino a la No. 7704 del 14 de diciembre de 1979, otorgada en la Notaría Segunda de Cali.

2.4.2. Entonces, la falta de correspondencia entre la descripción que aparece en el instrumento invocado por la excepcionante con la que figura en la demanda, respecto del terreno de superior cabida allí detallado, no constituye defecto alguno y, mucho menos, uno que desvirtúe la identidad entre aquel predio y el que es de propiedad de la actora, o el poseído por los demandados.

2.4.3. El requisito de identidad, como ya se dijo, no es una cuestión que se reduzca a una mera coincidencia formal de linderos, sino que atañe a que en el proceso exista convicción de que el inmueble sobre el que versó la pretensión restitutoria sea, por una parte, el de propiedad

de quien elevó tal pedimento y, por otra, el poseído por los convocados.

2.4.4. En el caso *sub lite*, esa convicción se deriva de las pruebas analizadas con amplitud al estudiarse tal requisito de la acción y porque, *“no obstante la trascendencia del presupuesto en comentario, como que es un elemento estructural de la pretensión reivindicatoria donde están de por medio principios de seguridad y certeza, según se dejó visto, la identidad en los términos señalados no puede someterse a parámetros de exactitud matemática, especialmente si se trata de inmuebles, y más si se refiere a predios rurales donde por lo regular no existen sistemas técnicos para la identificación. Por eso, tiene dicho la Corte, que ‘no es de rigor que exista una absoluta coincidencia de linderos entre los títulos y el bien pretendido, porque bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. Precisamente la Corte en el punto ha sostenido que queda en abrigo de cualquier duda que para hallar la identidad del fundo reivindicado no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales’ (Cas Civ. de 11 de junio de 1965 CXI, 155 y 25 de noviembre de 1993, s.p.)”* (CSJ, SC del 14 de marzo de 1997, Rad. n.º 3692; se subraya).

2.4.5. Así las cosas, este argumento defensivo tampoco se abre paso.

2.5. Ninguna de las excepciones aducidas por los accionados, está llamada a buen suceso.

III. Prestaciones mutuas.

1. Al tenor de lo dispuesto en el artículo 961 del Código Civil, se ordenará a los demandados restituyan a la actora el predio de menor extensión sobre el que versó la acción, cuya descripción aparece en el libelo introductorio y se actualizó tanto en la inspección judicial como en el dictamen pericial, con todas las cosas que formen parte de él o que se reputen como inmuebles, según lo prevenido en el artículo 962 de la misma obra, para lo que se les concederá el término de seis días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

2. En materia de frutos, es pertinente el siguiente análisis:

2.1. Reza el artículo 964 del Código Civil:

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

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

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

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

2.2. Se impone, entonces, señalar que los aquí demandados son poseedores de mala fe, conforme la regla del numeral 3º del artículo 2531 del Código Civil, en cuanto dispone que *“la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir la mala fe”*, toda vez que está comprobado que ellos ostentaban esa condición, la de tenedores del predio disputado, y que, sin mediar título alguno, mudaron su condición de tales a la de poseedores, rebelándose contra el derecho de dominio del dueño.

Por consiguiente, están obligados a restituir los frutos percibidos, o los que la dueña hubiese podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, desde cuando iniciaron su posesión, para lo cual se tendrá en cuenta la fecha fijada como tal en la demanda, esto es, el 17 de marzo de 2003, habida cuenta que la prueba testimonial respaldó ese planteamiento, según se analizó al verificarse el momento en que ellos intervirtieron el título precario de tenedores por el de poseedores, momento en que el empezó su detentación con ánimo de señorío.

2.3. Sobre la cuantificación de los frutos, el dictamen pericial rendido como prueba del proceso (fls. 121 a 125, cd. 3) expresó:

El inmueble por concepto de arrendamiento desde el 3 de marzo de 2003 hasta la fecha de presentación de la demanda agosto 1 de 2005 pudo haber producido la suma de: \$23.939.913.33; y desde la fecha de presentación de la demanda agosto 1 de 2005, hasta la actualidad pudo haber producido \$22.822.141.2

Lo anterior se realiz[ó] teniendo en cuenta que el inmueble est[á] arrendado por valor mensual en \$1.000.000.oo.

Ver anexo 3 (tabla de cálculos).

El inmueble por concepto de parqueadero desde el 3 de marzo de 2003 hasta la fecha de presentación de la demanda agosto 1 de 2005 pudo haber producido la suma de: \$25.079.909.23; y desde la fecha de presentación de la demanda agosto 1 de 2005, hasta la actualidad pudo haber producido \$23.925.630.81.

Lo anterior se realizó teniendo en cuenta las averiguaciones hechas al (...) [e]ncargado del parqueadero, quien me informó que él entrega aproximadamente la suma diaria de \$35.000.oo, por [l]o tanto el parqueadero mensualmente obtendría un producido de \$1.050.000.oo, valor que se toma para efectuar los cálculos.

Ver anexo 4 (tabla de cálculos).

Ahora bien, examinados los anexos a que hizo alusión la precedente repuesta (fls. 134 a 137, cd. 3), se encuentran unos cuadros en donde se ubicaron los años comprendidos entre 2003 y 2007 con señalamiento de cada mes y, al frente, la indicación de unos índices, al parecer, correspondientes al “IPC”, que se aplicaron para obtener un valor diferente, mes a mes, cuya sumatoria totalizó el producido de cada año.

El apoderado judicial de los demandados CARMEN ALICIA y JOSÉ FERNANDO RUIZ BOLAÑOS objetó el dictamen en lo que concierne con este preciso punto, reproche que sustentó de la siguiente manera:

Respecto a la pregunta cuarta, también existe error grave[,] porque la señora perito tomó en consideración el valor del arriendo actual, sin indagar sobre si antes del contrato de arrendamiento que menciona había estado en arrendamiento a otras personas, y a qué precio. Lo que señaló al responder esta respuesta son meras conjeturas, porque faltó lo más importante: firmeza. Existe dubitación en el concepto al expresar que el inmueble ‘pudo haber producido la suma de...’, cuando lo que se requiere es seguridad y confiabilidad del dictamen. El adjetivo ‘pudo haber producido...’ con absoluta certeza que no dictamina el valor de frutos, máxime que ni siquiera operacionó (sic) acerca del nivel de fluctuación que retrospectivamente haya tenido el valor del arriendo para llegar a valer en la época actual un millón de pesos. Desde luego que lo imperioso es aportar prueba de los respectivos contratos de arrendamiento para probar los frutos civiles durante el tiempo requerido por la [s]eñora [j]uez.

En el escrito de aclaraciones (fls. 152 a 155, cd, 3), la perito manifestó:

[P]ara responder a la pregunta 4 del cuestionario, tuve en cuenta el valor del arrendamiento en el año 2007, valor mencionado por la testigo Sandra Ruiz Narváez, quien dio fe de que se paga \$1.000.000.00 (...) por concepto de arrendamiento mensual, valor base para efectuar los demás cálculos solo que se debe efectuar la equivalencia para el 2006, 2005, 2004 y 2003, lo cual se realiza teniendo en cuenta el salario mínimo de cada año y de allí establezco el valor final teniendo en cuenta la tabla de I.P.C. por lo tanto insisto en la respuesta dada en el concepto anterior, aclaro que en ningún momento qu[is]e mostrar dubitación en mi

respuesta es solo que con la afirmación 'pudo haber producido' quiero decir que no es un valor totalmente exacto,

(...).

A voces del numeral 6º del artículo 237 del Código de Procedimiento Civil, “[e]l dictamen debe ser claro, preciso y detallado; en él se explicarán los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones”.

Es verdad que en el curso de la inspección judicial se recibió el testimonio de Sandra Ruiz Narváez, quien bajo juramento declaró que en la fecha de la realización de dicha prueba (3 de agosto de 2007), el inmueble objeto de la misma se encontraba arrendado por el canon mensual de \$1.000.000.00, por lo que no se avizora equivocado que la auxiliar de la justicia hubiese partido de tal valor, para efectuar el cálculo de los frutos, que le fue solicitado.

No obstante lo anterior, apreciadas en conjunto, de un lado, la referida respuesta, de otro, las “tabla[s] de cálculos” anexadas a la experticia y, finalmente, la aclaración efectuada, es evidente que en el punto que se analiza, el dictamen no cumple las exigencias legales puestas atrás de presente, toda vez que, en definitiva, no se sabe cómo su autora conjugó los factores “salario mínimo legal” e “I.P.C.” para, partiendo del aludido monto, obtener los valores que especificó en cada cuadro y, mucho menos, por qué calculó por separado el valor del arrendamiento del predio y del producido del parqueadero.

Con otras palabras, el analizado concepto no es claro y, sobre todo, carece de fundamentación, en la medida que no se explicó el procedimiento seguido para arribar a los valores finales determinados como frutos, vacíos que impiden tener en cuenta la referida prueba técnica, para la concreción del rubro en cuestión.

Siendo esos los defectos de que adolece la experticia, no hay lugar a acoger la objeción que en su contra propusieron dos de los demandados, pues la imprecisión y la ausencia de sustento advertidas, no son, *per se*, constitutivas de error grave, en tanto que esta categoría jurídica, como ya se registró con ayuda de la jurisprudencia, se tipifica, fundamentalmente, por alterar de forma importante *“las cualidades propias del objeto examinado”* o *“sus atributos”*, asignándole unos *“que no tiene”*, o por errar en el *“objeto de observación y estudio”*, dislates que no corresponden a los denunciados por los quejosos y que no son predicables respecto del dictamen examinado, en cuanto refiere al cálculo de frutos.

2.4. Del mismo talante son los errores que, al cuantificar el factor que ocupa la atención de la Corte, se aprecian en el dictamen pericial rendido como prueba de la objeción, pues allí se fijó la suma de \$772.880.16 como valor del arriendo del mes de marzo de 2003, desconociéndose por completo cómo se llegó a esa cifra, y partiendo de ese monto, se aplicó una tasa de incremento

mensual que tampoco fue explicada, año a año, hasta mayo de 2008.

Se añade a lo anterior, que este trabajo luce notoriamente contradictorio, pues pese a que en él se dijo que tomó como base el canon de arrendamiento que estaba vigente al momento de la inspección judicial (3 de agosto de 2007), esto es, la suma de \$1.000.000.00, fijó como tal para ese año valores inferiores a ese, que oscilan entre \$928.974.10 (enero) y \$977.079.11 (diciembre).

Por lo anterior, esta experticia tampoco habrá de ser considerada para los fines de que aquí se trata.

2.5. Establecido que los trabajos periciales no sirven al propósito de determinar el monto de los frutos que deberán restituir los demandados a la actora, se concluye que el único elemento con que cuenta la Sala para su tasación, es el valor del arrendamiento que se comprobó en la inspección judicial, con la declaración de Sandra Ruiz Narváez, esto es, se reitera, la suma de \$1.000.000.00, que corresponde al canon vigente para 2007.

Partiendo de ese monto, se calculará el valor que tendría la renta entre ese año (2007) y el 2003, para lo cual, año a año, se restará al precio del arriendo la cantidad que resulte de aplicarle la tasa de inflación calculada con base en el índice de precios al consumidor del año anterior. Así, por ejemplo, para determinar la renta de 2006, se tomará el canon de 2007 (\$1.000.000.00) y se le restará la suma que

arroje la aplicación a ese monto de la tasa de inflación del año anterior (2006).

En cuanto hace a los años posteriores al 2007, se efectuará el procedimiento contrario. Se incrementará el canon en la suma que arroje la utilización del mismo índice. A título de mera ilustración, cabe decir que para determinar la renta correspondiente al presente año (2020), se tomará el canon establecido para 2019 y se incrementará en la tasa de inflación establecida para ese mismo año.

Para su mejor comprensión, las operaciones anunciadas se condensarán por separado en los cuadros que seguidamente se plasman, debiéndose tener en cuenta que, en relación con el año de 2003, el punto de inicio será el 17 de marzo (9 meses y 13 días); y que la liquidación se extenderá hasta el mes de julio de 2020, razón por la cual, del presente año, sólo se computarán 7 meses.

CUADRO N° 1						
CÁLCULO CANON DE ARRENDAMIENTO ANUAL PERÍODO 2003-2007						
AÑO	CANON BASE (AÑO POSTERIOR)	INDICE DE INFLACIÓN	VALOR REDUCCIÓN	CANON PERÍODO	PERÍODO	FRUTOS CIVILES
2007				\$ 1.000.000,00		
2006	\$ 1.000.000,00	4,48	\$ 44.800,00	\$ 955.200,00	12 meses	\$ 11.462.400,00
2005	\$ 955.200,00	4,85	\$ 46.327,20	\$ 908.872,80	12 meses	\$ 10.906.473,60
2004	\$ 908.872,80	5,50	\$ 49.988,00	\$ 858.884,80	12 meses	\$ 10.306.617,60
2003	\$ 858.884,80	6,49	\$ 55.741,60	\$ 803.143,20	9 meses y 13 días	\$ 7.576.317,52
SUBTOTAL						\$ 40.251.808,72

CUADRO N°2						
CÁLCULO CANON DE ARRENDAMIENTO ANUAL PERÍODO						
2007-2020						
AÑO	CANON BASE (AÑO ANTERIOR)	INDICE DE INFLACIÓN	VALOR INCREMENTO	CANON PERÍODO	PERIODO	FRUTOS CIVILES
2007				\$ 1.000.000,00	12 meses	\$ 12.000.000,00
2008	\$ 1.000.000,00	5,69	\$ 56.900,00	\$ 1.056.900,00	12 meses	\$ 12.682.800,00
2009	\$ 1.056.900,00	7,67	\$ 81.064,23	\$ 1.137.964,23	12 meses	\$ 13.655.570,76
2010	\$ 1.137.964,23	2,00	\$ 22.759,28	\$ 1.160.723,51	12 meses	\$ 13.928.682,12
2011	\$ 1.160.723,51	3,17	\$ 36.794,93	\$ 1.197.518,44	12 meses	\$ 14.370.221,28
2012	\$ 1.197.518,44	3,73	\$ 44.667,43	\$ 1.242.185,87	12 meses	\$ 14.906.230,44
2013	\$ 1.242.185,87	2,44	\$ 30.309,33	\$ 1.272.495,20	12 meses	\$ 15.269.942,40
2014	\$ 1.272.495,20	1,94	\$ 24.686,40	\$ 1.297.181,60	12 meses	\$ 15.566.179,20
2015	\$ 1.297.181,60	3,66	\$ 47.476,84	\$ 1.344.658,44	12 meses	\$ 16.135.901,28
2016	\$ 1.344.658,44	6,77	\$ 91.033,37	\$ 1.435.691,81	12 meses	\$ 17.228.301,72
2017	\$ 1.435.691,81	5,75	\$ 82.552,27	\$ 1.518.244,08	12 meses	\$ 18.218.928,96
2018	\$ 1.518.244,08	4,09	\$ 62.096,18	\$ 1.580.340,26	12 meses	\$ 18.964.083,12
2019	\$ 1.580.340,26	3,18	\$ 50.254,82	\$ 1.630.595,08	12 meses	\$ 19.567.140,96
2020	\$ 1.630.595,08	3,80	\$ 61.962,61	\$ 1.692.557,69	7 meses	\$ 11.847.903,83
SUBTOTAL						\$ 214.341.886,07

2.6. Totalizan los frutos la suma de \$254.593.694,79, que será la que se dispondrá restituir por parte de los demandados a la accionante y sobre la cual no procede ordenación de corrección monetaria, puesto que el ya transcrito artículo 964 del Código Civil establece que su valor será el que *“tenían o hubieren tenido al tiempo de la percepción”*.

Al respecto, esta Corporación tiene definido que en materia *“de frutos, es ciertamente extravagante la condena a pagar la corrección monetaria (...), pues [su] restitución (...) debe limitarse a su valor, conforme el artículo 964 del Código Civil, es*

decir, a lo que valían o debieron valer al tiempo de la percepción, debiéndose deducir al obligado lo que gastó en producirlos, y ese valor, y no otro adicional, es el que deber satisfacer el poseedor” (CSJ, SC del 25 de agosto de 1987, G.J, t. CLXXXVIII, pág. 154).

2.7. Para la determinación de los frutos que se causen con posterioridad al 31 de julio del año que avanza, deberá observarse el mandato del inciso 2º del artículo 308 del Código de Procedimiento Civil y las pautas fijadas por la Sala para la concreción de los mismos.

2.8. Por último, se advierte que nada se acreditó sobre que, para la obtención de dichos frutos, fuere necesario incurrir en algún gasto.

3. No hay lugar a proveer sobre restituciones debidas por razón de deterioros (art. 963, C.C.) y/o conservación de la cosa (art. 965 *ib.*), ni sobre mejoras (arts. 966 a 968 *ib.*), como quiera que nada se alegó y, mucho menos, se demostró, al respecto.

4. Las costas en las dos instancias, correrán a cargo de los demandados.

Sin costas en casación, por la prosperidad del recurso extraordinario.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CASA** la sentencia del 12 de marzo de 2015, dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pasto, Sala Civil - Familia, en el proceso que se dejó plenamente identificado en los comienzos de este proveído y, actuando en sede de segunda instancia, **REVOCA** el fallo que en ese mismo asunto dictó el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de la mencionada capital, fechado el 19 de noviembre de 2013, en remplazo del cual, **RESUELVE:**

Primero: Negar la objeción que por error grave formularon los accionados CARMEN ALICIA y JOSÉ FERNANDO RUIZ BOLAÑOS contra el dictamen pericial rendido como prueba en el proceso.

Segundo: Declarar no probadas las excepciones meritorias que los integrantes de la parte demandada, señores AURA ESTELLA, CARMEN ALICIA, JOSÉ FERNANDO y BERTHA RUIZ BOLAÑOS, plantearon en los escritos de contestación de libelo introductorio que presentaron.

Tercero: Declarar que pertenece a la actora CONSULTORÍAS DE INVERSIONES S.A., antes INVERSIONES HARIVALLE S.A. y, al inicio de su existencia, HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA S. EN C.,

el dominio pleno y absoluto del predio de menor extensión que solicitó en reivindicación, conforme la descripción que de él se hizo en la demanda, cuya identificación se actualizó en la inspección judicial practicada en el proceso así como en el dictamen pericial rendido en el curso del mismo, según se registró en el cuerpo de esta providencia, que forma parte del de mayor extensión al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 240-22716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.

Cuarto: Ordenar a los demandados AURA ESTELLA, CARMEN ALICIA, JOSÉ FERNANDO y BERTHA RUIZ BOLAÑOS restituyan a CONSULTORÍAS DE INVERSIONES S.A., antes INVERSIONES HARIVALLE S.A. y, al inicio de su existencia, HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA S. EN C., dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el bien raíz mencionado en el numeral anterior, con todo lo que forme parte de él, o se reputa como inmueble en conexión con el mismo.

Quinto: Condenar a los demandados AURA ESTELLA, CARMEN ALICIA, JOSÉ FERNANDO y BERTHA RUIZ BOLAÑOS a restituirle a CONSULTORÍAS DE INVERSIONES S.A., antes INVERSIONES HARIVALLE S.A. y, al inicio de su existencia, HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CÍA S. EN C., los frutos que el señalado inmueble pudo producir y que pueda seguir produciendo con mediana inteligencia y actividad, desde el diecisiete (17) de marzo de dos mil tres (2003) y hasta cuando se efectúe su entrega, conforme lo ordenado en el punto precedente.

Tásanse los frutos causados hasta el treinta y uno (31) de julio de dos mil veinte (2020), inclusive, en la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$254.593.694,79) moneda corriente, cuyo pago deberá efectuarse en el mismo término indicado en el punto anterior.

Los que se causen con posterioridad a la fecha de corte atrás precisada, deberán concretarse por la vía incidental de que trata el inciso 2º del artículo 308 del Código de Procedimiento Civil, con plena sujeción a los términos y procedimientos expuestos por la Sala en las consideraciones del fallo sustitutivo aquí proferido, que corresponderá promover a la parte interesada, dentro los sesenta (60) días siguientes a la fecha de la entrega, so pena de que caduque el derecho.

Sexto: Cancelar la inscripción de la demanda, que como medida cautelar se adoptó en el proceso. Oficiese como corresponda, por la Secretaría del *a quo*.

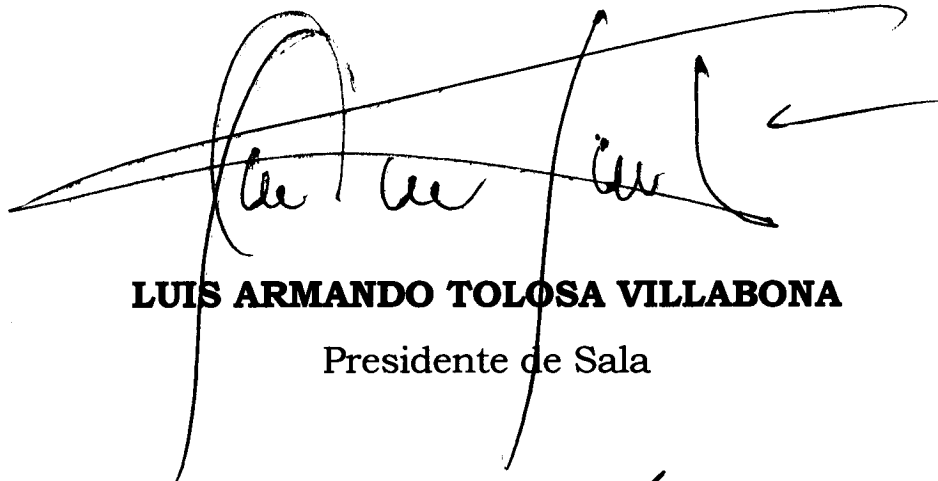
Séptimo: Condenar en costas de las dos instancias, a los accionados.

Por la Secretaría del *ad quem*, inclúyase en la liquidación de las de segunda instancia, la suma de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000.00) moneda corriente, por concepto de agencias en derecho.

Octavo: Negar, en lo no contemplado en los numerales que anteceden, las solicitudes elevadas en la demanda.

Noveno: Sin costas en casación, por la prosperidad del recurso extraordinario.

Cópiese, notifíquese, cúmplase y, en oportunidad, devuélvase el expediente al Tribunal de origen.



LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Presidente de Sala



ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO



AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO



LUIS ALONSO RICO PUERTA

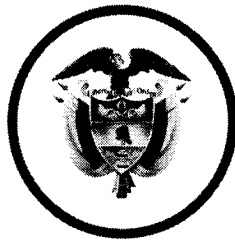


OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Con Salvamento de voto.



FRANCISCO TERNERÁ BARRIOS



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

SALVAMENTO DE VOTO

MAGISTRADO: OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

RADICACIÓN 52001-31-03-004-2005-00162-01

Con el mayor respeto hacia los Magistrados que suscribieron la sentencia, procedo a expresar los motivos de disenso respecto de la decisión en ella adoptada, pues no debió casarse la providencia del tribunal para ordenar la reivindicación del inmueble perseguido, en tanto el demandante no acreditó ser el propietario de este ya que la prueba con la que se propuso constatar el modo en que se hizo dueño no daba cuenta de que la persona titular del dominio era la misma que promovió el juicio, y la escritura pública allegada por medio de la cual se buscó atestiguar la transformación societaria y así solucionar esa disparidad no le era oponible al poseedor, de donde surgía la inevitable desestimación del recurso extraordinario.

1. Ingentes esfuerzos se han hecho a nivel nacional para brindar a la ciudadanía, a través del registro de instrumentos públicos, una forma segura, fiable, legítima, actual y pública con la que se conozca la situación jurídica de los bienes inmuebles, para con ello, de un lado, evitar perjuicios a los sujetos que interactúan con estos, quienes

por el actuar de personas inescrupulosas podrían ser objeto de engaños que afecten su patrimonio o vicien su consentimiento; y de otro, para permitir de manera adecuada y exenta de riesgo el tráfico de bienes de entidad importante en el mercado, lo que redundaría en beneficio del crédito mobiliario e hipotecario.

En lo que corresponde al campo de la acción de dominio, sin querer ahondar en la historia de tales registros por no venir al caso¹, dígase simplemente que hubo un tiempo en el que no resultaba sencillo *probar* quién era el propietario del bien que se pretendía en reivindicación, pues al no existir una institución encargada de seguirle el paso a las negociaciones que se hicieran frente a los inmuebles, era casi una «*prueba diabólica*» la que debía allegar el demandante en esta clase de procesos con el fin de acreditar su calidad.

Así lo sostuvieron Marcelo Planiol y Jorge Ripert, cuando al respecto enseñaron:

*Grandes dificultades ofrece **la prueba** del derecho de la propiedad en la práctica: pero, a medida que la instrucción va inculcando el deseo de tener títulos escritos en debida forma, esas dificultades van disminuyendo. Por su parte, los Notarios muestran más empeño que antiguamente en determinar en los instrumentos lo que podemos llamar el origen de la propiedad. Esa evolución se ve acelerada por la ley de marzo 23, 1855 que restableció la obligación de transcribir los títulos. A pesar de ello, los obstáculos subsisten y subsistirán probablemente siempre; existen en el campo una infinidad de pequeños propietarios que se contentan con pactar verbalmente la compra de un bien, con la sola condición de que se les ponga en posesión del mismo.*

¹ Ver CSJ AC4337-2018. En esta providencia podrá encontrar de manera sucinta la historia de este mecanismo de publicidad.

Existe otra causa, puramente racional ésta, que dificulta la prueba de la propiedad. La propiedad de los bienes sufre frecuentes transmisiones, de una persona a otra; para que el poseedor actual pueda ser propietario se requiere que su causante lo haya sido también y que suceda lo propio de uno en otro poseedor anteriores. Esta prueba absoluta (probatio diabólica) no existe generalmente y no se exige porque las necesidades de la práctica se imponen, siendo bastante que el actor en la reivindicatoria muestre alguna condición que lo haga preferible a su adversario.

(...)

El único modo de suministrar una prueba absoluta del derecho de propiedad consiste en probar que ha poseído, uno mismo o en combinación con sus causantes, durante el tiempo requerido para la usucapión. Aún este medio resulta a veces defectuoso por la suspensión de prescripción que la ley admite en favor de los incapaces y que, repitiéndose respecto a varias personas, pueden retardar indefinidamente el cumplimiento de la prescripción (Negrillas de ahora).

Por su lado, Ambrosio Colin y Henri Capitant frente a la problemática aludida relataron:

El sistema legislativo que consiste en hacer que la transmisión o la constitución de los derechos reales proceda únicamente de la convención, tiene la ventaja de una gran sencillez, por lo menos aparente. Pero ya hemos indicado que puede tener graves inconvenientes. Los más graves son seguramente los que proceden de la posible clandestinidad del acto traslativo. En efecto, los terceros están expuestos a tratar con una persona que resulte, sin que nada lo haya revelado, que ha perdido ya el derecho objeto de la transacción.

(...).

En una legislación que establece el principio de que las transmisiones de la propiedad y de los derechos reales proceden del contrato, el único remedio posible para los inconvenientes que hemos indicado consiste en la organización de una publicidad eficaz en torno a los actos traslativos. Únicamente esta publicidad puede poner al público en situación de apreciar las eventualidades a que se somete al tratar con tal o cual individuo. Y, de hecho, vamos a ver cómo ya en nuestro antiguo derecho, a partir del momento en que se generalizó el procedimiento de la tradición puramente ficticia, comenzó a esbozarse un sistema de publicidad. Fue el derecho moderno el que, en gran parte y de un modo aún imperfecto, realizó la publicidad de las transmisiones. Esta cuestión es económicamente de las más importantes; afecta muy

íntimamente a la protección del crédito público, y, de un modo particular, al problema de la organización del crédito hipotecario.

Como puede ser apreciado, dada la forma en que el «título y modo» se perfeccionaba en el derecho francés, esto es, con el contrato, los títulos traslaticios de dominio no debían ser anotados ante ninguna autoridad que llevara su registro, aunado a que dichas convenciones en la mayoría de las ocasiones no daban cuenta del origen del dominio, por lo que existían confusiones y dificultades de índole probatorio a la hora de esclarecer el verdadero dueño de los bienes. De allí que el legislador colombiano, seguramente conociendo esa problemática y con el propósito de evitar tales aprietos, haya adoptado un modelo diferente de concreción de esos dos estadios.

Ciertamente, la ley le otorgó al *acuerdo* con el que se transfiere el dominio la única labor de crear la obligación de trasladar el mismo (*título*), por ello el *modo*, esto es, la *tradición*, ocurre exclusivamente cuando se inscribe el mentado convenio en el registro de instrumentos públicos, pues a voces del artículo 756 del Código Civil «[s]e efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos».

La Corte ha diferenciado con claridad el tema al sostener:

Define el artículo 1849 del Código Civil: “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”. Tal definición difiere sustancialmente de la consignada en el artículo 1582 del Código de Napoleón, en

cuanto esta última hace consistir la principal obligación del vendedor en la simple “entrega” de la cosa al comprador y no en la dación de la misma. Como es sabido esta diferencia obedece a la diversidad de los dos sistemas en punto de la transferencia del dominio, vale decir, de la enajenación de tal derecho por acto entre vivos. En el francés, dicha transferencia se opera por virtud del sólo contrato traslativo, como la compraventa, la permuta, la donación, etc. De ahí que, perfeccionado el contrato de esta índole, la obligación principal del enajenante sea la de entregarle materialmente la cosa al adquirente, quien ya se ha hecho propietario de ella en virtud del contrato. Algo distinto ocurre en el sistema colombiano que acogió para el efecto indicado la llamada “teoría del título y el modo”. Consiste ésta en exigir a lo menos para la transferencia del dominio y de otros derechos, la realización de dos actos jurídicos distintos y sucesivos, a saber: un contrato (título) que no tiene per se la virtualidad de transferir el dominio, y la tradición (modo) que consiste, en principio, en la entrega de la cosa materia de aquel acompañada del ánimo recíproco de enajenar y de adquirir. Con otras palabras: en nuestro sistema legal, inspirado en el derecho romano, en punto de la transferencia del dominio el contrato en que ésta se pacte, v. gr. La compraventa, solamente genera entre las partes una obligación de dar (o derecho crediticio ad rem) la que está llamada a ser cumplida mediante otro acto distinto: la tradición, en cuya virtud el adquirente se hace titular del derecho in rem (GJ. XXIV, pág. 173 y LXIX, pág. 8).

De manera que el registro de instrumentos públicos cumple una labor invaluable, puesto que además de concretar el modo de la tradición en la transferencia que se haga de los bienes raíces, ayuda a facilitar, entre otras cosas, la *prueba de la propiedad*, cuyo certificado de libertad y tradición o folio de matrícula, como se sostuvo en CSJ SC11786-2016, cumple varias funciones, así:

*(i) La atestación que hace el registrador da cuenta de la existencia del predio, pues tal es la función que está llamada a cumplir el registro de la propiedad. Se trata, desde luego, de una especie singular de existencia jurídica; (ii) **Sirve al propósito de determinar quién es el propietario actual del inmueble**, así como dar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales, pues contra ellos ha de dirigirse la demanda como ordena el artículo 407 del C.P.C.; (iii) El folio de matrícula inmobiliaria constituye un medio para instrumentar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del C.P.C. establece la anotación*

de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia. Y, (iv) la presencia del certificado presta su concurso también como medio para la identificación del inmueble, dado que los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción.

2. Ahora, el sistema registral colombiano, fiel y coherente con su naturaleza jurídica, puesto que se fundó en el modelo prusiano o sistema de la inscripción, en virtud del cual es conocido como *«el prototipo de sistema con efectos de exactitud de lo registrado»*², se soporta en los principios de rogación, especialidad, prioridad o rango, legalidad, tracto sucesivo y legitimación.

En lo tocante al último de ellos, Arturo Valencia Zea enseñó que por la legitimación registral *«se presume que el derecho inscrito existe en favor de quien aparece anunciado como tal y la titularidad del registro cancelado se encuentra extinguido. De tal suerte que son veraces y exactos mientras no se demuestre lo contrario»*. Lo anterior, en la cosmovisión del rol del registro público es diciente, comoquiera que no queda duda de que lo consignado en el folio de matrícula de un bien raíz debe ser asumido como veraz y exacto, esto es, *«que dice, usa o profesa siempre la verdad»* y que es *«rigurosamente cierto o correcto»*³.

Si eso es así, emerge como primera conclusión que la información resguardada y comunicada por el registro público da cuenta de todos los pormenores que envuelven el derecho de dominio, esto es, de la plena individualización e

² Ternera Barrios, Francisco. Bienes, Segunda Edición, Editorial Universidad del Rosario. Bogotá, 2013.

³ Cfr. Diccionario de la Lengua Española.

identificación del sujeto y el objeto que se encuentran en estrecha relación. Todo lo cual se presume veraz y exacto. De suerte que la autoridad judicial no debe hurgar en los papeles privados u otras pruebas que las partes puedan tener para dilucidar con claridad y precisión quién es el propietario, cuál es el predio y cómo se dimensiona, así como cuáles son sus limitaciones o gravámenes, porque ello debe emanar únicamente del registro público. Afirmar lo contrario sería debilitar el sistema registral y, por lo tanto, producir inseguridad jurídica.

3. Ahora, a voces del artículo 2º del Decreto 1250 de 1970 (norma aplicable a este asunto) están sujetos a registro «[t]odo **acto**, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral **que implique** constitución, declaración, **aclaración**, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción **del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces**, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario» (se resalta). Disposición que contiene categorías abstractas y generales pero que por su naturaleza y comprensión sistemática no genera duda de que pretende regular cualquier actividad que afecte la clara, actual y veraz identidad del derecho de dominio. Por ello cualquier acto que implique la modificación de la información que reposa en el registro público sobre un bien inmueble debe ser inscrito a fin de que se dilucide dicha situación y produzca efectos frente a terceros.

Lo dicho se refuerza cuando el artículo 43 del Decreto 1250 de 1970⁴ señalaba el **mérito probatorio del registro** al prescribir que *[n]inguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ordenación, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro*», al paso que el canon 44 de la misma codificación preceptuaba cómo *«[p]or regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de aquél»*.

En fin, una interpretación sistemática y principialística permite colegir que la información que refleja el registro público de bienes inmuebles debe ser actual y fidedigna, puesto que ello produce efectos en la prueba de la propiedad en el proceso reivindicatorio, ya que el juez tendrá por acreditada la calidad de dueño del demandante únicamente con los documentos idóneos que constaten la existencia del título y el modo, labor que en nuestro ordenamiento, como se vio, fue encomendada al contrato traslativo de dominio y al certificado inmobiliario emanado del registro de instrumentos públicos, sin que sea admisible completar esa tarea con otros documentos, puesto que al no haber sido inscritos no prestan mérito probatorio y son inoponibles al poseedor.

4. Todo lo dicho conlleva a apartarme de la decisión

⁴ En la actualidad, similar disposición se halla en el artículo 46 de la Ley 1579 de 2012.

mayoritaria, en la medida en que los yerros alegados por la casacionista no resultaban trascendentes comoquiera que el acto a través del cual se transformó la sociedad demandante no fue inscrito en el registro del bien perseguido, omisión que restó mérito probatorio a ese negocio jurídico y que, por lo tanto, le era inoponible al poseedor, de donde resultaba razonable que el juzgador no hubiera encontrado acreditada la titularidad del predio.

Si bien pudo equivocarse el tribunal al entender que la transformación societaria había mutado el dominio cuando esa circunstancia no lo provoca, de todos modos ese desatino fue insignificante pues en el campo de lo demostrado los documentos allegados por la demandante no daban cuenta de que ella fuera la dueña del predio pretendido y esa falta de claridad no estaba llamada a ser superada con el análisis de otros medios suasorios en tanto estos al no haber sido depositados en el registro público no contaban con valor.

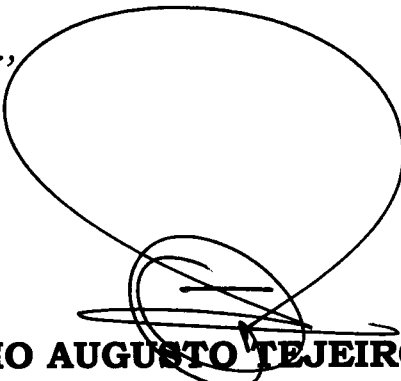
Y no se diga que el error por no haber asentado la escritura pública en la que se enmarcó la mutación del ente moral es de poca monta dado que en el «*ámbito sustancial*» era la misma propietaria, pues aun cuando ello fuera cierto *no hubo elemento de convicción idóneo que así lo demostrara* como atrás se señaló, lo que en materia judicial es sumamente importante ya que las sentencias deben fundarse en pruebas conducentes, como ocurre en el supuesto de la propiedad, y desconocer esa particularidad por la omisión de la interesada llevó a la Corte a sentar un precedente lesivo de la seguridad jurídica y del sistema

registral colombiano.

5. En suma, como la actora *no probó* que ella era la propietaria del inmueble perseguido, la reivindicación no estaba llamada a prosperar, por lo que los yerros del tribunal eran intrascendentes y ello provocaba que no fuera casada la sentencia.

En esos términos, dejo sentada mi inconformidad.

Fecha, *ut supra.*,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and a more complex, scribbled base.

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE
Magistrado