



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvención por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO iniciada por MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ contra JHON FREY MENDOZA USTARIZ. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

Primero (01) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

I. ASUNTO.

Procede el despacho a dictar sentencia escrita conforme a lo establecido en el numeral quinto del artículo 373 del Código General del Proceso dentro del proceso VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS. Donde es demandante en reconvención por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ contra JHON FREY MENDOZA USTARIZ.

II. PRETENSIONES.

El señor JHON FREY MENDOZA USTARIZ solicita se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del predio rural denominado “Villa Liana” ubicado en la región de “La Palizada” del municipio de San Diego – Cesar, con todas sus mejoras, anexidades, dependencias y servidumbres, delimitado por los siguientes linderos: Norte: Con predios de la Sociedad Palmeras del Cesar Limitada, Sur: Con predio de Emiro Mendoza Pretel, Este: Con predios de Amelia Dangond viuda de Oñate, y Oeste: Con predios de Thomas Enrique Oñate Araujo, Otto Dangond y otros, con una extensión de 76 hectáreas más 1.387,50 metros cuadrados, identificado con la matricula inmobiliaria No. 190-94025 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, al haberlo adquirido por prescripción agraria extraordinaria adquisitiva de dominio.

Que como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en el libro 1º de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, para los fines legales correspondientes, y se condene en costas a los demandados.

Por su parte, la demandante en reconvención depreca:

Se declare que pertenece el dominio pleno y absoluto a la señora Mercy Luz Mieles Ramírez del inmueble rural denominado “Villa Liana” ubicado en el Municipio de san Diego, identificado con la matricula inmobiliaria No. 190-94025 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, cuyos linderos son: Norte: Con predios de la Sociedad Palmeras del Cesar Ltda, camino en medio, predios de Huberto Araujo Oñate, y Finca el Toco. Sur: Con predios de Emiro Mendoza Pretel, Este: Con predios de Amelia Dangond viuda de Oñate y Otros, y Oeste: Con predios de Tomas Enrique Oñate Araujo, Otto Dangond y otros.

Que como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado Jhon Frey Mendoza Ustariz a restituir en el término judicial que el despacho le fije, una vez

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvención por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

ejecutoriada la sentencia a favor de Mercy Luz Mieles Ramirez, el bien inmueble antes señalado, y se le condene a pagarle el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble antes determinado, no solo los percibidos, sino los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado a justa tasación del perito, desde que entró en posesión de mala fe sobre el lote de terreno cuya reivindicación se deprecia, y se condene en costas y perjuicios a la demandada.

En sustento de esas reclamaciones, se esgrimieron los hechos que pasan a compendiarse:

III. HECHOS.

Hechos de la demanda principal:

PRIMERO: El inmueble fue adquirido por el señor Jhon Frey Mendoza Ustariz mediante compra hecha al señor Emiro Mendoza Pretel, el día 20 de febrero de 2000; el cual formaba parte integrante de otro de mayor extensión denominado “Nueva Gloria” hasta el mes de enero del año 2000, cuyos propietarios son los señores Francisco Fernando Ovalle Angarita y Emiro Mendoza Pretel.

SEGUNDO: La posesión ejercida por el demandante no ha sido interrumpida civil ni naturalmente, y ha sido realizada de manera pública, pacífica, autónoma y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, y se ha ejercido su señorío mediante una permanente, continua, y adecuada explotación económica del inmueble consistente en hechos ostensibles como la erección y mantenimiento de cierros, hechura y limpieza de potreros, cría y ceba de ganados, construcción de abrevaderos, saladeros, corrales de varetas de madera, construcción de casa de material y de tabla para la vivienda de los trabajadores bodegas para la guarda de algodón millo y maíz, y demás instalaciones que demanda el ejercicio de actividades ganaderas y agrícolas.

TERCERO: El señor Jhon Frey Mendoza Ustariz ha ejercido la posesión material del predio denominado “Villa Liana” en nombre propio con ánimo de señor y dueño sin reconocer dominio ni otros derechos a personas distintas a él mismo.

Hechos de la demanda de reconvención:

PRIMERO: A través de escritura pública No. 198 de fecha veintidós (22) de agosto de 2000, de la Notaria Única del Municipio de la Paz – Cesar, el señor Emiro Mendoza Pretel vendió a la señora Mercy Luz Mieles Ramírez, el inmueble rural denominado “Villa Liana” ubicado en el municipio de San Diego – Cesar, identificado con la matricula inmobiliaria No. 190-94025 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, cuyos linderos son: Norte: Con predios de la Sociedad Palmeras del Cesar Ltda, camino en medio, predios de Huberto Araujo Oñate, y Finca el Toco. Sur: Con predios de Emiro Mendoza Pretel, Este: Con predios de Amelia Dangond viuda de Oñate y Otros, y Oeste: Con predios de Tomas Enrique Oñate Araujo, Otto Dangond y otros.

SEGUNDO: La señora Mercy Luz Mieles Ramírez se encuentra privada de la posesión material del inmueble, puesto que arbitrariamente lo tiene ocupado en la actualidad, el señor Jhon Frey Mendoza Ustariz, quien ejerce una posesión de mala fe.

TERCERO: La demandante ha ejercido las acciones de señora y dueña de manera permanente sobre el bien inmueble objeto de la demanda, en el sentido que ha cancelado los respectivos impuestos y demás actos que solo son atribuibles al propietario inscrito.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RAMÍREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvención por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

CUARTO: El señor Jhon Frey Mendoza Ustariz, entró a ocupar el inmueble objeto de reivindicación de manera irregular, reputándose un derecho que no le corresponde y de manera no pacífica, ni continua y mucho menos ininterrumpida, pues han existido requerimientos de su propietario de manera verbal y por escrito sobre la desocupación del citado predio, haciendo caso omiso a dichas solicitudes, impidiéndole a la demandante el ingreso al inmueble de su propiedad y usufructuarse del mismo, lo que le ha generado inmensos perjuicios.

QUINTO: La génesis de ingreso al inmueble por parte del demandado es la tozudez de no aceptar la venta que legalmente le efectuó su progenitor a la señora Mercy Luz Mieles Ramírez, la cual se protocolizó en debida forma y se inscribió de acuerdo a los parámetros legales vigentes.

CONSIDERACIONES.

Agotado el trámite procesal pertinente y sustanciado en su totalidad este asunto, procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponde de acuerdo a lo solicitado y probado por las partes, al no observarse causal que invalide lo actuado y encontrándose presentes los presupuestos procesales correspondientes.

Tal como se indicó en la fijación del litigio, el problema jurídico se concretaría a determinar si el señor JHON FREY MENDOZA USTARIZ, ha ejercido la posesión material del predio Villa Liana en forma tranquila, pública, continua por el tiempo que señala la ley, y si está en realidad se hizo con anterioridad al título de propiedad de la demandada MERCY LUZ MIELES RAMÍREZ, o si por el contrario se abre paso la restitución reclamada en la demanda de reconvención, en caso de demostrarse que la posesión del demandante es posterior al título de propiedad de la demandada, o se configura la interrupción civil de la posesión, con la consecuentes restituciones mutuas y la condena en costas para el vencido en juicio.

En consideración a que las pretensiones de la demanda inicial deprecian la declaración pertenencia del bien inmueble rural denominado “Villa Liana” ubicado en el Municipio de San Diego – Cesar, y que a la par la demandada MERCY LUZ MIELES RAMÍREZ formuló demanda reivindicatoria de dominio, se debe determinar entonces, y atendiendo un orden lógico, que deba examinarse primeramente si sale avante la declaración de usucapión, puesto que ello indefectiblemente trunca la pretensión de restitución de la cosa enervada por su propietario; de igual modo, en caso de ser negativa aquella respuesta, deberá pasarse a estudiar la demanda de reconvención en cuyo fin debe definirse si el demandante probó los denominados presupuestos axiomáticos para la pretensión reivindicatoria de dominio, y siendo ello positivo, igualmente, entrar a definir lo relacionado con el régimen de prestaciones mutuas a observarse en dicho evento.

Las pretensiones de la demanda de pertenencia se despacharán favorablemente, al no encontrarse probadas las excepciones de méritos denominadas “Falta de Terminación Para Alegar La Prescripción Extraordinaria En Este Asunto”, “Falta del Requisito Legal de Inscripción del Título”, “Falta de los Elementos Esenciales Para Operar el Fenómeno Prescriptivo”, alegadas por la parte demandada, con base en los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación se exponen:

Sea lo primero recordar que, entre los modos de adquirir el dominio, el artículo 673 del Código Civil contempla el de la prescripción, al cual se refiere el artículo 2512 del citado código para decir que: *“La prescripción [ordinaria o extraordinaria] es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales (...)”*.

Sabido es, que existen dos formas o clases de prescripción adquisitiva: la ordinaria y la extraordinaria; para la segunda, que es la que ocupa nuestra atención, los requisitos son posesión y el transcurso del tiempo señalado en la ley. No se requiere en ella buena fe en la adquisición o toma de la posesión, ni título alguno, es decir, puede ser ésta irregular; no obstante, tal posesión debe ser ininterrumpida, o lo que es lo mismo, el tiempo que ella demore debe ser continuo, según se desprende de lo preceptuado en los artículos 2522, 2528 y 2531 parte final ibídem.

A partir de lo anterior, se ha sostenido que una declaración de este linaje pende por la demostración del cumplimiento de varios requisitos, a saber:

1. Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción, esto es que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante este modo.
2. Posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir
3. Que dicha posesión se ejerza durante el lapso dispuesto por la ley sin reconocer dominio ajeno. Esta posesión consiste en la ejecución de actos continuos y positivos de dueño traducidos en la explotación económica del bien, situación que en todo caso debe demostrarse plenamente.
4. Que la posesión ocurra ininterrumpidamente durante el lapso dispuesto por la Ley.

Vale la pena precisar que por ser concurrentes los cuatro presupuestos sobre los cuales se finca la prescripción adquisitiva de dominio, la labor de verificación de los mismos requiere del concurso de todos ellos para que prospere la pretensión.

Asimismo, quien pretenda ver airoas sus pretensiones en este tipo de procesos debe adelantar una tarea probatoria seria y precisa, encaminada a demostrar, antes que nada, que es poseedor continuo del bien a usucapir, y los actos posesorios que de manera ininterrumpida ha realizado sobre el bien objeto de prescripción.

De igual manera, es menester precisar que, como el objeto del demandante principal mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, alude a obtener que el demandado le restituya el bien que posee (art. 946 C.C.), frente a dicho poseedor, el legislador, en principio, lo reputa y protege como dueño hasta el momento que otra persona demuestre tener sobre él un mejor “derecho”.

En efecto, en la sentencia del 28 de septiembre de 2009, con ponencia de la Magistrada, Dra. Ruth María Díaz Rueda (exp. No. 1523831030032001-00002-01), se menciona:

“Esencialmente, con la acción reivindicatoria se busca, en desarrollo del más característico atributo de los derechos reales como es el de persecución, obtener que el poseedor de un bien se lo restituya a su propietario que ha sido despojado de su señorío por parte de aquél, a quien el legislador, en principio, reputa y protege como dueño hasta el momento que otra persona demuestre tener sobre él mejor “derecho”.

Es sabido que, en principio, el poseedor está privilegiado por el legislador puesto que su ánimo de señor y dueño prevalece, aún frente al mismo titular del derecho de dominio, si su posesión es anterior a la prueba de la propiedad que exhiba y presente la persona que reclama la devolución de la cosa.

Quien pretende, pues, modificar ese estado es el reivindicante y a su cargo está, por consiguiente, justificar un mejor derecho con mérito probatorio bastante para destruir la presunción de la ley y desposeer al demandado” (Casación de 18 de noviembre de 1949, G.J. Tomo XLIV, páginas 799 a 802)”.

Por consiguiente, atendiendo a que la posesión ejercida por el demandante frente a la cosa reclamada, instituye uno de los elementos esenciales a establecer en la doble controversia planteada en este asunto, es decir, como carga probatoria para el dueño del bien a fin de obtener la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, al igual que con esa misma condición procesal para el poseedor de acreditar en el proceso que ha poseído el bien, no solamente de manera previa a la prueba de la propiedad que exhiba el actor, sino, adicionalmente, por el tiempo necesario para obtener el dominio por usucapión, por lo que corresponde al despacho verificar si el demandante en pertenencia cumplió la carga de probar los elementos constitutivos de la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

En lo concerniente al primer requisito se itera que se trata de un bien cuyo dominio inscrito radica en personas de derecho privado, que no está fuera del comercio, es decir, se trata de un predio prescriptible, como se acredita con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-94025, donde consta que no es un inmueble de uso público y es apto para relaciones jurídicas de derecho privado, por estar dentro de la comercialización humana, quedando con ello cumplido el primer presupuesto para la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

El segundo presupuesto radica en la posesión material de la cosa que se pretende usucapir, se tiene que el señor JHON FREY MENDOZA USTARIZ, asevera tener la posesión sobre el bien inmueble pretendido en usucapión y pretendido en reivindicación por su propietaria, desde el 20 de febrero del año 2000 de manera tranquila, pacífica, pública, ininterrumpida; posición frente a la cual la parte demandada en reconvención, manifestó no ser cierta toda vez que el señor Emiro Mendoza Pretel le vendió dicho inmueble mediante escritura pública No. 198 del 22 de agosto 2000, momento en el cual entró en posesión del inmueble, hasta que años después de manera violenta le sacaron su ganado, por lo que considera que el demandante es poseedor de mala fe.

En ese orden, se advierte que las partes en este asunto marcan de manera distinta la fecha de inicio de la posesión, dado que el reclamante en pertenencia la determina a partir del 20 de febrero del año 2000, y la demandada Mercy luz Mieles Ramírez alega que fue desde la diligencia de entrega del bien inmueble efectuada por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Diego, la cual se realizó según consta en el expediente el 21 de octubre de 2011, por lo que deberá acudir a las demás pruebas allegadas al expediente para marcar cual de las dos corresponde al inicio de la posesión sobre el inmueble a usucapir.

Para demostrar la posesión ejercida por el demandante en pertenencia data del 20 de febrero de 2000, se arrimó al expediente el contrato de promesa de compraventa celebrada entre el señor Emiro Mendoza Pretel y Jhon Frey Mendoza Ustariz, en cuya cláusula primera se dijo: *“El promitente vendedor se obliga a transferir a favor del promitente comprador, a título de promesa de compraventa y éste se obliga a adquirir del primero al mismo título, el derecho posesorio que tiene sobre un bien inmueble ubicado dentro del municipio de San Diego- Cesar, de nombre “Villa Liana” y comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: Con predios de la Sociedad Palmeras del Cesar Limitada, Sur: Con predio de Emiro Mendoza Pretel, Este: Con predios de Amelia Dangond viuda de Oñate, y Oeste: Con predios de Thomas Enrique Oñate Araujo, Otto Dangond y otros, con una extensión de setenta y seis hectáreas con mil trescientos ochenta y siete metros con cincuenta centímetros”*.

En la cláusula tercera del documento acuerdan que: *“El bien inmueble objeto de esta promesa, le será entregada su posesión al promitente comprador Jhon Frey Mendoza Ustariz, por parte de quien tiene su posesión, señor Emiro Mendoza Pretel, libre de*

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvencción por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

derecho de usufructo, uso o censo, pleito pendiente y en general de todo factor que pueda afectar el derecho de posesión del promitente comprador Jhon Frey Mendoza Ustariz”

El citado documento no fue tachado de falso por parte de la demanda pero al recorrer el traslado de las excepciones de mérito señaló que no reúne los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del código civil, subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, lo que resulta intrascendente en este caso teniendo en cuenta que no se está pretendiendo la ejecución de dicho acuerdo de voluntades, sino determinar el inicio de la posesión del demandante en pertenencia, y en el mismo se marca dicho momento a partir del 20 de febrero de 2000.

Si bien no desconoce el despacho las inconsistencias existentes en dicha promesa de contrato, como es el hecho de que el negocio jurídico se suscribió el 20 de febrero de 2000, fecha para la cual el predio denominado “Villa Liana” no se había bautizado con ese nombre, y que se sepa no se había negociado, en atención a que el mismo se desenglobó del de mayor extensión solo hasta el 22 de agosto del 2000, a través de la escritura pública No. 198 de la Notaria Única de la Paz- Cesar, según consta en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria 190-94025, y que el mentado contrato de promesa de compraventa fue autenticado en la Notaria Única de San Diego – Cesar, el día 28 de septiembre de 2011, es decir cuando habían transcurrido once (11) años desde la suscripción del acuerdo de voluntades.

No obstante lo anterior, el requisito de la autenticidad que no es necesario para su eficacia probatoria. Amen de que las demás pruebas allegadas al expediente no desvirtúan la existencia de ese negocio jurídico sino que por el contrario refuerzan que el inicio de la posesión del señor Jhon Frey Mendoza Ustariz, viene ejerciendo la posesión del inmueble “Villa Liana” desde el mes de febrero del año 2000, conforme al relato de los testimonios traídos al proceso por la parte actora, quienes fueron contestes al señalar la posesión por el tiempo que señala la ley de manera tranquila, pública y continua ejercida por el demandante.

El señor Oiden Antonio Dangond Mejía, al ser cuestionado por el despacho sobre la época en que el señor Emiro le entregó la posesión al señor Jhon Frey Mendoza respondió: *fue en el mes de marzo del año 2000*, y al preguntársele sobre por qué recordaba esa fecha con tanta exactitud respondió: *“como siempre llevo negocios con ellos en los abonos de venta siempre quedan las fechas y por eso sé que fue en esa fecha que yo todavía lo conservo”*.

En su declaración el señor Emilio José Oviedo Bedoya al preguntársele sobre si sabía cómo había obtenido el señor Jhon Frey Mendoza la posesión del predio Villa Liana, respondió: *“él le compró al papá de él, el señor Emiro Mendoza, y me dijo vente a trabajar conmigo que ya le compre a mi papá una tierrita para que te vengas a ayudarme a trabajar ahí, desde ahí comencé yo a trabajar con él”*, posteriormente se le preguntó sobre si sabía en qué mes y año se había realizado la negociación entre el señor Jhon Frey Mendoza y su padre, a lo que indicó: *“él me dijo le compré a mi papá, al señor Emiro Mendoza, eso fue en febrero, 20 de febrero*.

Al ser cuestionado sobre el por qué recordaba esa fecha con tanta exactitud expresó: *“porque yo entre a trabajar y me dijo enseguida, compré una finca vente a trabajar conmigo, y porque yo trabajaba en otra parte y él me dijo vente a trabajar conmigo y yo me fui”*

Posteriormente, el despacho a fin de verificar la veracidad de lo expuesto por el declarante sobre el inicio de la posesión del demandante le pregunta, ¿díganos a partir de qué mes empezó a trabajar usted en ese predio?, a lo que contestó: *“Yo comencé*

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvencción por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

a trabajar con él en el 2000, que él me contrató y me dijo vete para allá que yo tengo el tractor, para que me fuera a hacerle los potreros, desde ahí estoy yo con él, pero sí sé que se la compró al papá porque él me dijo, yo me fui en marzo para allá, él lo consiguió en febrero y yo me fui después, que él me dijo ya estamos listos para que te vengas a trabajar conmigo”.

El testigo Edgardo Rafael Buzón Rua, al cuestionársele sobre cómo se dio la negociación entre Jhon Frey Mendoza y su papá dijo: *“No, yo cuando vine a saber fue que me dijeron que el papá le había vendido a Jhon, usted sabe que esos son negocios privados de ellos, y uno se entera después.*

Asimismo, se le indagó al declarante sobre cómo se había enterado de que el señor Jhon Frey Mendoza había comprado la finca, a lo que respondió: *“pues yo tengo entendido que compraron la finca, pero aquí adelante fue el papá que le vendió al hijo, hasta ahí yo tengo entendido, que el papá le vendió al hijo lo de adelante la Villa Liana, y de ahí seguí yo trabajando todo este tiempo con él, el que nos paga a nosotros es él, yo no he visto a nadie más allá metido”*

Posteriormente al indagarse sobre el mes y año había entrado a trabajar con el señor Jhon Frey Mendoza, a lo que contestó: *“Bueno desde que ellos compraron yo empecé a trabajar y quedé trabajando con el Jhon, no tengo recuerdo de qué mes, pero yo me acuerdo que fue en el año 2000”.*

Adicionalmente, debe señalarse si bien el apoderado de la demandada tachó de sospechoso los dos últimos testigos con ocasión de la subordinación laboral que existe entre éstos y aquel, por lo que bajo los condicionamientos del art. 211 del CGP, se analizará aquel testimonio, encontrándose que el solo fundamento de una subordinación laboral, no determina la prosperidad de la aludida tacha, sumado a que en todo caso la narración vertida por los testigos Emilio José Oviedo Bedoya Y Edgardo Rafael Buzón Rua, respecto de los hechos que aquellos tienen conocimiento directo, y que resultan útiles para el esclarecimiento de los hechos, no conlleva a excluir dichos testimonios de la valoración, sino que le impone al juzgador un examen más riguroso junto con las demás pruebas aportadas al plenario, las cuales en este caso no se desvirtúan con los demás medios probatorios allegados al expediente, sino que contrario a ello, analizados juntos con los testimonios recopilados en la diligencia de entrega de bien inmueble efectuada por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Diego – Cesar, en el cual se le reconoció al señor Jhon Frey Mendoza Ustariz, la calidad de poseedor, se refuerzan, pues tanto estos como aquellos, marcan el inicio de la posesión del demandante a partir del mes de febrero del año 2000.

Sumado a lo anterior, la forma como fueron rendidas las declaraciones de los deponentes Emilio José Oviedo Bedoya Oiden Antonio Dangond Mejía, y Edgardo Rafael Buzón Rua, las cuales el despacho encuentra contestes precisos y completos, teniendo en cuenta la certeza que tuvieron al momento de explicar la razón por la cual recordaban la fecha de ingreso del demandante al predio Villa Liana, por lo que se les otorga plena credibilidad.

Además que el único testimonio con el cual la parte demandada pretendió desvirtuar lo afirmado por el demandante respecto al inicio de la posesión, los actos posesorios, y su condición de poseedor de buena o mala fe, fue el del señor Hildemaro Mendoza Pretel, el cual es insuficiente para restarle credibilidad a las demás pruebas allegadas al expediente porque contrario a lo manifestado por el apoderado de la parte demandada en sus alegatos de conclusión no es un testigo creíble y coherente pues al cotejar su versión de los hechos con el interrogatorio de parte de la señora Mercy Luz Mieles Ramírez surgen serias protuberancias, como es el hecho de que a pesar de que está plenamente probado que ambos participaron en el negocio jurídico de

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconversión por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

compraventa celebrado entre el señor Emiro Mendoza Pretel y la demandada Mercy Luz Mieles Ramírez, tal como consta en la escritura pública No. 198 del 22 de agosto del 2000 de la Notaría Única de la Paz- Cesar, y lo depuso el testigo en su declaración, causa extrañeza que las versiones de la demandada y el señor Hildemaro Mendoza Pretel, sean tan dispersa en lo concerniente a la forma de pago de predio Villa Liana, pues por un lado la señora Mercy luz Mieles Ramírez, en su interrogatorio indicó que: *“le hice dos consignaciones en el BBVA de esta localidad, además le había dado un dinero en efectivo, sino ando mal creo que en efectivo fue la suma de \$50.000.000,00 y posteriormente unas consignaciones recuerdo que se las hice en el Banco BBVA de esta localidad de sesenta y pico de millones de pesos, cada consignación para cubrir el costo de la tierra que él me vendió”*.

Al preguntársele a la demandada sobre el monto de esas consignaciones respondió: *“creo que fueron de \$62.000.000,00 los mande a realizar con la hija mía con Tomasa Paulina Mendoza, le realizó esas consignaciones al señor Emiro Mendoza Pretel en el Banco BBVA, de eso hay constancia de esas dos consignaciones (...)*”. De las cuales no obra prueba alguna en el expediente.

Por su parte, el testigo Hildemaro Mendoza Pretel, al cuestionársele sobre la forma de pago de esa finca, respondió: *“Emiro Mendoza le vendió a Mercy Luz Mieles y él recibió la plata los \$50.000.000,00 que le entregó Mercy Luz en la Paz en la casa e ella, incluso, yo le di \$12.000.000,00 más, eso fue una finca comprada a su justo precio, porque las tierras estaban desvalorizadas por el problema que teníamos de la inseguridad que había por los grupos al margen de la ley, las tierras no valían nada y con eso se hizo el negocio”*.

Finalmente el despacho le cuestionó sobre cuál había sido el valor total de la finca, a lo que indicó que: *“doctora, el negocio se hizo por \$55.000.000,00 ella dio \$50.000.000,00, quedaron \$5.000.000,00 por el tema de la escritura y mediciones”*.

No obstante lo anterior, en la escritura pública No. 198 del 22 de agosto del 2000 de la Notaría Única de la Paz- Cesar, en la cláusula tercera se establece como precio de la venta la suma de *\$34.000.000,00 suma que declara el vendedor haber recibido a su entera satisfacción en dinero en efectivo por intermedio de su apoderado*.

Nótese de lo anterior, la divergencia entre el valor total de la compraventa realizada entre el señor Emiro Mendoza Pretel y Mercy Luz Mieles, pues por un lado, la demandada señala como monto total de la negociación la suma de \$174.000.000,00, el testigo Hildemaro Mendoza Pretel, aduce que el monto fue de \$55.000.000,00 de los cuales la señora Mercy Luz Mieles le entregó \$50.000.000,00 en efectivo, y él le hizo entrega de \$12.000.000,00, a pesar que la negociación total según su dicho se hizo por \$55.000.000,00.

Y en la escritura consta que el valor del inmueble objeto de compraventa fue de \$34.000.000,00, por lo que para el despacho causa extrañeza la disparidad de versión referente al valor total de la negociación, la cual si bien no es materia de este asunto, si tiene la fuerza de restarle credibilidad al testimonio del señor Hildemaro Mendoza Pretel, porque como lo indicó el apoderado de la parte demandada en sus alegaciones, este es un negocio familiar, teniendo tanto quien adquirió el inmueble como quién lo vendió, y el señor Hildemaro Mendoza Pretel, quien mediante un poder general amplio y suficiente otorgado por escritura pública No. 172 del 13 de abril de 1994, de la Notaría Única de la Paz – Cesar, le vendió a su excompañera sentimental Mercy Luz Mieles Ramírez, el predio Villa Liana actuando en representación de su hermano, son personas cercanas, razón por la cual deben saber todas las negociaciones previas, y todo las circunstancias de ese negocio jurídico, sin embargo,

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvención por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

sus versiones son muy contradictorias en un asunto tan relevante como el precio de la compraventa.

Conforme a lo anterior, para el despacho se encuentra plenamente demostrado con las pruebas documentales y testimoniales allegadas al expediente que el ejercicio de la posesión efectuada por el señor Jhon Frey Mendoza Ustariz, inició desde el mes de febrero del año 2000, no siendo suficiente el dicho de la demandada de que la posesión del demandante data desde la realización de la diligencia de entrega efectuada por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Diego- Cesar, y mucho menos el testimonio del señor Hildemaro Mendoza Pretel, el cual le otorga poco grado de credibilidad, debido a las fragilidades antes anotadas.

Amén de que aceptar que el inicio de la posesión del demandante cuente desde la realización de la diligencia de entrega efectuada por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Diego- Cesar, el día 21 de octubre de 2011, sería desconocer las declaraciones recopiladas en dicha diligencia, en la cual participaron varios de los testigos traídos a este asunto, el auto de fecha 29 de julio de 2013 a través de la cual el Juzgado Primero Civil del Circuito de Descongestión de Valledupar, admitió la oposición formulada por el señor Jhon Frey Mendoza Ustariz, al reconocerle la calidad de poseedor del predio Villa Liana, decisión que fue confirmada el 26 de febrero de 2014 por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, Sala Primera de Decisión Civil – Familia de Descongestión.

De igual manera, debe decirse que la aludida posesión ejercida por el señor Jhon frey Mendoza Ustariz, encuentra respaldo probatorio la inspección judicial practicada al inmueble reclamado en el proceso, el día 20 de agosto de 2021, el despacho de manera directa pudo constatar la posesión ejercitada por el demandante Jhon Frey Mendoza Ustariz, si bien se verificó en el sitio que el bien no se encuentra ocupado por el demandante de manera directa, es decir como lugar de residencia, si se encuentra bajo su control, pues tiene como administrador al señor Alirio Valle, sumado a lo anterior, se constató que se trata de un predio rural ubicado en la región de la Palizada del Municipio de San Diego, Vereda los Brasiles, y que el inmueble posee tres potreros sembrados de pastos anglito y escotera, las divisiones son en poste de madera con 04 postes de alambre, una casa de los trabajadores recientes de 03 habitaciones en material, pañetada y pintada, teja ondulada de fibrocemento apoyada en madera, cobertizo para vehículo, una bodega construida que era de la casa antigua, y una construcción del ladrillo y cemento, corral de vareta, un quiosco en madera cerrada, piso en cemento afinado, estas construcciones se encuentra encerrados en alambres de púas, tiene árboles frutales, la caseta para bomba y el hidroxilo, dos portones metálicos, una porqueriza, una báscula, bebederos de los animales, puente en concreto a la entrada del predio, un gallinero, el predio es destinado en su explotación para la ganadería y aves de corral.

Ahora bien, respecto del tercer requisito antes enunciados, esto es la posesión material pública, tranquila e ininterrumpida del bien inmueble objeto del litigio, este requisito se encuentra igualmente satisfecho por la parte actora con la prueba documental allegada como es la diligencia de entrega efectuada por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Diego- Cesar, el día 21 de octubre de 2011, el auto de fecha 29 de julio de 2013 a través de la cual el Juzgado Primero Civil del Circuito de Descongestión de Valledupar, admitió la oposición formulada por el señor Jhon Frey Mendoza Ustariz, y el auto de fecha 26 de febrero de 2014 emitida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, Sala Primera de Decisión Civil – Familia de Descongestión.

Asimismo, los testimonios de los declarantes, señor Edgardo Rafael Buzón Rua, al referirse sobre dicho presupuesto indicó que: *“él no ha tenido problemas con nadie,*

discusiones de ninguna especie, es un hombre pasivo como uno trabajando”, “él va diariamente y constantemente está en el predio”.

Al cuestionarlo sobre las mejoras realizadas al predio Villa Liana por el demandante indicó que: *“él tiene los potreros bien limpios, el monte que se ve son los árboles que quedan de sombrío, tiene un pozo profundo que eso no lo tenía, tiene una casa que tampoco la tenía, una porqueriza, y una hectárea de plátano”.* Al preguntársele sobre si el señor Jhon Frey Mendoza necesitaba autorización de Mercy Luz Mieles o de otra persona para hacer las obras dijo: *“no, él era el dueño y era que el disponía de lo que iba a hacer en su finca”.*

Posteriormente se le cuestionó sobre si la posesión que ha ejercido el señor Jhon frey Mendoza ha sido con ánimo de señor y dueño dijo: *“claro que se comporta, él es el dueño de eso, es el que manda ahí y él dice que eso es de él”.* También se le preguntó sobre si otra persona le había reclamado como suyo el predio al señor Jhon Frey Mendoza, respondió: *“allá nunca he visto eso, hasta ahora que la señora le está reclamando, pero yo nunca la he visto allá, hasta ahora”.*

Por su parte el testigo Oiden Antonio Dangond Mejía, al referirse a la posesión material, publica y pacífica ejercida por el demandante en pertenencia, dijo que: *“me dedico a la ganadería, con Jhon llevamos negocios hace más de 30 años él me vende ganado grande y yo le vendo mediano, en el año 2000 que yo llegue allá él me comentó que le había comprado la finca al papá, antes yo negociaba con su papá, pero después del año 2000 quede negociando con él, le compraba 50 o 100 animales, siempre he ido a la finca de él, ahí tiene un pozo profundo, galpones, corrales de varetas, potreros bien asistidos y fumigados, buenos lienzo, portones, y que yo sepa es un buen administrador, yo tengo tiempo de estarlo conociendo ahí en la finca”.*

Posteriormente se le solicitó que aclarara si el señor Emiro Mendoza Pretel le había entregado la administración a su hijo Jhon Frey o si lo que hubo fue una entrega del bien por concepto de una venta, precisó que: *“le entregó la posesión”,* y al referirse a los actos de posesión ejercidos por el demandante indicó que estos consistían en: *“metiéndole las maquinas, hizo un pozo profundo, hizo una hectárea de rosa, una casa a los trabajadores, le echo piso a los corredores, le puso el embaretado a los corrales, una porqueriza, galpones, y los potreros bien asistidos y envenenados.* Al indagarle sobre los recursos económicos utilizados por el demandante para hacer las mejoras respondió: *“él mismo con la compraventa de los ganados y la lechita hizo esas mejoras”.*

Al preguntarle al mentado testigo sobre si es de público conocimiento que el señor Jhon Frey Mendoza ejerce la posesión en el predio Villa Liana dijo: *“si ejerce la posesión, todo el mundo sabe que él está ahí, los vecinos, el que compra el ganado, la lechera, el que sale y el que entra sabe que él está ahí”.* Seguidamente se le cuestionó sobre si ha tenido conocimiento que el señor Jhon Frey Mendoza haya sido despojado del predio precisó que: *“nunca, él siempre ha estado ahí, nunca ha sido despojado de ahí”.*

El testigo Emilio Jose Oviedo Bedoya al referirse a la posesión pacífica ejercida por el demandante dijo que: *“es pacífica porque el señor Jhon es un patrón muy bueno, él es pacífico y llega ahí tranquilo”.* Asimismo negó que haya sido objeto de despojos, y al preguntarle sobre si la posesión ha sido continua dijo que: *“si, el permanentemente va a la finca”.* Al indagarle sobre si el demandante ha abandonado en algún momento el predio contestó que: *“nunca doctora, siempre está presente en la finca”.*

Las anteriores versiones permite corroborar que en efecto el señor Jhon Frey Mendoza Ustariz, ha ejercido la posesión material del bien inmueble de forma tranquila

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvención por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

y continua, le ha realizado mejoras al mismo, consistentes en la construcción de un pozo profundo, una casa a los trabajadores, una porqueriza, galpones, y los potreros bien asistidos y envenenados, tal como se pudo comprobar con la inspección judicial realizada por el despacho y las imágenes fotográficas recopiladas en dicha diligencia.

En lo que atañe a la interrupción civil de la prescripción alegada por la demandada, se avizora que, si bien existió un amago de interrupción civil de la prescripción adquisitiva, con ocasión de la oposición a la entrega que efectuó el demandante Jhon Frey Mendoza Ustariz dentro del proceso de entrega, esta no llegó a consolidarse veamos por qué.

A voces de lo dispuesto por el artículo 2539 del Código Civil, la prescripción “(...) se *interrumpe civilmente por la demanda judicial (...)*” y dice el profesor Velásquez Jaramillo, que la interrupción se presenta: “(...) *cuando el poseedor es demandado por el propietario o por un poseedor de mejor posesión a la que ostenta (...)*” y frente a la que, enseguida, agrega: “(...) *es consagrada por algunos autores como un verdadero vicio de la posesión aún más grave que la violencia y la clandestinidad, puesto que borra todo el tiempo de posesión (...)*”.

Asimismo la Corte Suprema de Justicia, al recordar algunas decisiones de esa Corporación, citó:

«[...] La ley civil en el artículo 2539 del Código de la materia, dispone que se ‘interrumpe civilmente la prescripción por demanda judicial; salvo los casos del artículo 2524 del C. C.’, hoy 90 del Código de Procedimiento Civil.

La interrupción de la prescripción es un fenómeno o hecho jurídico que todas las legislaciones regulan y consiste en todo hecho apto para destruir las condiciones o requisitos fundamentales de la prescripción (posesión en el tercero e inactividad del propietario); y si se trata de la denominada interrupción civil, es toda acción o pretensión judicial deducida por el dueño contra el poseedor, mediante la cual éste quedó advertido del inequívoco propósito de aquél de poner término a su renuencia o dejadez en el ejercicio del derecho, aun cuando no sea necesariamente la acción de dominio o reivindicatoria que si ciertamente es el instrumento jurídico que mejor revela la voluntad del propietario de recuperar la posesión del bien y ejercer los atributos propios de dueño principalmente el de persecución...

Ahora bien, el mismo artículo 2539, CC, señala que esa interrupción civil, no se presenta en los eventos contemplados en el artículo 2524, norma derogada por el artículo 698, CPC, y por lo cual la mencionada figura debe revisarse al tenor del artículo 90, CPC, hoy artículo 94, CGP (Vigente a partir del 01-10-2012).

En ese entendido, también debe considerarse la ineficacia de la interrupción por la terminación del proceso, según el artículo 95, CGP, por: (i) Desistimiento; (ii) Inexistencia del demandante o demandado, o incapacidad o indebida representación; o por no haberse presentado prueba de la calidad en que actúe el demandante o se cite a la parte demandada o por pleito pendiente; (iii) Sentencia absolutoria; (iv) Cláusula compromisoria o compromiso; (v) Nulidad que comprenda la notificación del auto admisorio; (vi) Desistimiento tácito; e, (vii) Inasistencia de las partes a la audiencia inicial, sin justificación.

En el sub examine, alega la parte demandante Jhon Frey Mendoza, que se encuentra en posesión del bien inmueble a usucapir denominado Villa Liana, desde el mes de febrero del año 2000, con ánimo de señor y dueño y sin reconocimiento de dominio ajeno, en contra de lo cual alega la demandada la interrupción civil del término

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvención por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

prescriptivo, con sustento en la presentación de la demanda de entrega del tradente al adquirente, y otros 04 procesos entre ellos un proceso de nulidad de contrato de compraventa que presuntamente inició el señor Emiro Mendoza Pretel contra Mercy Luz Mieles Ramírez, el cual el apoderado de la parte demandante en sus alegaciones considera que fue la primera interrupción de la posesión del señor Jhon Frey Mendoza Ustariz, y los siguientes fueron dos presuntos procesos de pertenencia que inició el aquí demandante contra la demandada Mercy Luz Mieles Ramírez, de los cuales no existe prueba alguna en el plenario, pues la demandada, quien tenía la carga de probar la interrupción de la prescripción no allegó los documentos tendiente a acreditar la existencia de los procesos antes señalados, a fin de que el despacho pudiera determinar si se satisfacen los presupuestos para la operación de la interrupción civil de la prescripción.

Al proceso solo se allegó de manera parcial la existencia del trámite de un proceso de entrega del tradente al adquirente adelantado por Mercy Luz Mieles contra Emiro Mendoza Pretel, radicado bajo el No. 2004-00001-00, en el cual obra la diligencia de entrega ordenada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Descongestión de Valledupar, quien comisionó al Juzgado Promiscuo Municipal de San Diego – Cesar, para la práctica de la diligencia de entrega, la cual se trasladó al sitio de la diligencia el 21 de octubre de 2011, y en el desarrollo de la misma hizo oposición el señor Jhon Fredy Mendoza Ustariz, la cual fue admitida no solo por el juez comisionado sino también por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Descongestión Valledupar, mediante auto de fecha 29 de julio de 2013, decisión contra la cual el apoderado de Mercy Luz interpuso recurso de reposición, decisión que fue apelada y confirmada por el Tribunal Superior de Valledupar- Sala Primera de Decisión Civil Familia de Descongestión, a través de auto adiado 26 de febrero de 2014.

Por lo que, contrario a lo afirmado por el apoderado de la parte demandada en el presente asunto no existió interrupción civil de la prescripción como quiera que el proceso de entrega del tradente al adquirente del cual fue el único que se aportó pruebas, no fue promovido contra el aquí demandante, razón por la que la sentencia no le surtió efectos algunos, y en virtud de ello se le reconoció su oposición a la diligencia de entrega del bien inmueble Villa Liana, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Descongestión de Valledupar, confirmada por el Tribunal Superior de Valledupar, Sala Primera de Decisión Civil- Familia de Descongestión, siendo ambas providencias favorecedoras a sus intereses, razón por la que no existió la interrupción civil de la prescripción que se alega.

En cuanto al requisito, del tiempo que tiene el demandante en ejercer la posesión por un término igual o superior a los diez (10) años, también se encuentra satisfecho, pues de este presupuesto dieron cuentas los testimonios de los señores Edgardo Rafael Buzón Rúa Y Oiden Antonio Dangond Mejía Y Emilio José Oviedo Bedoya, quiénes al respecto indicaron que el demandante adquirió la posesión del inmueble que se pretende usucapir desde el mes de febrero del año 2000, tal como se analizó en párrafos anteriores, al determinar el inicio de la posesión del demandante, afirmaciones que se encuentran igualmente respaldadas con la diligencia de entrega de bien inmueble efectuada por el Juzgado Promiscuo de San Diego – Cesar, y las providencias de fecha 29 de julio de 2013 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de descongestión de Valledupar, y la del 26 de febrero de 2014 emitida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar Sala Civil – Familia de descongestión al resolver la oposición a la entrega formulada por el gestor.

Lo anterior permite determinar, sin mayor hesitación, que, al momento de presentar la demanda, esto es, 24 de agosto de 2017, el libelista había cumplido con holgura el término de diez (10) años que exige la ley para obtener por prescripción el inmueble objeto del litigio, dado que su posesión inició a partir del mes de febrero del año de

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvención por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

2000, tal como dieron cuenta los testigos, siendo a partir de esta fecha que se marcó el inicio de la posesión alegada, por lo que a la fecha de formulación del libelo introductorio contaba con dieciséis (16) años, los cuales corrieron ininterrumpidamente, por cuanto, como se anotó en precedencia en el año 2011, la demandada como titular del derecho de dominio, presentó la demanda de entrega con el fin de lograr la restitución de los derechos que como propietaria le corresponde, sin éxito alguno. De manera que, tiene todo el derecho a adquirir por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble objeto de la litis, sumando que su posesión ha sido ejercida por el término de ley, de manera pública, continua y pacífica, sin que ninguna circunstancia le haya impedido ejercer los actos de señor y dueño.

En lo que concierne a la presunta mala fe que alega la demandada incurrió el demandante en pertenencia al momento de entrar en posesión del inmueble por el hecho de que le sacaron de manera violenta su ganado del predio en cuestión, pasados dos años de haberlo adquirido, no se puede concluir que el señor Jhon Frey Mendoza es poseedor de mala fe, puesto que, si resultare de esa manera, ello impide en principio la aplicación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, bajo los términos del artículo 2531 del Código Civil que dispone:

“El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a.) <Ordinal modificado por el artículo 5 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.

La buena fe, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 768 del Código Civil Colombiano, *“es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo vicio”* y, en el artículo siguiente, es claro el legislador al expresar que, *“la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse”.*

Seguido a esto, el mismo Código Civil esboza que las posesiones viciosas son la violenta y la clandestina, definiéndolas en su artículo 774 al expresar que: *“Existe vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o nombre de otro. Lo mismo es que la violencia sea ejecutada por una persona o por sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente. Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.”*

En este asunto vale la pena recordar que en el libelo incoatorio de (pertenencia), el actor alude que entró en posesión del inmueble a través de una compra efectuada al señor Emiro Mendoza Pretel el día 20 de febrero del año 2000, mientras que la demandada afirma que no es cierto que el señor Emiro Mendoza Pretel le haya enajenado el inmueble objeto de usucapión al demandante porque a través de escritura pública No. 198 del 22 de agosto de 2000, le vendió dicho inmueble a ella, por lo que entró en posesión del mismo pero años después le sacaron su ganado de

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvención por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

manera violenta, momento a partir del cual ha entrado en una serie de disputas jurídicas.

Al respecto debe tenerse en cuenta que como lo ha reconocido la Corte Suprema de Justicia lo que debe examinarse cuando se alega una posesión violenta y/o clandestina “(...) no es la manera como el ladrón llegó a poseer el bien objeto de la prescripción extraordinaria, sino la forma (violenta o pacífica – clandestina o pública) como transcurrió el tiempo de posesión ininterrumpido que exige la ley, o el régimen jurídico del caso, porque no se requiere título alguno para la prescripción extraordinaria (el cual si lo reivindica el artículo 764 ibídem en la posesión regular), ni buena fe, porque ésta se presume de derecho.”

En el interrogatorio el demandante Jhon Frey Mendoza Ustariz, marcó el inicio de su posesión a partir del 20 de febrero del año 2000, más exactamente a partir del momento en que celebró la compraventa con su progenitor el señor Emiro Mendoza Pretel, y ese mismo día recibió el bien y a partir de ese momento ha ejercido la posesión de manera tranquila, pacífica sin ninguna interrupción, realizándole mejoras sobre el mismo; mientras que la demandada Mercy Luz Mieles, apela a que adquirió el predio Villa Liana, al señor Emiro Mendoza Pretel a través de escritura pública de compraventa No. 198 del 22 de agosto de 2000, y para cubrir el costo de la tierra canceló la suma de \$50.000.000, en efectivo y le hizo dos consignaciones de \$62.000.000, después de eso le sacaron un ganado que ella autorizó al señor Hildemaro Mendoza para que metiera al predio porque esa tierra era suya, pero después de haber hecho la escritura le sacaron el ganado de forma arbitraria y de ahí en adelante no la han dejado seguir con la posesión de esa tierra, por lo que han habido muchas disputas jurídicas.

Al preguntársele a la demandada sobre por qué afirmaba en la contestación de la demanda que el señor Jhon Frey Mendoza Ustariz, entró en posesión en forma abusiva y malintencionada respondió: *“si doctora porque él entró en forma arbitraria porque él no tiene un documento público, no tiene una escritura pública que diga que él es el dueño de las tierras mías, él se aparece allá con un documento, dice que el papa le vendió sin haber una escritura pública, por eso él se prestó como el gallito de pelea para un conflicto jurídico”* Posteriormente se le indagó sobre el por qué consideraba que el demandante era poseedor de mala fe contestó: *“porque él está metido ahí teniendo conocimiento de que las tierras son mías y que yo se las pagué a su papá entonces, él ha obrado de mala fe, queriéndome estafar de esa forma”*.

Conforme a lo declarado por el demandante y demandada, para el despacho aflora que la posesión ejercida por el señor Jhon Frey Mendoza Ustariz, no fue violenta y/o clandestina, teniendo en cuenta que, según el dicho de la demandada, quien le sacó el ganado de su finca no fue el aquí prescribiente sino el señor Emiro Mendoza Pretel, y de las pruebas testimoniales aportadas al plenario no logra acreditarse que la forma cómo llegó a poseer el inmueble Villa Liana el demandante haya sido violenta y mucho menos clandestina, pues según depusieron los testigos, su posesión ha sido pública, quieta y pacífica, sin que resulten suficiente las afirmaciones de la demandada referentes a los presuntos actos violentos y malintencionados con los cuales el prescribiente dio inicio a su posesión, pues no señala concretamente en qué consistieron estos, sino que depreca su mala fe de que no tiene un justo título para usufructuar dicho inmueble.

Al respecto debe recordarse que como lo reconoció la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 18 de julio de 1949, Gaceta Judicial LXVI, página 347, *“(...) para ganar el dominio de las cosas por medio de la prescripción extraordinaria se requiere simplemente la posesión material ininterrumpida por espacio de treinta años, los que, a partir de la vigencia de la ley 50 de 1936, han quedado reducidos a veinte. Y con la*

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvención por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

ley 791 de 2002 , se redujo a 10 años. En ese modo de adquirir no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio...”

Sino que contrario a ello, como lo reconoció recientemente la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil mediante sentencia del 08 de septiembre de 2014, expediente 4100131030042009-00298-01. Magistrado ponente Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez, se trata de aquella modalidad de posesión material “(...) *que ejerce quien no es dueño ni tiene justo título o buena fe, irregular, y se ofrece como apta para prescribir extraordinariamente (art. 2531)...*”

Conforme con la jurisprudencia previamente citada, el solo hecho de que el demandado no tenga un justo título no lo hace poseedor de mala fe, pues para la prescripción adquisitiva extraordinaria no se requiere que exista buena fe, ni justo título sino que se haya poseído el inmueble durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales, sin importar que el bien sea ajeno, pues el artículo 2512 del Código Civil autoriza que mediante este modo se pueden adquirir cosas ajenas.

Para lo único que resulta relevante en un proceso de esta naturaleza si el poseedor es de buena o mala fe, es en aquellos casos en los cuales el poseedor es vencido en juicio, caso en el cual está obligado a restituir los frutos naturales y civiles generados por la cosa, los que bien pudiesen haberse percibido o que con mediana diligencia y actividad se recibieran si la cosa hubiera estado en poder del propietario. El de mala fe está obligado, entre otras cosas, a restituir los frutos o su valor desde que posee, el de buena fe, desde la notificación de la demanda (Art. 964 del Código Civil), lo cual no aconteció en este caso, pues se encuentran acreditados los elementos necesarios de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio o usucapión por parte del señor Jhon Frey Mendoza Ustariz.

Igualmente tampoco puede exigirse como prueba de la posesión material la inscripción de la misma en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, pues como lo recordó la Corte Constitucional en sentencia C-750 de 2015, en Colombia no existe la posesión inscrita, al respecto en la mentada providencia se dijo que:

“(....)

En el año 2008, la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia señaló que la posesión material se consolida con la detentación de la cosa y el animus de dueño en relación con ésta. Por ende, no se requiere inscripción alguna para que exista tradición de la posesión. En esa ocasión, ese Tribunal reprochó que un juez hubiese dado privilegio a la posesión inscrita sobre la material.

“Si la posesión es un hecho, con consecuencias en el mundo del derecho, lo primero que se advierte es que el juzgado privilegió la posesión inscrita sobre la material, cuando suficientemente se encuentra decantado que esta última es la única que existe en el sistema jurídico patrio, porque dado el carácter económico de dicha posesión y la función social de la propiedad, quien adquiere un inmueble no lo hace para tener simplemente un título o un derecho abstracto sobre el mismo, sino para satisfacer necesidades o utilizarlo y extraer de él lo que requiera, en fin”

Precisó que la posesión regular nace de la detentación del bien, del justo título y de su adquisición de buena fe, requisitos que no comprenden el registro en la oficina de instrumentos públicos para su configuración así como tradición. Ante

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvención por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

esa claridad, reiteró que los artículos 785, 789 y 790 del Código Civil, disposiciones que aluden posesión inscrita, no tienen razón de ser, porque carecen de correspondencia con la definición material de esa institución jurídica, concepción que realmente realiza la función social de la propiedad. Por ejemplo, en los bienes inmuebles, la tradición de la posesión se presenta con la entrega efectiva del predio y no con el registro de la tenencia, dado que la única posesión que existe es la material, eventos en que la tradición hace referencia a la entrega de la cosa.

[P]ara hablar de posesión regular no se requiere que el justo título sea inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como lo entendió el juzgado, sino de la entrega efectiva de la posesión y que la misma provenga del verus domino, lo cual en el caso se cumple, la excepción de prescripción ordinaria extintiva de la acción se abre paso, porque aunado a la buena fe posesoria, desde 1989, época en que la sentencia apelada reconoció que el demandado venía ostentando la posesión material, hasta el 24 de mayo de 2000, fecha de presentación de la demanda, transcurrió el término de diez años que para dicha prescripción exigía el entonces vigente artículo 2529, inciso 1º del Código Civil.

En el año de 2014, el máximo tribunal ordinario advirtió que “la posesión ni se da por supuesta, ni se inscribe, lo cenital es la aprehensión material del bien con ánimo de señor y dueño, la cual debió traducirse en acciones que en el lapso alegado en la demanda de casación, no se soportaron”.

Asidos del precedente jurisprudencial previamente citado, se concluye que la posesión es un hecho y que por ello, nada tiene que ver con inscripciones en el registro inmobiliario, sino que se consolida con la detentación de la cosa y el animus del dueño en relación con ésta, por lo que tampoco saldría avante la excepción de mérito denominada “Falta del Requisito Legal de Inscripción del Título”.

En razón de encontrarse probado de manera certera e inequívoca con las pruebas arimadas al paginario la concurrencia de los presupuestos axiológicos para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por parte del señor Jhon Frey Mendoza Ustariz, toda vez que se demostró que éste ejerce la posesión del predio “Villa Liana”, desde el mes de febrero del año 2000, luego, para la presentación de la demanda, llevaba 16 años de posesión, suficientes para adquirir por prescripción el inmueble, término durante el cual, la parte demandada se abstuvo de ejercer las acciones pertinentes para recuperar el predio que poseía el demandado, a pesar que tuvo oportunidad de hacerlo en los procesos de pertenencia, que según lo afirmó el apoderado de la parte demandada promovió el señor Jhon Frey Mendoza Ustariz contra la señora Mercy Luz Mieles Ramírez, y que presuntamente le fue negado al no cumplir el término de los 10 años, que exige la ley para la prosperidad de la presente acción, oportunidad dentro de la cual la demandada que se sepa no promovió la acción reivindicatoria de dominio que aquí inició, la cual hubiere podido ser favorable a sus pretensiones en aquella oportunidad y no en ésta, pues si bien como se dijo en la fijación del litigio en este caso concurren los presupuestos axiológicos para el buen suceso de la acción reivindicatoria, pero como el demandante en reconvención Jhon Frey Mendoza Ustariz, demostró haber ejercido la posesión material de manera pública, tranquila y continua por más de diez (10) años, con ánimo de señor y dueño sobre el inmueble a usucapir, pretensión que produce el decaimiento de la acción reivindicatoria de dominio planteada por la demandante.

En virtud y mérito de lo antes expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RAMÍREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvencción por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de méritos denominadas “Falta de Terminación Para Alegar La Prescripción Extraordinaria En Este Asunto”, “Falta del Requisito Legal de Inscripción del Título”, “Falta de los Elementos Esenciales Para Operar el Fenómeno Prescriptivo”, alegadas por la parte demandada, conforme a lo consignado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece al dominio pleno y absoluto al señor JHON FREY MENDOZA USTARIZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 77.160.671 de San Diego – Cesar, por haberlo adquirido por el modo de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, el predio rural denominado “Villa Liana” ubicado en el Municipio de San Diego – Cesar, con una extensión de 76 hectáreas más 1.387,50 metros cuadrados, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190-94025 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, y determinado por los siguientes linderos especiales actuales: Norte: Camino en medio con finca “Santa Helena” de propiedad de palmeras del Cesar limitada, y Predios de HERIBERTO OÑATE ARAÚJO y finca “El Toco”. Sur: Finca “La Nueva Gloria” de propiedad de EMIRO MENDOZA PRETEL. Este: finca “Villa Juanita” De propiedad AMELIA DANGOND VDA. DE OÑATE y Otros. Predio Lote No.1 (20-750-0001-0002-0201-000). Oeste: Finca “LOTE No. 2” Predio de THOMAS ENRIQUE OÑATE ARAÚJO, OTTO DANGOND y OTROS.

TERCERO: Negar las pretensiones de la demanda reivindicatoria formulada por MERCY LUZ MIELES RAMÍREZ, conforme a lo considerado anteriormente.

TERCERO: CONDENAR en Costas a la demandada Mercy Luz Mieles Ramírez. Fíjese agencias en derecho en el 3% de las pretensiones de la demanda equivalente a la suma de Ocho Millones Seiscientos Noventa Y Cinco Mil Doscientos Dieciocho Pesos (\$8.695.218, 00).

CUARTO: DECLARAR la terminación del presente proceso.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.


DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA
JUEZ.

Firmado Por:

Danith Cecilia Bolivar Ochoa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 05 Escritural
Valledupar - Cesar

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

155e070cf42d1d0f0dbb83d53852e66ec86ae3b385ad21f1f52b7ec4c0d06c88

Documento generado en 04/10/2021 12:23:33 PM

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por JHON FREY MENDOZA USTARIZ contra MERCY LUZ MIELES RÁMIREZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS, con Demanda de Reconvención por ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO. Radicado bajo el número 20001 31 03 005 2017-00223-00.

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**