



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA—De predio rural objeto de división material y ventas parciales. Debate sobre la identidad del bien. Reiteración de las sentencias de 25 de noviembre de 2002 y 13 de octubre de 2011. (SC16282-2016; 10/11/2016)

Fuente jurisprudencial:

Sentencia de 25 de noviembre de 2002. exp. 7698.
Sentencia de 13 de octubre de 2011, exp. 2002-00530-01.

ACCIÓN REIVINDICATORIA—Invocada en reconvencción por demandados en usucapión y municipio vinculado como parte pasiva. Apreciación de la identidad del bien objeto de división material y ventas parciales. (SC16282-2016; 10/11/2016)

Fuente formal:

Artículos 946, 949, 950 y 952 del Código Civil.

Fuente jurisprudencial:

Sentencia de 8 de abril de 2014, exp. 2006-00639-01.

ERROR DE HECHO—Ataque en casación por pretermisión e indebida valoración de pruebas que acreditan el requisito de identidad de la cosa reclamada en pertenencia y acción reivindicatoria. Acreditación del error. (SC16282-2016; 10/11/2016)

APRECIACIÓN PROBATORIA—Valoración de escrituras públicas, documentos, inspección judicial, prueba pericial y testimonios para acreditar la identidad del bien objeto de pertenencia y acción reivindicatoria —en reconvencción- que ha sido objeto de división material y ventas parciales. (SC16282-2016; 10/11/2016)

Asunto:

Pretende el demandante que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio un predio rural que hacía parte de uno de mayor extensión, por haberlo poseído y explotado económicamente por un tiempo superior a veinte años. Los demandados se opusieron a las pretensiones, propusieron excepciones de mérito y demanda de reconvencción, el pago de los frutos y el valor de los daños por el deterioro causado a las fincas. La primera instancia declaró probadas las excepciones de “imprescriptibilidad del bien en litigio”, “indeterminación” y “temeridad o mala fe del actor”, negó la acción de pertenencia y accedió a la restitución material de los bienes y el pago de los frutos civiles sin reconocimiento de mejoras por ser poseedores de mala fe; reconoció al municipio de Choachí como propietario de parte del inmueble reclamado en usucapión y dispuso su restitución junto con los frutos civiles. En segunda instancia, negó las dos acciones al considerar que no existía identidad entre el bien pretendido en usucapión y acción reivindicatoria. La Corte CASÓ PARCIALMENTE la decisión al encontrar acreditado los errores de hecho por indebida apreciación probatoria y en sentencia sustitutiva confirmó la de primer grado.

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

Magistrado Ponente

SC16282-2016

Radicación n° 25151-31-03-001-2006-00191-01

(Aprobado en sesión de veintisiete de julio de dos mil dieciséis)

Bogotá D.C., once (11) de noviembre de dos mil dieciséis (2016)

Decide la Corte los recursos de casación interpuestos por los demandados en pertenencia y actores en reconvención contra la sentencia de 30 de abril de 2012, proferida por la Sala Civil de Descongestión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

A. La pretensión

Víctor Julio Sabogal Mora formuló demanda contra Rafael Amador Amaya Castro y Roberto Antonio Garzón Guevara, pretendiendo que se declarara que adquirió por prescripción extraordinaria el dominio de un predio rural con extensión aproximada de 1.800 hectáreas, antes denominado «*Verjón, Tanavista y El Hoyo*», y ahora «*Parque Ecológico Matarredonda*», ubicado entre los kilómetros 15 a 20 de la carretera que de Bogotá conduce al municipio de Choachí, el cual hacía parte de uno de mayor extensión

identificado con el folio de matrícula No. 152-442 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza.

Solicitó, además, que se ordenara el registro de la sentencia y la cancelación de los gravámenes existentes.

B. Los hechos

1. El demandante ha poseído el indicado fundo por tiempo superior a veinte años; sus padres Víctor Sabogal González y María Eloísa Mora, también fueron poseedores por tiempo similar, y sus abuelos Pablo Sabogal y Gabriela González, durante veintitrés años; todos ellos le cedieron los derechos derivados de la posesión.

2. La explotación económica la ha desarrollado mediante siembra de árboles y pasto; extracción de leña, musgo y madera (postes para cercar y vender); elaboración de carbón vegetal; arrendamiento parcial de la finca (para vacas y caballos), y realización de mejoras como construcciones, y cerramientos; arado para cultivar papa, fresas, flores, maíz, hortalizas, etc.; instalación y pago de servicios públicos; realización de actividades científicas, culturales y turísticas con personal de colegios, universidades, ingenieros ambientales y forestales, entre otras labores.

3. Ninguna persona distinta al demandante y a sus ascendientes, ha poseído y explotado económicamente el inmueble.

4. Las demandas y sanciones impuestas en contra del actor por autoridades ambientales, al igual que la prohibición de desarrollar actividades agrícolas en la finca, son demostrativas de su posesión.

5. En cumplimiento de decisiones de autoridades ambientales, se creó y entró en funcionamiento el «*Parque Ecológico Matarredonda*», sin haber dejado nunca de poseer el predio.

6. Son propietarios de la extensión territorial reclamada Rafael Amador Amaya Castro y Roberto Antonio Garzón Guevara, pues «*las demás personas que aparecen inscritas, compraron partes parciales del predio de mayor extensión y se hizo una división material del mismo donde se abrieron otros folios de matrícula inmobiliaria para cada uno de los terrenos desagregados*», los cuales no hacen parte de la solicitud de declaración de pertenencia.

C. El trámite de la primera instancia

1. El 24 de octubre de 2006 fue admitida la demanda en auto que ordenó notificar al agente del Ministerio Público y dispuso la inscripción del libelo.

2. Los demandados Rafael Amador Amaya Castro y Roberto Antonio Garzón Guevara se opusieron a las pretensiones; no reconocieron como ciertos los hechos relativos a la posesión del actor ni a la explotación económica del inmueble; el primero formuló las excepciones de «*falta de legitimación por activa*», «*falta de legitimación en*

la causa», «indeterminación del predio por alinderación inventada, no correspondiente a la realidad», «temeridad y mala fe del demandante», y el segundo planteó similares defensas de mérito y adicionalmente la de «imprescriptibilidad del inmueble pretendido».

3. Presentaron simultáneamente demanda de reconvencción contra Víctor Julio y Carlos Sabogal Mora, Lilia Sabogal de Rivera y Víctor Sabogal González o Gutiérrez, para que se declarara que les pertenece el derecho de dominio en común y proindiviso de los predios «El Hoyo de Cruz Verde», ubicado en la vereda San Roque del municipio de Ubaque, registrado con la matrícula No. 152-50674, y «Tanavista», localizado en la vereda Díaz, municipio de Choachí que tiene asignado el folio No. 152-50675, los cuales totalizan una extensión aproximada de 1.800 hectáreas e hicieron parte de un predio de mayor extensión denominado «Verjón Tanavista y El Hoyo», con el folio de matrícula inmobiliaria No. 152-442.

Reclamaron la restitución material de los terrenos y condenar a los demandados al pago de los frutos civiles y naturales además del valor de los daños o deterioro causado a las fincas.

Como sustento de sus peticiones, afirmaron lo siguiente:

a) Adquirieron el predio denominado «Verjón Tanavista y El Hoyo» mediante compra realizada a Irene Fajardo, Rosalía Fajardo Burdo de Yahn y Fajardos Pinzón en El

Páramo Ltda., según consta en la escritura pública No. 4879 de 15 de octubre de 1974 otorgada ante la Notaría 3ª de Bogotá; fue dividido materialmente, dando origen a los predios «*El Hoyo de Cruz Verde*» y «*Tanavista*», conforme se consignó en la escritura 5606 de 13 de noviembre de 1996, que se protocolizó en la Notaría 42 de esta ciudad, dentro de los cuales se hallan los terrenos materia del litigio.

b) Los anteriores propietarios tenían un administrador encargado del manejo y control de la finca y arrendaban lotes o estancias de terreno, de tal manera que al momento de la entrega a los actuales dueños, existían 34 arrendatarios, dentro de los cuales se encontraba Víctor Sabogal González o Gutiérrez, padre del demandante Víctor Julio Sabogal Mora.

Los respectivos convenios fueron cedidos a los compradores según la cláusula decimosexta de la promesa de compraventa, figurando en tales contratos el de 4 de abril de 1956 con el antes nombrado, y posteriormente, el 18 de noviembre de 1981, celebró acuerdo de esa misma especie con los señores Amaya Castro y Garzón Guevara, firmando a ruego por el arrendatario, su hijo Pablo Manuel Sabogal Mora.

c) En septiembre de 1987, los dueños de la finca demandaron a Víctor Julio Sabogal Mora ante la Alcaldía de Ubaque, por actos de perturbación posesoria sobre terrenos aledaños a la estancia «*Puente del Barro*», dictándose providencia el 5 de noviembre de 1987 que concedió el amparo solicitado por los querellantes respecto del predio

«*Verjón Tanavista y El Hoyo*», y apelada la decisión, fue confirmada por la Gobernación de Cundinamarca.

d) En junio de 1990, por nuevos actos lesivos de la posesión, en inmediaciones a la mencionada estancia, en jurisdicción territorial del municipio de Choachí, perpetrados por Sabogal Mora, promovieron querrela ante la Inspección de Policía de Choachí, y mediante Resolución 96 de 11 de octubre de 1990, se accedió a lo solicitado, proveído que también obtuvo confirmación.

e) Por los delitos de usurpación, invasión de tierras y perturbación de la posesión, los dueños del aludido predio denunciaron a Víctor Julio Sabogal Mora y otros ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Choachí, habiendo avocado el conocimiento el 11 de julio de 1989, y después de aproximadamente siete años de litigio, los investigados entregaron los terrenos invadidos, según acta del 30 de abril de 1996.

f) A finales de 1990 y comienzos de 1991, la familia Sabogal construyó una vivienda y un corral para cerdos, aró y arrasó con tractor la vegetación nativa en un área aproximada de 15 hectáreas, ante lo cual se promovió proceso de lanzamiento por ocupación de hecho en el Juzgado Civil del Circuito de Cáqueza, que profirió sentencia favorable a los demandantes el 28 de junio de 1996, pero el superior funcional la revocó en fallo de 22 de octubre de 1996.

g) El 25 de enero de 1991, el alcalde de Ubaque denunció ante el INDERENA a Víctor Julio Sabogal Mora por los daños forestales antes reseñados, y dicha entidad dispuso considerar área de suma fragilidad el «*Páramo de Cruz Verde*» a partir de la cota de 3.000 metros sobre el nivel del mar, y por consiguiente, ordenó suspender toda clase de actividad antrópica o de cualquier orden, como medida preventiva mientras se definía el uso del suelo de esa zona, imponiendo así una limitación al uso y goce de la finca, lo que condujo a los dueños a dar aviso a los arrendatarios, y muchos de ellos restituyeron los terrenos.

4. El libelo de mutua petición se admitió el 10 de junio de 2008; los demandados Carlos Humberto Sabogal Mora, Víctor Sabogal González y Lilia Sabogal de Rivera replicaron de manera oportuna oponiéndose a las pretensiones; afirmaron que no les constaba los hechos aducidos, y formularon como excepciones de mérito las denominadas «*cosa juzgada*», «*prescripción de la acción*» e «*improcedencia de la acción impetrada*».

Víctor Julio Sabogal Mora contestó la demanda de manera extemporánea, y el curador *ad litem* de las personas indeterminadas dio respuesta sin oponerse ni proponer excepción o medio de defensa alguno.

5. Posteriormente, se dispuso citar como accionados a los municipios de Ubaque y Choachí, cuyos alcaldes contestaron el libelo oponiéndose a las pretensiones del actor en la declaración de pertenencia; el primero formuló

las excepciones de mérito que denominó *«improcedencia de la causa impetrada – de manera subsidiaria (...) falta de identidad respecto de lo pretendido»*, y el segundo *«imprescriptibilidad de los bienes de uso público del Estado e inexistencia de los hechos positivos de la usucapión»*.

6. El municipio de Choachí presentó demanda de reconvencción contra Víctor Julio Sabogal Mora, en la que solicitó declarar que le pertenece el dominio del predio *«Las Lagunas de Peña Azul y Tanavista»*, ubicado en la vereda de Díaz de Choachí, el cual adquirió por compra a Rafael Amador Amaya Castro y Roberto Antonio Garzón Guevara, según consta en la escritura pública No. 154 de 31 de marzo de 1997 de la Notaría Única de Chocontá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 152-51964 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza, y en consecuencia, ordenar al accionado la restitución del inmueble, amén de condenarlo a pagar los frutos civiles y los perjuicios causados.

En la *causa petendi* manifestó que el poseedor ejerce actos de afectación del medio ambiente y causantes de deterioro a las cuencas hídricas, en particular a la quebrada El Raizal; el municipio, ha procurado *«ejercer la posesión (...) para proteger los recursos hídricos y forestales, logrando instalar dentro del mismo vallas alusivas a la protección de los recursos naturales y del medio ambiente, ejecutando visitas al predio logrando impedir que el aquí demandado continúe con la depredación de los recursos naturales, forestales e hídricos existentes»*, y que el mismo *«ha aceptado de manera*

parcial los requerimientos, exigencias y medidas preventivas que el municipio le ha impuesto respecto de las limitaciones en la explotación económica».

El libelo fue admitido en auto de 10 de junio de 2008, y no fue replicado por Víctor Sabogal Mora.

7. Al juicio comparecieron Antonio Prieto Cruz y Ana Orjuela de Prieto, quienes manifestaron su oposición al *petitum* de la demanda de pertenencia, aduciendo ser poseedores del predio «*Altos de San Miguel*», con extensión superficial de 79,11 hectáreas, ubicado en la vereda San Roque del municipio de Ubaque, el cual hizo parte del de mayor extensión denominado «*Verjón Tanavista y El Hoyo*».

8. El *a quo* declaró probadas las excepciones de «*imprescriptibilidad del bien en litigio*», «*indeterminación del mismo*» y «*temeridad o mala fe del actor*» formuladas por los demandados en la acción petitoria del dominio, y negó ésta.

En cuanto a la reivindicación, desestimó las defensas de «*cosa juzgada*», «*prescripción*» e «*improcedencia de la acción*» propuestas por Carlos Sabogal Mora, Lilia Sabogal de Rivera y Víctor Sabogal González (padre de Víctor Julio Sabogal Mora), y accedió a lo reclamado en la demanda por Rafael Amador Amaya Castro y Roberto Antonio Garzón Guevara, respecto de los predios «*Tanavista*» identificado con la matrícula No. 152-5965 y «*El Hoyo de Cruz Verde*» al cual le corresponde el folio No. 152-50674; ordenó la restitución material de dichos bienes y el pago de los frutos

civiles, sin reconocimiento de mejoras a los demandados por ser poseedores de mala fe.

Por otra parte, reconoció al municipio de Choachí como propietario del inmueble «*Las Lagunas de Peña Azul y Tanavista*» en la parte poseída por el demandado, e impartió la orden de restituir ese inmueble y de pagar los frutos civiles.

9. Únicamente el demandado en reivindicación y actor en la pertenencia Víctor Julio Sabogal Mora, interpuso recurso de apelación.

10. El Tribunal revocó la determinación adoptada respecto de la reconvención, y en su lugar negó el *petitum* de las dos acciones de dominio y de la de usucapión.

D. La providencia impugnada

En sustento de lo decidido, el *ad quem* expuso que el inmueble detentado materialmente por el usucapiente no guardaba semejanza alguna con el pretendido por los reivindicantes.

Lo anterior, según indicó, se colige de diversos elementos de juicio, entre ellos la demanda inicial, en la que se pidió la prescripción adquisitiva extraordinaria de un predio rural con área aproximada de 1800 hectáreas, antes denominado en mayor extensión «*Verjón Tanavista y El Hoyo*», al cual se le asignó la matrícula inmobiliaria No. 152-442, conocido posteriormente como «*Parque Ecológico Matarredonda*»; en tanto que los inmuebles perseguidos en

acción de dominio por Rafael Amador Amaya Castro y Roberto Antonio Garzón Guevara, correspondían a «*El Hoyo de Cruz Verde*», inscrito en el folio No. 152-50674 y «*Tanavista*», registrado con la matrícula No. 152-50675, y el reclamado por el municipio de Choachí es el de nombre «*Las Lagunas de Peña Azul Tanavista*», que tiene asignado el folio No. 152-51964.

En el certificado de tradición y libertad anexo a ese libelo -añadió- figuraban ventas parciales según las anotaciones 3, 5, 6, 7, 15 y 16, constando la apertura de las matrículas inmobiliarias 2375, 3335, 3239, 5043, 5030, 5745, 50675 y 50674, por lo que ante tal circunstancia, no era posible determinar la extensión superficial real del fundo cuya matrícula es la No. 152-442, en razón de no haberse allegado «*documentos idóneos que certificaran esas ventas fraccionadas, porción de terreno detentada por el pretense usucapiente*».

Tampoco se pudo evidenciar el área aproximada que se pretendió, porque, inclusive, en la inspección judicial se manifestó haber encontrado «*serias divergencias entre lo que se decía en la demanda y lo que se evidenció en el terreno (...), en orden a lo cual destacó la imposibilidad de ubicar el sitio conocido como Morro de Matarredonda, ya que el actor indicaba un sitio y la parte demandada otro'...*», circunstancia destacada por el agente del Ministerio Público en su alegato de segunda instancia, lo que debe atenderse además de la incidencia que tuvieron las desmembraciones derivadas de

enajenaciones parciales en la modificación del área del predio de mayor extensión,

Por otra parte, los predios pretendidos en la acción reivindicatoria no son coincidentes en ninguna parte con el determinado en la demanda inicial, toda vez que aquellos tenían asignada matrícula inmobiliaria independiente, *«siendo en la hora de ahora totalmente soberanos frente al que en mayor extensión señaló Sabogal Mora en su demanda. Es así como resulta indiscutible que los predios ‘El Hoyo de Cruz Verde’, ‘Tanavista’ y ‘Las Lagunas de Peña Azul y ‘Tanavista’, con matrículas inmobiliarias 152-50674, 152-50675 y 152-51964, respectivamente, se abrieron de las matrices 152-442 -las dos primeras- y 152-50675 -la última-; de manera que, en puridad no se presenta la identidad requerida para estos menesteres».*

Adicionalmente, el actor de la pertenencia *«no ha podido estar ejerciendo actividad posesoria sobre los predios de los tres demandantes en reconvención, porque -se itera-, el que dijo poseer y sobre el cual aspira reconocimiento jurídico de dueño, según texto de la demanda, es de aproximadamente 1.800 hectáreas que hace parte del de mayor extensión inscrito como finca ‘Verjón Tanavista y El Hoyo’ que tiene asignada la matrícula 152-442, predio que difiere, siendo independiente, de los que pretenden en reivindicación las sendas demandas de reconvención».*

En ausencia del indicado presupuesto de identidad de la cosa singular pretendida por las partes, pues *«lo afirmado en posesión por el demandante inicial, no se refiere a los bienes pretendidos en reivindicación»*, concluyó que se imponía denegar las peticiones de las acciones propuestas, sin

necesidad de analizar el cumplimiento de los restantes elementos axiológicos o presupuestos para la procedencia de las declaraciones solicitadas.

II. LAS DEMANDAS DE CASACIÓN

El primer escrito con el cual se sustentó la impugnación extraordinaria, lo presentó por conducto de su apoderada, Rafael Amador Amaya Castro, y el segundo libelo de casación lo allegó personalmente Roberto Antonio Garzón Guevara, valiéndose de su condición de abogado inscrito, personas estas que intervinieron en calidad de accionados en la declaración de pertenencia, y actores en la reivindicación.

Cada demanda de casación se sustenta en un cargo fundado en la causal primera, consagrada en el numeral 1° del artículo 368 del estatuto procesal.

Se estudiarán de manera conjunta en razón de hallarse fundados en coincidentes argumentos jurídicos y fácticos, además porque ameritan similar respuesta.

CARGO ÚNICO DE LA DEMANDA DE CASACIÓN DE RAFAEL AMADOR AMAYA CASTRO

Se acusó la sentencia de violar de manera indirecta los artículos 4, 37-4, 38, 101 parágrafos 5° y 6°, 174, 175, 177,

187, 194, 200, 252, 258, 262-3, 264, y 305 *idem*; 26, 27, 28, 30, 31, 32, 946, 950, 952, 961, 962, 963, y 964 del Código Civil por falta de aplicación; y los preceptos 1, 4, y 7 de la Ley 270 de 1996, modificados los dos últimos por los artículos 1 y 2 de la Ley 1285 de 2009; así como los artículos 2 y 58 de la Constitución Nacional, situación que derivó de evidentes y trascendentes errores en la apreciación de las pruebas, que condujeron al Tribunal a inferir unas premisas fácticas totalmente contraevidentes.

En efecto, el sentenciador no dio por acreditado, estándolo, que el terreno pretendido por Víctor Julio Sabogal Mora, se identifica plenamente con los inmuebles solicitados en reivindicación.

Lo anterior, porque pretirió la valoración de la escritura pública No. 5606 de 1996, en la cual consta la división material del predio conocido hasta ese momento con el nombre de «*Verjón Tanavista y El Hoyo*» de 2.531 hectáreas, y la formación jurídica del denominado «*El Hoyo de Cruz Verde*» con área de 2.100 hectáreas, ubicado en Ubaque, y «*Tanavista*» con extensión de 431 hectáreas, localizado en Choachí, título este registrado al folio de matrícula No. 152-442 de 19 de noviembre de 1996.

Ignoró, además, el oficio 1239 de 16 de noviembre de 2006, mediante el cual el Registrador de Instrumentos Públicos de Cáqueza informó al juzgado del conocimiento que la inscripción de la demanda en el referido folio de matrícula inmobiliaria no fue realizada, porque «*el predio no*

existe, fue dividido por escritura n° 5606 de 1996 de la Notaría 42 de Bogotá».

El juzgador no tuvo en cuenta lo que se expresó en la contestación a la demanda inicial, en el libelo de reconvención, y en las enmiendas realizadas por el actor a la solicitud de declaración de pertenencia, en acatamiento a lo ordenado por la juez *a-quo*, a fin de determinar los inmuebles objeto de dicha pretensión y sus matrículas inmobiliarias, que fueron aclaradas en el escrito de subsanación, indicando que el predio a usucapir hacía parte de los fundos «*El Hoyo de Cruz Verde, Tanavista y Las Lagunas de Peña Azul Tanavista*».

Tampoco apreció el acta de 7 de noviembre de 2008 sobre la conciliación y el saneamiento del proceso, donde se dispuso elaborar, fijar y publicar nuevamente edicto emplazatorio, tomando en cuenta las aclaraciones efectuadas en relación con el predio objeto de la declaración de pertenencia.

De haber sido apreciados los mapas y planchas arrimados al proceso, el *ad quem* hubiese podido comprender que lo que pretende adquirir Víctor Julio Sabogal Mora hace parte de los tres inmuebles reclamados por los reivindicantes.

Se incurrió en otro error de hecho -agregó- al no dar por probado, a pesar de hallarse demostrado, lo concerniente a la ubicación, alindamiento, y cabida

superficialia del extinto predio «*Verjón Tanavista y El Hoyo*», así como la individualización de los lotes de terreno formados luego de su división material, al igual que los remanentes o áreas sobrantes que quedaron después de las ventas parciales a los municipios de Ubaque y Choachí, «*que en parte es lo que pretende el actor en pertenencia*»

En relación con esos aspectos, el escrito de contestación presentado por Rafael Amador Amaya Castro, precisó lo relativo a la división material de lo que fue la finca «*Verjón Tanavista y El Hoyo*»; además de las ventas realizadas a los nombrados entes territoriales, quedando claro que «*la porción de terreno pretendida por el actor, tomaba parte de diferentes predios con distintos propietarios, conforme a las siguientes segregaciones: Ubaque, adquirió La Hoya de Canoas (243 has), por escritura pública n° 253 del 31 de marzo de 1997 y La Hoya de Los Tunjos (283 has), por escritura pública n° 702 del 17 de agosto de 1999, ambas de la Notaría de Cáqueza; Choachí, compró Las Lagunas de Peña Azul y Tanavista (261 has), por escritura pública n° 154 del 31 de marzo de 1997 de la Notaría de Chocontá (...)*».

Una correcta valoración de la escritura pública No. 5606 de 1996, le habría permitido al sentenciador advertir la ubicación, linderos, cabida y demás circunstancias que identificaban el fundo de mayor extensión así como la individualización de los lotes formados a partir de su división material, al igual que la de los terrenos segregados, y de haberse valorado la escritura pública 702 de 17 de agosto de 1999, donde consta la última venta efectuada por

Amaya Castro y Garzón Guevara al municipio de Ubaque, *«se habría comprendido la ubicación, cabida y alinderación actual del terreno denominado El Hoyo de Cruz Verde (1574 has.), del cual pretende una parte, no todo, el demandante inicial»,* y con base en la escritura No. 154 de 31 de marzo de 1997, se *«habría vislumbrado la cabida y linderos actuales del predio Tanavista (170 has + 3.000 M2)».*

Debido a tales omisiones, el Tribunal concluyó, de manera equivocada, la imposibilidad de *«establecer la real extensión del predio con matrícula inmobiliaria 152-442, luego de las ventas parciales allí referidas, porque claramente no se adosaron documentos idóneos que certificaran esas ventas fraccionadas, porción de terreno detentada por el pretense usucapiente».*

Adicionalmente, no tuvo en cuenta que el señor Sabogal Mora *«ha ejercido actividad posesoria, sobre los tres (3) inmuebles de mayor extensión, cuya reivindicación se pretende, por ubicarse el terreno que denomina y alindera como Parque Ecológico Matarredonda, dentro de estos inmuebles»,* lo cual se desprende de los títulos escriturarios y de los mapas allegados al proceso, al igual que de lo señalado en la demanda reivindicatoria, donde se informó en las pretensiones *«que los linderos descritos por el actor en pertenencia fueron inventados o modificados y no corresponden a aquellos que se describen en los títulos de dominio (E.P. 154 de 1996 y 702 de 1999)».*

En el acta de la inspección judicial practicada a los fundos objeto de la acción de dominio, se dejó constancia de

no quedar duda alguna acerca de que *«la porción de terreno que dice el señor Víctor Sabogal se encuentra en posesión hace parte del inmueble conocido como Hoyo de Cruz Verde, no solamente por lo que se evidencia desde este punto sino comparando las colindancias que se indican en el escrito de la demanda como las que delimitan el terreno pretendido en pertenencia»*, lo que no fue apreciado por el juzgador, quien también soslayó lo consignado en la continuación de la diligencia.

Allí se expresó:

(...) en el sector de Tanavista donde funciona la sede administrativa del parque Matarredonda cuenta con servicio de energía eléctrica al igual que la casa ... Igualmente ... se pudo observar la presencia de bastantes senderos que conducen a puntos diferentes, a tal punto que durante los 4 días que duró la diligencia los ingresos y recorridos como es obvio se hicieron por diferentes senderos, los cuales hacen presencia a lo largo y ancho de toda la porción de terreno que se dice está en posesión el señor Víctor Julio Sabogal Mora, la cual compromete los predios denominados Tanavista (...), Las Lagunas de Peña Azul y Tanavista (...) y parte de lo que se denomina Hoyo de Cruz Verde (...).

El sentenciador dejó de lado la valoración de los contratos de arrendamiento sobre la estancia denominada *«Puente del Barro»*, los testimonios recibidos, el interrogatorio al poseedor, el dictamen pericial, y las decisiones adoptadas en procesos incoados por Rafael Amaya Castro y Roberto Garzón Guevara contra Víctor Julio Sabogal Mora y sus familiares ante autoridades

policivas y jurisdiccionales, en asuntos civiles y penales, por los intentos de invasión y usurpación de terrenos en el predio «*Verjón Tanavista y El Hoyo*», en inmediaciones de la primera, sector Matarredonda.

Tales probanzas demostraban que «*el terreno poseído por el actor hace parte de los tres terrenos, cuya restitución se solicita, que si bien, jurídicamente son independientes y soberanos, geográficamente son contiguos, colindantes, adyacentes*», los cuales hasta cuando se hizo la división material, formaron parte del mencionado predio de mayor extensión, y por esa razón resulta incomprensible e inaceptable la inferencia del juzgador relativa a la ausencia de identidad entre lo pretendido en declaración de pertenencia y lo reclamado en reivindicación.

Los reseñados yerros fácticos tuvieron tal incidencia en las conclusiones del *ad quem*, que lo condujeron a dirimir la *litis* revocando la decisión del juez sobre las pretensiones de la acción de dominio, razón por la cual, concluyó la censura, se impone casar el fallo y, en sede de instancia, confirmar lo resuelto por el juez *a quo*.

**CARGO ÚNICO DE LA DEMANDA DE CASACIÓN DE
ROBERTO ANTONIO GARZÓN GUEVARA**

El reproche planteó la violación indirecta, por falta de aplicación, de las mismas disposiciones legales relacionadas en el cargo de la anterior demanda de casación, como

consecuencia de errores de hecho cometidos en la apreciación de las pruebas y de otras piezas procesales.

El primer yerro en que se incurrió consistió en no dar por demostrado, a pesar de estarlo, que tanto la declaración de pertenencia, como la acción reivindicatoria, tuvieron por objeto los mismos terrenos, lo que deriva de considerar que Víctor Sabogal Mora solicitó la prescripción adquisitiva respecto de un predio de aproximadamente 1.800 hectáreas denominado «*Verjón Tanavista y El Hoyo*» y en adelante conocido bajo el nombre de «*Parque Ecológico Matarredonda*», ubicado en Bogotá y Choachí; mientras que en la acción de dominio se aludió al fundo «*El Hoyo de Cruz Verde*» y «*Tanavista*», aquel perteneciente al territorio de Ubaque y este último al municipio de Choachí.

Tal inferencia derivó de una lectura equivocada de las piezas del proceso, porque el actor de la pertenencia, ante el requerimiento del juez para que aclarara la información suministrada en la demanda, manifestó que pretendía «*una porción de terreno que denominó Parque Ecológico Matarredonda y que la misma ocupa terrenos de tres (3) predios denominados El Hoyo de Cruz Verde Tanavista y Las Lagunas de Peña Azul y Tanavista*», y también tuvo incidencia en el error, la omisión de valorar las actas de la inspección judicial, el dictamen pericial, los testimonios recibidos, y la confesión vertida en el interrogatorio de parte que contestó Sabogal Mora; al igual que los folios de matrícula inmobiliaria de cada predio, las planchas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi relativas a los mismos, y el oficio del Registrador de

Instrumentos Públicos de Cáqueza, donde informó sobre la inexistencia del folio correspondiente a la citada matrícula inmobiliaria, dada la división material del predio al que se había asignado la misma.

Era inútil, por lo tanto, el examen del folio de matrícula del predio «*Verjón Tanavista y El Hoyo*»; en cambio, el *ad quem* debió analizar los que fueron abiertos para los predios formados en virtud de su división material, correspondientes a «*El Hoyo de Cruz Verde*» y «*Tanavista*», al igual que «*Las Lagunas de Peña Azul*» y «*Tanavista*».

El sentenciador no debió tomar de referencia la extensión de 1.800 hectáreas mencionada por el demandante, quien señaló que «*más o menos*» esa era la superficie del predio, porque lo importante «*no es el terreno en número de hectáreas, sino que la porción de terreno pretendida en usucapión se ubique dentro de las propiedades de los reivindicantes, sin importar el tamaño que ocupe dentro de estos*». Además, el aludido poseedor no manifestó reclamar el predio «*Verjón Tanavista y El Hoyo*», tampoco «*El Hoyo de Cruz Verde*» y «*Tanavista*», ni «*Lagunas de Peña Azul y Tanavista*», pues solo dijo perseguir el área aproximada de terreno que indicó, y que en adelante él mismo denominó «*Parque Ecológico Matarredonda*», localizado en circunscripción territorial de Bogotá y del municipio de Choachí.

El Tribunal -añadió el casacionista- no tuvo en cuenta la confesión de Víctor Julio Sabogal Mora en la audiencia de

interrogatorio, al manifestar del predio por él poseído que *«(...) una parte se encuentra en jurisdicción del municipio de Choachí, otra parte corresponde a jurisdicción del municipio de Ubaque y otra parte corresponde a la jurisdicción del Distrito Capital donde ya se lleva el juicio de pertenencia...»*, y que tales hechos se corroboraron en la diligencia de inspección judicial, al constatar que *«el actor ejerce actos de posesión sobre algunas partes de los mismos»*.

Desconoció también la posesión material de aquel sobre un área de, más o menos, 1.800 hectáreas, y no reparó en la cancelación de la matrícula matriz como consecuencia de la división material del predio *«Verjón Tanavista y El Hoyo»*; de otro lado, incurrió en yerro al omitir analizar las escrituras públicas Nos. 154 de 1996, 286 de 1997 y 702 de 1999, contentivas de las ventas parciales realizadas a favor de los municipios de Choachí y Ubaque, y las matrículas asignadas a los predios segregados.

De haber apreciado tales pruebas, el sentenciador *«habría comprendido que lo que pretende el actor en pertenencia es el remanente en cabeza de los demandados Amaya y Garzón, además de la porción adquirida por el municipio de Choachí, denominada Las Lagunas de Peña Azul y Tanavista, cuya reivindicación pretenden los titulares»*.

Por la evidencia y trascendencia de los errores cometidos, solicitó casar la sentencia impugnada para, en su lugar, mantener el fallo del juez de la primera instancia.

CONSIDERACIONES

1. En la sustentación de los reproches, el censor le endilgó al juzgador *ad quem* la comisión de errores de hecho en la labor de valoración de los medios de prueba, por pretermisión o defectuosa apreciación, lo cual le impidió dar por satisfecho el presupuesto sustancial de identidad del inmueble pretendido en la acción de dominio con el poseído por el demandado.

2. Respecto de la mencionada acción, el artículo 946 del Código Civil estatuye 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*», procediendo también de conformidad con el precepto 949 *ídem*, respecto de «*una cuota determinada pro indiviso de una cosa singular*», y a tenor del artículo 950 *ibídem*, cuando se disputa el derecho de dominio, el autorizado para promover la señalada acción, es el titular de «*la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa*», y de acuerdo con el 952 del citado ordenamiento, ha de convocarse para enfrentarla al «*actual poseedor*».

La jurisprudencia de la Corte Suprema ha reiterado que para el éxito de la «*pretensión reivindicatoria*» deben concurrir y demostrarse los siguientes supuestos: (i) «*derecho de dominio*» en cabeza del actor; (ii) posesión material ejercida por el demandado sobre «*cosa corporal, raíz o mueble*», y que la

misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación; (iii) identidad entre el «*bien mueble o inmueble*» reclamado por quien acciona, y el detentado por el convocado al litigio (CSJ SC, 8 abr. 2014, rad. 2006-00639-01).

3. Al confrontar las inferencias que el Tribunal extrajo del acervo probatorio con el contenido material de los medios de convicción, tomando en cuenta las críticas de la censura, se constata la existencia del error de hecho denunciado por los recurrentes, toda vez que en el proceso obran elementos de persuasión demostrativos del requisito de identidad entre la cosa reclamada por los reivindicantes y el bien que el convocado alegó poseer.

3.1. El mencionado requisito, tratándose de bienes inmuebles, se considera satisfecho cuando no exista duda acerca de que lo poseído por el accionado, corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, según la descripción contenida en el título registrado, y lo expresado en el libelo introductorio del juicio.

Sobre el particular, esta Corporación sostuvo:

La identidad simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado; y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto

en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual ‘si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último’.

(...) Es decir, uniendo ambos requisitos, la cosa singular debe ser una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución. La singularidad ni la identidad, pues, desmerece por el hecho de que el demandante haya singularizado un predio del cual apenas parcialmente ejerce posesión el demandado; tal supuesto no se verifica entre lo que se demanda y lo que se otorga en la sentencia, sino entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado (CSJ SC, 25 Nov. 2002, Rad. 7698; CSJ SC, 13 Oct. 2011, Rad. 2002-00530-01).

3.2. En la demanda de reconvención promovida de manera conjunta por los recurrentes, se constata que la pretensión reivindicatoria tuvo por objeto «dos lotes de terreno, uno denominado ‘El Hoyo de Cruz Verde’, ubicado en la vereda de San Roque, municipio de Ubaque, (...) folio de matrícula inmobiliaria n° 152-50674 y el otro, denominado ‘Tanavista’, ubicado en la vereda de Díaz, municipio de Choachí, (...) folio de matrícula inmobiliaria n° 152-50675, de aproximadamente 1800 hectáreas en su conjunto, y que hicieron parte de uno de mayor extensión, denominado ‘Verjon, Tanavista, y El Hoyo’ (F.M.I. n° 152-442), cuyos linderos se copian ‘literalmente’ en la demanda de pertenencia (...), interpuesta por Víctor Julio Sabogal Mora (...) y que, al parecer, tocan algunas partes, no la totalidad, de los predios antes identificados ...».

Y en el escrito aclaratorio de sus pretensiones, el actor en pertenencia manifestó que *«el predio a usucapir hace parte de otros tres (3) de mayores extensiones denominados: a) El Hoyo de Cruz Verde distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria n° 152-50674, ubicado en el municipio de Ubaque; b) Tanavista distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria n° 152-50675, ubicado en el municipio de Choachí y c) Las Lagunas de Peña Azul y Tanavista distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria n° 152-51964, ubicado en el municipio de Choachí».*

Por otra parte, en la escritura pública No. 4879 de 15 de octubre de 1974 de la Notaría 3ª de Bogotá, consta la compraventa celebrada entre Irene S. Fajardo, Rosalía Fajardo Burpo de Yahn y *«Fajardos Pinzón en El Páramo Ltda.»* en calidad de vendedoras con Roberto Antonio Garzón Guevara y Rafael Amador Amaya Castro, respecto del predio rural denominado *«Páramo de Verjón Tanavista y El Hoyo, situado en jurisdicción de los municipios de Ubaque y Choachí, y que anteriormente estuvo en las de Bogotá y Choachí»*, alinderado como allí aparece, *«cubriendo una superficie de 2.531 hectáreas, de las cuales 2.100 corresponden al municipio de Ubaque y 431 al de Choachí»*, título que se inscribió en el folio de matrícula No. 152-442 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza.

Asimismo, en la escritura pública 5606 de 13 de noviembre de 1996 de la Notaría 42 de Bogotá, se consignó la división material realizada por los nombrados adquirentes respecto del fundo *«Verjón Tanavista y El Hoyo»*, en virtud de la cual se formaron dos porciones de terreno:

Una denominada «*El Hoyo de Cruz Verde*», perteneciente al municipio de Ubaque, y la otra «*Tanavista*», ubicada en Choachí, abriéndose para la primera la matrícula No. 152-50674 y para la segunda la No. 152-50675, ambas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza.

Como consecuencia de dicho acto, se canceló el folio de matrícula No. 152-442, y es por ello que el Registrador con oficio 1239 de 16 de noviembre de 2006, le comunicó al juzgado del conocimiento que no inscribió allí la medida cautelar, porque «*[el] predio no existe, fue dividido por escritura n° 5606 de 1996 Notaría 42 de Bogotá*».

Según se consignó en la escritura pública No. 154 de 31 de marzo de 1997 de la Notaría de Chocontá, Rafael Amador Amaya Castro y Roberto Antonio Garzón Guevara enajenaron a favor del municipio de Choachí «*un globo de terreno con cabida aproximada de doscientas sesenta y una hectáreas (261has.), que en lo sucesivo se llamará 'Las Lagunas de Peña Azul y Tanavista, que se segrega del de mayor extensión, situado en la vereda de Díaz, jurisdicción del municipio de Choachí*», negocio jurídico inscrito en el folio No. 152-51964.

También se manifestó en dicho instrumento que «*al segregarse la porción de terreno objeto del presente acto, queda en cabeza de los vendedores Amaya Castro y Garzón Guevara, la restante porción del predio Tanavista cuya cabida se reduce a ciento setenta hectáreas más tres mil metros cuadrados (170+3000 has.)*», la cual se individualizó por sus linderos.

En el folio de matrícula No. 152-50674 del predio «*El Hoyo de Cruz Verde*» (anotación 4), aparece registrada una venta parcial realizada por Rafael Amador Amaya Castro y Roberto Antonio Garzón Guevara al municipio de Ubaque, según escritura pública No. 253 de 31 de marzo de 1997 de la Notaría de Cáqueza, respecto de una porción de terreno de 243 hectáreas denominada «*La Hoya de Canoas*», segregada del mencionado predio, transferencia que se registró en el folio No. 152-51942.

Y por medio de la escritura pública No. 702 de 17 de agosto de 1999 de la Notaría de Cáqueza, Rafael Amador Amaya Castro y Roberto Antonio Garzón Guevara, le transfirieron al mismo ente territorial mencionado, un «*globo de terreno con cabida aproximada de doscientas ochenta y tres hectáreas (283 has.), que en lo sucesivo se llamará 'La Hoya de Los Tunjos', porción de terreno que se segrega del de mayor extensión denominado 'El Hoyo de Cruz Verde' situado en la vereda de San Roque, jurisdicción del municipio de Ubaque*» del cual se describieron sus linderos, y se registró en el folio de matrícula No. 152-56097, habiéndose expresado que «*al segregarse la porción de terreno objeto del presente acto, queda en cabeza de los vendedores Amaya Castro y Garzón Guevara la restante porción del predio 'El Hoyo de Cruz Verde' cuya cabida se reduce a 1.574 hectáreas*», individualizada o singularizada por sus respectivos linderos.

En la inspección judicial iniciada el 12 de noviembre de 2009, se identificó el predio «*Tanavista*» por su ubicación y límites, encontrando allí construcciones utilizadas para el

desarrollo de actividades relacionadas con el denominado «Parque Ecológico Matarredonda» y una vivienda, la cual contaba con el servicio de energía eléctrica, pues el agua era proveída por una manguera que se instaló en un nacimiento existente en la misma finca.

Igualmente se dejó constancia sobre el hecho de que *«quien está en posesión de todo el predio descrito anteriormente es el señor Víctor Julio Sabogal Mora, quien manifiesta que después de haberlo explotado en actividades del agro hoy lo explota con una elaboración dirigida a la educación ambiental y programas de ecoturismo y enseñanza al ambiente, se ha venido restaurando el camino real y se ha hecho señalizaciones de las estaciones en las cuales tengo distribuido el predio, la vigilancia, y el cuidado y protección del medio ambiente porque por ley no se puede desarrollar ninguna otra actividad».*

De la misma manera, se identificó el fundo «Las Lagunas de Peña Azul y Tanavista», en el cual no se hallaron construcciones, salvo un puente de madera procesada de aproximadamente 80 metros de largo, utilizado para el cruce de unos humedales, y los vestigios de unas construcciones; se reseñó el mojón ubicado en la parte de la caída de la quebrada El Rajadero, por fuera del predio «Tanavista», a la orilla de la carretera que de Bogotá conduce a Choachí, el cual tenía en la parte superior la leyenda *«propiedad privada. Fundación Parque Ecológico Matarredonda. Víctor Julio Sabogal Mora»*, y avanzando por la vía Choachí - Bogotá como a unos 1.800 metros, se encontró otro mojón *«localizado este sí en predio que se conoce*

como Tanavista, (...) con la misma leyenda, localizado como a 20 metros del portón (...) de madera de entrada de lo que se ha denominado Parque Ecológico Matarredonda, del cual se dice está en posesión el señor Víctor Sabogal Mora».

En los días posteriores durante los cuales continuó la aludida diligencia (13 de noviembre de 2009, 19 de febrero y 5 de marzo de 2010), se inspeccionó el predio «*El Hoyo de Cruz Verde*», ubicado en el municipio de Ubaque, al cual se ingresó por el portón de acceso al «*Parque Ecológico Matarredonda*», aproximadamente en el kilómetro 18 de la carretera Bogotá - Choachí, y mediante el respectivo recorrido la juez dijo haber verificado los linderos, dejando como constancia que no había duda de que «*la porción de terreno que dice el señor Víctor Sabogal se encuentra en posesión hace parte del inmueble conocido como Hoyo de Cruz Verde, no solamente por lo que se evidencia desde este punto sino comparando las colindancias que se indican en el escrito de la demanda como las que delimitan el terreno pretendido en pertenencia*».

Igualmente, señaló la juzgadora que «*las porciones de terreno que fueron vendidas por los señores Roberto Garzón y Amador Amaya al municipio de Ubaque, conocidas como Hoya de Los Tunjos y Hoya de Canoas, cuyos linderos empiezan hacia este sector de Hoya de Cruz Verde no se encuentran comprendidos en la porción de terreno que dice el actor en pertenencia, teniendo en cuenta lo que en viva voz ha escuchado el Despacho en desarrollo de esta diligencia de parte del señor Víctor Sabogal y lo que dicen las escrituras que figuran en el expediente, cotejadas someramente con el plano (...)*», y reseñó

como única construcción existente en esa área, un quiosco en madera y chingle, con pisos en tierra, en el «*Alto del Gavilán*», el cual dijo el poseedor haberlo construido en el año 2002.

El dictamen pericial concerniente al avalúo de los frutos civiles también refirió que la extensión de terreno poseída por Sabogal Mora se encuentra dentro de los predios de propiedad de los demandantes en reivindicación, armonizando en ese sentido con aspectos reseñados en la inspección judicial, e hizo precisión sobre que la explotación económica se desarrolla mediante actividades relacionadas con el proyecto «*Parque Ecológico Matarredonda*», del cual encontró algunas construcciones levantadas para su funcionamiento además de una vivienda antigua.

Por otra parte, aunque algunas de las personas que rindieron declaración manifestaron que los integrantes de la familia Sabogal Mora son los dueños (Hugo Armando Jiménez Muñoz, Héctor Rodríguez Ángel, y José Libardo Vargas González), y otros expresaron que los conocieron como arrendatarios (José Álvaro Ramos Prieto, José Francisco Mora Ángel, y Pascual Ruiz González), todos coincidieron en afirmar que los terrenos por ellos ocupados hacen parte de la finca anteriormente denominada «*Verjón Tanavista y El Hoyo*», actualmente conocida como «*Parque Ecológico Matarredonda*», nombre que aparece en la parte superior del portón de acceso, aspecto evidenciado por la fotografía anexada al dictamen pericial.

Incluso, Víctor Julio Sabogal Mora, en el interrogatorio absuelto, en varias de sus respuestas enfatizó en que era el poseedor del mencionado inmueble, denominado inicialmente *«Verjón Tanavista y El Hoyo»* y después *«Parque Ecológico Matarredonda»*, precisando que unas 700 hectáreas se encuentran en territorio del municipio de Choachí y unas 1.100 hectáreas en el de Ubaque; también afirmó: *«la porción de terreno que poseo y que solicito en pertenencia es la que no se le entregó al municipio de Choachí, que hace parte de uno de mayor extensión»*, y tal como se dejó constancia en la inspección judicial, ratificó no pretender tampoco el fundo *«La Hoya de Los Tunjos»*, de propiedad del municipio de Ubaque.

En todo caso, un aspecto muy significativo del cumplimiento del requisito de identidad echado de menos por el *ad quem*, es la posición de las partes asumida en el proceso, atinente a que en ningún momento discutieron que los terrenos pretendidos en la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria no coincidían, ni siquiera en parte, con los reclamados en la acción reivindicatoria.

4. En resumen, conforme a las escrituras públicas aportadas, y los folios de matrícula inmobiliaria donde se efectuó su registro, los demandantes en reivindicación compraron un predio rural denominado *«Páramo Verjón Tanavista y El Hoyo»*, el cual dividieron materialmente en las porciones de terreno que formaron el fundo *«El Hoyo de Cruz Verde»* ubicado en Ubaque con un área de 2.100

hectáreas, y la heredad «*Tanavista*» localizada en Choachí, con extensión superficial de 431 hectáreas.

Actualmente los reivindicantes son propietarios de una porción de terreno de 170 hectáreas más 3.000 metros cuadrados que quedaron del predio «*Tanavista*», después de haber vendido al municipio de Choachí una franja de terreno de aproximadamente 261 hectáreas, y también son dueños del terreno sobrante de la finca «*El Hoyo de Cruz Verde*», equivalente a 1.574 hectáreas, área a la cual se redujo luego de las transferencias efectuadas al municipio de Ubaque, inicialmente 243 hectáreas, con las que se formó el predio «*La Hoya de Canoas*» y posteriormente 283 hectáreas, que dieron origen al fundo «*La Hoya de Los Tunjos*».

Lo anterior significa que sumada el área sobrante de los predios «*Tanavista*» y «*El Hoyo de Cruz Verde*», los promotores de la acción reivindicatoria continúan siendo titulares del derecho de dominio de un total de 1.744 hectáreas más 3.000 metros cuadrados, y dado que Víctor Julio Sabogal Mora manifestó que poseía un área de aproximadamente 1.800 hectáreas, mas no una cabida exacta, resulta arbitrario predicar la falta del requisito de identidad a que se ha hecho mención, más cuando la diferencia en la extensión superficial puede estar justificada, porque el poseedor incluyó en su pretensión de pertenencia, al menos una parte de la porción de terreno denominada «*Las Lagunas de Peña Azul y Tanavista*» transferida al municipio de Choachí, aunque -se memora-

en la inspección judicial aclaró no estar ocupando la misma.

En cuanto a la circunstancia resaltada por el Tribunal, relativa a que en el folio de matrícula inmobiliaria No. 152-442 figuran varias segregaciones por ventas parciales, y que por ello no era posible establecer la real extensión del inmueble, este es un aspecto que carece de consistencia, porque las transferencias se tuvieron en cuenta en los títulos, y ello permitió asignarle una cabida real a las partes sobrantes de las dos porciones de terreno formadas, como anteriormente se especificó.

Ahora bien, el hecho de que el fundo objeto de la declaración de pertenencia fuera identificado por el prescribiente con el nombre de *«Verjon Tanavista y El Hoyo y que en adelante se llamará Parque Ecológico Matarredonda»* con matrícula No. 152-442; en tanto que, en la acción de dominio se reclamaran los predios *«El Hoyo de Cruz Verde»* y *«Tanavista»*, cuyas matrículas son las Nos. 152-50674 y 152-50675 respectivamente, tal como se evidenciara, es una situación que aparece totalmente aclarada en la escritura pública No. 5606 de 13 de noviembre de 1996 de la Notaría 42 de Bogotá, donde consta la división material de la finca *«Verjón Tanavista y El Hoyo»*, acto que dio lugar a la formación de los fundos *«El Hoyo de Cruz Verde»* y *«Tanavista»*, y el nombre de *«Parque Ecológico Matarredonda»* fue asignado por el poseedor tal como se verificó durante la inspección judicial, y así figura en la parte superior de la

puerta principal de acceso, ubicada al margen derecho de la vía que de Bogotá conduce al municipio de Choachí.

5. Los razonamientos expuestos imponen la prosperidad de los cargos fundamento de las demandas de casación promovidas por Rafael Amador Amaya Castro y Roberto Antonio Garzón Guevara, porque son manifiestos u ostensibles los errores de hecho cometidos por el sentenciador *ad quem* en la valoración de las probanzas.

Por consiguiente, se casará parcialmente el fallo recurrido, dado que tal decisión recae únicamente sobre la revocatoria de lo resuelto por la juzgadora de primer grado respecto de la acción de dominio promovida por Rafael Amador Amaya Castro y Roberto Antonio Garzón Guevara, y la consecuente improsperidad de sus pretensiones.

En lo demás, dicha providencia cobró firmeza, dado que al no interponer recurso de casación, Víctor Julio Sabogal Mora se mostró conforme con la decisión tomada en relación con la acción de pertenencia, esto es, la de confirmar la denegación del *petitum* de su demanda, situación jurídica consolidada que no puede ser modificada por la Corte, en razón de que la parte no recurrida del fallo se mantiene incólume.

Sería diferente si dicha providencia hubiera sido casada en su totalidad, porque en ese caso, sin lugar a dudas, a la Corte, constituida en juzgador *ad quem*, le correspondería resolver sobre todos los argumentos

planteados por el apelante con independencia de si este formuló o no la impugnación extraordinaria.

De conformidad con lo estatuido en el artículo 375 del Código de Procedimiento Civil, la Corte proferirá la decisión que, en la parte correspondiente, debe reemplazar a la del Tribunal.

En razón de la prosperidad del recurso de casación, no se impondrá condena en costas a los impugnantes.

IV. SENTENCIA SUSTITUTIVA

1. Los presupuestos jurídico-procesales que reclama la codificación adjetiva civil para dictar sentencia de mérito se cumplieron a plenitud.

2. En sede de instancia, le corresponde a esta Sala resolver la apelación interpuesta por Víctor Julio Sabogal frente al pronunciamiento del juez *a quo*, únicamente en lo concerniente a su decisión de acceder a las pretensiones de la acción reivindicatoria promovida, mediante demanda de reconvencción, por Rafael Amador Amaya Castro y Roberto Antonio Garzón Guevara.

3. La juez *a - quo*, en relación con lo anterior, declaró que les pertenecía en dominio pleno y absoluto a los citados demandantes, los fundos «*Tanavista*» y «*El Hoyo de Cruz Verde*», identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 152-51965 y 152-50674.

En consecuencia, le ordenó a los demandados restituir dichos bienes, y los condenó a pagar la suma de \$67'404.138 por concepto de frutos civiles; por tratarse de poseedores de mala fe, no les reconoció derecho al abono de mejoras, sino únicamente a su separación, siempre que no ocasione detrimento a los inmuebles y los propietarios rehúsen el pago de los materiales.

3.1. La sentenciadora fundó tales determinaciones en que se hallaban cumplidos los elementos axiológicos de la acción, toda vez que los demandantes demostraron ostentar el derecho de propiedad sobre los predios reclamados; la pretensión recae sobre cosas singulares; existe identidad entre los bienes poseídos por los demandados y aquellos respecto de los cuales se incoó la reivindicación, y los demandados ejercen la posesión, pero esta no es superior a veinte años, pues inicialmente ocuparon los predios como arrendatarios, reconociendo el derecho de propiedad de los actores.

En lo atinente a las prestaciones mutuas, atendió el concepto rendido en el dictamen pericial respecto de los frutos civiles percibidos, y en cuanto a las mejoras sostuvo que no fueron plantadas por los poseedores.

3.2. En su recurso de alzada, el impugnante no cuestionó de manera concreta las inferencias con base en las cuales la juez *a-quo* estimó acreditados los requisitos para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, sino

que frente a las razones expuestas en el fallo, sostuvo que la juez se equivocó al considerar que los demandantes ejercieron posesión sobre los predios a través de su explotación económica con los contratos de arrendamiento cedidos por los anteriores propietarios.

La razón de lo anterior es que no se demostraron dichos convenios, y el supuestamente celebrado por los actores con Víctor Sabogal González, tiene como arrendatario a una persona de nombre diferente (Víctor Sabogal Gutiérrez). Además, la posesión material siempre ha sido ejercida por Víctor Julio Sabogal Mora desde que la recibió de sus padres.

Respecto de la estimación de frutos civiles, cuestionó que no se hubiera dado traslado a la auxiliar de la justicia designada como perito para que se pronunciara sobre la objeción planteada.

4. Sobre lo debatido por el apelante, a lo cual debe ceñirse el estudio de la Sala, se encuentra que los reivindicantes acreditaron su condición de propietarios de los predios materia del litigio con la escritura pública No. 4879 de 15 de octubre de 1974 de la Notaría 3ª de Bogotá, la cual se registró en el folio de matrícula inmobiliaria No. 152-442 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza, donde consta la compra de la finca «*Verjón tanavista y El Hoyo*», la cual con posterioridad dividieron en dos porciones de terreno, «*El Hoyo de Cruz Verde*», y «*Tanavista*», según consta en la escritura pública 5606 de

13 de noviembre de 1996 de la Notaría 42 de Bogotá, registrada en los nuevos folios de matrícula que se abrieron, correspondientes a los Nos. 152-50674 y 152-50675.

Ahora bien, con la contestación de la demanda se aportó una relación de los contratos de arrendamiento celebrados por distintos tenedores con los anteriores titulares del derecho de dominio, y según se acredita con la copia de la promesa de venta firmada por estos últimos y los demandantes en reconvención, tales convenios fueron cedidos a estos, incluido aquel que aparece suscrito el 4 de abril de 1956 por Víctor Sabogal González, quien el 18 de noviembre de 1981 procedió a acordar con los propietarios actuales un nuevo contrato para tomar en arriendo el terreno, el que fue firmado a ruego por su hijo Pablo Manuel Sabogal Mora, sin que exista duda alguna sobre la identidad del mero tenedor, pues el documento con el que allí se identificó¹ coincide con el que se consignó como suyo en el documento de cesión de la posesión a su hijo Víctor Sabogal Mora.²

De otro lado, la juzgadora de primer grado no desconoció que este último tuviera la posesión de los predios objeto de la acción, pero precisó que aquella «*no data desde hace más de veinte años*»³ en razón de los contratos de arrendamiento ya referidos.

Lo anterior deja en evidencia que la censura del

¹ Folio 46, c. 1.

² Folio 567, *ibídem*.

³ Folio 1190, c. 1.

apelante carece de fundamento, porque los medios probatorios que acaba de reseñar la Sala demuestran algo contrario a lo expuesto, y en lo que atañe a los frutos civiles, lo cierto es que el recurso no indicó si estimaba carente de sustento la estimación realizada en el dictamen, en tanto que haber omitido dar traslado de la objeción a la perito, amén de no constituir ninguna irregularidad porque ese acto de darle a conocer el reproche no está previsto en el ordenamiento adjetivo, no tiene capacidad ni aptitud para socavar ni desvirtuar los fundamentos de la experticia, los que aparecen claros, precisos y coherentes con el objeto de estudio, de ahí que en esta instancia no se modificará la tasación efectuada.

5. Por lo discurrido, se confirmará la sentencia impugnada.

Las costas del recurso se impondrán al apelante, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1° del artículo 392 del estatuto procesal civil.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CASA PARCIALMENTE** la sentencia de 30 de abril de 2012 proferida en este asunto por la Sala Civil de Descongestión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Sin costas en el recurso de casación.

Y en sede de segunda instancia,

RESUELVE:

ÚNICO: Confirmar el fallo de 18 de julio de 2011 proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Cáqueza.

Costas de la segunda instancia a cargo del apelante. Liquidense por la Secretaría incluyendo, por concepto de agencias en derecho, la suma de dos millones de pesos (\$2'000.000).

Oportunamente, devuélvase el expediente a la corporación de origen.

NOTIFÍQUESE

MARGARITA CABELLO BLANCO

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA