

301

ANTONIO MARIA PATIÑO ARBELAEZ. Abogado. Carrera 16 No. 5-25- Teléfono No. 7584-007. Celular No. 311-3713992. Mail: www.aboadoantonio1951@gmail.com Circasia Quindío

Señor:
JUEZ SEPTIMO (7º) CIVIL MUNICIPAL,
Armenia (Quindío)

Referencia	Proceso verbal sumario reivindicatorio,
Demandante	FAGOPAZ SAS
Demandado	MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO y otros
No. Radicación	2.018-01029-00

ASUNTO PODER ESPECIAL

MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO mayor y vecino de Armenia Quindío, identificada como aparece al pié de mi correspondiente firma, comedidamente manifiesto a Usted que mediante el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor : **ANTONIO MARIA PATIÑO ARBELAEZ**, mayor y vecino de Circasia Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.511.691 expedida en Armenia Q., abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 106825 del CSJ., para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado, y donde es demandante sociedad FAGOPAZ SAS. Representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO GOMEZ BUENDIA.

Mí apoderado queda facultado para transigir, desistir, reasumir, conciliar, recibir; además, para proponer las excepciones de cosa juzgada y prescripción extraordinaria de dominio ; y demás facultades legalmente otorgadas;

Sírvase, por lo tanto, señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Del señor Juez

Atentamente

Maria Albina Gonzalez
MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO
Cc # 24455908

NOTARIA
Javier Ocampo
NOTAR
CIRCU



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



11195

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el veintidós (22) de abril de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Armenia, compareció:

MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0024455908, presentó el documento dirigido a ENTIDAD QUE LO REQUIERA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Maria Albina Gonzalez



1p82bpadnq2p
22/04/2019 - 16:26:43:786



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Javier Ocampo



JAVIER OCAMPO CANO
Notario primero (1) del Círculo de Armenia

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 1p82bpadnq2p



302

137

~~JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO~~

Armenia Quindío, noviembre veinticuatro de dos mil cinco.

PROCESO. ORDINARIO - ACCIÓN REIVINDICATORIA
RAD. 98-463

DEMANDANTE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES BUENDIAS LTDA.

DEMANDADO: MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO.

Se encuentran las diligencias a despacho con el fin de resolver de fondo acerca de las pretensiones invocadas por la demandante, a lo que se procede con base en los siguientes:

1. ANTECEDENTES

1.1 La Sociedad Construcciones Buendia's Ltda. es propietaria de un inmueble denominado Cafiaveral, ubicado en Armenia, en la salida para Calarcá, sector altos del río, con una cabida de 18.683 M2, determinado en el catastro con la ficha número 01-4-071-003-001 (parte), y comprendido dentro de los siguientes linderos según Inspección Judicial Extraproceso que se realizó ### NORTE: En 90 metros, con predio de la nación (puente la Florida); ORIENTE: Tomando como punto de encuentro del puente la florida con vía peatonal en 27,6 metros, luego en ángulo de 90° en 91,2 metros con la carrera séptima (7), hasta la parte final de esta vía, posteriormente voltea en ángulo de 90° y a una distancia de 5,85 metros con el ancho de la carrera séptima (7), vuelve hacia el norte, en ángulo de 90° con una distancia de 66,5 metros con la misma carrera séptima (7), luego gira hacia el oriente en 12,4 metros con calle pública y posteriormente al sur, de este punto con carreteable en 161 metros hasta la Quebrada La Florida; SUR Y OCCIDENTE: En 235,80 metros con la Quebrada La Florida. ###. Dicho inmueble lo adquirió la Sociedad demandante mediante escritura 2.127 del 24 de abril de 1997 de la notaría tercera de Armenia, y registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 280-119553. (sic)

1.2 La demandada MARIA ALBINA GONZÁLEZ DE GALLEGO, posee dentro del predio del demandante un inmueble mejorado con casa de habitación y cocheras, con un área de 195 M2 ubicado en Armenia, en la carrera séptima (7) número 19-66, 19-68 y 19-70 determinado por los siguientes linderos: ### NORTE: En una distancia horizontal de 25 metros, con JOSÉ ABIGAIL

MISSE; ORIENTE: En una distancia de 7,35 metros con la carrera 7ª; SUR: En una distancia de 25 metros con CONSTRUCCIONES BUENDIAS; OCCIDENTE: En una distancia horizontal de 8,1 metros con CONSTRUCCIONES BUENDIA'S ###.

- 1.3 El inmueble objeto del presente litigio lo adquirió la sociedad demandante por permuta con la sociedad Los Almendros Ltda., mediante escritura 2.127 del 24 de abril de 1997 de la notaría tercera de Armenia, y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 280-119553, ésta a su vez lo adquirió por permuta con la sociedad San Vicente de Paúl, mediante escritura 572 del 11 de abril de 1997 de la Notaría Cuarta de Armenia y registrada el 14 de abril de 1997 en la oficina de registro de esta ciudad, por su parte ésta última lo adquirió por compra realizada a Londoño Restrepo Vélez y Cía. mediante escritura 1326 del 10 de octubre de 1928 de la notaría primera de Armenia y registrada el 21 de octubre de 1928 en la oficina de registro de Armenia. ✓
- 1.4 La demandada no tienen ningún título con el cual respaldar la posesión que ejerce sobre parte del Inmueble del demandante, y por lo tanto es poseedora de mala fe. ✓
- 1.5 Mediante Inspección judicial extraproceso realizada por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia, con citación de la parte demandada, y con la presencia de peritos se establecieron los linderos de la propiedad del demandante y poseído por la parte demandada dentro del predio de la sociedad demandante. Del dictamen rendido por los peritos se corrió el respectivo traslado, sin ser objetado por los demandados.

2. DECLARACIONES

- 2.1 Declarar que pertenece a la sociedad CONSTRUCCIONES BUENDIAS LTDA el dominio pleno y absoluto del inmueble descrito por su ubicación, mejoras y linderos en el numeral 1.2 de la parte inicial.
- 2.2 Que se ordene la restitución por parte de la demandada MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO del inmueble identificado y alinderado en el hecho 1.2 inicial, a favor de la Sociedad CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA.
- 2.3 Que se condene en costas a la parte demandada.

3. TRAMITE PROCESAL

El día 7 de septiembre de 1998, correspondió a este despacho por reparto la demanda Ordinaria Reivindicatoria, promovida por la sociedad CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA contra la señora MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO (cuad. Ppal. Fol. 104), dictándose el auto admisorio de la demanda el día 16 de septiembre del mismo año (cuad. Ppal Fol. 105) y notificando de la misma a la demandada el día 4 de noviembre de 1998 (cuad. Ppal. Fol. 108).

El día 20 de noviembre de 1998 la demandada concede poder al mandatario judicial, quien procedió a contestar la demanda (cuad. Ppal. Fol. 109 y s.s.) proponiendo demanda de Reconvención - Prescripción Extraordinaria - (cuad. No. 2 Fol. 1 y s.s.), se dictó auto inadmitiéndola el 18 de diciembre del mismo año (cuad. No. 2 Fol. 9). Mediante memorial presentado el 19 de enero de 1999, el apoderado de la parte demandante en la reconvención subsana la demanda (cuad. No. 2 Fol. 11 y s.s.), dictándose auto admisorio de la contrademanda el día 25 de febrero de 1999 (cuad. No. 2 Fol. 24 y s.s.), el día 5 de abril de 1999 el apoderado parte demandada en el reivindicatorio sustituye poder a él conferido (cuad. Ppal. Fol. 121), reconociéndosele personería al nuevo apoderado el día 22 de abril del mismo año (cuad. Ppal. Fol. 122).

En auto del 8 de julio de 1999, se ordena la notificación de los demandados en la demanda de reconvención (cuad. No. 2 Fol. 30), siendo notificado su representante legal el día 17 de agosto del mismo año (cuad. No. 2 Fol. 32) quien, a través de apoderado judicial, contesta la contrademanda el día 2 de septiembre de 1999 (cuad. No. 2 Fol. 33).

Mediante auto de fecha 10 de septiembre de 1999, se deja sin valor ni efecto el trámite realizado para la notificación del demandado en la demanda de reconvención (cuad. No. 2 Fol. 37). El 14 de marzo de 2000 se ordena nuevamente el emplazamiento a personas Indeterminadas interesadas y con derecho en el litigio (cuad. No. 2 Fol. 39). En auto del 24 de abril del mismo año se pone en conocimiento de la parte demandante la inscripción de la demanda, de Reconvención, comunicada por la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad en la matrícula inmobiliaria 280-119553 (cuad. No. 2 Fol. 44).

En auto del 29 de mayo del año 2000 se ordena no tener válida la publicación del edicto emplazatorio (cuad. No. 2 Fol. 54), ordenándose nuevamente la expedición de edicto emplazatorio el día 11 de julio del mismo año (cuad. No. 2 Fol. 56). El 16 de noviembre de 2001 la parte demandante, en la demanda reivindicatoria, solicita la perención de la demanda de reconvención (cuad. No. 2 Fol. 65). A lo anterior no accedió el despacho mediante auto del 10 de mayo de 2002 (cuad. No. 2 Fol. 66 y s.s.), interponiendo la parte demandante recurso de apelación contra el auto que la negó (cuad. No. 2 Fol. 69). El Honorable Tribunal Superior de Armenia confirmó el auto que denegó la perención (cuad. No. 3 Fol. 7 y s.s.).

Mediante auto del 30 de octubre del 2003, se designa terna para curador Ad-litem de las personas indeterminadas (cuad. No. 2 Fol. 90),

sin que el curador notificado se opusiera a las pretensiones de la demanda de reconvención (cuad. No. 2 Fol. 94 y s.s.).

El día 25 de febrero de 2004 el despacho entra a resolver la excepción previa, propuesta por la demandada dentro del proceso reivindicatorio, declarándola no probada (cuad. 4 Fol. 39 y s.s.). Posterior a lo anterior el día 4 de marzo del mismo año se corre traslado a la parte demandante en el proceso reivindicatorio de las excepciones de mérito propuestas por la demandada (Cuad. Ppal. Fol. 124). Se fijó a través de auto de marzo 16 del mismo año fecha para audiencia de conciliación, saneamiento y fijación de litigio (cuad. Ppal. Fol. 124 Vto).

El día 21 de abril de 2004, se constituye Audiencia de Conciliación, Saneamiento y Fijación de litigio, sin que las partes tuvieran ánimo conciliatorio (cuad. Ppal. Fol. 127 y s.s.).

Mediante auto de fecha junio 24 del mismo año se decretó la práctica de pruebas (cuad. Ppal. Fol. 131). Conforme a lo anterior el 27 y 28 de julio de 2004 se recepcionan testimonios como prueba de la parte demandada (cuad. pruebas parte demandada). El día 29 del mismo mes y año se practica inspección judicial con intervención de perito en el inmueble objeto de litigio (cuad. pruebas parte demandante).

En auto del 2 de noviembre de 2004, se corre traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión; siendo presentados por ambas partes en su debida forma y tiempo (cuad. Ppal. Fol. 137 y s.s.). Pasando a despacho para sentencia el día 22 del mismo mes y año.

2004
San Juan

Mediante auto del 21 de junio de 2005 el despacho de oficio y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 180 del Código de Procedimiento Civil dispuso requerir al perito a fin de que ampliara su dictamen. Siendo entregado por él mismo el día 11 de julio del mismo año (cuad. Ppal. Fol. 144 y s.s.).

Finalmente en auto del 21 de octubre de 2005 el despacho por estimar importante para su decisión de fondo y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 180 del Código de Procedimiento Civil dispuso oficiar al Juzgado Primero Civil del Circuito de la ciudad a fin de que enviaran al despacho copias auténticas del fallo proferido allí en proceso reivindicatorio promovido por la Sociedad San Vicente de Paúl contra el señor Octavio Gallego.

4. DEMANDA DE RECONVENCIÓN

HECHOS.

4.1 La señora MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO, afirma venir poseyendo notoria e ininterrumpidamente, en forma pacífica, pública y tranquila, desde el año de 1958, a título de señora y dueña, sin reconocer ningún dominio ajeno, un lote de terreno ubicado en el barrio la Florida, más concretamente en la carrera

[Handwritten signature]

7ª números 19-66, 19-68 y 19-70 el cual esta mejorado con plantaciones de plátano y frutales, además de una casa de habitación, y que cuenta con una extensión superficiaria de 195,00 M2 aproximadamente, predio identificado con la ficha catastral No. 1-04-0071-0003-005, alinderado de la siguiente manera: LINDEROS GENERALES LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN: ### De un mojón de piedra que se clavará en el linderero con el doctor Alejandro Londoño a dos varas más arriba de un arbolito conocido con el nombre de doncel; de aquí en línea recta lindando con predio de la sociedad vendedora hasta un mojón de piedra que se clavará en el borde la carretera Armenia Calarcá a dos varas más arriba de un matojito señalado con un mojón; se sigue en el borde de la carretera hasta donde desagua un zanja en el linderero con predio de Bernardo Echeverri; zanjón abajo a la quebrada de la florida; quebrada abajo hasta el linderero con predio del doctor Alejandro Londoño; de aquí en línea recta y lindando con Londoño al primer mojón, punto de partida ###. LINDEROS ESPECÍFICOS LOTE: ### Por el frente con la carrera séptima, por un costado con predio de José Torres, por el otro costado y parte trasera con predio de la Sociedad Construcciones Buendia's Ltda. ### LINDEROS SEGÚN DEMANDA DE REIVINDICACIÓN PRESENTADA POR LA CONTRAPARTE: ### Un lote de terreno mejorado con casa de habitación, ubicado en Armenia, en la carrera 7ª números 19-66, 19-68 y 19-70, determinado por los siguientes linderos: ### NORTE: En una distancia horizontal de 25,00 metros con JOSÉ ABIGAIL MISSE; ORIENTE: En una distancia horizontal de 7,35 metros, con la carrera 7ª; SUR: En una distancia horizontal de 25,00 metros con CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA; OCCIDENTE: En una distancia horizontal de 8,10 metros con CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA ###. Este inmueble hace parte de otro de mayor extensión que es de propiedad de la demandada y cuyos linderos son: ### NORTE: En 90 metros con predio de la nación (puente la Florida); ORIENTE: Tomando desde el puente de encuentro del puente la florida con vía peatonal en 27,6 metros, luego en ángulo de 90° en 91,2 metros con la carrera 7ª hasta la parte final de esta vía, posteriormente voltea en ángulo de 90° y a una distancia de 5,85 metros con el ancho de la carrera 7ª, vuelve hacia el norte en ángulo de 90° con una distancia de 66,5 metros con la misma carrera 7ª, luego gira hacia el oriente en 12,4 metros con calle pública y posteriormente al sur de este punto con carretable en 161 metros hasta la quebrada la florida. Al SUR y al OCCIDENTE: En 235,80 metros con la quebrada la florida ###.

- 4.2 La demandante, en reconvención, desde que tomó posesión del lote de terreno citado en el hecho anterior, aduce, ejerció actos de señora y dueña, tales como la construcción a expensas suyas y con la ayuda de su fallecido esposo, de una casa de habitación constante de cuatro piezas, cocina, pisos de madera y tejas de barro. Además en el solar hay siembra de plantaciones de árboles frutales, plátano, etc.; durante todo el tiempo se han cuidado y mantenido las construcciones y mejoras.

- 4.3 Se afirma que el acto inicial u originario de posesión o dominio por medio del cual entró la demandante en posesión material con dicho inmueble, lo fue en razón de un obsequio o regalo que de dicho terreno les realizó su amigo Alonso Bultrago a ella y a su esposo Luis Octavio Gallego, ya fallecido.
- 4.4 El señor Alonso Bultrago, a su vez, se dice, venía poseyendo de tiempo atrás y a título de señor y dueño el inmueble objeto de prescripción. En un acto propio de ese señorío y posesión sobre el citado inmueble lo "regalado" a los demandados en el año de 1962.
- 4.5 Se arguye que la parte actora, en la contrademanda, explota económicamente el predio urbano, en mención, con cultivos de plátano árboles frutales básicamente, y con el uso de la vivienda que allí construyó.
- 4.6 Afirma que por tipificarse el tiempo legal para ejercitar la presente acción de pertenencia o prescripción, la señora MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO ha conferido a su apoderado poder especial para elevar la presente demanda.
- 4.7 Dice, finalmente, que de las anotaciones que aparecen en el certificado de tradición de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad, se desprende, sin duda alguna, que la propietaria inscrita del lote de terreno que se pretende prescribir lo es la sociedad demandada, pues los linderos generales que aparecen en dicho certificado, coinciden exactamente, no solo con los de las escritura No. 1326 de octubre 10 de 1928, sino con los del plano topográfico levantado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" de Armenia Quindío, anexada a la presente demanda de reconvección, plano que al ser analizado en forma lógica, describe exactamente el recorrido de esos linderos generales y primigenios.

5. PRETENSIONES

- 5.1 Que en sentencia que cause ejecutoria, se declare que la señora MARIA ALBINA GONZÁLEZ DE GALLEGO ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble urbano ubicado en la carrera 7ª números 19-66, 19-68 y 19-70, barrio La Florida, el cual esta mejorado con plantaciones de plátano y frutales, además de una casa de habitación, y que cuenta con una extensión superficial de 195,00 M2, predio identificado con la ficha catastral No. 01-04-0071-0003-005, y alindado de la siguiente forma: LINDEROS GENERALES LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN: ### De un mojón de piedra que se clavará en el lindero con el doctor Alejandro Londoño a dos varas más arriba de un arbolito conocido con el nombre de doncel; de aquí en línea recta lindando con predio de la sociedad vendedora hasta un mojón de piedra que se clavará en el borde de la carretera

Armenia Calarcá dos varas más arriba de un matojito señalado con un mojón; se sigue en el borde de la carretera hasta donde desagua un sajon en el lindero con predio de Bernardo Echeverri; zanjón abajo a la quebrada de la Florida; quebrada abajo hasta el lindero con predio del doctor Alejandro Londoño; de aquí, línea recta y lindando con Londoño al primer mojón, punto de partida ###. LINDEROS ESPECÍFICOS LOTE: ### Por el frente con la carrera séptima, por un costado con predio de José Torres, por el otro costado y parte trasera con predio de la sociedad Construcciones Buendia's Ltda. ###. LINDEROS SEGÚN DEMANDA DE REIVINDICACIÓN PRESENTADA POR LA CONTRAPARTE: ### Un lote de terreno mejorado con casa de habitación, ubicado en Armenia, en la carrera 7ª números 19-66, 19-68 y 19-70, determinado por los siguientes linderos: NORTE: En una distancia horizontal de 25,00 metros con JOSÉ ABIGAIL MISSE; ORIENTE: En una distancia horizontal de 7,35 metros, con la carrera 7ª; SUR: En una distancia horizontal de 25,00 metros, con CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA; OCCIDENTE: En una distancia horizontal de 8,10 metros con CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA ###. Este inmueble hace parte de otro de mayor extensión que es de propiedad de la parte demandada y cuyos linderos son: ### NORTE: En 90 metros con predio de la nación (Puente La Florida); ORIENTE: Tomando desde el punto de encuentro del puente la Florida con vía peatonal en 27,6 metros, luego en ángulo de 90° en 91,2 metros con la carrera 7ª hasta la parte final de esta vía, posteriormente voltea en ángulo de 90° y a una distancia de 5,85 metros con el ancho de la carrera 7ª, vuelve hacia el norte en ángulo de 90° con una distancia de 66,5 metros con la misma carrera 7ª, luego gira hacia el oriente en 12,4 metros con calle pública y posteriormente al sur de este punto con carretable en 161 metros hasta la quebrada la Florida. Al SUR y Al OCCIDENTE: En 235,80 metros con la quebrada la Florida ###.

- 5.2 Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula Inmobiliaria del lote de mayor extensión cuya reivindicación pretende la parte demandada ante la oficina de registro de instrumentos públicos de este circuito, e igualmente se orden la apertura de una nueva matrícula inmobiliaria con respecto a la fracción de terreno cuyos linderos están señalados en la anterior pretensión.
- 5.3 Que se condene en costas procesales a la parte demandada en caso de presentarse oposición.

6. PRESUPUESTOS PROCESALES

Los llamados presupuestos procesales, se encuentran reunidos a cabalidad, teniendo en cuenta que por la naturaleza de la acción, su cuantía y la vecindad de las partes, este es el Juzgado competente para

conocer del litigio. De otro lado la demanda es idónea por reunir los requisitos generales de toda demanda y los especiales para esta clase de procesos. Las partes por ser individuos de la especie humana con existencia jurídica, mayores de edad, representados por medio de apoderado judicial, no solo tienen capacidad para ser parte sino para comparecer por sí mismos al proceso. Se satisface así mismo el "JUS POSTULANTI" o "Derecho de Postulación" pues tanto el demandante como la demandada (demanda de Reconvención) estuvieron asistidos por Abogados titulados y en ejercicio de su profesión. Sumado a lo anterior tenemos que no se observa causal de nulidad capaz de invalidar lo actuado, total o parcialmente; por tanto, el plenario puede ser fallado en el fondo.

7. P R U E B A S

7.1. APORTADAS POR EL DEMANDANTE:

7.1.1. DOCUMENTALES

Se tuvo como tales la documentación acercada por la parte demandante, las cuales se apreciarán en su valor legal (cuad. Ppal fol. 1 al 94).

7.2. APORTADAS POR LA DEMANDADA:

7.2.1 DOCUMENTALES

Se admitieron los documentos aportados con la contestación de la demanda en el proceso reivindicatorio. (cuad. Ppal Fol. 110 y s.s.).

**7.3. APORTADAS POR LA DEMANDANTE
- RECONVENCIÓN -**

se admitieron los aportados en la demanda de reconvención (cuad. No. 2 Fol. 19 y 20). Fotocopias auténticas de demanda y su contestación en proceso ordinario reivindicatorio adelantado en el Juzgado Primero Civil del Circuito de la ciudad (cuad. pruebas parte demandante Fol. 138 y s.s.).

7.2.2 INSPECCIÓN JUDICIAL

El día 29 de julio de 2004, se práctico diligencia de Inspección Judicial con intervención de perito, para actualizar los linderos, extensión, construcciones, mejoras, tiempo que llevan colocadas, su valor y para establecer el hecho de la posesión de la demandada; al desplazarse el despacho con las partes a la vivienda objeto de la presente demanda, se

procedió a corroborar la dirección del inmueble el cual se encuentra ubicado en la "Carrera 7ª A #19-66", siendo descrita de la siguiente manera: "de Oriente a Occidente en línea recta, nos encontramos un breve corredor que reparte a ambos lados a dos habitaciones, de ahí se sigue a un hall amplio donde esta la sala comedor, a mano izquierda se encuentra otra habitación y enseguida en ese mismo costado el baño y siguiendo en esa misma dirección y costado se encuentra la cocina. Remata la casa de habitación con un cerramiento en material y en la parte superior en reja metálica, este cerramiento tiene una puerta corrediza, de aquí se desciende a un pequeño solar donde hay un guayabo y un mandarino, de un área aproximada de 150 metros cuadrados." Procediendo a continuación a actualizar sus linderos: "Por el costado Occidental con la carrera 7ª, siguiendo las manecillas del reloj por el costado sur linda con un lote de la constructora Buendias Ltda., por el lado occidental hay una ladera que da a la quebrada la florida, en el norte colinda con propiedad del señor José Abigail Misse con placa No. 19-58 y encierra. El estado de la construcción es bueno, construcción en material, con columnas de confinamiento, pisos en cerámica de 40 x 40, paredes en material revocadas y pintadas, estructura metálica, cielo raso, cubierta en asbesto cemento y estructura metálica en correas, cielo raso en pino, baños enchapados con división de baño en aluminio, cocina semi enchapada con mesón en concreto pulido, lavadero en concreto en regular estado, puertas interiores en madera y puertas exteriores metálicas y pintadas... tiempo aproximado de la construcción destinada a vivienda es de 5 años." A continuación el señor Juez de acuerdo a la preceptiva del Art. 180 del C. de P. Civil decreta de oficio interrogatorio de parte con la señora MARIA ALBINA GONZALEZ, estos algunos apartes: "PREGUNTADO.- En el certificado de libertad y tradición donde esta ubicado su casa, esta distinguido con 280-119553 como propietario Construcciones Buendias Ltda. no usted, dígame al despacho si usted tuvo alguna negociación, llámese compra, permuta o a través de un remate judicial medios jurídicos o contractuales para llegar acá. CONTESTO.- No porque ellos no existían por aquí en esta casa, había otra entidad San Vicente de Paúl, que ellos eran los dueños. PREGUNTADO.- De acuerdo con su respuesta anterior, concretó usted alguna relación de tipo negocial con San Vicente de Paúl para usted entrar acá. CONTESTO.- El otro día las casas por acá eran gratis, eran unos ranchitos viejos, yo no le compré a san Vicente de Paúl, los socios de San Vicente me autorizaron para entrar aquí. PREGUNTADO.- Hace cuanto le entregó San Vicente. CONTESTO.- "Mas o menos 48 años". PREGUNTADO.- Durante el tiempo que usted ha permanecido en este lote mejorado con casa de habitación, qué personas le han disputado a usted la posesión que tiene sobre este predio. CONTESTO.- San Vicente, nosotros tuvimos un proceso con ellos y lo ganamos, fue en el Juzgado Primero Civil del Circuito."... A continuación se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte demandante. PREGUNTADO.- Dígame al despacho si lo recuerda, la fecha de fallecimiento de su esposo Octavio Gallego. CONTESTO.- El murió el 28 de mayo de 1993 un viernes a las 3 P.M. PREGUNTADO.- Dígame al despacho si lo recuerda, para dicho año, a nombre de quien llegaba el recibo de impuestos. CONTESTO.- Eso siempre me ha venido a nombre mío." En cuanto al dictamen del perito visto que los linderos, la construcción y los colindantes se lograron precisar de manera clara en la diligencia, se dispuso tener ese trabajo como prueba sin necesidad de otras ampliaciones.

7.2.3 TESTIMONIAL

El día 27 de julio de 2004, se recepcionó testimonio a la señora LIGIA VILLA DE VILLA. A continuación algunos apartes de su testimonio. "PREGUNTADO: Usted sabe donde vive la señora María Albina González de Gallego. CONTESTO: Si en el barrio la florida, ella es vecina mía hace por ahí 40 años, ella es amiga mía hace muchos años, cuando yo no vivía todavía ahí. PREGUNTADO: Recuerda si alguna persona diferente a María Albina le haya disputado la posesión de ese predio. CONTESTO: Los Buendias y San Vicente, lo digo porque a mi también me paso lo mismo, yo gané y ellos me hicieron la escritura."

El mismo día compareció a rendir declaración la señora CARMEN TULIA CRUZ; estos algunos apartes de su testimonio. "PREGUNTADO: Dígame al despacho si en vida del señor Octavio Gallego éste se proclamaba como poseedor del inmueble ubicado en la carrera 7ª No. 19-66/68/70, donde actualmente vive la señora María Albina González. CONTESTO: Si, ellos hace más de cuarenta y cinco años que ellos viven allá y don Octavio murió el 28 de mayo de 1993, porque el 29 de mayo murió un familiar de nosotros. PREGUNTADO: Dígame al despacho, si lo sabe, en vida del señor Octavio Gallego, quien pagaba los servicios públicos, y los impuesto. CONTESTO: Ellos, don Octavio y Albina."

El día 28 de julio de 2004 rindió testimonio la señora CLEMENTINA RONDÓN, estos algunos apartes de su declaración. "PREGUNTADO: Usted tiene conocimiento de que la señora María Albina le haya hecho mejoras a la casa donde vive ella. CONTESTO: Si, cuando el terremoto la casa era en bahareque, y ella la hizo en material... PREGUNTADO: Que conocimiento tiene usted en cuanto al propietario del terreno donde esta construida la casa de doña María Albina González es de la sociedad construcciones Buendias Ltda. CONTESTO: No, lo que hace que la conozco ella siempre ha vivido allí."

De conformidad con lo dispuesto por el Art. 180 y 186 del C. de P. Civil el despacho, el día 21 de junio de 2004, procedió a requerir al perito a fin de que ampliara su dictamen, determinando las mejoras y su respectivo valor. El día 11 de septiembre el perito, designado por el despacho, presenta ampliación al dictamen pericial requerido, con las siguientes especificaciones:

Respecto a la clase de inmueble: "Lote de terreno urbano, mejorado con casa de habitación". En cuanto a las vías de acceso: "El inmueble en estudio se encuentra ubicado sobre la vía que de Armenia conduce al municipio de Calarcá y a la avenida centenario; carrera séptima A." Respecto al vecindario: "ubicado en un sector centro oriental del municipio de Armenia, cerca de la plaza de Bolívar, a la catedral la inmaculada, frente al conjunto residencial Torres del Río, a la avenida centenario, entre otros." En cuanto a los servicios públicos el predio cuenta con servicio de agua potable y alcantarillado prestada por las Empresas Públicas de Armenia; el sistema de alcantarillado es combinado, recibe tanto aguas lluvias como aguas negras; la red de energía eléctrica esta conectada a la subestación de la cabafia, prestado por la Empresa de Energía del Quindío, siendo de buena calidad; cuenta

igualmente la vivienda con servicio telefónico prestado por la central telefónica de Colombia Telecomunicaciones. El lote cuenta con un área de 193.55 metros cuadrados, el área de la vivienda es de 80 metros cuadrados aclarando que el lote de la parte posterior es encerrado en ladrillo tolete con confinamiento de columnas de concreto en longitud de 15.5 metros, el resto del cerramiento esta con guadua, esterilla y latas. Su estado de conservación y mantenimiento es bueno, el patio respecto al cerramiento se encuentra en regular estado de conservación. La construcción data de aproximadamente cinco años de construcción, en ladrillo tolete y farol con confinamiento con columnas de concreto, paredes revocadas y pintadas con cubierta de eternit. Finaliza el perito su análisis avaluando el inmueble en la suma de \$36'709.750.00 (cuad. Ppal. Fol. 146 y s.s.).

Por estimar de valiosa importancia para la decisión de fondo y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 180 del Código de Procedimiento Civil el despacho, en auto del 21 de octubre de 2005, dispuso oficiar al Juzgado Primero Civil del Circuito de la ciudad a fin de que enviaran a este proceso copias auténticas del fallo proferido allí dentro del proceso reivindicatorio promovido por la Sociedad San Vicente de Paúl contra el señor Octavio Gallego.

8. CONSIDERACIONES:

La parte actora ha acudido a la Reivindicación o Acción de Dominio que desde el punto de vista sustancial regula el título XII, capítulo I, II y III del libro segundo del Código Civil.

Acción Real.

Desde ahora es oportuno destacar que la acción reivindicatoria es una acción eminentemente real, como que nace de un derecho que tiene ese indiscutible carácter, y que es este el rasgo peculiar que especialmente se distingue de otras acciones de restitución que, por fundarse en un vínculo contractual entre demandante y el demandado, son de naturaleza personal, las cuales por lo tanto, pueden instaurarse por quien está ligado con éste, sea o no dueño de la cosa cuya restitución busca, puesto que en tal evento se puede ser acreedor a la entrega de un bien, a pesar de que no se tenga la categoría del propietario del mismo. La acción reivindicatoria emana directamente del derecho de dominio que tienen los demandados sobre el bien. La reivindicación es un derecho real, puesto que nace de un derecho que tiene ese carácter, cual es el dominio.

El artículo 946 del código civil dispone sobre la materia, lo siguiente: "*La reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*". Significa lo anterior que "*la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor*" (Art. 952 del C. Civil).

Enseguida el artículo 947 de la misma obra, por su parte, define en forma clara lo pertinente a las cosas objeto de reivindicación; dice la norma: *"pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles. Exceptúense las cosas muebles, cuyo poseedor las haya comprado en una feria, tienda o almacén u otro establecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase, justificada esta circunstancia, no estará el poseedor obligado a restituir la cosa, sino se le reembolsa lo que haya dado por ella y lo que haya gastado, en repararla o mejorarla"*.

Por su parte el artículo 950 de la misma codificación expresa quien es el titular de la acción reivindicatoria: *"La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa"*.

Doctrina y jurisprudencia nacionales coinciden en señalar que son requisitos para la prosperidad de la acción de dominio y que el demandante debe probar, los siguientes:

- a) Dominio en el reivindicante;
- b) Posesión en el demandado;
- c) Identidad entre el objeto pretendido por el demandante y lo poseído por el demandado y,
- d) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de ella.

En tratándose de reivindicar bienes inmuebles como en el caso que centra nuestra atención, la demandante acredita su derecho de dominio con la copia de la escritura pública de adquisición del bien y del certificado de tradición correspondiente. Recordemos que la parte actora acercó las copias autorizadas de las escrituras No. 1326 del 10 de octubre de 1928 donde la Sociedad San Vicente de Paúl adquirió por compra realizada a Londoño Restrepo Vélez; copia autorizada de la escritura 572 del 11 de abril de 1997 donde la sociedad los Almendros Ltda. adquire dicho Inmueble por permuta a la sociedad San Vicente de Paúl y la copia autorizada de la escritura No. 2.127 del 24 de abril de 1997 de la notaría tercera de Armenia, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-119553, donde obra la adquisición por permuta de la sociedad Construcciones Buendia's Ltda. a la sociedad Los Almendros Ltda. Se cumple, pues el primero de los requerimientos enunciados.

Con las pruebas testimoniales recepcionadas en la etapa probatoria e interrogatorio de parte realizado a la demandada en la Inspección Judicial, practicada al inmueble objeto de la litis traída a este proceso, es suficiente para predicar que la señora María Albina González de Gallego lo viene poseyendo por un término de más de 20 años y no a título de arrendamiento pues ningún contrato versa sobre el particular y así lo admite la misma en el líbello de contestación de la demanda. De conformidad con lo anterior y para el caso que nos ocupa, es útil recordar pronunciamiento de la Corte sobre el tema. Veamos: (...), **cuando el demandado en acción de dominio confiesa ser poseedor del inmueble en litigio tiene ritualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión y la identidad del bien que es materia del pleito. La citada confesión releva al demandante de**

toda prueba sobre esos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión" (Cas. Civil de 9 de noviembre de 1993), doctrina estructurada sobre las siguientes bases: **"si con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él, esa confesión apareja dos consecuencias probatorias: a) el demandante queda exonerado de demostrar la posesión del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión"** (Cas. Civil Sent. 003 de 14 marzo de 1997, reiterada en Sent. De 14 de diciembre de 2000 y sustitutiva de 12 de diciembre de 2001)". (CSJ Cas. Civil Sent. Feb. 8/2002. Exp. 6758. MP. Jorge Santos Ballesteros). Finalmente y en relación al Art. 952 del C. Civil manifiesta la Corte: **"Para demostrar el presupuesto referente a la posesión en el demandado, en acción de dominio, la ley no exige una prueba específica. Pero si el demandado, al responder la demanda acepta o admite que es poseedor, incuestionablemente se está en presencia de un medio de prueba excelente, vigoroso y bastante para demostrar tal hecho. Y tal es lo que ha acontecido, pues los opositores no solo admiten sin ambages ser los poseedores de los predios materia de la reivindicación al responder la demanda con la cual se inició el proceso, sino que lo reiteran en los interrogatorios de parte. Por tanto, es innecesario incorporar a la litis otros elementos de prueba"** (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, sentencia de junio 3 de 1994). Para el presente caso la demandada en reivindicación como ya se dijo en el interrogatorio de parte acepta ser la poseedora. Se cumple, pues de esta forma el segundo de los requerimientos enunciados.

En cuanto al tercer requisito se estableció que existe identidad entre la cosa pedida y el bien inmueble poseído por la demandada, circunstancia que se logró comprobar a través de los medios probatorios previstos por la ley; en este evento se tiene claro que el predio materia de reivindicación es el localizado en la carrera la carrera 7ª números 19-66, 19-68 y 19-70 de esta ciudad, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: En una distancia horizontal de 25,00 metros con JOSÉ ABIGAIL MISSE; ORIENTE: En una distancia horizontal de 7,35 metros, con la carrera 7ª; SUR: En una distancia horizontal de 25,00 metros, con CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA; OCCIDENTE: En una distancia horizontal de 8,10 metros con CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA. inmueble que hace parte de otro de mayor extensión y que es de propiedad de la demandada y cuyos linderos son: ### NORTE: En 90 metros con predio de la nación (puente la Florida); ORIENTE: Tomando desde el puente de encuentro del puente la florida con vía peatonal en 27,6 metros, luego en ángulo de 90° en 91,2 metros con la carrera 7ª hasta la parte final de esta vía, posteriormente voltea en ángulo de 90° y a una distancia de 5,85 metros con el ancho de la carrera 7ª, vuelve hacia el norte en ángulo de 90° con una distancia de 66,5 metros con la misma carrera 7ª, luego gira hacia el oriente en 12,4 metros con calle pública y posteriormente al sur de este punto con carretable en 161 metros hasta la quebrada la florida. Al SUR y al OCCIDENTE: En 235,80 metros con la quebrada la florida ###. Así se relaciona en el libelo de

demanda, se confirma en el escrito de contestación de la misma que hace la parte accionada, a través de apoderado, y se corrobora por el despacho en la inspección realizada, así como su experticio rendido y que no fue objetado por las partes.

Finalmente el bien que se relaciona y que se identifica en el acápite anterior, se debe tener como un bien singular que se puede reivindicar, pues se trata de una cuota determinada de un lote de mayor extensión, que está identificada en la demanda y no es otro que el distinguido con el número 19-66, 19-68 y 19-70 de la carrera 7ª de esta ciudad, situación que está demostrada por la parte demandante Sociedad Construcciones Buendía's a través del certificado de tradición del inmueble y distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 280- 119553 de la oficina de registro e Instrumentos públicos de esta ciudad y la escritura pública No. 2.127 del 24 de abril de 1997 de la notaría tercera de Armenia, cumpliéndose de esta forma con el cuarto requisito estipulado por la ley para la prosperidad de la acción.

Sobre el tema que nos ocupa ha dicho reiteradamente la jurisprudencia nacional, **"A quien alega el dominio como base de reivindicación, le basta presentar títulos anteriores a la posesión del demandado, no contrarrestados por otros que demuestren igual o mejor derecho del poseedor no amparado por prescripción. La presunción de dominio establecida por el Art. 762 del Código Civil desaparece en presencia de un título anterior de propiedad que contrarreste la posesión material, pues el poseedor queda en el caso de exhibir otro título que acredite con un derecho igual o superior al actor"**. (Cas. Junio 30, 1919, T1, pag. 215- texto proceso Reivindicatorio. Germán Rojas González pag. 105). Por lo anterior podemos afirmar con base en las pruebas allegadas al proceso que la señora MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO ha poseído, según ella, en el predio en mención por más de 20 años ejerciendo actos de señorío y de dueño por lo que pese a aparecer la sociedad demandante según el certificado de libertad y tradición como el propietario inscrito del bien, no logra así demostrar tener un mejor derecho que la demandada.

Demanda de Reconvención

La accionada María Albina González de Gallego al contestar la demanda reconvino, a la demandante, exponiendo en la contestación de la demanda su derecho a la propiedad del bien debido a la prescripción adquisitiva del inmueble, por su parte. El presente tema es regulado, igualmente, por el título VII capítulo I del libro segundo del Código Civil.

Las aspiraciones del actor en la demanda de reconvención, están encaminadas a que por el Juzgado y previo el trámite respectivo, se disponga que tiene el dominio del bien inmueble ubicado en la carrera 7ª números 19-66, 19-68 y 19-70 de Armenia Q., comprendido dentro de los linderos consignados en la pretensión primera de la demanda de reconvención, por haberlo poseído por más de 20 años transcurriendo el tiempo legal para usucapir de acuerdo con el artículo 2531 del Código

Civil; además, por ser ella quien en compañía de su esposo le han efectuado reparaciones varias y mejoras manteniendo en buen estado el inmueble; así como el pago de impuestos y servicios públicos durante el tiempo de su posesión.

Conforme a nuestra legislación, la USUCAPION es uno de los modos de adquirir el dominio, cuando el bien respecto del cual ella se ejerce ha sido poseído por el tiempo exigido por la ley para el efecto, que es de diez años regulada por los artículos 2531 y s.s. del Código Civil, modificado por la ley 791 de 2002 Art. 5º.

Dada la íntima relación del dominio y la usucapión, al paso que al poseedor avanza en el transcurso del tiempo hacia la adquisición del derecho de dominio, para el propietario se va extinguiendo su derecho. Ello comporta entonces, como ha dicho la Corte Suprema de Justicia en sentencia de octubre 7 de 1997, que **"por ministerio de la ley y por su propia índole la sentencia que declara la usucapión es puramente declarativa y no constitutiva, pues como desde antaño lo ha sostenido esta corporación, no es la tenencia sino la posesión exenta de violencia, clandestinidad o interrupción durante treinta años, la fuente de la prescripción"** (hoy reducidos a 10, conforme al Art. 5º de la ley 791 de 2002).

La señora María Albina González de Gallego pretende adquirir por prescripción el inmueble objeto de litigio y en tal sentido afirma que lo viene poseyendo notoria e ininterrumpidamente, en forma pacífica, pública y tranquila, desde el año de 1962, a título de señora y dueña, sin reconocer ningún dominio ajeno, construyendo a expensas suyas, más aún tras la muerte de su esposo, Luis Octavio Gallego, ocurrido este hecho en el año de 1993.

El doctor Jalro Parra Quljano en su obra "Derecho Procesal Civil" al respecto sobre la legitimación para iniciar el proceso de pertenencia expresa: *"Puede ser pedida la declaración de pertenencia por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción. Adquirir las cosas ajenas (o sanear las propias) por haberse poseído éstas, supone tanto en la prescripción ordinaria como en la extraordinaria, que se demuestren los siguientes elementos:*

- A) *Posesión material en el actor u opositor.*
- B) *Que la posesión se prolongue por el tiempo requerido por la ley,*
- C) *Que la prescripción se cumpla de manera pública e ininterrumpida;*
- D) *Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirir por ese modo.*

Respecto a la primera condición para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio tiene que ser ejercida exclusivamente por quien la invoca y a nombre propio. Conforme como se dejó explicado al considerar la reivindicación, la señora MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO desde que tomó posesión del lote de terreno objeto de la litis ha ejercido actos de señora y dueña, tales como mejora y ampliación a sus expensas, con la ayuda de su fallecido esposo, de una casa de habitación constante de cuatro piezas, cocina, pisos de madera y tejas de barro, así como la siembra de plantaciones de árboles frutales,

37

plátano, etc. Se cumple pues totalmente este requisito, puesto que la señora María Albina González de Gallego es poseedora del bien objeto de litigio tal como lo expresó en el interrogatorio de parte rendido en la inspección judicial; así como en los testimonios recepcionados a las señoras Ligia Villa de Villa, Carmen Tulla Cruz y Clementita Rondón.

Para que pueda hablarse de posesión es requisito sine qua non la existencia de corpus y animus y una cosa determinada, singular o plural, susceptible de ser poseída. Para el caso que centra nuestra atención la señora María Albina González de Gallego afirma que desde el año de 1962 tiene la posesión material, del inmueble objeto de la litis, en compañía de su esposo Luis Octavio Gallego, ya fallecido, posesión adquirida en razón de un "obsequio o regalo " que dicho terreno les realizó su amigo Alonso Buitrago; quien lo poseía de tiempo atrás a título de señor y dueño. Preceptúa el Art. 770 del Código Civil "*Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 764*"; es decir, aquella que carece de justo título o de buena fe, o de ambos; la posesión puede haberse adquirido de buena fe, pero puede faltar el justo título; o puede existir el justo título y haberse adquirido de mala fe (Art. 764 Código Civil). Por lo que se excluye en este caso a la demandante respecto a la presente obligación de presentar el justo título por ser poseedora irregular de buena fe. Se cumple así de esta forma con el segundo requisito.

Aduce la señora González de Gallego que ha adquirido el bien por prescripción adquisitiva de dominio por permanecer en el citado inmueble con su familia por más de 20 años ejerciendo actos de señora y dueña del predio. El tema lo regula el artículo 2512 del Código Civil que preceptúa lo siguiente: "*La prescripción 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 de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción*".

A su vez el artículo 2531 ibidem hace relación a los requisitos para la prescripción y al tiempo para la misma, en la siguiente forma:

- 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) *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 (Modificado. Ley 791 de 2002, Art. 5º).*

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

Afirma además la señora María Albina González de Gallego, en la demanda de reconvención, que en el año de 1989 el Juzgado Primero Civil del Circuito de la ciudad profirió sentencia dentro del proceso Reivindicatorio promovido por la sociedad San Vicente de Paúl en contra de su señor esposo Luis Octavio Gallego, fallo en el cual se denegaron todas las pretensiones de la parte actora absolviéndose por consiguiente a la parte demandada. Lo anterior obra en el expediente como prueba de oficio en el que se solicitaron copias auténticas, de la sentencia de primera y segunda Instancia, al Despacho judicial atrás citado; sentencia en la que, como lo afirma la señora González de Gallego, se denegaron las pretensiones de la demanda por ausencia del requisito de Identidad entre lo pretendido por el actor y lo poseído por el demandado, requisito necesario para la prosperidad de la acción reivindicatoria. Fallo que fue confirmado por el H. Tribunal Superior de Armenia.

Con respecto al cuarto requisito se satisface plenamente, ya que, así se encuentra consagrado en el Art. 762 del Código Civil que reza: *"La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo."* La señora MARÍA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO ha demostrado mediante los testimonios e interrogatorio de parte que se le recibió, en la inspección judicial realizada por el despacho, ser la poseedora por más de 20 años del predio objeto de litigio.

La relación marital entre la señora María Albina González de Gallego y el señor Luis Octavio Gallego, en el sub. - estudio, se acreditó mediante fotocopia auténtica del registro civil de matrimonio donde se comprueba de tal forma dicha unión.

De conformidad con lo anterior, la citada señora estaría amparada en los actos posesorios que ejecutó su antecesor, o sea, con el fin de completar el lapso requerido por la ley para adquirir el derecho de dominio sobre el bien Inmueble por el modo de la prescripción, hipótesis en la cual es menester, entre otras circunstancias, que quien pretenda aprovecharse de tal prerrogativa suceda a la persona que designa como antecesora en la posesión, bien a título universal, ora a título singular, es decir, que su posesión y la de aquel estén ligadas por un **"... título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor"**. El presente tema se encuentra regulado en el artículo 778 del C. Civil que preceptúa: *"Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios. Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores"*. Así mismo el artículo 2521 del C. Civil cita: *"Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778"*. Respecto a la suma de posesiones ha precisado de antaño la Corte: *"tiene que realizarse a través del vínculo jurídico del causante a sucesor, que es el puente por donde el primero transmite al segundo, a título universal, por herencia, o singular, por contrato, las ventajas derivadas del hecho de una posesión que ha*

tenido. No puede concebirse el fenómeno de la incorporación de posesiones en las que están aisladas unas de otras, en que no haya mediado transmisión de una persona a otra por herencia, o legado, o bien por contrato o convención..." (G.J. L.X. 810). Así mismo los tratadistas Luis Alfonso y Martha Isabel Acevedo Prada respecto al tema afirman: "por ser la posesión un hecho y no un derecho, no puede decirse en estricta lógica jurídica que sea susceptible de transferirse, porque lo que se trasmite son los derechos de contenido patrimonial que son los que caen bajo la regulación de los actos jurídicos. (La Prescripción y los Procesos Declarativos de Pertenencia. Cuarta edición, editorial Temis. Pág. 85).

De igual forma el doctor Jorge Ortega Torres realizando un análisis al Art. 762 del Código Civil concluye: "como la posesión es un hecho, se prueba por testigos". Tema en el que la Corte se ha pronunciado expresando lo siguiente: "...La posesión de bienes raíces que origina la presunción de dominio a que alude el artículo 762 del Código Civil, es la posesión material, que se prueba con hechos positivos conforme al artículo 981; y por tanto, esa posesión puede establecerse por medio de testigos" (Cas., agosto 24 de 1916, "G.J.", t XXV, Pág. 448.). Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente concluyen los tratadistas Acevedo Prada lo siguiente: "si la posesión material se puede probar mediante la declaración de testigos (entre los varios medios posibles), el mismo medio probatorio es plenamente eficaz e idóneo para establecer el traspaso que el titular de la posesión material haga de ella a otra persona. También es plenamente viable e idónea para probar la transmisión de la posesión, la prueba documental con tal que haya cancelado las obligaciones fiscales y que cumpla con el requisito previsto en el artículo 252 del Código de P. Civil, o sea, que tenga la calidad de auténtica. Si además, a la prueba documental se suma la declaración de testigos estaremos ante un caso de exuberancia de prueba que no puede dar lugar a vacilaciones del fallador. (La Prescripción y los Procesos Declarativos de Pertenencia. Cuarta edición, editorial Temis. Pág. 93). Visto el análisis realizado a la norma, sobre la suma de posesiones, podemos concluir que es suficiente prueba la extraída en el proceso, como fue los testimonios e Interrogatorio de parte realizado a la demandante, en reconvención, para determinar que la citada señora como se ha dicho a lo largo de esta providencia, ha poseído junto con su difunto esposo el inmueble objeto de litigio por más de 20 años excluyéndosele por consiguiente en este caso de presentar el justo título por ser poseedora irregular de buena fe.

Por otra parte, en el auto admisorio de la demanda se ordenó además de la notificación a la sociedad demandada, la de demás personas indeterminadas, siendo representadas estas últimas por la doctora ALBA ROCIO VIDAL ARISTIZABAL, quien no formulo excepción alguna.

En conclusión y de acuerdo con la prueba legalmente obtenida, se determinó, que la sociedad Construcciones Buendia's adquirió por permuta mediante escritura 2.127 del 24 de abril de 1997 a la sociedad los Almendros Ltda., y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 280-119553, ésta a su vez lo adquirió por permuta con la sociedad San Vicente de Paúl, mediante escritura 572 del 11 de abril de 1997, por su parte ésta última lo adquirió por compra realizada a

Londoño Restrepo Vélez y Cía. mediante escritura 1326 del 10 de octubre de 1928 estableciéndose que ninguno de los anteriores titulares le discutieron el derecho real de posesión ostentado por la señora María Albina González de Gallego, que empezó a ejercer su posesión desde el año de 1962; a quien este despacho declarará como propietaria en virtud de la prescripción Extraordinaria de Dominio.

Por lo expuesto teniendo como suficiente prueba la posesión de la señora María Albina González de Gallego, por más de 20 años, ejerciendo actos de señora y dueña, hecho probado con los testimonios que se recepcionaron a lo largo de este proceso y además al interrogatorio de parte rendido por la misma en la inspección judicial, que se practicó al inmueble objeto de la litis, se comprobó que la citada señora en compañía de su señor esposo, ya fallecido, viene ejercitando la posesión, concluye el Juzgado, con base en las pruebas eficaz, oportuna y legalmente aportadas dentro del plenario y analizadas en su conjunto, no serán acogidas las pretensiones de la demanda Reivindicatoria, promovida por la Sociedad CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA contra la señora MARIA ALBINA GONZÁLEZ DE GALLEGO; mientras que si se accederán a las pretensiones formuladas en la demanda de Reconvencción, donde se argumenta la Prescripción Extraordinaria por parte de la señora MARIA ALBINA GONZÁLEZ DE GALLEGO contra la SOCIEDAD CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA. En consecuencia se ordenará la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-119553 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad.

De igual forma se condenará en costas a cargo de la parte demandante, Sociedad Construcciones Buendia's Ltda., y a favor de la parte demandada, María Albina González de Gallego.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, y sin que se precisen más disertaciones, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA QUINDÍO, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.-

F A L L A :

~~PRIMERO:~~ Declarar ~~que no prosperan las~~ pretensiones Reivindicatorias promovidas por la SOCIEDAD CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA contra MARIA ALBINA GONZÁLEZ DE GALLEGO.

~~SEGUNDO:~~ Declarar ~~que la señora MARIA ALBINA GONZALEZ~~ DE GALLEGO adquirió por ~~Prescripción Extraordinaria~~ Adquisitiva de Dominio, el inmueble determinado e identificado en la parte considerativa de este fallo, el cual forma parte del predio de mayor extensión. Bien inmueble localizado en la carrera 7ª No. 19-66, 19-68 y 19-70 de esta ciudad, comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Por el Norte: En una distancia horizontal de 25,00

271

206

metros con JOSÉ ABIGAIL MISSE; Oriente: En una distancia horizontal de 7,35 metros, con la carrera 7ª; Sur: En una distancia horizontal de 25,00 metros, con CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA; Occidente: En una distancia horizontal de 8,10 metros con CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA ###.

TERCERO: Disponer como consecuencia de lo anterior la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula Inmobiliaria No. 280-119553 de la oficina de registro de instrumentos públicos de este circuito y se ordena igualmente se abra una nueva matrícula Inmobiliaria donde se registre la nueva propiedad.

CUARTO: Ordenar que se comuniqué a la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad, la cancelación de los registros de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda sobre el bien objeto del proceso, si los hubiere y, posteriormente, cancelar el registro de ésta.

QUINTO: Condenar en costas a la SOCIEDAD CONSTRUCCIONES BUENDIA'S LTDA, y a favor de la señora MARIA ALBINA GONZÁLEZ DE GALLEGO. Líquidense por secretaría.

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-


HERNANDO GUTIÉRREZ ARISTIZABAL
Juez

322

9

~~TRIBUNAL SUPERIOR DE ARMENIA~~

SALA DE DECISIÓN CIVIL, FAMILIA Y LABORAL

MAGISTRADO PONENTE: LUIS FERNANDO DUSSÁN A.

RADICACIÓN: 63001-310-03004-1998-00463-01

ACTA NÚMERO 120

Armenia, seis de julio de dos mil seis

A continuación se pronuncia la Sala respecto del recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la sociedad CONSTRUCCIONES BUENDIAS, LTDA., contra la sentencia calendada el 24 de noviembre de 2005, proferida por el señor Juez Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad, en este proceso ordinario reivindicatorio que le promueve a la señora MARÍA ALBINA GONZÁLEZ DE GALLEGO, y en el que esta formuló reconvencción sobre pertenencia, en los siguientes términos:

I.- ANTECEDENTES

A.- DEMANDA Y FUNDAMENTOS DE LA MISMA:

Pretende la citada accionante que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto el inmueble constante de 195 metros cuadrados, ubicado en esta ciudad, carrera 7ª, números 19-66, 19-68 y 19-70, alinderado de la siguiente manera: ### NORTE: en una distancia horizontal de 25 metros, con José Abigail Misse; ORIENTE, en una distancia de 7,35 metros, con

la carrera 7ª; SUR: en una distancia de 25 metros, con Construcciones Buendías; OCCIDENTE: en una distancia horizontal de 8.1 metros con Construcciones Buendías.###. De la misma manera solicita que se ordene la entrega por parte de la demandada del inmueble aquí identificado y que sea condenada en costas. (Folios 98 a 103).

El citado inmueble, dijo la demandante, hace parte de otro de mayor extensión denominado "Cañaveral", ubicado en esta ciudad, en el sector "Altos del Río", con cabida de 18.683, metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: ### Norte: en 90 metros con predios de la Nación (Puente la Florida). ORIENTE: tomando como punto de encuentro del puente La Florida con vía peatonal en 27.6 metros, luego en ángulo de 90° en 91.2 metros, con la carrera 7ª, hasta la parte final de esta vía, posteriormente voltea en ángulo de 90° y a una distancia de 5.85 metros con el ancho de la carrera 7ª, vuelve hacia el norte, en ángulo de 90°, con una distancia de 66.5 metros con la misma carrera 7ª, luego gira hacia el oriente en 12.4 metros con calle pública y posteriormente al sur, de este punto con carretable en 161 metros con la quebrada La Florida. SUR.Y OCCIDENTE: en 235.80 metros con la quebrada La Florida.###. Este inmueble está matriculado en la oficina de registro bajo el número 280-119553 y fue adquirido por la sociedad demandante de la sociedad "Los Almendros" a través de la escritura pública número 2127 del 24 de abril de 1997, otorgada en la Notaría Tercera de Armenia.

329

11

...ratificó de su posesión a una persona diferente y no a ella

Tal interesada sustentó las anteriores pretensiones en los siguientes y resumidos hechos: que la demandada es la poseedora material, de mala fe por no tener ningún título que respalde dicha posesión, del primero de los citados predios; que el inmueble en mención, como se anotó, hace parte del segundo también relacionado, y los linderos de estos fueron establecidos por los peritos que intervinieron en la diligencia de inspección judicial llevada a cabo como prueba anticipada por el juzgado Sexto Civil Municipal de esta ciudad, la misma de la que se corrió traslado a los interesados sin recibir objeción alguna; que, a su vez, la sociedad "Los Almendros Ltda.", adquirió el bien por compra que hizo a la sociedad "San Vicente de Paúl", mediante escritura número 572, de 12 de abril de 1997, corrida en la misma notaría; que esta sociedad compró el bien a la sociedad "Londoño Restrepo Vélez y Cía.", a través de instrumento público número 1326, de 10 de octubre de 1928, de la Notaría Primera de Armenia, todas ellas registradas en el correspondiente folio de matrícula.

B.- RESPUESTA A LA DEMANDA:

La demandada compareció al proceso por intermedio de apoderado y respondió el escrito inicial así: afirmó que eran ciertos la mayoría de hechos, y aclaró que desde hace más de 36 años es poseedora material, de buena fe, del lote arriba identificado; y con relación al último dijo se acumulaba a otros de forma antitécnica negando allí la prosperidad de la inspección judicial que se practicó de forma anticipada porque

se notificó de su realización a una persona diferente y no a ella como demandada. Se opuso a las pretensiones que contiene la demanda argumentando tener derecho a ser declarada a su favor la pertenencia adquisitiva de dominio, por lo que impetró reconvencción y por haberse decidido ya el asunto por parte del Juzgado Primero Civil del Circuito a través del proceso 6.096, que a su juicio hace tránsito a cosa juzgada. Con el sustento respectivo propuso las excepciones que denominó "pleito pendiente" y "cosa juzgada" (Folios 112 a 119).

C-. RECONVENCIÓN Y FUNDAMENTOS DE LA MISMA:

Solicitó la demandada MARÍA ALBINA GONZÁLEZ DE GALLEGO que se hiciera ordenamiento en su favor por haber adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, sin reconocer dominio ajeno, el inmueble ubicado en el barrio La Florida de Armenia, carrera 7ª N° 19-66, 19-68 y 19-70, mejorado con casa de habitación, sembrados de plátano y frutales, con una extensión de 195 metros cuadrados, identificado de la siguiente manera: ### Por el frente, con la carrera 7ª, por un costado con predio de José Torres, por el otro costado y parte trasera con predio de la sociedad Construcciones Buendías, Ltda.###. Identificó el lote de mayor extensión de la siguiente manera: ###De un mojón de piedra que se clavará en el lindero con el doctor Alejandro Londoño a dos varas más arriba de un arbolito conocido con el nombre de doncel; de aquí, en línea recta lindando con predio de la sociedad vencedora, hasta un mojón de piedra que se clavará

en el borde de la carretera Armenia Calarcá, a dos varas más arriba de un matojito señalado con un mojón; se sigue por el borde de la carretera hasta donde desagua un zanjón en lindero con predio de Bernardo Echeverry; zanjón abajo a la quebrada de La Florida; quebrada abajo hasta el lindero con predio del doctor Alejandro Londoño; de aquí, línea recta lindando con Londoño al primer mojón, punto de partida ###.

Los hechos en que apoyó dicha pretensión se pueden compendiar así: que ella viene ejerciendo la posesión de dicho lote, a título de señora y dueña, desde al año de 1962, en razón al regalo que de él les hizo a ella y a su fallecido esposo Luis Octavio Gallego, el señor Alonso Buitrago, que lo venía poseyendo de tiempo atrás; que con la ayuda de su consorte construyó allí una vivienda de cuatro habitaciones, cocina, pisos de madera y techo en tejas de barro, plantó árboles de plátano, frutales etc., siendo, además, la encargada de la explotación económica de los cultivos, de su mantenimiento y del pago de los impuestos (Folios 11 a 18 cuaderno número 2).

D.- CONTESTACIÓN A LA RECONVENCIÓN:

La sociedad demandada, al contestar la reconvencción, admitió algunos hechos, dijo no constarle otros y negó los restantes; se opuso a las pretensiones que contiene al estimar que la demandante no ha poseído el tiempo necesario para adquirir por prescripción el lote en cuestión y por no estar en capacidad

307

14

jurídica de sumar la posesión que ejerció su esposo Octavio Gallego o Luis Octavio Gallego, quien ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, en el proceso que le promovió la sociedad San Vicente de Paúl, dijo tener la exclusiva posesión del mismo bien.

E.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El juzgador de la primera instancia, luego de negar la solicitud de perención que propuso en vigencia del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil el apoderado de la sociedad Construcciones Buendías, Ltda., respecto de la demanda de reconvención (Folio 66 del Cuaderno número 2), y después de resolver las excepciones previas que presentó la demandada González de Gallego (Folio 39 del Cuaderno número 3), en la fecha mencionada resolvió la controversia así: negó las pretensiones de la demanda principal; acogió las contenidas en la reconvención; dispuso la inscripción de la sentencia en el correspondiente folio de matrícula, y abrir nueva matrícula para el bien del que se declaró titular a la demandada; ordenó cancelar la inscripción de los registros de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones realizadas después de inscripción de la demanda, que también ordenó cancelar; y condenó en costas a la sociedad demandante (Folio 187 del Cuaderno número 1).

Tal sentenciador apuntaló su decisión considerando que aunque se hallaban demostrados todos los requisitos para la prosperidad de la acción de dominio, igual cosa se presentaba en relación con los presupuestos exigidos por la jurisprudencia y la doctrina para acceder a la usucapión por parte de la demandada –demandante en reconvención- sobre el lote aquí alinderado, teniendo derecho ella a sumar a su posesión la que ostentó su esposo Luis Octavio Gallego, desde 1962, hasta el momento de su muerte, para lo cual, precisó, es suficiente la prueba testimonial recogida, pues en ese sentido se ha pronunciado la doctrina contenida en la obra “La Prescripción y los Procesos Declarativos de Pertenencia”, Cuarta Edición, Editorial Temis, página 93, del autor Acevedo Prada (Folio 187 del Cuaderno número 1).

F.- RECURSO DE APELACIÓN:

En desacuerdo con la sentencia citada, el demandante –demandado en reconvención- interpuso el recurso de apelación que sustentó del siguiente modo, que también se condensa: que la señora María Albina González de Gallego comenzó a poseer el bien con ánimo de señora y dueña a partir del 28 de mayo de 1993, fecha del fallecimiento de su esposo Octavio Gallego, quien adujo ser el único poseedor de dicho lote en contestación a demanda de dominio iniciada en su contra respecto de ese inmueble por parte de la sociedad “San Vicente de Paúl”, adelantada en el Juzgado Primero Civil del Circuito de la ciudad, que culminó con sentencia absolutoria a su favor;

329

16

que en dicho proceso el mencionado señor propuso también a su favor la excepción de prescripción que sustentó con los mismos argumentos; que dicha posesión no reúne los presupuestos del artículo 778 del Código Civil y que para que dicha suma hubiese podido ser acogida debió iniciarse el correspondiente proceso de sucesión y de esa forma demostrarse la sucesión jurídica que se requiere, citando comentarios del tratadista Arturo Valencia Zea y apartes de las sentencias de casación de la Corte Suprema de Justicia de septiembre de 1945 y 14 de diciembre de 1950 (Folios 207 a 210).

II.- CONSIDERACIONES DE LA SALA:

En el presente caso no existe duda acerca del cumplimiento de los presupuestos procesales para el proferimiento de la decisión de fondo así como de la legitimación en la causa por activa y por pasiva como presupuesto de ambas pretensiones.

La pretensión de la demandante principal, también conocida como acción de dominio, se encuentra consagrada en el artículo 946 del Código Civil, que faculta al dueño de la cosa de que no está en posesión, para que el poseedor de la misma sea condenado a restituirla. Para que esta solicitud resulte próspera es necesario que se den los siguientes elementos: a- derecho de dominio del demandante, b- posesión material por parte del demandado, c- cosa reivindicable o cuota determinada de ella,

y, d- identidad entre el bien pretendido y el poseído por el demandado.

En cuanto a los primeros de tales requerimientos es preciso afirmar que si bien la sociedad CONSTRUCCIONES BUENDÍAS, LTDA. allegó copias auténticas del citado instrumento público 2127 y del certificado de tradición (Folios 10-1 cuaderno número 1), documentos que hacen ver que en realidad de verdad ostenta la titularidad del dominio del bien de mayor extensión del que hace parte aquel cuya restitución deprecia, también lo es que a la demandada poseedora en este caso la ampara la presunción de dueña en los términos del artículo 762 del Código Civil, y por ello surge la controversia entre la antigüedad de esa posesión y la del dominio que ostenta la sociedad demandante, y se ha dicho que para que triunfe en estos casos dicha sociedad es necesario que los títulos que presente sean anteriores a la posesión de la demandada.

El predio denominado "Cañaveral" fue adquirido por permuta realizada por la sociedad demandante con la sociedad "Los Almendros, Ltda.", a través de escritura pública 2.127, de 24 de abril de 1997, de la Notaría Tercera de esta ciudad; esta última lo obtuvo también por permuta que realizó con la sociedad "San Vicente de Paúl", mediante escritura pública 572 de 11 de abril de 1997, de la misma notaría, y esta, a su vez, lo adquirió por compra que realizó a la sociedad "Londoño Restrepo Vélez y

331

18

Cía. Ltda.", por instrumento público 1.326 del 10 de octubre de 1928, corrida en la Notaría Primera de Armenia.

Si bien todos estos títulos aparecen inscritos en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria número 280-119553 perteneciente al predio de mayor extensión, del que hace parte el lote materia de debate y fueron aportados por la actora con la demanda, lo que en principio generaría el triunfo de las pretensiones de la sociedad reivindicante, porque la cadena de títulos es anterior a la posesión que predica la demandada desde 1962, o a partir del 28 de mayo de 1993, cuando ocurrió la muerte del señor Octavio Gallego, como lo afirma la sociedad demandante, situación que más adelante se aclarará, lo cierto del caso es que a la copia de la escritura pública 1326 de 1928, que obra entre los folios 14 a 17 del Cuaderno Principal, no puede dársele el valor probatorio perseguido ya que, de un lado, no se compulsó en su integridad, pues carece del folio donde están las rúbricas de las personas que intervinieron en ese acto o contrato, es decir, no está completa, transgrediendo el canon 84 del Decreto 960 de 1970; y del otro, tales copias no están selladas y firmadas por el Notario, como lo exige el artículo 85 del mismo Decreto.

Visto, entonces, que la cadena de títulos exhibida por la sociedad demandante es posterior a la posesión de la demandada y que, por lo tanto, no se desvirtuó la presunción de dominio que ostenta la demandada María Albina González de Gallego, desde antes del 11 de abril 1997, fecha de la escritura

352

190

pública número 572, de la Notaría Tercera de esta ciudad, no serían prósperas las pretensiones de la sociedad reivindicante. Por estas razones, entonces, se confirmará el numeral primero de la sentencia apelada, las mismas que hacen innecesario el estudio de los demás requisitos arriba enunciados y las excepciones que propuso la demandada contra esta acción de dominio.

En cuanto a la reconvención se sigue que, como el ataque al fallo se dirige a enervar la suma de posesiones que se le reconoció a la demandante en reconvención, María Albina González de Gallego, que no sobra advertir no hace parte de las súplicas de la demanda de mutua petición, se centrará el estudio sobre dicho tópico comenzando por afirmar que el legislador tiene permitido en los artículos 778 y 2521 del Código Civil, que esa situación se presente respecto de determinada persona que pretenda adquirir un bien por haberlo poseído por el lapso de tiempo que la ley establece. En este caso, además de las exigencias que la doctrina y la jurisprudencia han identificado para la prosperidad de la pretensión, y que debe cumplir el prescribiente, como son: 1) posesión material, 2) que la cosa haya sido poseída durante 20 años, 3) que la posesión se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida y 4) que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce sea susceptible de adquirirse por usucapión, es preciso que se demuestre: a- la existencia de vínculo jurídico entre el actual poseedor y su antecesor y, b- que ambas posesiones sean continuas e ininterrumpidas.

337

20

Liminarmente se ha de advertir que, no obstante la señora González de Gallego haber asegurado que tiene la posesión del lote en cuestión de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 1962, y que con ayuda de su esposo Luis Octavio Gallego procedió a mejorarlo ampliando la casa de habitación y sembrando árboles frutales, plátano etc.; que mantuvo dichas mejoras, pagó los impuestos, los servicios públicos, etc.; que explotó económicamente los cultivos y que ocupa la vivienda que allí se construyó, dicha posesión, dirigida a usucapir el inmueble, solamente puede ser convalidada a partir de la muerte del señor Gallego, acaecida en esta ciudad el día 28 de mayo de 1993 (Folio 110 del Cuaderno número 1). Se afirma lo anterior ya que está debidamente acreditado que los actos posesorios sobre dicho bien, con antelación a esta fecha, los ejerció exclusivamente el citado señor. Para ello se tiene en cuenta que cuando el anterior propietario del inmueble (Sociedad San Vicente de Paúl) trató de reivindicarlo a través de demanda que cursó en el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, citó como demandado únicamente al mencionado señor y él así lo confirmó en la respuesta que dio a la demanda (Folios 8 y siguientes del Cuaderno número 4). Además, ese hecho lo admitió la misma señora González de Gallego en interrogatorio que le recibió el juzgado en este proceso al momento de practicar la inspección judicial (Folio 5 del Cuaderno número 4).

Sobre el primero de los elementos para la suma de posesiones, arriba citado, la misma Corporación dijo en sentencia de 22 de enero de 1993, expediente 3524, que "... lo cual significa que el

23A

21

sistema consagrado en los artículos 778 y 2521 del Código Civil funciona sobre la base de que las posesiones sucesivas son congregables a través del vínculo jurídico de causahabencia que es el punto por donde el causante transmite al sucesor, a título universal –por herencia- o singular –por contrato- las ventajas derivadas del hecho de un posesión que se ha tenido”

Está demostrado que la señora González de Gallego contrajo nupcias en la Parroquia San José de esta ciudad, el día 21 de julio de 1960, con el señor LUIS OCTAVIO GALLEGO MEJÍA (No Gallego Gallego como aparece en el registro de defunción), (Folio 111 del Cuaderno número 1), pero este solo hecho no conlleva afirmar que la posesión que ostentaba el citado señor desde el año de 1962, traspasó por su muerte a la mencionada señora y sirvió para encadenar ambas posesiones. Ella como poseedora irregular que es, está relevada de presentar justo título sobre la adquisición de esa posesión, pero, atendiendo reiterada doctrina de la Corte Suprema de Justicia, no puede ser eximida de presentar la prueba del vínculo jurídico que le permita agregar a su propia posesión la que tenía su esposo Octavio o Luis Octavio Gallego. Por tal circunstancia, como no puede prosperar tampoco la acción de pertenencia, se revocarán los numerales 2° y 3° de la sentencia y su numeral 4° se confirmará en lo relativo a la orden que se dio para la cancelación de la inscripción de la demanda de pertenencia.

La condena en costas de primera instancia se hará de acuerdo con las previsiones del artículo 392 del Código de

235
377

22

Procedimiento Civil. En ese sentido, las de la acción de dominio, a cargo de la sociedad Construcciones Buendías, Ltda., y a favor de la demandada María Albina González de Gallego, como lo dijo el a quo. Las de la pertenencia correrán a cargo de la citada señora y a favor de la mencionada sociedad, sin que se puedan beneficiar de las costas las personas emplazadas porque no concurrieron al proceso. Por estas razones se adicionará el numeral 5° de la decisión. En segunda instancia no habrá condena en costas porque ni se confirmó ni se revocó totalmente la sentencia apelada.

III.- DECISIÓN:

Por lo brevemente discurrido, la Sala Civil, Familia y Laboral del Tribunal Superior de Armenia, administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la ley, falla:

PRIMERO: Se confirma, aunque por las razones mencionadas en la parte motiva de esta decisión, el numeral primero de la sentencia proferida por el señor Juez Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad, el veinticuatro (24) de noviembre de dos mil cinco (2005), en este proceso Ordinario Reivindicatorio adelantado por la sociedad CONSTRUCCIONES BUENDÍAS, LIMITADA, contra la señora MARÍA ALBINA GONZÁLEZ DE GALLEGO.

SEGUNDO: ~~Se revocan los numerales 2° y 3° de la citada~~ providencia, y en consecuencia se niegan las pretensiones que contiene el escrito de reconvención instaurado por la señora MARIA ALBINA GONZÁLEZ DE GALLEGO contra la entidad CONSTRUCCIONES BUENDÍAS, LIMITADA.

TERCERO: Se confirma parcialmente el numeral 4° de la decisión en lo relativo a la orden que se impartió para cancelar la inscripción de la demanda de pertenencia.

CUARTO: Se adiciona el numeral 5° de la misma sentencia en el sentido de condenar en costas de la primera instancia, en cuanto a la pertenencia, a la señora MARÍA ALBINA GONZÁLEZ DE GALLEGO, a favor de la sociedad CONSTRUCCIONES BUENDIAS LTDA.

QUINTO: Sin costas en esta instancia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

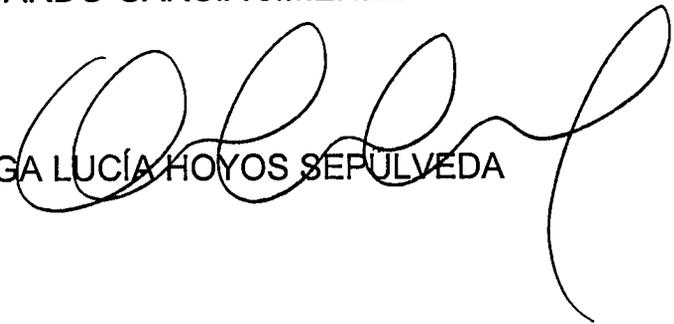
Los Magistrados,


LUIS FERNANDO DUSSÁN ARBELÁEZ

337

24

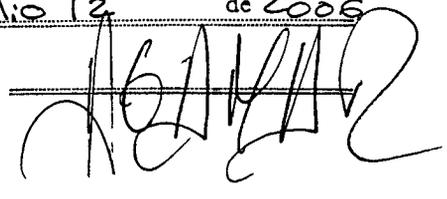

RICARDO GARCÍA JIMÉNEZ


OLGA LUCÍA HOYOS SEPULVEDA

CONSTANCIA: HOY a las 8. a m. se fijó EDICTO
en lugar visible de la secretaría, notificando el fallo
acá proferido.

Armenia Q. Julio 12 de 2006

SECRETARIO



ANTONIO MARIA PATIÑO ARBELAEZ. Abogado. Carrera 16 No. 5-25. Teléfono Número: 7584-007. Celular No. 311-3713992. Mail: www.blancadepa@hotmail.com. Circasia Quindío.

Señor:

JUEZ SEPTIMO (7º) CIVIL MUNICIPAL
Armenia (Quindío)

Referencia PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO
Demandante SOCIEDAD FAGOPAZ SAS
Demandado MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO
No. Radicación 2.018- 01029 -000

338

CENTRO DE SERVICIOS AL CIUDADANO PARA JUZGADOS CIVILES Y DE FAMILIA ARMENIA QUINDIO	
RECIBIDO	
22 ABR 2019	48
QUIEN RECIBE	

ASUNTO CONTESTACIÓN DEMANDA

ANTONIO MARIA PATIÑO ARBELAEZ, mayor de edad y vecino de Circasia Quindío, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado judicial de la señora: *MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO*, demandada dentro del proceso referido, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda verbal reivindicatoria instaurada por la sociedad por acciones simples FAGOPAZ SAS, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a cada una de la pretensiones formuladas por la parte actora, por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos que la soporten.

Los hechos de la demanda los contesto así:

II. RELACIONADOS EN EL CAPITULO SEGUNDO

AL HECHO PRIMERO. Desconozco de este hecho, que se pruebe dentro del proceso

AL HECHO SEGUNDO.- Desconocemos de este hecho, estos deben probarlo.

AL HECHO TERCERO.- Es cierto en cuanto a la posesión que ostenta mi poderdante. Es falso, de toda falsedad en lo concierne a que no ha realizado mejora alguna sobre dicho predio, este hecho será probado dentro del proceso con los peritos que asigne el despacho.

III-RELACIONADOS EN EL CAPITULO TERCERO DE LA DEMANDA. Relacionados con la posesión de los demandados.

En relación a la posesión de los demandados es cierto

La posesión a que hace referencia la demanda se debe probar en cuanto a las mejoras. En lo concerniente a mi poderdante, ella ha afectado toda clase de mejoras desde hace mas de diez años, como se demostró en el proceso tramitado en el juzgado 4º civil del circuito de la ciudad de Armenia Q, igualmente, es la persona que cancela los impuestos de predial y complementarios, los servicios públicos allí instalados y otras mejoras, como son la construcción y mejoramiento de su vivienda.

En cuanto al pago del impuesto pagado por el demandante, no es cierto, pues como se manifestó anteriormente, estos han sido cancelados por mi poderdante.

EXCEPCIONES

Me permito proponer a nombre de mis representados, las siguientes excepciones de mérito:

1.-) **EXCEPCION DE MERITO DE Cosa juzgada.** La cual fundamento en los siguientes aspectos:

El artículo 303 del CGP, prescribe que "La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes". Ahora bien, siendo la cosa juzgada el efecto impeditivo que, en un proceso judicial, ocasiona la preexistencia de una sentencia judicial firme dictada sobre el mismo

357

objeto. Es firme una sentencia judicial cuando en derecho no caben contra ella medios de impugnación que permitan modificarla.

1.1 . FUNDAMENTOS DE HECHO:

1.1.1. Ante el juzgado cuarto civil del circuito de la ciudad de Armenia Q, el aquí demandante bajo la razón social de **SOCIEDAD CONSTRUCCIONES BUENDIA LTDA**, siguió el mismo proceso, el cual termino con Sentencia de vista expedida por la Sala Civil, familia laboral del H, Tribunal Superior de la ciudad de Armenia Q, mediante el cual se fallo no prospera las pretensiones reivindicatorias promovidas por dicha sociedad constructora hoy FAGOPAZ SAS .

2.1.2. Que, la Excepción de Cosa Juzgada es procedente porque cumplen los tres presupuestos jurídicos:

Efectivamente, en el proceso reivindicatorio radicado bajo el numero 1998-00463-00 de conocimiento del juzgado cuarto civil del circuito de la ciudad de Armenia Q, las partes son las mismas, la parte demandada fue mi poderdante y, la parte demandante fue la **SOCIEDAD CONSTRUCCIONES BUENDIA LTDA, hoy FAGOPAZ SAS, en cabeza de la misma familia GOMEZ BUENDIA.**

Se trata de la misma pretensión y, frente al mismo inmueble cuya posesión ostenta mi poderdante desde hace mas de 20 años.

En su momento el juzgado 4º civil del circuito de la ciudad de Armenia Q profirió el fallo calendado el 24 de noviembre del 2005 mediante el cual, en el numeral primero del mismo declaro no prosperas las pretensiones reivindicatorias promovidas por la sociedad construcciones Buendía Ltda., hoy FAGOPAZ SAS, contra la señora MARIA ALBINA GONZALEZ DE GALLEGO,

1.2. Efectos de la cosa juzgada

De acuerdo con el pronunciamiento, el principio de la cosa juzgada es aquel en virtud del cual las decisiones judiciales en firme y que han observado las ritualidades previstas en la ley tienen un carácter "inmutable, intangible, definitivo, indiscutible y obligatorio".

Lo anterior significa que las partes en litigio, los jueces de la República o cualquier tercero, están en la imposibilidad de volver a invocar las mismas pretensiones objeto de una decisión judicial.

Así, la corporación sostuvo que el fin primordial de este principio radica en impedir que la decisión en firme sea objeto de nueva revisión o debate, o de instancias adicionales a las ya cumplidas, o que se reabra el caso judicial dilucidado mediante el fallo de tal forma que quede dotado de estabilidad y certeza.

De igual forma , las decisiones en firme gozan, por lo general, de efectos de cosa juzgada relativa o *inter partes*, es decir, que su obligatoriedad e inmutabilidad se predica solo respecto de quienes intervinieron en ese proceso judicial, pero, excepcionalmente, el legislador le impone a ciertas decisiones el carácter de cosa juzgada general o absoluta y efectos *erga omnes*, evento en el cual la decisión obliga en general a todas las personas.

340

2.-) “PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO- Usucapión- “, y la cual procedo a fundamentar de la siguiente forma:

El inciso 2º del artículo 2513 adicionado por la ley 791 de 2.002, art. 2º, prescribe “la prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocar por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribete, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquél renunciado a ella.”

Mi poderdante vienen ocupando el inmueble urbano que hace parte de otro de mayor extensión ubicado en la carrera 7ª No. 19-66, 1968, y 19-70 de la ciudad de Armenia Q, comprendido dentro de los siguientes linderos ; ## por el norte, en una distancia horizontal de 25.00 metros, con José Abigail Misse; Oriente, en una distancia horizontal de 7.35 metros, con la carrera 7ª A; Sur, en una distancia de 25.00 metros; y, Occidente, en una distancia horizontal de 8.10 metros, con construcciones Buendía Ltda.##, posesión que tiene y ejerce desde hace mas de 10 años

Posesión que ha ejercido de manera ininterrumpida y público, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo, actos constantes de disposición, aquellos que sólo dan derecho al dominio, han realizado sobre él, durante el tiempo de posesión, mejoras, como son la mejora de la vivienda ; han efectuado el cerramiento del predio, lo han defendido contra perturbaciones de terceros, y lo han poseído sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo; han pagado los servicios públicos allí instalados estando siempre al día por este concepto;

Mi representados son poseedores de buena fe, amparado en justo título -Que es el que da al poseedor un justo motivo para creerse dueño de la cosa- posesión que han ejercido ininterrumpidamente desde hace más de diez (10) años, en forma pacífica y pública, defendiéndola de perturbaciones de terceros.

En este punto debemos menciona la POSESION como derecho fundamental, pues el más vasto de los efectos de la posesión es el consagrado en el artículo 762 del Código Civil cuando dispone que el poseedor se reputa dueño mientras otra persona no justifique serlo, por ser ella una exteriorización de la propiedad, una de sus formas más eficaces de prueba y una posición de avanzada de tal derecho; tiene conexión íntima con el derecho de propiedad, la cual constituye, uno de los criterios específicos para la determinación de esa categoría jurídica abierta que es el derecho constitucional fundamental.

El predio, objeto de esta demanda, no es un bien público o de propiedad de las entidades de derecho público; posesión que no se considera prohibida o restringida por normas Constitucionales o legales-

Teniendo en cuenta que en mi poderdante concurren todos estos presupuestos y debidamente facultado por la norma primera de esta excepción, comedidamente solicito de su despacho, declare en sentencia que cause ejecutoria que:

1.- Mi poderdante ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio-usucapión- inmueble urbano que hace parte de otro de mayor extensión ubicado en la carrera 7ª No. 19-66, 1968, y 19-70 de la ciudad de Armenia Q, comprendido dentro de los siguientes linderos ; ## por el norte, en una distancia horizontal de 25.00 metros, con José Abigail Misse; Oriente, en una distancia horizontal de 7.35 metros, con la carrera 7ª A; Sur, en una distancia de 25.00 metros; y, Occidente, en una distancia horizontal de 8.10 metros, con construcciones Buendía Ltda.##, posesión que tiene y ejerce desde hace mas de 10 años

2.- Que como consecuencia de la anterior declaración, y con fundamento en el artículo 56 de la 1579 del 2012, se le abra folio de matrícula inmobiliaria donde se ordene la inscripción de dicho fallo de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de la ciudad de Armenia Q.-

3.-Se condene en costas a la parte demandada en caso de oposición.-

341

3.- "Excepción genérica" , que a favor de mis poderdantes surjan y se pruebe de los aspectos fácticos relacionados con la contestación de la demanda

RECONOCIMIENTO DE MEJORAS.-

En el hipotético e improbable caso, y si por alguna circunstancia, y por sentencia debidamente ejecutoriada, mi poderdante se ve obligada a restituir el inmueble, objeto de esta demanda, y con ocasión de la de las prestaciones mutuas, como se sabe por los derechos y obligaciones sobrevinientes para las partes, en concordancia con el artículo 206 de CGP, y bajo la gravedad del juramento, mi poderdante , ha determinado la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, las mejoras útiles realizadas en el predio cota posesión ella ostenta.

Las mejoras aludidas se refieren a la construcción y reparaciones de la vivienda, y demás mejoras allí realizadas.

PRUEBAS

TESTIMONIALES

Ruego decepcionar el testimonio de las siguientes personas, todas mayores de edad y residentes en ee municipio de Pijao Quindío , las cuales depondrán sobre los hechos de la demanda, su contestación, el reconocimiento de las mejoras realizadas y las excepciones de mérito formuladas. Estas personas son:

2.1.-MIRIAM DEL SOCORRO TRUJILLO . Portador de la cédula de ciudadanía No 41.908.044 Armenia residente en la carrera 18 No. 30.52 Armenia Q

2.2 YOLANDA RENDON , identificado con la cédula de ciudadanía No. 441.905.336 Armenia Q residente en carrera 20 # 8-36 Armenia Q.

2.3 JESUS HERNAN LOPEZ GALLEGO CC. No. 18,388.493 Calarca, carera 25 No. 39-36 Calarcá Q

2.4 MARIA TERESA GALLEGO MURILLO . CC. No. 41.920757 oficina de Registro de Armenia Q

2.6.JORGE IVAN GALLEGO GONZALEZ . C/c No. 7.539.658 Reside en la carrera 7ª No s6-38 Armenia n Q

DOCUMENTALES

- a) Copia del fallo proferido por el juzgado 4º civil del circuito de la ciudad de Armenia Q
- b) Copia del fallo de segunda instancia emitido por el H. Tribunal Superior de la ciudad de Armenia Para establecer la existencia de las mejoras, su estado y su valor comercial, solicito al señor Juez, nombrar un perito experto en la materia.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase, señor Juez, señalar fecha y hora para diligencia en la cual interrogaré personalmente al señor CARLOS ALBERTO GOMEZ BUENDIA , representante legal de la sociedad FAFGOPAZ SAS., otrora SOCIEDAD CONSATRUCC IONES BUENDIA LTDA. sobre los hechos que interesan al proceso.

PRUEBA TRASLADADA.

Solicito, señor juez, oficiar a la oficina del archivo central de la rama judicial de la ciudad de Armenia Q, para que haga entrega del proceso radicado con el No. 63001-310-03004-1998-00463-00, del extinto juzgado 4º civil del circuito de esa ciudad de Armenia Q, para extraer de dicha actuación procesal las piezas conducentes que permitan contradecir lo expuesto en la demanda y sobre todo, para afirmar lo concerniente a la excepción de cosa juzgada.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Es Usted, señor Juez, competente para conocer de este proceso en razón a que , el proceso principal esta siendo abocado por ese despacho; y, en relación a la excepción de mérito de la Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a lo dispuesto por el artículo 18 de la ley 1564 de 2012 ; igualmente por la ubicación del inmueble y la cuantía la cual estimo en la suma de CINCUENTA

342

Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$53.637.000)
MONEDAL LEGAL COLOMBIANA- Menor cuantía-

FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en el artículo 96, 303, 304 y 391 del CGP; ; artículos 673; 762 ; 766; 768; 1602; 2512; 2518, 2522 2531 del Código Civil ; y demás normas concordantes y afines .

ANEXOS

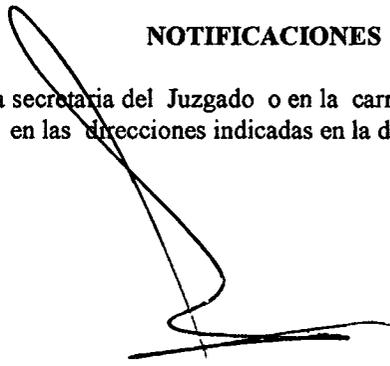
Me permito anexar a esta diligencia todos los documentos aducidos como pruebas, poder a mi favor para actuar y copia de este escrito para el archivo del despacho.

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la secretaría del Juzgado o en la carrera 16 No. 5-25 de Circasia Quindío Mi representado y el actor en las direcciones indicadas en la demanda.

Del señor Juez

Atentamente



ANTONIO MARIA PATIÑO ARBELAEZ
CC. No. 7.511.691 Armenia Q