



## JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

**Verbal: 760013103004-2004-00229-00**

Santiago de Cali, tres (3) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

**Sentencia 1º Instancia**

Proceso Ordinario prescripción adquisitiva

**Radicación: 760013103004-2004-00229-00**

Demandante: GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO

Demandados: ROSA CARRIAZO DE MORENO Y OTROS

Sentencia de primera instancia

Procede el juzgado a dictar sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso ordinario de prescripción adquisitiva de dominio instaurada por GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO contra ROSA CARRIAZO DE MORENO, JAVIER MORENO CARRIAZO, ELIZABETH MORENO CARRIAZO, ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO y MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

### I. ANTECEDENTES

1.- En vida<sup>1</sup> el señor GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO instauró<sup>2</sup> demanda ordinaria sobre prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de ROSA CARRIAZO DE MORENO, JAVIER MORENO CARRIAZO, ELIZABETH MORENO CARRIAZO, ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO y MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, para que en fallo que cause ejecutoria, se declare que el demandante adquirió por prescripción, conforme lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 200 de 1.936, en concordancia con el Decreto 508 de 1.974 y el artículo 4º de la Ley 4ª de 1.974, el inmueble rural, pequeña propiedad de menos de quince hectáreas, cuyos linderos son: "OCCIDENTE: Con el predio de mayor extensión, hoy dé propiedad de los demandados, en una extensión aproximada de seiscientos (600) metros; ORIENTE, predios que son o fueron de Reinaldo Navia, Oscar Hurtado Gómez y Mario Echeverri; NORTE, predios que son o fueron de Teódulo Rodríguez y Abelardo Gutiérrez y; SUR, predios que son o fueron de Cementos del Valle, río Lily al medio"; y específicamente, dentro de los siguientes puntos: del punto D18 al punto D20, en 48.31 metros, del D20 al 1 en 37.81 metros, del punto 1 al punto 2 en 27.28 metros, en toda esta extensión con predio de LIGIA GUZMÁN Vda. DE ECHEVERRI; del 2 al punto 3 en 16.92 metros, del punto 3 al punto 4 en 18.04 metros, del punto 4 al punto 5 en 46.10 metros, del punto 5 al punto 6 en 31.29 metros, del punto 6 al punto 7 en 21.34 metros, en toda esta extensión con predio número Y 016981-000; del punto 7 al punto 8 en 31.48 metros, del punto 8 al punto 9 en 16.45 metros, del punto 9 al punto 10 en 13.67 metros, del punto 10 al punto 11 en 13.05 metros, del punto 11 al punto 12 en 7.21 metros, del punto 12 al punto 13 en 20.67 metros, del punto 13 al punto 14 en 40.40 metros, del punto 14 al punto 15 en 34.12 metros, del punto 15 al punto 16 en 14.09 metros, del punto 16 al punto 17 en 17.48 metros, en toda esta extensión con predios de FRANCEDY GONZÁLES SÁNCHEZ; del punto 17 al punto 18 en 12-08 metros, del punto 18 al punto 19 en 16 metros, del punto 19 al punto 20 en 8.20 metros, del punto 20 al

<sup>1</sup> Fecha de defunción 27 de julio de 2017, folio 365.

<sup>2</sup> Reforma de la demanda folios 214-233

punto 21 en 7.45 metros, del punto 21 al punto 22 en 8.01 metros, del punto 22 al punto 23 en 14.62 metros, del punto 23 al punto 24 en 8.72 metros, del punto 24 al punto 25 en 29.93 metros, del punto 25 al punto 26 en 23.07 metros, del punto 26 al punto 27 en 13.67 metros, del punto 27 al D38 en 132.73 metros, del punto D38 al punto 28 en 69.70 metros, del punto 28 al punto 29 en 13.17 metros, del punto 29 al punto 30 en 13.67 metros, del punto 30 al punto 31 en 39.12 metros, del punto 31 al punto 32 en 60.75 metros, del punto 32 al punto 33 en 29.33 metros, del punto 33 al punto 34 en 16.67 metros, del punto 34 al punto 35 en 17.45 metros, del punto 35 al punto 36 en 41.13 metros, del punto 36 al punto 37 en 39.69 metros, del punto 37 al punto 38 en 16.81 metros, del punto 38 al punto 39 en 7.30 metros, del punto 39 al punto 40 en 55.64 metros, del punto 40 al punto 41 en 33.12 metros, en toda esta extensión con predios de CEMENTOS DEL VALLE; del punto 41 al punto 42 en 11.13 metros, del punto 42 al punto 43 en 16.45 metros, del punto 43 al punto 44 en 14.97 metros, del punto 44 al punto 45 en 14.40 metros, del punto 45 al punto 46 en 11.11 metros, del punto 46 al punto 47 en 20.00 metros, del punto 47 al punto 48 en 4.14 metros, del punto 48 al punto 49 en 9.33 metros, del punto 49 al punto 50 en 11.91 metros, del punto 50 al punto 51 en 10.12 metros, del punto 51 al punto 52 en 7.23 metros, del punto 52 al punto 53 en 39.64 metros, del punto 53 al punto 54 en 3.03 metros, en toda esta extensión con el Río Lily; del punto 54 al punto 55 en 34.74 metros, del punto 55 al punto 56 en 30.18 metros, del punto 56 al punto 57 en 8.60 metros, del punto 57 al punto 58 en 13.50 metros, del punto 58 al punto 59 en 29.36 metros, del punto 59 al punto 60 en 130.59 metros, del punto 60 al punto 61 en 69.13 metros, del punto 61 al punto 62 en 81.58 metros, del punto 62 al punto 63 en 34.68 metros, del punto 63 al punto 64 en 231.38 metros y del punto 64 al punto D18 en 44.31 metros, en toda esta extensión colindando con la propiedad de mayor extensión inscrita en nombre de los señores MORENO CARRIAZO y su progenitora", sobre este predio, se cedió el derecho de posesión sobre un globo de terreno de menor extensión al señor LUIS MIRANDA SIERRA, a través de la Escritura Pública 859 del 14 de Abril del año 2.004.

2.- Basó su demanda en los hechos que relacionan y sintetizan a continuación:

El día 23 de Agosto del año 1.988, el señor ASTOLFO MORENO RINCÓN, propietario del predio denominado MONTE REDONDO, hoy LOS MOTILONES, ubicado en el Corregimiento La Buitrera, Kilómetro 6, Callejón Tabares, alinderado como aparece en la escritura pública No. 1699 del 29 de Abril de 1.978, de la Notaría Tercera de este Círculo; al respecto, coincidente con el contenido de la Escritura Pública No. 3104 del 18 de septiembre de 1.997, de la Notaría 34 de Círculo de Santa Fe de Bogotá D.C., la cual sólo difiere de aquella en la denominación del fundo, al apreciarse una variación actual, en cuanto reza; "Un predio rural o finca ubicado (sic) en el Corregimiento de la Buitrera, Jurisdicción del Municipio de Cali, de aproximadamente ciento cincuenta (150) plazas", hoy denominado "Los Motilones" y determinado por los siguientes linderos: OCCIDENTE: Predios Que son o fueron de Miguel Aguilar y Francisco Montoya; ORIENTE, predios que son o fueron de Reinaldo Navia, Oscar Hurtado Gómez y Mario Echeverri; NORTE, predios que son o fueron de Teódulo Rodríguez y Abelardo Gutiérrez y; SUR, predios que son o fueron de Cementos del Valle río Lily al medio"; sobreviviéndole su esposa, señora ROSA CARRIAZO DE MORENO y sus hijos ASTOLFO EDUARDO MORENO CARRIAZO, JAVIER MORENO CARRIAZO, ELIZABETH MORENO CARRIAZO, ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO y MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO.

Transcurridos seis meses desde la defunción del señor MORENO RINCÓN, se presentó ante la señora madre del accionante, sobrina de la viuda, el señor

ASTOLFO EDUARDO MORENO CARRIAZO y le solicitó hacerse cargo de la Oficina 508 del Edificio Banco de Bogotá, perteneciente a la sucesión MORENO - CARRIAZO, autorizándole para tomar parte de los ingresos obtenidos con el propósito de pagar los emolumentos del mayordomo de la Finca Monte Redondo, hoy Los Motilones, llamado BERNABÉ, luego fue imposible continuar cancelando el salario del mayordomo, quien, ante tales circunstancias, se marchó pasados cuatro meses del óbito del señor MORENO RINCÓN.

En vista que el predio quedó abandonado, el accionante decidió, en compañía de su familia, instalar en él su residencia temporal permaneciendo en el inmueble hasta la fecha de manera ininterrumpida. Durante todo ese tiempo los demandados desentendieron por completo del inmueble objeto de esta demanda.

Durante la permanencia del accionante en el predio, al que ingresó cuando contaba con diecisiete años de edad, se dedicó a las labores de conservación, mejoramiento y explotación del mismo, ejerciendo actos de señor y dueño, sembrando cultivos de heliconias; plantaciones de plátano y café; pasto de corte, entre otros; además de mantener las cercas en correcto estado e implantar las necesarias para la conservación del dominio sobre el inmueble, encarándose de dotarlo de agua potable, mediante las instalaciones hidráulicas correspondientes, sirviéndose del acueducto de Acuavalle, ha alquilado lotes de pastoreo en diferentes ocasiones.

Señaló que, “ (...) en reciente ocasión, la madre de mi procurado (demandante), agobiada por su difícil situación económica, consciente de los cuantiosos gastos que demandan las obras a emprender, con el fin de explotar adecuadamente el predio y verificar las mejoras necesarias en su casa de habitación, decidió ofrecer en venta, la posesión de varios lotes de menor extensión, uno de ellos cuales se negoció con el señor LUIS MIRANDA SIERRA, (...) a través de escritura Pública 859 de 14 de abril de 2004, de la Notaria Octava del Circulo de Cali”..

Conforme los hechos narrados, el demandante solicita:

“Que en fallo que cause ejecutoria, se declare que mi procurado ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble rural ubicado en el Corregimiento La Buitrera, Jurisdicción del Municipio de Santiago de Cali, determinado y alinderado en el hecho primero de esta demanda, en razón de haber ejercido por más de 15 años, desde 1989 hasta la fecha, su posesión material de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la Oficina de registro de Instrumentos públicos del Circulo de la Cali, la inscripción de dicho fallo en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente...”

## **II. TRÁMITE PROCESAL**

1. Mediante auto de 31 de agosto de 2004, el Juzgado de conocimiento, resolvió admitir la presente demanda ordinaria de pertenencia por prescripción adquisitiva de Dominio.

2. Admitida reforma de la demanda, en la que se solicita se “declare que mi procurado ha adquirido por prescripción, conforme lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 200 de 1936, en concordancia con el Decreto 508 de 1974 y el artículo 4 de la ley 4 de 1974, el inmueble rural, pequeña propiedad de menos de 15 hectáreas, cuyos linderos se especifican el hecho décimo sexto de la demanda, luego de ser

reformada, ubicada en el Corregimiento de la Buitrera, jurisdicción del Municipio de Santiago de Cali, comprendido dentro de un predio de mayor extensión determinado y alindera en el hecho primero de esta demanda, e razón de haber ejercido por más de quince (15) años, desde 1989, hasta la fecha, su posesión material, de manera pública, pacífica e ininterrumpida”, por auto del 28 de marzo de 2005<sup>3</sup>, se corrió traslado a la parte demandada y su respectivo emplazamiento, empero sobre la reforma de la demanda las partes no se pronunciaron, teniendo contestada sólo la demanda inicial en los siguientes términos.

3. El apoderado de los demandados Rosa Moreno Carriazo y Javier Moreno Carriazo, señala:

“...El Doctor ASTOLFO MORENO RINCON, dicen mis poderdantes que Protocolizo en la Notaría Tercera de Cali, la Sentencia de PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA DICTADA POR EL SEÑOR JUEZ OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, dentro del PROCESO ORDINARIO PROPUESTO POR EL MUNICIPIO DE CALI CONTRA EL SEÑOR ASTOLFO MORENO RINCON de fecha 16 de mayo de 1972, por medio de la cual se le adjudico un globo de terreno ubicado en el Corregimiento La Buitrera, jurisdicción del Municipio de Cali de aproximadamente 150 plazas, Sentencia que fue inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, bajo la Matrícula No. 370-0049081, bajo los siguientes de cabida y linderos a saber: globo de terreno ubicado en el corregimiento de la Buitrera "Jurisdicción del Municipio de Cali" de aproximadamente 150 plazas, cuyos linderos son: Occidente: Predios de Miguel Aguilar y Francisco Montoya.- Oriente: Predio de Reinaldo Navia, Oscar Hurtado Gómez y Mario Echeverry.- Norte: con predio de Teoduo Rodríguez y Abelardo Gutiérrez. y Sur: Predios de Cementos del Valle, Río Lili al medio.

El Doctor ASTOLFO MORENO RINCON, falleció en esta ciudad el día 23 de agosto de 1988, y nosotros seguimos viviendo en casa donde siempre ha residido toda la familia, que es en la Calle 2 A No. 42-46 Barrio del Lido de esta ciudad, y ASTOLFO EDUARDO MORENO CARRIAZO, como Abogado se hizo cargo de la Oficina de Abogado de su padre en esta ciudad, la cual estaba ubicada en el Edificio del Banco de Bogotá de la Plaza de Caicedo, sin embargo siguió viajando continuamente a Bogotá como consecuencia de los negocios que tiene allá. Todos los hermanos entre ellos yo, fuimos comunicados por nuestra madre, la cual acepta que esto es cierto, que la señora JULIA CASTAÑO CARRIAZO DE SARMIENTO, hija de la señora, CLARA CARRIAZO DE CASTAÑO, estaba ella con su esposo y sus tres hijos menores de edad, pasando por una grave situación económica al punto de no tener donde vivir, que si le prestaban la Finca de propiedad de la familia MORENO CARRIAZO, como herederos del señor ASTOLFO MORENO RINCON, para que Julia la tuviera a título de tenencia gratuita (COMODATO) y así solucionar a JULIA y a su familia el problema tan apremiante que tenían en ese momento, petición que aceptamos todos. Fue así como ROSA CARRIAZO DE MORENO, y el señor ASTOLFO EDUARDO MORENO CARRIAZO, en representación del resto de familia, suscribieron con el señor MANUEL SARMIENTO y su esposa JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, un Contrato de Comodato el día 13 de Julio de 1989 en Cali. Valle, mediante documento que fue firmado por la señora ROSA CARRIAZO DE MORENO y el señor ASTOLFO EDUARDO MORENO CARRIAZO, en calidad de COMODANTES y los señores MANUEL SARMIENTO y la señora JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, como COMODATARIOS, y de inmediato tanto el señor SARMIENTO, como su esposa y sus hijos de esta forma entraron a nuestra propiedad, en calidad de Tenedores. Nuestro Código Civil es muy claro en decir, que el COMODATO o PRESTAMO DE USO es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz para que haga uso de ella y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso; y el mismo Código Civil expresa que el Comanditario está obligado a restituir la cosa prestada en el tiempo convenido o a falta de convención después del uso para que ha sido

---

<sup>3</sup> Folio 225-226

prestada, y el comanditario no podrá excusarse de restituir la cosa, como en el caso presente que la familia MORENO CARRIAZO, necesita sus tierras para Urbanizarlas...”

4. Los señores Rosa Moreno Carriazo y Javier Moreno Carriazo ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO y ELIZABETH MORENO CARRIAZO, manifestaron que:

“...Luego del deceso del El Doctor ASTOLFO MORENO RINCÓN, el día 23 de agosto de 1988, como su señora esposa siguió viviendo en casa donde siempre residía la familia Moreno, que es en la calle 2 A No. 42-46 Barrio del Lido de la ciudad de Cali, el Doctor ASTOLFO MORENO como abogado se hizo cargo de la oficina de Abogados de su padre en esta ciudad, sin embargo viajaba continuamente a la ciudad de Bogotá como consecuencia de los negocios que tenía allá, pero nunca quedo sola su señora madre toda vez que todos sus hijos siempre han estado pendiente de ella. (...) La señora ROSA CARRIAZO DE MORENO, les comunico a sus hijos y los convoco para manifestarles que su sobrina JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, Hija de su hermana, CLARA CARRIAZO DE CASTAÑO, ella estaba con su esposo y sus tres hijos menores de edad, pasando por una delicada situación económica al punto que no tenían a donde vivir, que si le facilitaban la finca de propiedad de la señora ROSA CARRIAZO DE MORENO y sus hijos como herederos de su padre para que JULIA tuviera la tenencia gratuita mediante un contrato de comodato de las tierras que pretende prescribir el actor de esta demanda, y fue así como suscribieron un contrato de comodato entre MANUEL SARMIENTO, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.220.380 de Bogotá y JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.723.321 de Bogotá, a título de COMODATARIOS Y ASTOLFO EDUARDO MORENO identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.977.788 de Cali, y ROSA CARRIAZO DE MORENO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 29.097.553 de Cali, esto a título de COMODANTES, y se firmó el día 13 de Julio de 1989, en la ciudad del departamento del Valle del Cauca, es de anotar que en el contrato de comodato en su encabezamiento los señores MANUEL SARMIENTO Y JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, actuaron en nombre y representación de su hijos MARIA PAULA, GIOVANNI Y CAROLINA SARMIENTO DE CASTAÑO. (... ) El ingreso del señor GIOVANNI SARMIENTO CASTAÑO, al predio se dio en virtud del contrato de comodato que firmaron sus padres, con ROSA CARRIAZO DE MOERNO Y ASTOLFO MORENO CARRIAZO, lo que significa que la representación del menor la tienen únicamente los padres. Por otra parte en declaración Extra juicio ante Notario Tercero del Circulo de Cali, el señor MANUEL SARMIENTO, (padre del señor Giovanni Sarmiento) manifiesto bajo la gravedad de juramento lo siguiente en uno de sus apartes “ Mi hijo Giovanni, desde que se volvió adulto y desde el año de 1997, casi no ha permanecido en la finca, pues consiguió compañera y se fue a vivir fuera de la ciudad y luego regreso y consiguió nueva compañera, con la que ha vivido desde hace casi dos años atrás, primero en un apartamento en la ciudad de Cali, y luego en una casa en la carrera 127 con calle 22, cerca de la iglesia de la Marta Es obvio entonces que el actor de este proceso lo que pretende es hacer creer al Honorable Juez que ha tenido la posesión de la tierra, situación que se desvirtúa, en el mismo sentido hay que tener en cuenta que el señor GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO, ha purgado pena ante la jurisdicción penal situación que lo imposibilita dado que mientras estuvo condenado quedo en interdicción de derechos civiles...”

5. La señora Rosa Moreno Carriazo y Javier Moreno Carriazo ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO y ELIZABETH MORENO CARRIAZO MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO, contestó

“...AL HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO, la señora ROSA CARRIAZO DE MORENO vivió varios años en su misma casa, donde era acompañada en diferentes épocas por alguno de sus hijos, nietos y parientes. Además, el predio nunca estuvo desocupado, puesto que allí vivía el señor Santiago Díaz, cuidando el predio por cuenta de sus legítimos

propietarios, hoy demandados. AL HECHO TERCERO: No es cierto, primero que todo porque la afirmación del demandante de que: "... la señora madre de mi representado es prima de la viuda, ..." NO es cierta. Ahora es parcialmente cierto, en cuanto a que la señora Julia Castaño, recibió de los hoy demandados, el encargo de, con dineros de aquellos pagar los emolumentos del administrador, pero jamás se le solicitó hacerse cargo de la Oficina 508, toda vez que esta era una Oficina de abogados y para la señora Julia Castaño de Sarmiento esto era imposible, toda vez que ella solo cursó hasta segundo (2o) de Bachillerato, o, lo que hoy equivale a grado séptimo (7o), lo que sí hizo, contratada por el Dr. ASTOLFO EDUARDO MORENO CARRIAZO, fue contestar el teléfono, hacer diligencias menores y algunos pagos por orden y cuenta de los Demandados. AL HECHO CUARTO: No es cierto, el cuidandero de la finca se marchó, cuando el señor Manuel Sarmiento, su esposa la señora Julia Castaño y sus hijos, por no tener en donde vivir, fueron autorizados por los legítimos propietarios del inmueble para que se fuera a vivir en el predio objeto de este proceso, a título de mera tenencia, como comodataria, por generosidad de los dueños del predio. AL HECHO QUINTO: No es cierto, la señora Julia Castaño solicitó a los dueños del predio que le permitieran vivir allí, por no tener otro lugar en donde vivir con su familia y, los dueños del predio, - hoy demandados se lo concedieron a título de comodato; hoy muerden la mano de quien les dio el pan.

AL HECHO SEXTO: Es parcialmente cierto, en efecto el señor Santiago Díaz ocupaba el predio a nombre de los legítimos propietarios. Lo cual demuestra que nunca hubo el abandono, que de mala fe pretende hacer ver el demandante. AL HECHO SEPTIMO: No es cierto, la Señora Julia Castaño y su esposo Manuel Sarmiento firmaron conjuntamente el contrato de Comodato, el cual, cada uno, por separado, reconoció plenamente; pues a ese título fue que ocuparon el predio que hoy le pretenden birlar a los demandados. AL HECHO OCTAVO: Es cierto parcialmente, el hoy demandante ingresó, junto con su familia al predio objeto de esta demanda en su calidad de hijo de familia y menor de edad y, por tal razón trasladó su residencia de dependencia junto con sus padres, quienes ocupan el predio por mera liberalidad y generosidad de los hoy demandados, mediante un contrato de comodato, pero es absolutamente falso que el demandante haya realizado mejora alguna en el predio, excepto hasta este año de dos mil cuatro (2.004), en que fraudulentamente entró al predio e inició mejoras mediante acuerdo que hizo entre este con su mamá Julia Castaño y con los abogados Víctor Mario Muñoz Muñoz y Luis Miranda Sierra, quienes los han financiado..."

6. Con base en los anteriores planteamientos, los demandados propusieron las siguientes excepciones:

#### **6.1 ROSA CARRIAZO DE MORENO Y JAVIER MORENO CARRIAZO:**

"CARENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR: al demandante no le asiste ninguna causa legítima para demandar, por carecer de derecho.

INEXISTENCIA DEL DERECHO: ni lógica, ni jurídicamente le asiste derecho al demandante para ser declarado prescribiente del predio, por no haber transcurrido el tiempo necesario para ello, ni por ser mero tenedor. INNOMINADA."

#### **6.2 ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO Y ELIZABETH MORENO CARRIAZO:**

"EXCEPCION DENOMINADA INTERDICCION DE DERECHOS Y FALTA DE REQUISITOS PARA INICIAR LA ACCION: fundamento de esta excepción manifestando de entrada que el señor GIOVANNI SARMIENTO CASTAÑO, al momento de trasladarse a la finca de propiedad de la familia Moreno, se encontraba bajo la patria potestad de sus padres, y por tanto sus actos los encontramos en el artículo 292 modificado pro el decreto 2820 de 1974 art 27. ... (...) por otra parte, el contrato de comodato suscrito por MANUEL SARMIENTO Y JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, cobija a su hijo GIOVANNI

SARMIENTO CASTAÑO, en el mismo sentido, el señor MANUEL SARMIENTO, declaró bajo la gravedad de juramento en declaración Extra juicio que su hijo Giovanni Sarmiento desde que se volvió adulto y desde el año 1997, casi no ha permanecido en la Finca, y fue así, como en el año 2001, dejó de vivir en la finca... (..) por otra parte, hay que tener en cuenta algo que es de suma importancia para el Juzgador, en el sentido que hay información que el señor GIOVANNY SARMIENTO ha purgado condena privativa de la libertad, situación que nos enmarca necesariamente en una cesación de derechos civiles mientras purga la condena...”

### **6.3 MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO:**

“CARENCIA DE CAUSA: Al demandante no le asiste ninguna causa legítima para demandar, por carecer de derecho.

INEXISTENCIA DEL DERECHO; No existe derecho a favor del demandante para ser declarado prescribiente del predio por no haber transcurrido el tiempo necesario para ello, por ser mero tenedor y por no haber realizado mejoras con anterioridad al presente año (2004) y no haber ejercido actos de señor y dueño.

PRETENDER LOS MISMOS DERECHOS QUE SON OBJETO DE OTRO PROCESO: INNOMINADA”

La señora **JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO** poseedora del predio objeto de la demanda), manifestó a través de sí apoderado ser ciertos todos los hechos de la demanda y en particular enfatizó que “Es cierto; en principio conservaron la posesión del predio de los autos, el exesposo de mi mandante, ésta y su hijo GIOVANNY; pero hace siete (7) años, los únicos que permanecieron ejerciendo sus derechos de poseedores fueron el demandante y mi representada.”

7. Teniendo en cuenta las declaraciones realizadas por los demandados dentro del presente asunto, presentan demanda de reconvencción, en la que solicitan la reivindicación del dominio del bien objeto de la litis; se condene al demandado al pago de frutos civiles y naturales y a la restitución del bien inmueble.

8. Posteriormente, por auto del 5 de agosto de 2022, el Despacho dispuso la vinculación como litisconsorte a la señora JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, en su condición de demandante en el proceso de pertenencia adelantado por GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO, y como demandada en el proceso reivindicatorio de dominio adelantado por ROSA CARRIAZO DE MORENO, siendo notificada a través de curador ad litem, quien contestó la demanda sin formular excepción alguna.

9. El proceso se rituló bajo las etapas pertinentes propias de la acción prescriptiva, agotándose todas ellas y no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a decidir el presente negocio previa las siguientes.

### **III. CONSIDERACIONES**

De la revisión del expediente se observa que no existen irregularidades que puedan invalidar la actuación surtida en este proceso. Los presupuestos procesales de competencia del juez, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen en esta ocasión en la que las partes se encuentran igualmente legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva respectivamente.

### 3.1 PRESUPUESTOS PROCESALES

El artículo 1 del decreto 508 de 1974 consagró dos formas de sanear la pequeña propiedad rural; esto es: a) la prescripción agraria de que trata el artículo 4 de la Ley 4 de 1973, que reformó el artículo 12 de la Ley 200 de 1936; y b) las prescripciones ordinarias y extraordinarias.

En el asunto objeto de la presente acción, se descarta de tajo la primera forma de sanear la pequeña propiedad rural, en el entendido que la norma exige como presupuesto que el prescribiente creyendo de buena fe que se trata de tierras baldías<sup>4</sup> entre a poseerlas, que despliegue en forma pacífica y continua una explotación económica y que ejecute esos actos por espacio de cinco años. Basta en el presente asunto, revisar la demanda inicialmente presentada y la reforma de la demanda, en sus hechos, en el que se advierte no existía en el demandante, la convicción de que el inmueble objeto de usucapión se tratara de un baldío, dado que reconoce que el propietario de dicho inmueble, en la época en que” presuntamente”, iniciaron sus actos posesorios, era el señor ASTOLFO MORENO RINCON.<sup>5</sup>

De lo expresado, se desprende que la prescripción alegada, no es otra cosa que la prescripción extraordinaria de Dominio, como se desprende de los hechos y pretensiones de la demanda, motivo por el cual, dado que esta es una forma de sanear la pequeña propiedad, como expresamente lo contemplaba el literal b) del art. 1 del Decreto 508 de 1974<sup>6</sup>, el despacho se pronunciara al respecto.

### 3.2 LA ACCIÓN EJERCITADA:

El asunto que ocupa la atención del Despacho, es lo que nuestra legislación denomina como la acción Ordinaria de declaración de pertenencia, por haberse dado los supuestos de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de los bienes, ora raíces o muebles; en este evento trátase de un inmueble.

La prescripción al decir del Art.2512 del C. Civil “...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”.

Por la prescripción extraordinaria, según la norma transcrita, se adquieren las cosas ajenas cuando se llenan determinados requisitos para la prosperidad de la acción denominados en la ley procesal civil ‘elementos o supuestos de hecho’ de la pretensión, los cuales la jurisprudencia ha determinado así: a) que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio un hecho de posesión (corpus y ánimos); b) que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a 20 años ( Art. 2512, 5812, 2518, 2531 C. Civil, y Art. 1º. de la Ley 50 de 1.936); c) que esa posesión sea ejercida de manera pública e ininterrumpida; y d) que la cosa o

<sup>4</sup> Artículo 675. Bienes baldíos: Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño

<sup>5</sup> FI 214: PRIMERO: el día 23 de agosto de 1988, falleció el Santiago de Cali, el señor ASTOLFO MORENO RINCON, propietario del predio denominado MONTE REDONDO, hoy LOS MOTILOES, ubicado en el Corregimiento de la Buitrera, Kilometro 6, callejón Tabares....(...) sobreviviéndole su esposa SEÑORA ROSA CARRIAZO DE MORENO, y sus hijos ASTOLFO EDUARDO MORENO CARRIAZO, JAVIER MORENO CARRIAZO, ELIZABETH MORENO CARRIAZO, ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO Y MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO”.

<sup>6</sup> Norma que si bien, a la fecha se encuentra derogada, a la fecha de presentación y admisión de la presente demanda se encontraba vigente, atendiendo las reglas de transición normativa, parágrafo artículo 44 Ley 1395 de 2010; que reza; “Parágrafo. Modificado por el art. 1, Ley 1716 de 2014. Las modificaciones a los artículos 366, 396, 397, 432, 433, 434 y 439, la derogatoria de los artículos 398, 399, 401, 405 y del Capítulo I “Disposiciones Generales”, del Título XXII. Proceso Abreviado, de la Sección I Los procesos Declarativos, del Libro III Los procesos del Código de Procedimiento Civil y la modificación al artículo 38 de la ley 640 de 2001, entrarán en vigencia a partir del 1º de enero de 2011 en forma gradual a medida que se disponga de los recursos físicos necesarios, según lo determine el Consejo Superior de la Judicatura, en un plazo máximo de tres años. Los procesos ordinarios y abreviados en los que hubiere sido admitida la demanda antes de que entren en vigencia dichas disposiciones, seguirán el trámite previsto por la ley que regla cuando se promovieron.”

derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por ese medio.

Los requisitos deben reunirse en su integridad, de tal manera que, a falta de alguno de ellos, la pretensión no se abre paso.

A su vez, y de acuerdo a lo estipulado en el Art. 2531 del Estatuto Civil, tenemos que la prescripción extraordinaria no requiere título alguno y en ella se presume de derecho la buena fe.

Se itera, para adquirir las cosas ajenas por medio de esta modalidad de prescripción, es indispensable que el sujeto interesado en ello acredite que es poseedor, la relación material con la cosa con hechos positivos que demuestren una explotación económica de la manera que indica el Art. 981 del C. Civil, siempre que exista intención ostensible para la ejecución de tales hechos como dueño, que la cosa sea susceptible de ser ganada por prescripción y que se compruebe el transcurso del lapso determinado por la Ley.

Así pues, es necesario verificar:

- a) Posesión regular en quien la alega
- b) Posesión material sobre el bien
- c) Que la posesión se prolongue por el tiempo de ley
- d) Que la posesión sea ininterrumpida
- e) Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirir por prescripción.

En consideración a los anteriores elementos es necesario que la posesión con ánimo de propietario implique una relación de contacto material con el bien, que dicha relación sea voluntaria y además de éste debe ejercerse la propiedad, o sea, que no se reconoce en nadie más un derecho mayor, ni siquiera igual, un derecho que esté por encima del propio derecho.

El demandante de manera particular alega que ha adquirido por prescripción extraordinaria el bien descrito y aliterado en la demanda y pretende que es la persona legitimada para pedir se declare la pertenencia sobre dicho inmueble, en razón a su susceptibilidad de ser adquirido por este modo.

Para demostrar su aserto presenta el actor:

1. Declaración extrajuicio ante notario público rendida por JUAN FRANCISCO ERAZO ERAZO y LUIS HERNANDO BASTIDAS, manifestando el primero que conoció en vida al señor "ASTOLFO MORENO quien era propietario de la finca ubicada en la Buitrera kilómetros 6 de Cali, eso hace 40 años pero nunca he conocido hijos de del señor y siempre he conocido desde hace 15 años a JULIAN CASTAÑO y GIOVANNY SARMIENTO como dueños de esta ya que siempre han estado al frente de todo, pendiente de linderos, de la casa y de los cultivos y han tenido trabajadores como el hijo ARMANDO ERAZO, en el año 1989 en esta casa vivía un señor de nombre SANTIAGO que era cuñado del señor ASTOLFO, el señor se encontraba enfermo y fue abandonado por los MERENO y JULIA y GIOVANNY junto con su padre se encargaron de velar por su enfermedad, alimentación hasta su fallecimiento..." Y el señor Bastidas afirmó: "...conozco de vista trato y comunicación desde hace 18 años al señor GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.833.584 de Jamundi, yo le he

elaborado trabajos de construcción en la casa, mantenimiento de columnas vigas de madera, goteras y mantenimiento en general y esto siempre ha sido pago por la señora JULIA y GIOVANNY y nunca por otras personas y siempre he sabido que ellos han sido los dueños de dicha propiedad y ahora dicen que ellos son los tenedores y eso es falso...”

2.- Certificado Especial del Registrador del inmueble de Matricula Inmobiliaria No. 370-49081.

3.- Copia de la Escritura Pública No. 3.104 del 18 de septiembre de 1997 de la Notaría Treinta y Cuatro de Bogotá D.C., sucesión de ASTOLFO MORENO RINCON

4. Planos de la formación rural del Municipio de Santiago de Cali (V), donde se identifica plenamente la finca rural denominada MONTE REDONDO, la cual corresponde a la cédula catastral Número Y000200820000. Asimismo, en el plano se encuentra segregado el lote cuya posesión fue transferida en venta al señor LUIS MIRANDA SIERRA, a través de Escritura Pública 859 del 14 de abril del año en curso, pasada en La Notaría Octava de este Círculo; plano en el que constan sus colindantes actuales y con una superficie en área de 51.616.50 M2.

5. Relación de documentos que acreditan la explotación económica del bien:

1. “Copia del reclamo ante las Empresas Municipales de Cali, EMCALÍ E.I.C.E., presentado por la señora JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, en marzo 21 del año 1997.
2. Recibo de caja dado por las EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI número 20-9-187767, expedido como prueba de la cancelación de los servidos de energía, aseo y alumbrado del bien inmueble objeto de la presente demanda, por parte de la señora JULIA. CASTAÑO DE SARMIENTO, ejerciendo en esa época la posesión.
3. Copia del convenio de pago con el Municipio de Cali Departamento Administrativo de Hacienda Municipal por valor de \$780.984.00, al cual se anexa copia del recibo número 0042508 del Municipio de Cali Departamento Administrativo de Hacienda Municipal Subdirección de Impuestos Rentas y Catastro recibo para pagar los impuestos Municipales determinados en la Subdirección de Impuestos de Rentas y Catastro y el cual tiene un valor de \$44.000.00, cumpliendo el convenio celebrado con la entidad anteriormente descrita.”

### **3.3. LAS PROBANZAS**

La posesión material y los elementos que la configuran para hacerla real, por ser hechos tangibilizables por los sentidos, puede ser demostrada por los medios que la ley procesal civil establece, siendo los más adecuados a este respecto la prueba de testigos.

#### **3.3.1. LOS TESTIMONIOS**

Pues bien, el hecho fundamental en el que se sustenta esta acción en particular aquí deprecada, se pretende demostrar con unos testigos. De allí que, según decreto legal y citación respectiva fueron llamados al plenario los señores MARY SOLEDA GUTIERREZ, MARIA DEL CARMEN SALCEDO PEÑA, VITELMA DUQUE PALOMINO y JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO, deponiendo en su orden:

##### **3.3.1.1 MARY SOLEDA GUTIERREZ.**

“...Yo conozco sobre el predio los motilones en forma directa más o menos desde el año 1960, porque mi padre tiene un predio ZARSALITO vecino a los motilones, y siempre tuvo trato por cuestiones de carretera y vecindad con el doctor AASTOLFO MORENO, quien fue casado con la señora ROSA CARRIAZO, y fue el padre de los demandados quienes a quienes se le adjudicó en sucesión el mencionado predio, que tiene aproximadamente 150 plazas, durante todos estos años casi 50, he visitado permanentemente la casa de padre y el predio "los abuelos" , en donde vivo hace más de dos años. Siempre al igual que todos los vecinos hemos sabido que la familia MORENO CARRIAZO ha vivido en Bogotá y otros lugares, pero, en algunas oportunidades ASTOLFO MORENO CARRIAZO y otro de sus hermanos han tratado con mi hermano JAIME ALBERTO GUTIERREZ RESTREPO también vecino del sector, de la recolección de algunas sumas de dinero para arreglar la carretera o para arreglar las cercas de los motilones cuando se han caído, y estorban el paso de los vehículos. También he sabido que han venido y han estado donde mi hermano JAIME ALBERTO, conversando sobre la región, inclusive para pedirle autorización a ASTOLFO y a JAVIER MORENO CARRIAZO para cortar pasto en los motilones con destino a alimentar una yegua que teníamos. En cuanto a JULIA DE SARMIENTO la madre de GIOVANNY SARMIENTO CARRIAZO, la he conocido primero de nombre desde hace como 20 años, y después cuando vendió parte de los motilones, terreno sobre el cual no tenía ni dominio ni posesión. En el año 2004. ROSA CARRIAZO DE MORENO y sus hijos, contrataron mis servicios profesionales para iniciar un proceso por perturbación a la posesión en contra de JULIA CASTAÑO CARRIAZO, quien es prima hermana de los demandados en este proceso, ella alegaba que había vendido a un abogado VICTOR MARIO MUÑOZ, quien a su vez le pidió escriturar a favor de LUIS MIRANDA también abogado, estos señores habían hecho un contrato con JULIA CASTAÑO, que ellos le adelantaban un proceso de prescripción contra los MORENO CARRIAZO y ella como contraprestación les vendía la posesión de ocho plazas de terreno en los "Motilones", dentro de este proceso que adelantó la Inspección (a cargo de la doctora OLGA LUCÍA BECERRA, se realizó una inspección judicial al predio precisamente para verificar si JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, había o no ejercido actos de señor y dueño en el predio. Además de ese día permanentemente visité el terreno la casa estaba vieja, no se observaban ningunas obras, y en el terreno lo único que había era, los daños ecológicos que habían hecho los abogados MUÑOS Y MIRANDA, quienes habían talado los árboles para cercar, habían quemado parte del bosque, acabaron con los árboles, los daños eran innumerables, la única obra que se observaba haber sido realizada en los últimos 15 años, fueron unas pocas reparaciones en el techo y un par de detalles más que la madre de GIOVANNY SARMIENTO, ingenuamente explicó la habían hecho los abogados MUÑOZ Y MIRANDA para que quedaran como actos de posesión por parte de ella; inclusive ella siempre dijo, que lo único que los abogados le iban a entregar en dinero era 15.000.000,00 , invertidos en el predio para que quedaran como actos de posesión ejercidos por ella. Si JULIA CASTAÑO nunca ha tenido la posesión de parte alguna de los "Motilones", menos aún su hijo GIOVANNY SARMIENTO, quien en muchas oportunidades o durante un tiempo largo estuvo en la cárcel por trampas o estafas, entonces no podía ejercer posesión allí, el perito que nombró la Inspección constató lo que yo he manifestado hoy, como que los pocos árboles que se encontraban allí, estaban recientemente sembrados, con frutos. La Inspectora después de escuchar a las partes en un proceso con todas las legalidades, determinó que los

abogados tenían que suspender por que ya habían empezado a construir. Durante ese tiempo conocí un contrato de comodato que se había suscrito con los padres GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO, toda vez que los demandados en este proceso le habían permitido a MANUEL SARMIENTO y a JULIA CASTAÑO DE ARMIENTO ocupar la casita junto con su hijo GIOVANNY y una hija, el señor GIOVANNY nunca ha explotado el predio, yo nunca volví después del año 2005, simplemente paso por ahí, peor como gran parte de los habitantes del sector lo hemos sido por 30 40 años, siempre se ha dicho es que lo que JULIA ha hecho es una cosa totalmente absurda, porque ella nunca tuvo dinero para hacer un arreglito, ha sido una señora que ha vivido sola con su hijo GIOVANNY, que no trabajaba y no tenía un peso para invertir allí, y ellos siempre han sido amigos de uno hermanos míos que han vivido siempre el Buitrera, después supe que a GIOVANNY le había dado la casa por cárcel por cuestiones de este proceso, pues él y su mamá han vendió pequeños lotes a gentes de escasos recurso, cuando allá nos permite la venta si de 5.000 metros en adelante, la misma JULIA dijo en una declaración que los vecinos no volvieron a saludar por haber actuado mal, quiero dejar claro que yo no soy amiga de los MORENO CARRIAZO desde el año 2005 o 2006, me pareció que eran demasiado decentes...”

### **3.3.1.2 MARÍA DEL CARMEN SALCEDO PEÑA**

"...A mí me consta que por reparto realizado en la Secretaria de Gobierno de Santiago de Cali, llegó a la Inspección Urbana de Policía I Categoría ubicada en la casa de justicia de Siloé, Calle 2 carrera 52 el día 10 Junio del 2004, donde me desempeñaba en el cargo de Técnico Operativo, una solicitud de "perturbación a la posesión" de los terrenos finca Motilones o Monterredondo, todo esto de acuerdo a los expedientes bajo las radicaciones No 2078 y 2077 que tengo en este momento en mi poder, los cuales por ser las mismas partes y los mismos hechos se unieron por economía procesal, esto de conformidad al Código Departamental de Policía ordenanza 145A de enero de 2002, y decreto 1355 de 1970 que es el Código Nacional de Policía que faculta a los Inspectores de primera y segunda categoría de conocer de los procesos de perturbación a la posesión y estatus quo, encontrándose dentro del término que estipula la ley dentro de los 30 días, aclaro que mi jefe en esa época era la doctora OLGA LUCIA BECERRA FERNANDEZ ya fallecida.". PREGUNTADA: Dígame al despacho, concretamente, cual es la finalidad con que se instauraron los procesos a los que usted hizo referencia y como fueron decididos los mismos. CONTESTO: que el señor ASTOLFO EDUARDO MORENO CARRIAZO y JAVIER MORENO CARRIAZO, le concedieron poder a la doctora MARY SOLEDAD GUIERREZ DE CRUZ, para que iniciara el proceso de perturbación a la posesión contra los LUIS MIRANDA SIERRA Y VICTOR MUÑOZ que de acuerdos hechos nardos escritos por la poderdante que los señores ASTOLFO EDUARDO MORENO CARRIAZO, JAVIER MORENO CARRIAZO y su madre y sus otro hermanos son poseedores con justo título de un predio rural ubicado en el corregimiento de la Buitrera, Jurisdicción del Municipio de Santiago de Cali, de aproximadamente 150 plazas hoy mohína los Motilones, que de acuerdo al expediente 2078 la suscrita solo permaneció en ese despacho hasta el 29 de septiembre de 2004, posteriormente la doctora OLGA LUCIA BECERRA, inspectora continuo con el proceso hasta proferir la resolución No 007 que consta en el folio 91 hasta el folio 98, que en la parte resolutive ordenó el status quo a favor de la parte demandante, ordenándole en el segundo numeral a los señores LUIS MIRANDA SIERRA y VICTOR MARIO MUÑOZ MUÑOZ y demás, personas que procedan a demoler todos los actos perturbatorios sobre la propiedad, la cual fue apelada por el señor LUIS MIRANDA a folio 100 al 102 del expediente, posteriormente su recurso de apelación ante la oficina jurídica del Departamento del Valle del Cauca,

donde profirió la resolución No 247 del 19 de abril del año 2005, como consta folio 145 que en su parte resolutive en El numeral confirma en todas sus partes la resolución No 007 de febrero 28 del año 2005. proferida por la Alcaldía Municipal de Santiago de Cali, INSPECCION URBANA DE POLICIA I CATEGORÍA CASA DE JUSTICIA DE SILOE, en el numeral Segundo dice: Si las partes lo consideran podrán acudir a la justicia ordinaria en defensa de sus intereses, a folio 169 mediante resolución 865 de septiembre 30 de 2005 hasta el folio 177 se encuentra la resolución en mención que en su parte resolutive numeral Primero REVOCA en todas sus partes la resolución No 007 de febrero 28 de 2005 proferida por la Alcaldía Municipal de Santiago de Cali, INSPECCION URBANA DE POLICI PRIMERA CATEGORIA CASA DE JUSTICIA DE SILOE...”

### **3.3.1.3 VITELMA DUQUE PALOMINO**

“...yo habito en la buitrrera desde hace 42 años, inicialmente conocí al señor ASTOLFO MORENO y su esposa que no sé cómo se llamaba de vista, ellos subían en jeep viejo, se estaban dos o tres días en la finca los motilones y volvían y se iban, después de un tiempo nunca más volví a saber de ellos, después a esta finca llegó una señora JULIA CASTAÑO con su esposo y sus tres hijos, dos niñas y GIOWANY que tendría como 16 o 17 años, ellos empezaron a vivir allá y todos los días por la mañana su papá y su mamá los llevaban al colegio en jeep viejo, JULIA CASTAÑO su mamá hacía tortas y collares artesanales y GIOVANNY nos los vendía, con los años GIOVANNY se fue a prestar servicio militar y cuando volvió tenía apariencia de hombre y él tomó las riendas del hogar y la finca, empezaron a sembrar yuca, plátano stevia, pasto, yo le compro orquídeas y bromelias, hasta el día de hoy.” PREGUNTADA: Dígale al despacho, cuanto tiempo hace que el señor GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO, tomó la posesión de la finca los motilones, la cual se encuentra ubicada en el corregimiento la buitrrera de esta ciudad. CONTESTO: Él tomó posesión hace 20 o 21 años, PREGUNTADA: Dígale al despacho, si en el mencionado inmueble existe o existen algún tipo de mejoras o construcciones y de ser así, si usted sabe quién las construyó. CONTESTO: En este momento hay como cuatro construcciones aparte de la casa original tengo entendido que en una ellas habita un médico, en otra hay una pareja de agregados, en la otra sé que vive GIOVANNY con la señora MONICA, y en la otra vive un señor CLAUDIO OJEDA. Pero no sé quién las construyó. PREGUNTADA: Dígale al despacho, cuanto tiempo hace que existen las construcciones a que hizo referencia en su anterior respuesta en el inmueble que posee el señor GIOVANNY SARMIENTO, CONTESTO: Tengo entendido que el médico lleva viviendo aproximadamente en una de las construcciones hace un año, los agregados llevan aproximadamente dos años, el señor CLAUDIO OJEDA como cuatro años, en la casa original vive JULIA CASTAÑO y tiene más de 30 años de construida, y GIOVANNY con su señora llevan en su casa aproximadamente cuatro años, puesto que ellos vivían en la misma casa que la mamá, la casa original siempre ha estado allí, y GIOVANY le ha hecho las mejoras, la casa donde él habita tiene también cuatro años de construidas, el aparta estudio donde vive el médico lleva construido tres años, la casa de los agregados lleva construida más de cinco años.

### **3.3.1.4 JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO**

“...Primero que todo si soy conoedora porque cuando GIOVANNY llegó con nosotros estando muy joven a la finca, de esos hace más de 20 años, y siempre ha estado encargado de todo lo relacionado con la finca, el cultivo, el cuidado de los cercos, y trabajando cuidando de invasión, siempre hemos estado juntos de manera que lo él dice, es cierto, siempre hemos respondido por los servicios y los impuestos, tenemos por ejemplo un sembrado de caña

muy grande del que también se beneficia sacando panela, miel, él ha respondido por el pago a los trabajadores, además que lleva todo este tiempo trabajando con sus propias manos, y haciendo frente a situaciones que son propias de una persona que ejerce actos de señor y dueño, como por ejemplo la servidumbre del agua para un vecino, cuidando los linderos todo el tiempo, y evitando cualquier tipo de invasión, en cuanto a los cultivos tiene muchas variedades de frutas, ha hecho siembras de pancoger, como frijol, maíz, maracayá, también tiene cultivos de yuca, de caña, variedad de plátano, mucha caña, frutales y algunos animales también, él ha dedicado mucho tiempo de su vida a la finca". PREGUNTADA: Sírvase decirnos, si usted se encuentra ocupando el predio que hace parte de la finca conocida como los Motilones y respecto del cual pretende su hijo GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO, obtener la declaratoria de pertenencia. CONTESTO: Sí, hace más de 20 años llegamos a esa finca y yo siempre he estado ahí, yo ocupé una casa que inicialmente fue la que ocupamos todos, pues el hogar, y mi hijo GIOVANNY tiene su propio hogar, su casa y otra casa más que suele tener en arriendo, alquilar no, ósea, que yo siempre he estado ahí también. PREGUNTADA: Sírvase decirnos, en que calidad entró usted a ocupar el inmueble referido en la anterior pregunta. CONTESTO: Sí, nos dieron permiso para estar ahí en el inmueble, inicialmente fue por un tiempo, pero después dadas las circunstancias por la muerte del esposo de mi tía ASTOLFO MORENO, y que los recursos económicos de la familia no daban para mantener un mayordomo, y el cuidado de un cuñado de ASTOLFO, ya mi tía ROSA CARRIAZO se vio obligada a viajar a Bogotá dejando la casa de Cali y la oficina de abogado que tenía su esposo ASTOLFO MORENO, oficina de la cual me ocupé yo JULIA CASTAÑO y de la que había quedado a cargo el hijo mayor de ASTOLFO, ASTOLFO EDUARDO, quien también es abogado, pero que pues que abandonó totalmente los negocios que había dejado el papá ASTOLFO MORENO, debido a todo esto, mi tía ROSA CARRIAZO viajó y nosotros inicialmente el papá de mis hijos MANUEL SARMIENTO y yo JULIA CASTAÑO nos hicimos cargo y ya después de mi separación del papá de mis hijos MANUEL SARMIENTO, seguimos haciéndonos cargo de todo, vuelvo digo, los pagos a los trabajadores, el mantenimiento de la finca, porque no lo sólo ha sido el mantenimiento de ese pedazo del que se habla sino de toda la finca, mi hijo GIOVANNY SARMIENTO y yo JULIA CASTAÑO. PREGUNTADA: Dígame al despacho, que edad tenía su hijo GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO, cuando en su compañía y la de su familia entraron a ocupar el predio a que nos venimos refiriendo. CONTESTO: Si la memoria no falla GIOVANNY debía tener entre 15 y 16 años, actualmente tiene 37 años de edad. PREGUNTADA: Manifiéstenos, porque razón fue usted la persona que dio en venta la posesión de varios lotes de menor extensión que hacen parte del predio materia de esta diligencia, y no su hijo GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO. CONTESTO: Porque era yo en ese momento la poseedora y así estimamos con mi hijo que se hiciera. PREGUNTADA: Díganos si usted recuerda en que año se hicieron esas negociaciones. CONTESTO: No recuerdo bien la fecha, pero si hace más de 5 ó 6 años, tal vez hace más de 6 años, no estoy muy segura. PREGUNTADA: Sírvase decirnos, si usted suscribió algún documento antes o después de entrar a ocupar el predio en referencia, a través del cual se legalizará su permanencia en el mismo. CONTESTO: No, nunca se firmó un documento, pero si firmamos el papá de mis hijos MANUEL SARMIENTO y yo JULIA CASTAÑO, un papel en blanco que se firmó no antes de llegar a la finca si no poco tiempo después, pero no fue precisamente un documento, sino un papel, una hoja en blanco..."

### **3.4. LA INSPECCIÓN JUDICIAL**

Mediante diligencia de inspección judicial que fuera previamente decretada en forma legal, practicada al inmueble materia de la Litis, el día 20 de marzo de 2012, el juzgado, advirtió lo siguiente:

“...proceden a trasladarse al inmueble objeto de inspección, más concretamente al predio denominado LOS MOTILONES ubicado en el corregimiento de La Buitrera de la Ciudad de Cali. Una vez en dicho lugar fuimos atendidos por la señora JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO, identificada con C.C. No. 41723321 expedida en Bogotá, a quien se le informo el objeto de la presencia del despacho - en este inmueble, permitiendo el ingreso voluntario a su interior. Una vez ubicados dentro del inmueble y teniendo en cuenta los datos que lo identifican indicados en la demanda, como también el plano topográfico aportado del mismo, se establece que se trata de un predio de aproximadamente 15 hectáreas de extensión, el cual se conoce con el nombre de Los Motilones y según los hechos de la demanda se en cuenta determinado por los siguientes linderos OCCIDENTE: predios que son o fueron de MIGUEL AGUILAR y FRANCISCO MONTOYA; ORIENTE con predios que son o fueron de MIGUEL AGUILAR y FRANCO MONTOYA, se aclara con predios que son o fueron de REINALDO NAVIA, OSCAR HURTADO GOMEZ y MARIO ECHEVERRY; NORTE con predios que son o fueron de TEODULIO RODRIGUEZ y ABELARDO GUTIERREZ, y SUR con predios que o fueron de CEMENTOS DEL VALLE, Rio Lili al medio. En este inmueble existe una construcción levantada en paredes de adobe una parte y en paredes de ladrillo otra parte, con pisos de tablón en su totalidad, techo de teja de barro sobre vigas de madera a la vista y cielo falso de esterilla. Esta construcción se compone de tres habitaciones y una sala en la parte que está constituida en paredes de adobe, con puertas y marcos en madera al igual que las ventanas. En la parte exterior cuenta con un corredor a su alrededor. En la parte de atrás que se encentra levantada en paredes de ladrillo, existe un baño completo enchapado en cerámica, un cuarto pequeño, una cocina con mesón, enchapado en cerámica y un comedor. Esta vivienda cuenta con servicios de energía y acueducto y para el alcantarillado cuenta con pozo séptico. Según manifestó la persona que nos atendió, esto es la señora JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO, manifestó que ocupaba este inmueble en calidad de poseedora desde hace 12 años En este inmueble también existe una ramada construida sobre estructura metálica con tejas de eternit y pisos en tierra. Este inmueble es de topografía quebrada (montañosa) y en él se observan cultivos de caña de azúcar, plátano, banano, café, igualmente guaduales, así como pastos y árboles nativos de la, región, En la parte de más abajo del sitio donde nos encontramos existe también una mejora prefabricada. Como quiera que, por la extensión superficial del inmueble inspeccionado, se hace dispendioso el recorrido de los linderos que lo delimitan, se le solicita a la perito designada que proceda a realizar dicha labor a fin de que se identifique por su ubicación, área y linderos el inmueble objeto de este proceso dentro de la experticia que se debe rendir...”

### **3.5 Peritaje**

#### **3.5.1 IDENTIFICACIÓN, DIRECCIÓN, ÁREA Y LINDEROS DEL INMUEBLE**

El inmueble objeto del estudio es un lote de terreno al cual se accede desde el sur del perímetro urbano de la ciudad de Cali, centro comercial TRADE CENTER por un

carreterle pavimentado que conduce a la cabecera del Corregimiento La Buitrera, En el kilómetro 6 a mano izquierda existe un desvío por un carreteable sin pavimento denominado Callejón Tabares y aproximadamente a 1.2 km encontramos el acceso al predio: lote de terreno de forma irregular, topografía inclinada, donde se encuentra la casa principal, una casa de habitación antigua en buen estado de conservación, con un área construida de 100m<sup>2</sup>, de 10 metros x 10 metros, piso en tablón, paredes de adobe y ladrillo, techo en teja de barro, sostenido por vigas de madera, paredes pintadas, ventanas y puertas en madera, consta de tres habitaciones, una sala y corredores a sus alrededores; en la parte de atrás existe una construcción nueva, muros en ladrillo donde está la cocina con paredes y mesón enchapado en cerámica, un baño completo enchapado en cerámica, un cuarto pequeño, esta vivienda cuenta con servicios de energía, acueducto veredal y pozo séptico para el alcantarillado. Este inmueble se encuentra ocupado por la señora JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO y su familia.

En este inmueble también existe una ramada construida sobre estructura metálica con tejas de Eternit y pisos en tierra de 6.00 metros x 8.00 metros.

**CONSTRUCCIONES EXISTENTES.** Fuera del inmueble anteriormente descrito, en el predio se encontraron las siguientes construcciones:

- **CONSTRUCCIÓN No. 02.** Casa con paredes en bareque, techo en teja de barro de 10.00 x 5.00 metros, puerta exterior en madera, consta de una habitación y cocina, en regular estado de conservación, esta vivienda cuenta con servicios de energía, acueducto veredal y pozo séptico para el alcantarillado, esta construcción esta deshabitada.
- **CONSTRUCCIÓN No. 03.** Casa con paredes en tablonés de madera, piso en cemento pulido, consta de cuatro (4) habitaciones, cocina, baño, techo en teja de Eternit, sin cielo raso, correas de madera, de 12.00 x 5.80 metros, puertas en madera, en regular estado de conservación, esta vivienda cuenta con servicios de energía, acueducto veredal y propio, pozo séptico para el alcantarillado. También se encuentra un establo en regular estado de conservación; esta construcción se encuentra habitada por el señor SIGIFREDO MINDA y su familia quien labora para el señor LUIS MIRANDA.
- **CONSTRUCCIÓN No. 04.** Casa de habitación con paredes parte en ladrillo y prefabricado, piso en cemento pulido, consta de tres (3) habitaciones, cocina, baño, - techo en teja de zinc, cielo raso en madeflex, correas de madera, de 11.00 x 8.00 metros, puertas en madera, en regular estado de conservación, esta vivienda cuenta con servicios de energía, acueducto propio, pozo séptico para el alcantarillado, esta construcción se encuentra habitada por el señor CLAUDIO OJEDA y su familia.

### **3.5.2 MEJORAS**

- **MEJORA No. 01.** Casa en construcción, con paredes en ladrillo a la vista, piso en baldosa, consta de cuatro (4) habitaciones, cocina, baño, techo en teja de Eternit, sin cielo raso, correas de madera, de 15.25 x 8.15 metros, puertas exteriores metálicas, ventanas metálicas.
- **MEJORA No. 02.** Casa en construcción, con paredes en ladrillo pintadas con vinilo, piso en baldosa, consta de dos (2) habitaciones, cocina, baño, plancha para

segundo piso en construcción, de 12.20 x 16.50 metros, puertas exteriores metálicas

### **3.5.3 LINDEROS**

Se realizó el recorrido perimetral al predio confrontando por medio de cinta las medidas de vértice a vértice, que aparecen consignadas en el plano que contiene el levantamiento topográfico, confrontando los siguientes LINDEROS - NORORIENTE: iniciando por el punto 64 al D18 en una distancia de 44.31 metros lineales. Del punto D18-17 en una distancia de 455.71 metros lineales, para un total 499.71 metros con predios de LIGIA GUZMAN DE ECHEVERRY y FRANCEDY GONZALES SANCHEZ. SUR: Del punto 17 al 26 en una distancia de 128 metros lineales, Del punto 26 a D38 en una distancia de 147 metros lineales, Del punto D38 a 28 en una distancia de 70 metros lineales, Del punto 28 a 41 en una distancia de 384 metros lineales, para un total de 729 metros con predios de CEMENTOS DEL VALLE y Del punto 41 al 54 en una distancia de 174 metros lineales, con el Río Lili. OCCIDENTE: Del punto 54 al 59 en una distancia de 116 metros lineales, del punto 59 al 63 en una distancia de 316 metros lineales con cañada de por medio, NORTE: Del punto 63 al 64 en una distancia aproximada de 231 metros lineales con predios de LIGIA GUZMAN DE ECHEVERRY, cerrando en el punto 64 la poligonal. Existe con cerco en alambre de púas una división interna del predio antes descrito, retomando desde el punto D18 al D39 sentido sur, verificando una distancia aproximada de 219 metros lineales, este lindero divide el predio entre el señor LUIS MIRANDA y la señora JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO. Se pudo determinar en la diligencia de inspección judicial que los actuales poseedores del inmueble son la señora JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO y el señor LUIS MIRANDA.

### **3.5.4 DIRECCIÓN**

El Predio denominado LOS MOTILONES/ MONTEREDONDO está ubicado en el Corregimiento de La Buitrera, área rural del Municipio de Santiago de Cali, ubicado al sur occidente del área urbana de Cali.

### **3.5.4 AREA**

Conforme el plano de levantamiento topográfico, que acompaña el escrito de reforma de la demanda, el área del lote es de 145.259 M2, área que se verifico, volviéndola a calcular través del método de triangulación.

### **3.6. ACLARACIÓN DEL DICTAMEN**

El anterior dictamen presentado por la auxiliar de la justicia LUZ STELLA BELTRAN HURTADO, el día 4 de diciembre del año 2012, fue objeto de aclaración en los siguientes términos<sup>7</sup>

“Respecto a las construcciones preexistentes al ejercicio de los actos posesorios acometidos por los prescribientes, me permito manifestar: En lo atinente a las construcciones existentes al momento de ingresar al predio los prescribientes en el año 1989, informaron que sólo se encontraba en un lamentable estado la casa principal y una ramada aledaña, por tanto, todas las demás edificaciones son posteriores a la estancia de los prescribientes.”

(...)

---

<sup>7</sup> Folios 37-39 cuaderno 11

“Respecto a las denominadas CONSTRUCCIÓN EXISTENTES NO. 03 Y 04, me permito aclarar que conforme los materiales usados y el tiempo que sus moradores manifiestan la habitan, son construcciones que no existían para cuando los prescribientes ocuparon el predio objeto de litigio”

(...)

Es de aclarar que la casa principal ha recibido infinidad de reformas, cambio de pisos, repello y pintura de paredes, refuerzo de estructuras, enchape de baño, reentejado, entre muchas otras labores de conservación y enlucimiento que han posibilitado que la casa aún se encuentre en pie, superado su estado de ruina, y en muchas mejores condiciones que las originales, modernizada y dotada de servicios públicos.

(...)

Se menciono que existían algunos cultivos domesticas de caña de azúcar, yuca, limón, flores y pasto de corte así: extensiones de los cultivos de caña de azúcar se pueden determinar aproximadamente en 6.000 m2; os arboles de limón en una extensión de 400 m2, pasto de corte en una extensión de 2.500 m2, yuca y flores 5.000 m2”

(...)

El tipo de predio: urbano, rural, agrario, baldío, fiscal, adjudicable:

RESPUESTA: ES UN PREDIO RURAL.

(...)

La extensión del área cultivada dentro del predio a prescribir.

RESPUESTA: APROXIMADAMENTE 14.000 M2.

(...)

el estado del predio de mayor extensión, excluido el de auto.

RESPUESTA. TOTALMENTE ENRASTROJADO, EN TOTAL ABANDONO

(...)

La tradición del predio de mayor extensión:

RESPUESTA: Conforme el CERTIFICADO DE TRADICION, que acompaña la demanda impetrada del predio de mayor extensión, identificado con M.I 370-49081, numero catastral Y000200820000, ubicado en el Corregimiento la Buitrera, jurisdicción del municipio de Santiago de Cali de aproximadamente 150 plazas, fue adquirido en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio que curso en el JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, a través de sentencia de 26 de mayo de 1972, por el señor ASTOLFO MORENO RINCON, quien falleció el 23 de agosto de 1988, en el juicio de sucesión realizado en la NOTARIA 34 DE BOGOTA, a través de escritura Pública 3104 de 18 de septiembre de 1997, se adjudicó el referido inmueble a su cónyuge, a señora ROSA CARRIAZO DE MORENO, en una proporción del 50% y a sus hijos, ASTOLFO EDUARDO , JAVIER, ELIZABETH, ALBERTO RICARDO y MARGARITA MORENO CARIAZO, en una proporción para cada uno del 10%.

(...)

quien ostentaba su dominio antes que el causante de los actuales

reivindicadores.

RESPUESTA. En lo que atañe a quien ostentaba antes el dominio de aquel predio, lo ostentaba la Nación, pues era un bien baldío, por tanto, medio un título originario de adjudicación que fue la Sentencia de 26 de mayo de 1972, proferida Por el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, a través de la cual, le adjudico el bien al señor ASTOLFO MORENO RINCON (fallecido)

Se identificó el inmueble por su ubicación, linderos y demás características, así como que se tomó atentísima nota de las personas que se encontraron en el lugar, luego de examinada en detalle la composición física del inmueble, se verificó por el juzgado su alinderación constatándose de esta manera que se trataba del mismo bien reclamado en prescripción, siendo atendidos por la señora JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO, quien en dicha diligencia, señaló ocupar el inmueble en calidad de poseedora desde hace 21 años<sup>8</sup>.

Las declaraciones rendidas por las señoras VITELMA DUQUE PALOMINO y JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, dan cuenta de la posesión alegada por el aquí demandante, siendo enfáticos en manifestar el conocimiento que tienen de la posesión ejercida por el señor GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO, y que a dicho predio le ha implementado modificaciones, al igual que mejoras, lo mismo se predica de su percepción de la causa petendi, dándose cuenta por parte de ellos la posesión sobre el bien material de la pretensión.

Dan cuenta igualmente los actos que el demandante ha ejercido sobre dicho bien, de la misma manera indican no darse cuenta de que persona alguna le haya discutido la propiedad del inmueble, ya que es conocido por todos los actos que ha realizado en el mencionado bien.

### **3.7. LA CRÍTICA DE LAS PROBANZAS**

De las pruebas recaudadas en el proceso y en especial de los testimonios rendidos, observa el despacho que, en lo que se refiere al testimonio brindado por la señora JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO, existen ciertas incongruencias, dado que a folio 29 de cuaderno de pruebas, señaló que el demandante llegó a la finca desde hace 20 años, motivo por cual, ocupan dicho inmueble, sin embargo agrega que el inmueble objeto de usucapión le fue entregado por su propietario, señalando textualmente que; “ si, nos dieron permiso para estar ahí en el inmueble, inicialmente fue por un tiempo, pero después, dadas las circunstancias por la muerte del esposo de mi tía ASTOLFO MORENO, y que los recursos económicos de la familia no daban para mantener al mayordomo, y el cuidado de un cuñado de ASTOLFO, ya que mi tía ROSA CARRIAZO se vio obligada a viajar a Bogotá dejando la casa de Cali...”, más adelante en su declaración agrega, respecto de la edad que tenía el demandante cuando entraron a ocupar el predio, dice “ si la memoria no me falla, GIOVANNY debía tener entre 15 y 16 años...”. Al dar respuesta sobre el motivo por el cual, fue a persona que dio en venta varios lotes de menor extensión dentro del predio objeto de usucapión, manifestó; “ porque yo en ese momento era la poseedora...”, respecto de la fecha de dichas negociaciones<sup>9</sup>, señaló que, “no recuerdo bien la fecha, pero sí es hace más de 5 o 6 años, tal vez, más de 6 años, no estoy muy segura...”, acá es preciso tener en cuenta que la declaración rendida por la señora Castaño data de 02 de marzo de 2010.

---

<sup>8</sup> Folio 6 cuaderno 11

<sup>9</sup> Folio 140

Reposa también en el expediente<sup>10</sup>, declaración extraproceso, bajo la gravedad de juramento, realizada por la deponente en la Notaria 60 del Círculo de Bogotá, de 14 de mayo de 2004, en la que señala que, “reconozco y ratifico en todas sus partes y en mi firma el contrato de comodato que suscribí con los señores ROSA CARRIAZO DE MORENO, ASTOLDO EDUARDO, JAVIER, ELIZABETH, ALBERTO RICARDO y MARGARITA MORENO CARRIZO...(…) el cual suscribimos nosotros el 13 de julio de 1989.. “señalando que se reconoce como tenedora del bien en virtud de dicho comodato niega la realización de mejoras y reconoce a la familia Moreno Carriazo como propietario que ha ejercido la posesión de dicho inmueble, y aunque dentro del expediente obra mención que dicho documento fue suscrito bajo engaños o coacción, dicha situación no resultó probada dentro del plenario.

Contrario a ello, reposa en el expediente a folio 122, declaración extra juicio del señor MANUEL SARMIENTO AMADO, donde se corrobora lo expresado en dicha declaración, quien como cónyuge de la señora JULIA LUCIA CASTAÑO, al momento de ocupar el inmueble objeto de este proceso, manifiesta que el mismo les fue entregado por los demandantes, quienes les permitieron vivir allí a cambio de realizar el mantenimiento del predio, para lo cual suscribieron contrato de comodato, obrante a folio 126 del cuaderno principal.

Adicional a lo anterior, obra a folio 182 del cuaderno principal, documento denominado, “declaración voluntaria” suscrita por o aquí demandante, y por la señora JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, el 13 de mayo de 2004, en el que ratifican el comodato suscrito el 13 de julio de 1989, declarándolo vigente en lo que tiene que ver con el predio denominado “Los Motilones”, el cual es plenamente identificado en dicho escrito, negando el hecho que se hayan realizado mejoras, reconociendo dominio en cabeza de la familia MORENO CARRIAZO, y donde se realiza un trato para entregar a la comodataria JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, la propiedad y posesión de 2 lotes de terreno; .situación confirmada por la deponente en declaración visible a folio 13 del cuaderno 11.

Por otro lado, se encuentra la declaración de la señora VITELMA DUQUE PALOMINO, quien manifestó conocer al señor Astolfo Moreno, quien figuraba como propietario del inmueble, de los cuales, después de un tiempo no supo más, corrobora lo expresado por la señora Julia Castaño, al señalar que, “...después a esta finca llegó una señora JULIA CASTAÑO con su esposo y sus tres hijos, dos niñas y GIOVANY que tendría como 16 o 17 años, ellos empezaron a vivir allá y todos los días por la mañana su papá y su mamá los llevaban al colegio en jeep viejo, JULIA CASTAÑO su mamá hacía tortas y collares artesanales y GIOVANNY nos los vendía, con los años GIOVANNY se fue a prestar servicio militar y cuando volvió tenía apariencia de hombre y él tomó las riendas del hogar y la finca, empezaron a sembrar yuca, plátano stevia, pasto, yo le compro orquídeas y bromelias, hasta el día de hoy”, agregando que el demandante se encuentra ejerciendo la posesión del inmueble desde hace 20 ó 21 años.

Por su parte, las declaraciones de las señoras MARY SOLEDA GUTIERREZ, y MARÍA DEL CARMEN SALCEDO PEÑA, dan cuenta de los actos posesorios adelantados por los aquí demandantes, a saber: recolección de sumas de dinero para arreglos de carretera o arreglo de las cercas, la iniciación de procesos de perturbación de la posesión.

La inspección judicial practicada por el juzgado, reafirma las apreciaciones ya realizadas, cuando en dicha diligencia se advierte la presencia de la señora JULIA

---

<sup>10</sup> FI 119 Cuaderno 1

LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO, quien, como ya se advirtió, fue quien atendió la diligencia y manifestó ocupar el inmueble, en calidad de poseedora desde hace ya 21 años.

En dicha diligencia se llegó a la conclusión de que dicho inmueble es el mismo al que se refiere el escrito de demanda y sobre el mismo no se advierten bienes de los que se reserva la nación, igualmente se designó perito para que identificara el inmueble por su ubicación, área, y linderos, dictamen en el que se identificó que el inmueble objeto de la inspección corresponde al descrito en la demanda.

### **3.8 PROBLEMA JURÍDICO**

El fondo del asunto puesto a consideración del despacho consiste en determinar si se encuentra demostrado que el señor GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO cumple con los requisitos para adquirir el inmueble trabado en este proceso por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

El otro demandante como base de las pretensiones, alega que ha ejercido por más de quince años posesión, quieta y pacífica sobre el bien inmueble ubicado descrito a infolios.

Por su parte, los demandados alegaron que el demandante nunca ha tenido posesión real y material del inmueble que pretende prescribir, por cuanto el actor entró al inmueble en calidad de comodatario.

Como se expresó anteriormente, para acudir al juicio de pertenencia es requisito necesario para el éxito de la pretensión no sólo tener la posesión por el tiempo que dice la ley, sino, y lo que es más importante y casi de perogrullo decirlo, tenerla al momento de presentar la demanda lo que debe establecerse en la diligencia de inspección judicial porque este es un proceso declarativo puro que no conlleva diligencia de entrega porque la Sentencia solo reúne los elementos de la usucapión posesión y tiempo, por eso la Corte al interpretar el Art. 790 del Código Civil dijo: “Esta fuera de toda duda que quien ejerce la acción destinada a que se declare dueño de un bien por haberlo ganado por prescripción, debe estar poseyéndolo en el momento mismo en que se hace valer ante la justicia los hechos en que se funda para suplicar la declaración de pertenencia; lo contrario implicaría desnaturalizar la institución posesoria, porque resulta en principio absurdo que quien haya perdido la posesión pueda obtener un fallo cuyo cumplimiento ponga fin a la posterior de otro que este ganando la propiedad acogándose al mismo medio”<sup>11</sup>.

Así mismo, en forma reiterada se ha venido sosteniendo por la jurisprudencia y la doctrina que para usucapir deben aparecer cabalmente estructurados los elementos configurativos de la posesión esto es, el *ánimus* y el *corpus*, significando aquel, elemento subjetivo, la convicción o el ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien, desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, ocupando la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros de parecida significación.

Los elementos que así se dejan explicados-cuerpo y voluntad, cuya base legal sustancial es fundamentalmente el artículo 762 del Código Civil al decir que: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño” permiten de inmediato distinguir esta institución de la tenencia prevista en el artículo

<sup>11</sup> Casación del 24 de marzo de 1947, G. J. LXII, Pág. 77

775 de este ordenamiento, según el cual, es: “la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño”.

En efecto, no obstante que la posesión y la tenencia tienen como punto común de contacto que las asimila el factor externo referente a la ocupación de la cosa, si resultan bien distintas y hasta excluyentes estas dos instituciones en lo atinente al ánimo o conducta en una y otra situación, pues, valga reiterarlo, mientras en la primera a la materialidad se junta la voluntad de comportarse ante propios y extraños como dueño, en la segunda apenas externamente se está en relación con los bienes.

De ahí que ante supuestos similares corresponda distinguir qué actos constituyen posesión y cuál mera tenencia, toda vez que, aunque externamente se puedan parecer o resulten en principio iguales, la diferencia que en definitiva viene a decidir la cuestión descansa en el cuidadoso examen de si a esos hechos forzosamente se aúna el indispensable señorío o intención de ser dueño.

Por ello en orden a explicar este necesario *ánimus remsibi habendi*, ha expuesto la H. Corte que: “Ciertos actos como el arrendar y percibir los cánones, sembrar y recoger las cosechas, cercar, hacer y limpiar desagües, atender a las reparaciones de una casa o terrenos dados, no implican de suyo posesión, pues pueden corresponder a mera tenencia, ya que para ello han de ser complementados con el ánimo de señor o dueño, exigido como base o razón de ser de la posesión, por la definición misma que de ésta da el artículo 762 del C. Civil, el cual al definir la mera tenencia en su artículo 775 la hace contrastar con la posesión cabalmente en función de ese ánimo...” (G.J.T LIX, pag.7 ).

Por estos mismos caminos, ha de observar este Despacho enseguida cómo a partir de la anterior distinción, es por lo que al unísono los artículos 777 y 780, inciso 2º, predicán que el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión y que debe presumirse en quien ha empezado a poseer a nombre ajeno “la continuación del mismo orden de cosas”. Con otras palabras, ello se explica claramente debido a que, por ostentar el tenedor en aquellas hipótesis apenas el elemento *corpus*, el solo transcurso del tiempo, por prolongado que sea no alcanza, a tener la virtud de trocar en posesión lo que en un principio es constitutivo de tenencia, de modo que, en tanto permanezca esta situación jurídica precaria, el paso de los años lo siguen manteniendo en esa posesión.

No obstante, puede suceder una verdadera conversión o inversión del título, lo que ocurre cuando en un comienzo fue simplemente tenedor se transforma en poseedor.

Pero para tan trascendental viraje, como lo tiene suficientemente esclarecido la doctrina jurisprudencial, resulta menester, por un lado, que quien alega este radical cambio, encaminado a obtener la usucapión demuestre, con absoluta fehaciencia, el alzamiento o rebeldía de alterar rotundamente su primigenia calidad de tenedor frente al propietario, fundándose para ello en verdaderos actos configurativos de posesión “ y ya no apoyado en la simple tenencia que de nada le sirve para dicho objetivo” (G.J.T. CXCVI. Pag.66), de suerte que su nuevo comportamiento pueda catalogarse como inequívoco de, público, abierto y frontal desconocimiento de los derechos del dueño, y de otra parte, forzosamente le incumbe establecer, con certeza, la ubicación temporal de dicha mutación, para de ésta manera conocer a partir de cuándo cambió su conducta.

### **3.9 CASO CONCRETO**

### 3.9.1 Demanda principal

Sea lo primero señalar en lo que se refiere a la titularidad del bien, en cabeza del señor ASTOLFO MORENO RINCON, que la norma que regulaba el proceso judicial de pertenencia, en el año 1972, era la Ley 200 de 1936; al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia en STC15887-2017 de 03 de octubre de 2017, que:

(...) las modificaciones principales que introdujo la Ley 200 de 1936 fueron "la relativa a la presunción que ampara ahora la propiedad de los particulares, y no la del Estado; la segunda, como consecuencia de la anterior, la referente a la persona favorecida con la presunción, es decir, los particulares, quienes, por lo mismo, están exentos, respecto de la Nación, de la carga de la prueba del dominio; y tercera la concerniente a una nueva calidad de la posesión; que es la de ser económica".

En ese orden de ideas, se tiene claro que en virtud de la "presunción de dominio" consagrada a favor del particular en el artículo 1º de la citada ley en relación con el fundo -sostuvo la Corte-, sería al Estado "a quien le correspondería acreditar, para enervar los efectos de la acción petitoria en comento [pertenencia], que él no ha salido nunca de su patrimonio, por cuanto sobre él recaería la carga de la prueba en contrario. De manera que si el actor ejerce posesión económica sobre el predio rural pretendido en usucapión, en ningún caso podrá exigírsele acreditar que ese bien "no es baldío" por haber salido del dominio del Estado y haber pasado a ser de propiedad privada", pues constituye un error desconocer que, demostrándose por parte del usucapiente posesión económica sobre el bien, en principio él tiene la calidad de propietario, "no sólo cuando el proceso se adelanta sin la comparecencia personal del Estado, sino cuando éste interviene en esa forma discutiéndole dominio al actor..." (CSJ SC, 9 Mar. 1939, G.J. XLVII, p. 798; CSJ SC, 31 Oct. 1994, Rad. 4306; CSJ SC, 28 Ago. 2000, Rad. 5448; énfasis agregado).

Se concluye que la aludida presunción consagra "un principio de prueba de dominio" en favor del particular (CSJ SC, 31 Oct. 1994, Rad. 4306) y aunque no es de derecho sino legal (art. 1, Decreto 59 de 1958) y por lo tanto puede ser desvirtuada, únicamente cedería ante la prueba de que la explotación económica se ha realizado sobre un terreno reservado o destinado para un uso o servicio público, cuya naturaleza es la de ser imprescriptible, o la demostración de que no se ejerció la posesión calificada reclamada por la ley.

De lo contrario, es decir, si la explotación económica tuvo lugar sobre un terreno rural, conforme a la citada ley se presume que no es baldío, esto es, que salió del dominio de la Nación y pertenece a quien la explota, de modo que en este caso "al actor le basta acreditar la posesión en los términos ya indicados del artículo 1º de la Ley 200 de 1936 para que se presuma dueño, y es al Estado a quien, en caso de oposición, le corresponde demostrar, en virtud de la presunción de dominio ya aludida y consagrada allí en favor del poseedor demandante, que el correspondiente bien no ha salido nunca de su patrimonio" (CSJ SC, 31 Oct. 1994, Rad. 4306).

En ese sentido, esta Corporación, con anterioridad a la sentencia citada, había sostenido que: La posesión económica que consagra el artículo 1o. de esta ley [200 de 1936] está referida a la presunción de propiedad que establece, en desarrollo de la presunción general de dominio que estatuye el artículo 762 del C.C., pero únicamente en relación con la Nación, puesto que es para calificar las tierras así poseídas, de propiedad privada y no baldíos. Se trata de una presunción a favor de

los particulares y en contra de la Nación, con que el art. 1o. reformó la presunción tradicional de dominio establecida en el artículo 675 del C.C. y 44 del C.F." (CSJ SC, 22 Jun. 1956, G.J. T. LXXXIII, p. 74; CSJ SC, 31 Jul. 1962, G.J. T. XCIX, p. 172).

Y añadió:

La ley 200 de 1936 no tiene aplicación sino para definir lo relativo al dominio territorial cuando se lo disputen el Estado y los particulares y cuando en consecuencia, se enfrente el Estado a cualquier pretendido propietario para disputar su dominio. Precisamente para definir en esos casos la situación jurídica de la tierra y saber a quién corresponde en definitiva su dominio en las presunciones señaladas en sus casos dudosos, establece la Ley 200 las presunciones que deben actuar en el campo de nuestro derecho probatorio y que interesan, sobre todo, a la prueba del dominio territorial. Antes de expedir la Ley 200 era difícil en la mayoría de los casos acreditar el dominio privado de las tierras, y de allí que, en casi todos los litigios entre la Nación y los particulares, éstos salían perdidosos en las controversias en que se disputaba acerca de la propiedad territorial, para decidir si ésta le pertenecía al Estado en calidad de baldío o a los asociados, por haber entrado válidamente en el patrimonio privado. A resolver estos conflictos obedeció la expedición del estatuto de la tierra" (CSJ SC, 11 Ago. 1943, G.J. LVI, p. 46; CSJ SC, 15 Jul. 1952, G.J. LXXII, p. 785, citadas en CSJ SC, 31 Oct. 1994, Rad. 4306).

Citando su sentencia de 2 de septiembre de 1964, esta Sala indicó que si quien "incorpora su trabajo a los baldíos de la Nación y los mejora con edificaciones, plantaciones o sementeras que acrecienta la riqueza pública, adquiere de inmediato el dominio de suelo, no por transferencias alguna, sino por el modo originario de la ocupación con que el ordenamiento protege y respalda al poseedor económico de tierras sin otro dueño que el Estado" y la "adjudicación posterior encaminada a solemnizar la titularidad, ha de basarse en la prueba que demuestre plenamente haberse cumplido en las condiciones legales del modo adquisitivo por ocupación", no se comprende "el por qué esa misma consideración, es decir, la de ser dueño que ostenta igualmente el poseedor económico de un predio rústico en los términos del artículo 762 del C.C., no le es a éste en cambio suficiente para obtener la declaración de pertenencia en todos aquellos casos en que pruebe, además, que esa posesión se ha prolongado y con los demás requisitos que exige la ley" (CSJ SC, 31 Oct. 1994, Rad. 4306; el subrayado no es del texto).

Por otra parte, la Ley 200 instituyó una prescripción adquisitiva que coexiste con la ordinaria y la extraordinaria a que hacen referencia los artículos 2528 y 2531 del Código Civil, cuyos términos de consumación fueron reducidos a veinte años por el artículo 1º de la Ley 50 de 1936, y posteriormente a 5 y 10 años por la Ley 791 de 2002.

Esa usucapión agraria especial se consagró "en favor de quién, creyendo de buena fe que se trata de tierras baldías posea en los términos del artículo 1º de esta ley, durante cinco (5) años continuos, terrenos de propiedad privada no explotados por su dueño en la época de la ocupación, ni comprendidos dentro de las reservas de la explotación, de acuerdo con lo dispuesto en el mismo artículo. Parágrafo: Esta prescripción no cubre si no el terreno aprovechado o cultivado con trabajos agrícolas, industriales o pecuarios y que se haya poseído quieta y pacíficamente durante los cinco (5) años continuos y se suspenden en favor de los absolutamente incapaces y de los menores adultos" (art. 12, modificado por art. 4º Ley 4ª de 1973).

Del precepto se extrae que los requisitos para la prosperidad de esa usucapión especial son los siguientes: (i) que recaiga sobre un inmueble de propiedad privada; (ii) que el ocupante debe creer -de buena fe- al momento de ocuparlo, que es baldío; (iii) que el propietario no lo haya explotado económicamente a la fecha de su ocupación, ni corresponda a una zona de reserva; (iv) el término es de 5 años y (v) que el poseedor realice la explotación mediante cerramientos, plantaciones o sementeras, cultivos, ocupación con ganados y actos de similar significación económica (art. 1º, Ley 4ª de 1973), extendiéndose la prescripción adquisitiva únicamente a los espacios así explotados.

Por consiguiente, el prescribiente que invoca la anterior norma como fundamento de sus pretensiones y demuestra en el proceso que ha ejercido una posesión sobre el bien agrario consistente en actos de explotación económica en los términos del artículo 1º de la Ley 200 de 1936 con la creencia de que el bien es baldío, consolidando aquella por el término de 5 años en vigencia de esa ley, además de estar amparado por la presunción de dominio privado contenida en ella, tiene derecho a obtener la declaración de pertenencia, sin que ninguna persona pueda disputarle posteriormente su dominio.

Lo anterior porque, siendo la usucapión un modo originario de hacerse a la propiedad de las cosas ajenas (art. 765 C.C.) -ha destacado esta Corporación- "se configura por los hechos, es decir, cuando se cumplen los requisitos propios que la estructuran, independientemente de que el poseedor haya o no demandado su reconocimiento, o de que se hubiere resuelto favorablemente su solicitud, mediante sentencia judicial en firme, providencia ésta que es meramente declarativa de haber operado la adquisición, de ahí que "el detentador de una cosa con ánimo de señor y dueño se vuelve su propietario, apenas cumple los requisitos legales necesarios para ello..." (CSJ SC, 1º Sep. 2014, Rad. 2002-02246-01; se destaca).

A ese respecto se ha recalcado que "la posesión pacífica, pública y no interrumpida por determinado número de años, es el fenómeno que engendra el título y no la decisión judicial. Es injurídico sostener que la prueba del dominio del prescribiente dimana exclusivamente de la sentencia declarativa registrada a que se refieren los artículos 758 y 2534 del C.C., es decir, que ella es fundamento de una tradición" (CSJ SC, 28 Feb. 1955).

Si el usucapiante no se acoge a la prescripción adquisitiva de corto tiempo, sino que acude a la ordinaria o a la extraordinaria previstas en el Código Civil, deberá acreditar los elementos axiológicos de la acción (singularidad e identidad del bien y posesión material pacífica y continua por el lapso previsto en la ley mediante actos propios del dueño), y estará amparado por la presunción del artículo 1º de la Ley 200, siempre que se consolide el término de usucapión en vigencia de dicha reglamentación.

Tanto si se invoca la prescripción agraria especial, como si es aducida la ordinaria o la extraordinaria de la codificación sustantiva, el demandante no está exonerado de aportar el certificado del registrador de instrumentos públicos al que alude el numeral 5º del artículo 407 del estatuto procesal, que será el de "tradición y libertad" si el bien tiene folio de matrícula inmobiliaria, o el denominado "especial" o "negativo" en caso contrario, en el cual se especificará la circunstancia de no figurar titulares de derechos reales principales, precisamente porque el fundo carece de antecedentes registrales."

Atendiendo lo señalado, y en virtud de la presunción establecida en el artículo 01 de la ley 200 de 1936, le correspondía al Estado, demostrar, dentro del proceso adelantado ante el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali, que el bien inmueble con M.I 370-49081, no había salido de su dominio, siendo claro que para la fecha en que se declaró la propiedad por prescripción en cabeza de ASTOLFO MORENO RINCON, este era un procedimiento legal.

Ahora bien, descendiendo al caso en concreto, el demandante, para demostrar los fundamentos de hecho narrados en el libelo acompañó la siguiente documentación: Declaración extrajuicio ante notario público rendida por JUAN FRANCISCO ERAZO ERAZO y LUIS HERNANDO BASTIDAS. Certificado Especial del Registrador del inmueble de Matricula Inmobiliaria No. 370-49081. Copia de la Escritura Pública No. 3.104 del 18 de septiembre de 1997 de la Notaría Treinta y Cuatro de Bogotá D.C., sucesión de ASTOLFO MORENO RINCON. Planos de la formación rural del Municipio de Santiago de Cali (V), donde se identifica plenamente la finca rural denominada MONTE REDONDO, la cual corresponde a la cédula catastral Número Y000200820000. Asimismo, en el plano se encuentra segregado el lote cuya posesión fue transferida en venta al señor LUIS MIRANDA SIERRA, a través de Escritura Pública 859 del 14 de abril del año en curso, pasada en La Notaría Octava de este Círculo; plano en el que constan sus colindantes actuales y con una superficie en área de 51.616.50 M2.

Relación de documentos que acreditan la explotación económica del bien: Copia del reclamo ante las Empresas Municipales de Cali, EMCALÍ E.I.C.E., presentado por la señora JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, en marzo 21 del año 1997. Recibo de caja dado por las EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI número 20-9-187767, expedido como prueba de la cancelación de los servidos de energía, aseo y alumbrado del bien inmueble objeto de la presente demanda, por parte de la señora JULIA. CASTAÑO DE SARMIENTO, ejerciendo en esa época la posesión. Copia del convenio de pago con el Municipio de Cali Departamento Administrativo de Hacienda Municipal por valor de \$780.984.00, al cual se anexa copia del recibo número 0042508 del Municipio de Cali Departamento Administrativo de Hacienda Municipal Subdirección de Impuestos Rentas y Catastro recibo para pagar los impuestos Municipales determinados en la Subdirección de Impuestos de Rentas y Catastro y el cual tiene un valor de \$44.000.00, cumpliendo el convenio celebrado con la entidad anteriormente descrita.

Por otro lado, en lo que **se refiere a la demanda de reconvención** presentada por la parte demandada, debe tenerse en cuenta que esta allegó las respectivas constancias de servicio de energía de fecha enero de 1995 , recibos de materiales, contrato de comodato de 13 de julio de 1989, declaración extraproceso de JULIA CASTAÑO SARMIENTO , en la que reconoce su calidad de comodataria del bien inmueble objeto del presente asunto; declaración extrajuicio de MANUEL SARMIENTO AMADO, quien en calidad de ex cónyuge de la señora Julia castaño, reconoce que le fue entregado el bien inmueble objeto del presente asunto, en calidad de comodatarios, y en contra prestación ellos asumirían el mantenimiento del mismo, corroborando así, lo expresado por los demandantes en su escrito de oposición y demanda de reconvención , copia de Escritura Publica No 3.104 de 18 de septiembre de 1997, por medio del cual se realizó la sucesión de los bienes pertenecientes al causante ASTOLFO MORENO RINCON , diligencia de descargos de la señora Julia Castaño de Sarmiento, de fecha 03 de septiembre de 2004 , en la que dicha señora manifiesta tener la posesión del inmueble, acepta la iniciación de un proceso a título personal a fin de obtener la prescripción del mismo, y asegura haber sufrido amenazas por parte de los demandantes en reconvención, documento

de compraventa de derechos de posesión, de 07 de abril de 2004, celebrado por la señora Julia Castaño de Sarmiento, en calidad de vendedora , declaración extrajudicial de FERNANDO ESCOBAR VILLEGAS (fl 142), donde se señala que los propietarios del inmueble son los demandante en reconvención, y que continúan ejerciendo la posesión del mismo, la carencia de mejoras por parte de la señora JULIA CASTAÑO CARRIAZO; Copia de demanda de perturbación a la posesión interpuesta por los demandantes en reconvención ; copia de la demanda presentada por Julia Castaño, el 09 de marzo de 2004, a fin de obtener la declaratoria de pertenencia del bien inmueble objeto de este proceso, y que para esa esposa correspondió al Juzgado Décimo Civil del Circuito de Cali , pago del impuesto predial de la totalidad del inmueble desde 1993 a 1998, y 2004 , declaración voluntaria de fecha 13 de mayo de 2004, donde los demandante, junto con la señora Julia Castaño de sarmiento, donde esta ratifica el contrato de comodato suscrito y realiza un acuerdo para la entrega de 2 lotes de terreno de 5.000 m2 , dentro del predio denominado Los Motilones , declaración extrajudicial de JAIME ALBERTO GUTIERREZ ,en el que este corrobora lo señalado en la demanda de reconvención.

Dentro de la respectiva etapa probatoria, fueron recepcionados los testimonios de MARY SOLEDA GUTIERREZ, MARIA DEL CARMEN SALCEDO PEÑA, VITELMA DUQUE PALOMINO y JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO. Igualmente fue realizada la diligencia de inspección judicial a la parte del inmueble que pretende usucapir el actor, siendo rendido el dictamen por la auxiliar de justicia LUZ STELLA BELTRAN HURTADO, el día 4 de diciembre del año 2012 <sup>12</sup>, quien a su vez presentó la aclaración del mismo por petición de la parte actora, sin que fuera objetado por las partes.

Ahora bien, del amplio caudal probatorio allegado al plenario y de los hechos en que fueron fundados los argumentos defensivos, tendientes a enervar la pretensión del actor, se observa que están orientadas a desvirtuar la calidad de poseedor de los demandantes, entiéndase a la señora JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO, quien se integró al trámite como litisconsorte.

El Art. 775 del C. Civil nos dice que se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

Bien sabido es que al limitarse los Art. 777 y 780 del Código Civil a presumir, por obvia aplicación del principio de la inercia<sup>13</sup>, que tanto la posesión a nombre propio como la simple detentación material continúan disfrutándose en el mismo concepto en que se adquirieron, ligando así por principio la suerte de estas situaciones a la causa por cuya virtud se configuraron originariamente, lo cierto es que las reglas consagradas en dichos textos no son de inexorable vigencia, habida cuenta que admiten el posible advenimiento de modificaciones que, exteriorizadas del modo adecuado, del lugar a la llamada en términos generales “inversión o interversión de la posesión” que, como también se sabe, consiste en la transformación del poseedor en mero tenedor, o, a la inversa de este último poseedor, todo ello partiendo del supuesto que se trata de dos fenómenos entre sí diametralmente antagónicos pues al paso que quienes son poseedores tienen la cosa en concepto

---

<sup>12</sup> PDF 910 del expediente completo

<sup>13</sup> G. J. Tomo CXIX, Pág. 353

de dueño (Artículo 762 del C. Civil), los simples detentadores la tiene en lugar o a nombre de este (Art. 775 ib.). En otras palabras, la ley tolera la mutación del concepto posesorio que se pone de manifiesto cuando, permaneciendo inalterado el elemento físico o “corpus” aprehensible por los sentidos y que le es común tanto a la posesión como a la mera tenencia, cambia el elemento psicológico o “animus” característico de cada una, por manera que en la primera de las especies de “intervención” señaladas, el poseedor continúa reteniendo la cosa en su poder pero, a partir de una determinada circunstancia sobreviniente, lo hace reconociendo dominio ajeno, mientras que en la segunda el mero tenedor, que tiene la cosa “nomine alieno” o a título precario, modifica su disposición de ánimo y, para el futuro, como lo dice la Corte: “empieza una nueva etapa de señorío ejercido, no solo a nombre propio, sino con actos nítidos de rechazo y desconocimiento del derecho de aquel a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia”<sup>14</sup>.

Sumado a lo ya narrado, aseguró el demandante, y se desprenden de los testimonios rendidos que éste ingresó al inmueble en el año 1989, junto con sus padres, de lo que se extrae que fue por autorización de éstos, ya que en ese momento no contaba con la mayoría de edad, situación que corroborada por los testimonios de las señoras JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO y VITELMA DUQUE PALOMINO, desconociendo de esta forma lo preceptuado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 31 de mayo de 2007, radicación 00466 y reiterada en sentencia de fecha 5 de junio de 2019, mediante sentencia de casación No. SC1939- 2019, donde se dijo sobre el ejercicio de los derechos posesorios que “esa atribución está referida exclusivamente a la posesión mobiliaria, quedando al margen de ella la inmobiliaria, respecto de la cual la posesión sólo puede obtenerse por quien goza de plena capacidad”.

Es decir, con lo anterior se desvirtúa lo afirmado en los hechos de la demanda, ya que, para la fecha que dice entró en posesión del bien, no contaba con la mayoría de edad, por ende, no contaba con capacidad plena y como consecuencia no podía predicar posesión sobre el inmueble, lo que lleva a concluir que el demandante ingresó como mero tenedor del bien.

En esa medida, al ingresar por autorización de sus padres, debía demostrar en qué fecha pasó de ser tenedor del bien a ser poseedor del mismo, después de cumplida la mayoría de edad, desconociendo la calidad que, sobre el bien inmueble objeto de este proceso, detentaban sus padres, ya que quedó establecido en el plenario que la señora JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, aún se encuentra ocupando el inmueble objeto de litis, en virtud de un contrato de comodato celebrado con los demandantes, y quien según queda demostrado dentro del plenario ha sido quien ha realizado los actos presuntamente posesorios sobre el citado bien.<sup>15</sup>

Sobre el puntual aspecto señalado en el párrafo anterior se debe decir que, el artículo 777 del Código Civil indica “el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, mientras que el inciso 2.º del artículo 780 de la misma codificación establece que “[s]i se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas”.

Es decir, como el solo transcurso del tiempo no convierte al tenedor en poseedor, es necesario, para que ello ocurra, que exista una conversión del título, es decir, la ejecución de actos que revelen, inequívocamente, una rebeldía contra el titular y el inicio de actos propios de señor y dueño sobre la cosa.

---

<sup>14</sup> G. J. Tomo CLXXII Pág. 183

Dicha mutación, como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia: "... debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice "poseedor", tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a-fia usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia". (SC. 8 Ago de 2013. Rad . 2044-00255 - 01).

El demandante no alegó en su demanda la existencia de una mutación del título, no manifestó, en tal escrito, que hubiese sido tenedor y luego mutado a poseedor. Por el contrario, sostuvo que desde que empezó a ocupar el bien, esto es, 19 de septiembre de 1989, fue poseedor del mismo.

En todo caso, las pruebas no demuestran que haya existido una conversión del título por el tiempo que se exige antes de la presentación de la demanda, máxime si se tiene en cuenta que la señora madre del demandante, una de las personas que le permitió el ingreso al bien, se encuentra ocupando el inmueble en virtud del contrato de comodato suscrito con los demandantes, desde el mes de julio de 1989.

Así las cosas, no se cuenta con una fecha exacta desde la cual iniciar el cómputo de los años que se requieren para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio del bien objeto de este proceso, motivo por el cual, no se accederá a lo solicitado por el demandante, GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO.

**3.9.2 Respecto de la acción reivindicatoria**, impetrada como reconvenición por los demandados; ROSA CARRIAZO DE MORENO, JAVIER MORENO CARRIAZO, ELIZABETH MORENO CARRIAZO, ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO y MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO, debe señalarse que,

Dentro de las acciones contempladas por el legislador para la protección del derecho a la propiedad está por excelencia la acción de dominio o reivindicatoria, respecto de la cual, los artículos 946 y 952 del C. C. señalan lo siguiente:

“ARTICULO 946.- 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.”

“ARTICULO 952.- La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.”

A partir de la interpretación de estas disposiciones, es posible establecer los requisitos axiológicos que deben concurrir sin defecto para que prospere el ejercicio de la acción reivindicatoria y también, refieren acerca de la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva. En cuanto a los presupuestos materiales de la acción reivindicatoria, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup> tiene decantado que para el éxito de la acción de dominio se exige i) que el demandante sea el titular del derecho de propiedad del bien reclamado; ii) y que el demandado sea su poseedor material, además que exista iii) identidad entre el bien poseído por éste y el pretendido por aquél, y iv) que se trate de cosa singular o cuota determinada pro indivisa de una cosa singular.

En cuanto a los dos primeros requisitos se explican por sí mismos, porque como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2º del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión.

Tratándose de la confrontación de títulos, al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia. Como lo tiene explicado la Corte Suprema de Justicia a través de su Sala de Casación Civil cuando el “poseedor ampara su derecho en sus propios títulos de dominio, el juzgador debe hacer un escrutinio para confrontar unos con otros, donde factores como la antigüedad y la eficacia de los mismos serán determinantes en orden a definir de qué lado está la razón. (G. J. CC, 197; LIII, 267; LXXIV, 677; LXXVII, 388; XCV, 383, entre otras)”

Ahora, en cuanto al segundo grupo de requisitos esto es la identidad del bien objeto de reivindicación y en posesión del demandado y la singularidad del mismo, pertinente es citar a la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien en sentencia SC 6504 de 2015, señaló:

“4.1. Al lado del dominio en el demandante, la posesión del accionado y que el proceso verse sobre cosa singular o cuota determinada de ella, es requisito estructural de toda acción reivindicatoria que exista identidad entre el bien de propiedad del primero, cuya recuperación reclama, y el materialmente detentado por el segundo. En punto de tal exigencia, la Corte ha predicado en forma constante e invariable que “tiene doble alcance, puesto que, por una parte, hace referencia a la correlación que debe existir entre el predio cuya reivindicación se solicita con aquel que es de propiedad del actor, y, por otra, a que el bien reclamado corresponda al poseído por la parte demandada” (CSJ, SC del 9 de septiembre de 2011, Rad. n.º 2001-00108-01; se subraya).

Con anterioridad, la Sala había puntualizado que “[n]o ha de perderse de vista que la determinación y singularidad de la cosa pretendida y su coincidencia con aquella cuyo señorío se anuncia son imprescindibles para la prosperidad de la reivindicación, pues se trata de aspectos que vienen a dar seguridad y certeza a la decisión que tutela el derecho real de dominio como expresión del derecho de persecución, al punto que tal amparo no es posible de no mediar certeza absoluta de la correlación entre lo que se acredita como propio y lo poseído por el demandado, por supuesto que la ‘identidad del bien reivindicado se impone como un presupuesto de desdoblamiento bifronte, en cuanto la cosa sobre que versa la reivindicación, no solamente debe ser la misma poseída por el demandado, sino estar comprendida por el título de dominio en que se funda la acción, vale decir que de nada serviría demostrar la identidad entre lo pretendido por el actor y lo poseído por el demandado, si la identidad falta entre lo que se persigue y el bien a que se refiere el título alegado como base de la pretensión’ (Cas. Civ. de 27 de abril de 1958, LXXX, 84; 30 de abril de 1960, XCII, 466; 10 de junio de 1960, XCII, 925; 30 de abril de 1963, CII, 23; 18 de mayo de 1965, CXI y CXII, 101; 11 de junio de 1965, CXI y CXII, 148; 11 de junio de 1965, CXI y CXII, 155; 21 de noviembre de 1966, CXVIII, 179; 31 de marzo de 1967, CXIX, 63; 5 de abril de 1967, CXIX, 78; 26 de abril de 1994, CCXXVIII, 972 y ss.; 31 de marzo de 1968; 12 de junio de 1978; 13 de abril de 1985 (no publicadas) (...))” (CSJ, SC del 19 de mayo de 2005, Rad. n.º 7656; se subraya).

Teniendo en cuenta lo anterior, procede el despacho a realizar el estudio de los tres elementos señalados por la Jurisprudencia para invocar la acción reivindicatoria de dominio:

A) DOMINIO DEL ACTOR. El primer elemento debe ser acreditado por el demandante por medio de un título adquirido de dominio, en el cual su transmitente sea el verdadero propietario, por tener a su vez título adquisitivo y así, hacia atrás, hasta llegar a un modo originario de adquisición de propiedad.

Pues bien, con el propósito de acreditar el derecho de dominio que afirman tener sobre el inmueble cuya reconvención demanda, los demandantes en reivindicación presentaron copia del certificado de tradición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula No. 370-49081 y copia de la Escritura No. 3.104 de 18 de septiembre de 1997, por medio de la cual los demandantes adquieren el inmueble objeto del presente asunto, mediante adjudicación en proceso de Sucesión de los bienes del señor ASTOLFO MORENO RINCON<sup>16</sup>. **B) POSESIÓN DE LA COSA POR EL DEMANDADO**

Descendiendo al caso sub-judice para dilucidar este elemento de la acción, indiscutiblemente nos tenemos que remitir al estudio que arriba se hizo, referente al primer elemento de la acción de la demanda principal, denominado POSESIÓN en cabeza del señor GIOVANNY SARMINETO CASTAÑO, a fin de establecer si la acción fue dirigida contra el actual poseedor conforme lo establece el Art. 952 del C. Civil.

Al respecto este despacho y sin entrar a volver a expresar las mismas razones que arriba se expusieron, se observa la calidad de ocupante del inmueble objeto de reivindicación, desprendiéndose del contrato de comodato celebrado por su progenitora, la señora JULIA LUCIA CASTAÑO.

La configuración de la posesión de la cosa por parte del demandado en reconvención, no tiene ocurrencia “con la simple tenencia o cercanía física con la cosa, sino que reclama el ejercicio de actos de gobierno públicos e incontestables que, por su linaje, den lugar a presumir -como lo hace la ley (inc. 2 art. 762 C.C.)-, que la persona que así se comporta es la titular del derecho real de dominio (Sent. Cas. Civ. de 5 de agosto de 2002, Exp. No. 0437) (subrayado del despacho).

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido que, cuando el demandado acepta ser el poseedor del inmueble en controversia, ello es suficiente para tener por establecido el requisito de la posesión material, y con mayor razón cuando con base en ese reconocimiento propone la excepción de prescripción extintiva o adquisitiva.

Sobre el particular, en SC 12 dic. 2001, rad. 5328, se expuso,

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

---

<sup>16</sup> Anotación 5 folio 5-6 Cuaderno Principal

doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión” (sentencia de 22 de julio de 1993, CCXXV-176).”

Se tiene entonces que el demandante en el proceso de pertenencia, al interponer dicha demanda, acepta la calidad de poseedor del inmueble objeto del presente proceso, hecho suficiente para dar por cumplido el segundo elemento relacionado.

C. IDENTIDAD DE LOS INMUEBLES: En lo que se refiere a la determinación y singularidad de la cosa pretendida y su coincidencia con aquella cuyo señorío se anuncia, tenemos que existe identidad sobre los inmuebles sobre los cuales se alega la propiedad por parte de la demandante y la posesión por parte de la parte demandada, siendo el inmueble descrito en el escrito de demanda y contestación de la misma, esto es: predio denominado MONTE REDONDO, hoy LOS MOTILONES, ubicado en el Corregimiento La Buitrera, Kilómetro 6, Callejón Tabares, alinderado como aparece en la escritura pública No. 1699 del 29 de Abril de 1.978, de la Notaría Tercera de este Circuito; al respecto, coincidente con el contenido de la Escritura Pública No. 3104 del 18 de septiembre de 1.997, de la Notaría 34 de Circuito de Santa Fe de Bogotá D.C., la cual sólo difiere de aquella en la denominación del fundo, al apreciarse una variación actual, en cuanto reza; "Un predio rural o finca ubicado (sic) en el Corregimiento de la Buitrera, Jurisdicción del Municipio de Cali, de aproximadamente ciento cincuenta (150) plazas", hoy denominado "Los Motilones" y determinado por los siguientes linderos: OCCIDENTE: Predios Que son o fueron de Miguel Aguilar y Francisco Montoya; ORIENTE, predios que son o fueron de Reinaldo Navia, Oscar Hurtado Gómez y Mario Echeverri; NORTE, predios que son o fueron de Teódulo Rodríguez y Abelardo Gutiérrez y; SUR, predios que son o fueron de Cementos del Valle río Lily al medio”

El cual se encuentra descrito en el dictamen pericial allegado, en los siguientes términos:

“LINDEROS: Se realizó el recorrido perimetral al predio confrontando por medio de cinta las medida de vértice a vértice, que aparecen consignadas en el plano que contiene el levantamiento topográfico, confrontando los siguientes LINDEROS - NORORIENTE: iniciando por el punto 64 al D18 en una distancia de 44.31 metros lineales. Del punto D18-17 en una distancia de 455.71 metros lineales, para un total 499.71 metros con predios de LIGIA GUZMAN DE ECHEVERRY y FRANCEDY GONZALES SANCHEZ. SUR: Del punto 17 al 26 en una distancia de 128 metros lineales, Del punto 26 a D38 en una distancia de 147 metros lineales, Del punto D38 a 28 en una distancia de 70 metros lineales, Del punto 28 a 41 en una distancia de 384 metros lineales, para un total de 729 metros con predios de CEMENTOS DEL VALLE y Del punto 41 al 54 en una distancia de 174 metros lineales, con el Río Lili. OCCIDENTE: Del punto 54 al 59 en una distancia de 116 metros lineales, del punto 59 al 63 en una distancia de 316 metros lineales con cañada de por medio, NORTE: Del punto 63 al 64 en una distancia aproximada de 231 metros lineales con predios de LIGIA GUZMAN DE ECHEVERRY, cerrando en el punto 64 la poligonal. Existe con cerco en alambre de púas una división interna del predio antes descrito, retomando desde el punto D18 al D39 sentido sur, verificando una distancia aproximada de 219 metros lineales, este lindero divide el predio entre el señor LUIS MIRANDA y la señora JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO. Se pudo determinar en la diligencia de inspección judicial que los actuales poseedores del inmueble son la señora JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO y el señor LUIS MIRANDA. DIRECCIÓN: El Predio denominado LOS MOTILONES/ MONTEREDONDO está ubicado en el Corregimiento de La Buitrera, área rural del Municipio de Santiago de

Cali, ubicado al sur occidente del área urbana de Cali. AREA: Conforme el plano de levantamiento topográfico, que acompaña el escrito de reforma de la demanda, el área del lote es de 145.259 M2, área que se verifico, volviéndola a calcular través del método de triangulación.”

Teniendo en cuenta lo manifestado al estudiar la acción posesoria alegada por el señor GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO, se tiene que el mismo, no demostró la calidad de poseedor del inmueble, motivo por el cual, de conformidad con el material probatorio allegado, dado que la propiedad<sup>17</sup> de los demandantes en reivindicación se encuentra debidamente demostrada, cuya tradición reposa en los documentos anexos a la demanda de reconvención, esto es, copia del certificado de tradición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula No. 370-49081 y copia de la Escritura No. 3.104 de 18 de septiembre de 1997, por medio de la cual los demandantes adquieren el inmueble objeto del presente asunto, mediante adjudicación y proceso de Sucesión de los bienes del señor ASTOLFO MORENO RINCON , motivo por el cual, no existe duda acerca del derecho reclamado por los demandantes en reconvención, por lo que se accederá a las pretensiones de la demanda, declarando no probada la excepción propuesta por los demandados, esto es, “Prescripción extintiva de dominio”

## 9.10 CONCLUSIÓN

Con base en el amplio caudal probatorio, esta instancia concluye que el señor GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO no demostró dentro del presente asunto que haya existido una conversión del título por el tiempo que se exige antes de la presentación de la demanda, máxime si se tiene en cuenta que la demandante, señora, JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO y madre del señor SARMIENTO CASTAÑO, es una de las personas que le permitió el ingreso al bien, y quien se encuentra ocupando el inmueble en virtud del contrato de comodato suscrito con los demandantes, desde el mes de julio de 1989.

Así las cosas, no se cuenta con una fecha exacta desde la cual iniciar el computo de los años que se requieren para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio del bien objeto de este proceso, motivo por el cual debe ser declarada probada las excepciones denominadas “CARENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR, FALTA DE REQUISITOS PARA INCIAR LA ACCION.” y consecuente de ello las pretensiones de la demanda principal deban ser despachadas desfavorablemente.

Por otro lado, observa el despacho, que, los títulos exhibidos por los actores en reconvención no adolecen de vicios ni falsas tradiciones, tal como ya se mencionó al relacionar los mismos.

Por lo cual, dentro del plenario se encuentra acreditada la calidad de propietarios del inmueble poseído por los señores Giovanni Sarmiento Castaño, y Luis Miranda Sierra, vinculado al proceso reivindicatorio como demandado, mediante auto de 17 de noviembre de 2006, en virtud del negocio jurídico<sup>18</sup> que vincula a este con el inmueble objeto del litigio, reconociéndole la calidad de poseedor.

<sup>17</sup> FI 214: PRIMERO: el día 23 de agosto de 1988, falleció el Santiago de Cali, el señor ASTOLFO MORENO RINCON, propietario del predio denominado MONTE REDONDO, hoy LOS MOTILOES, ubicado en el Corregimiento de la Buitrera, Kilometro 6, callejón Tabares....(...) sobreviviéndole su esposa SEÑORA ROSA CARRIAZO DE MORENO, y sus hijos ASTOLFO EDUARDO MORENO CARRIAZO, JAVIER MORENO CARRIAZO, ELIZABETH MORENO CARRIAZO, ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO Y MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO.”

<sup>18</sup> Escritura Publica No 859 de 14 de abril de 2004 de la Notaria octava de Cali, visible a folio 488 del No 1 Expediente digital.

Ahora bien, dentro del marco legal contenido en el Art. 946 del C. Civil, pueden darse dos tipos de controversias: títulos del reivindicante contra mera posesión del demandado; o títulos del reivindicante contra títulos y posesión del demandado. En este orden de ideas y de una lectura simple de la demanda es claro que estamos en este asunto frente al primer evento.

Cuando se presenta el primer caso y se da la necesidad de enfrentar títulos con la mera posesión, se debe partir de la base de que esta última exista realmente en forma ininterrumpida por un periodo mayor al que cubre el título de dominio que aduzca el demandante respecto de la cosa que reivindica. En efecto, el Código Civil en el Artículo 762 establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño y es precisamente este último elemento de orden subjetivo el que la distingue de la simple tenencia, tal como ya reiteradamente los ha precisado la jurisprudencia al decir: “según la teoría (...) clásica que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que exista es bastante la detentación material; aquella, en cambio, exige no solo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa (animus remsibi habendi), o sea el de tenerle como señor y dueño (animus domini). (...) Si por definición la posesión supone la concurrencia en el mismo individuo del corpus y del animus, lógico es que ella no se adquiera, por regla general, sino desde el instante en que se unan esos dos presupuestos frente a una cosa determinada en la misma persona. Pero si para adquirirla se requiere, en principio, la suma de esos dos elementos, para conservar la posesión, basta, generalmente, mantener su elemento subjetivo<sup>19</sup>”.

Pero no resulta suficiente para fundar la pretensión que el demandado sea poseedor del bien, sino que, además, debe probar en forma contundente que esa posesión ha sido ininterrumpida por un periodo suficiente que le asegure que el actor, con los títulos que aduce, no pueda desvirtuar la presunción de dominio que ampara la situación posesoria así establecida, postulado éste acerca de cuyo significado dijo la Sala de Casación Civil de la C. S. J. en la Sentencia del 25 de mayo de 1990: “La anterioridad del título del reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que este derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no solo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquel puede sacar avante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo de su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad de usucapir”.

En el caso sub-examine y tomando como base las pruebas recaudadas tenemos que se encuentra demostrada la propiedad de los demandantes en reconvención, sin que exista prueba que permita demostrar la fecha en la cual, el señor Giovanny Sarmiento Castaño, inició los actos de posesión alegados, tal como ya se señaló en esta providencia, al estudiar la acción posesoria interpuesta por el mismo.

---

<sup>19</sup> J. G. T. CLXVI, Pág. 50

De esta manera se aprecia que se encuentran reunidos los elementos de la acción propuesta en la demanda de Reconvención; sin embargo, es preciso señalar que en el estudio de la reivindicación tiene un interesante capítulo sobre las prestaciones mutuas, utilizando en muchas decisiones donde se manejan situaciones similares el cual se encuentra a partir del Art. 961, correspondiente al 1º del Capítulo 4º título XII, del Libro 2º.

Es de anotar que la estimación de los frutos y las mejoras va directamente relacionada con la buena o mala fe del poseedor y con las características de éstas, pues la ley las clasifica en necesarias, útiles y voluntarias.

Dentro del plenario se acreditó que los demandantes ROSA CARRIAZO DE MORENO, JAVIER MORENO CARRIAZO, ELIZABETH MORENO CARRIAZO, ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO y MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO, son los propietarios del predio objeto de la demanda, empero, no aparece en el informativo ningún documento que haga presunción siquiera de la buena fe del demandado señor GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO a partir del año 1989.

Se dice lo anterior porque al poseedor solo se le puede tildar la buena fe cuando demuestre en el proceso en donde se le pretende la cosa, un título que de alguna manera legitime su relación material con tal bien.

Ha dicho La Jurisprudencia de la Corte tocante a esto: “Para que el poseedor pueda ser reputado de buena fe, se requiere necesariamente la existencia de un título constitutivo o traslativo de dominio, esta es la prueba de una relación de derecho de los que confiere originaria o derivativamente la propiedad de las cosas, en virtud de la cual el poseedor puede adquirir la conciencia de que ha recibido la cosa, por medios legítimos de quien tenía la facultad de enajenarlo. No puede en consecuencia, presumirse de buena fe a quien no muestra título o sea la causa o razón porque recibió la cosa.” (Cas. 24 abril 1981, VI-1986).

En otro momento dijo: “La bona fide ha de considerarse, como ya ha tenido ocasión de exponerlo esta sala (G.J. XLVII,465), como una realidad jurídica actuante y no simplemente como una intención de legalidad y una acreencia de legitimidad, en forma que la cuestión predominante cuando se trata de apreciar la buena fe ha de consistir al menos en el hecho psicológico de creer en la razón de la creencia, esto es, en el cómo y porque se cree. Es necesaria la conciencia de una adquisición legítima para que la buena fe del poseedor sea buena, resulta una conexidad tan íntima entre el título originario de la posesión y la creencia honesta de la propiedad, que no es posible admitir la buena fe en quien posee sin ningún título.”

“La falta de todo título especialmente en materia inmobiliaria, es una circunstancia jurídicamente anormal, que no permite generalmente presumir la buena fe. La presunción que la ley establece a este respecto en el artículo 769 del Código Civil requiere, pues, como base indispensable para poder actuar y producir sus efectos jurídicos, la existencia en quien pretende utilizarla, de un título constitutivo o traslativo de dominio, esto es la prueba de una relación de derecho de los que confiere ordinaria o derivativamente la propiedad de las cosas, sin la cual es imposible la conciencia de haber adquirido una cosa por los medios que autoriza la ley, sin esta prueba básica sobre la fuente de la posesión no tiene en que reposar la presunción legal y está bien que así sea, porque las ventajas muy apreciables que en materia de frutos concede la ley al poseedor de buena fe no tiene otra función que la honestidad de su creencia, ya que en realidad esas ventajas son recortes

que se hacen al derecho del verdadero propietario. (Cas. Abril –1941, LI, 172; julio 10-1959, LXXV, marzo 22 –1950.LXXXII, 25)

Teniendo en cuenta lo antepuesto y que el GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO, admitió su calidad de poseedor del bien en cuestión y sus argumentos sobre el inicio de su posesión carecen de fuerza explicativa y de veracidad, toda vez que no demostró a partir de qué momento su título de mero tenedor se mutó en poseedor, y dado las pruebas allegadas al proceso, en los que obra que el inmueble fue ocupado por la familia de su progenitora, por la demandante, señora, JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO, en virtud de un contrato comodato, es incuestionable por lo tanto, que se ejerció actos de dueño, a sabiendas de no serlo, pues tenía la certeza que dicho bien era ajeno; sin embargo, no es argumento suficiente para tenerlo como poseedor de mala, ya que, es sabido que la mala fe debe probarse, caso que no aconteció en el plenario; así las cosas, el poseedor debe restituir los frutos naturales y civiles de la cosa percibidos, desde la fecha de notificación de la respetiva demanda, tal como lo establece el artículo 716 del Código Civil.

Ahora bien, respecto del señor LUIS MIRANDA SIERRA, debe señalarse, en lo que se refiere a la suma de posesiones, que, para que exista dicha traslación de poder de hecho sobre las cosas que implica la posesión, razonable es deducir que el mismo debe existir como condición sine qua non para su transferencia; es decir, ha de demostrarse la existencia del requisito de homogeneidad de la posesión: la posesión ininterrumpida del antecesor y del sucesor sobre el mismo bien y en similares condiciones. Ahora, la carga de la prueba de los requisitos en mención corresponde a quien la invoca en su favor, en este caso a la parte demandante, sin que, desde ningún punto de vista posible, pueda presumirla el operador judicial, quien por el contrato deberá verificar la presencia de cada uno de estos elementos para atender favorablemente la suma de posesiones aludida.

En el presente asunto, el señor LUIS MIRANDA SIERRA, se limitó a realizar un pronunciamiento frente a los hechos de la demanda de reconvención, oponiéndose a las pretensiones de la demanda, y allegando el documento<sup>20</sup> por medio del cual, compra la posesión del inmueble, que hace parte integrante del de mayor extensión, identificado con M.I 370-49081, numero catastral Y000200820000, ubicado en el Corregimiento la Buitrera, documento donde la parte vendedora es la señora JULIA CASTAÑO DE SARMIENTO, quien, según lo señalado a largo de esta sentencia, ocupaba el inmueble objeto de reivindicación como comodataria de los propietarios del mismo, siendo una persona diferente a quien pretendía, a través del presente proceso de pertenencia, adquirir la propiedad del inmueble, motivo por el cual, no podría reconocerse al señor Miranda Sierra como poseedor de buena fe de inmueble objeto de este proceso.

Para establecer el monto del valor de los frutos que produjo el bien, o los hubiera producido el inmueble en cuestión, desde la fecha alegada, o señalado como de posesión de dicho inmueble, esto es, el año 1989, se nombró al auxiliar de la justicia, Ingeniero, Marco Tulio Astudillo Cerón, quien se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, y en el dictamen pericial<sup>21</sup> presentado el 6 de junio de 2022 señaló como valor de producción de los cultivos, la suma de **DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS (16.253.440)** anuales (valor actualizado al

---

<sup>20</sup> FL 262 No 1 Expediente digita.

<sup>21</sup> PDF20 Expediente digital

06 de junio de 2022), por tanto, teniendo en cuenta que los demandados quedaron notificados el 25 de enero de 2005<sup>22</sup>; la sumas quedaran así:

- \$16.253.440 (frutos anuales) x 17 (años): \$276.308.480.
- Sumado el cultivo establecido en el dictamen por la suma \$32.506.880
- Total **\$360.815.360**

Para un total de **TRESCIENTOS SESENTA MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS** (\$360.815.360), como frutos naturales y civiles.

Cabe agregar que el anterior dictamen pericial no fue objetado por las partes, por tanto, las mismas convalidaron la experticia presentada.

En cuanto a las mejoras efectuadas por la parte demandada en reconvenición, esto es, el señor GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO y LUIS MIRANDA SIERRA, es preciso señalar que, dada la buena fe de los demandados, tienen derecho a que se le abonen las expensas útiles hechas antes de contestarse la demanda y las invertidas en la conservación de la cosa, ya sean permanentes o que aprovechen al reivindicador, y a llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados (artículos 909 a 967 del código civil).

Conforme lo anterior, y dado que no se encuentran documentos que soporten cuál de los dos demandados realizó los respectivos gastos para el mantenimiento del inmueble, y el valor de los mismos, se ordenará a los señores GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO y LUIS MIRANDA SIERRA, que retiren los materiales con los que levantaron las **mejoras necesarias** que plantaron en el predio, esto es, según los dictámenes periciales allegados al proceso:

“MEJORA 01 VIA DE ACCESO	\$38.738.970
MEJORA 02 CERCOS DE LINDEROS	\$6.600.000
MEJORA 04 ACOMETIDAS DE SERVICIOS PUBLICOS	\$24.550.000
Avaluadas en un total de \$	\$69.888.970

En lo que se refiere al resto de las mejoras señaladas por el perito en dictamen visible en el numeral No 20 del expediente digital, las mismas no cumplen con lo señalado en el artículo 965 del C.C, por no ser expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa.

Con base en las consideraciones precedente, considera el despacho que se encuentran probados los presupuestos de la presente acción reivindicatoria que ha invocado el actor, por lo tanto, se ordenará al señor GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO la restitución a los demandantes del inmueble denominado LOS MOTILONES/ MONTEREDONDO y el pago de los frutos civiles.

Por otro lado, atendiendo las mejoras o expensas necesarias realizadas por los demandados, en virtud de lo señalado en el artículo 965 del C.C se autorizará a los señores GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO y LUIS MIRANDA SIERRA para que retiren los materiales con los que levantaron las mejoras que plantaron en el predio

---

<sup>22</sup> FL23 Cdo7

o, en caso de que los actores quieran conservar las mismas, se establece el pago por parte de éstos a los demandados del valor de dichos materiales, conforme lo señalado en el dictamen pericial visible en el No 20 del expediente digital equivale a \$69.888.970.

Finalmente, no se condenará en costas a la demandada, señora, JULIA LUCIA CASTAÑO DE SARMIENTO, en la demanda de reconvenición, por cuanto, como se ventiló en el trascurso de este fallo, aquella ocupa el inmueble en virtud del contrato de comodato suscrito con los demandantes, desde el julio del año 1989, por tanto, no hay lugar a condenas ni a restituciones en contra de la demandada.

Por las razones expuestas el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

#### **a) DEMANDA PRINCIPAL (prescripción adquisitiva de dominio)**

**PRIMERO.** DECLARAR probada la excepción de mérito denominada CARENIA DE CAUSA PARA DEMANDAR y FALTA DE REQUISITOS PARA INICIAR LA ACCION, por lo antes expuesto.

**SEGUNDO.** Consecuente de lo anterior, denegar las pretensiones de la demanda principal de declaración de pertenencia instaurada por GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO contra ROSA CARRIAZO DE MORENO, JAVIER MORENO CARRIAZO, ELIZABETH MORENO CARRIAZO, ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO y MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

**TERCERO.** ORDÉNESE la cancelación de la inscripción de la demanda. Oficiése.

**CUARTO.** CONDENAR en costas a la parte demandante a favor de la parte demandada. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de **\$15.000.000,00** m/cte. Líquidense por la Secretaría del Juzgado.

#### **b) DEMANDA DE RECONVENCIÓN (Reivindicatorio)**

**PRIMERO.** DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto a los señores **ROSA CARRIAZO DE MORENO, JAVIER MORENO CARRIAZO, ELIZABETH MORENO CARRIAZO, ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO y MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO**, el lote de terreno denominado LOS MOTILONES/ MONTEREDONDO está ubicado en el Corregimiento de La Buitrera, área rural del Municipio de Santiago de Cali, ubicado al sur occidente del área urbana de Cali, con un área del lote es de 145.259 M2, cuyos LINDEROS son - NORORIENTE: iniciando por el punto 64 al D18 en una distancia de 44.31 metros lineales. Del punto D18-17 en una distancia de 455.71 metros lineales, para un total 499.71 metros con predios de LIGIA GUZMAN DE ECHEVERRY y FRANCEDY GONZALES SANCHEZ. SUR: Del punto 17 al 26 en una distancia de 128 metros lineales, Del punto 26 a D38 en una distancia de 147 metros lineales, Del punto D38 a 28 en una distancia de 70 metros lineales, Del punto 28 a 41 en una distancia de 384 metros lineales, para un total de 729 metros con predios de CEMENTOS DEL VALLE y Del punto 41 al 54 en una distancia de 174 metros lineales, con el Río Lili.

OCCIDENTE: Del punto 54 al 59 en una distancia de 116 metros lineales, del punto 59 al 63 en una distancia de 316 metros lineales con cañada de por medio, NORTE: Del punto 63 al 64 en una distancia aproximada de 231 metros lineales con predios de LIGIA GUZMAN DE ECHEVERRY, cerrando en el punto 64 la poligonal. Existe con cerco en alambre de púas una división interna del predio antes descrito, retomando desde el punto D18 al D39 sentido sur, verificando una distancia aproximada de 219 metros lineales.

Dicho inmueble se encuentra identificado con M.I 370-49081, numero catastral Y000200820000, ubicado en el Corregimiento la Buitrera, jurisdicción del municipio de Santiago de Cali.

**SEGUNDO.** Como consecuencia de esta declaración a favor de **ROSA CARRIAZO DE MORENO, JAVIER MORENO CARRIAZO, ELIZABETH MORENO CARRIAZO, ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO y MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO**, condénese a los señores **GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO y a LUIS MIRANDA SIERRA**, a restituir, en el término de diez (10) días después de ejecutoriada esta sentencia, el inmueble anteriormente descrito.

**TERCERO.** Los demandados **GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO y LUIS MRANDA SIERRA**, pagarán a los demandantes señores **ROSA CARRIAZO DE MORENO, JAVIER MORENO CARRIAZO, ELIZABETH MORENO CARRIAZO, ALBERTO RICARDO MORENO CARRIAZO y MARGARITA ROSA MORENO CARRIAZO**, diez (10) días después de ejecutoriada ésta sentencia el valor de los frutos naturales y civiles que produjo o pudo haber producido el inmueble a restituir, los cuales fueron estimados, en la suma de **TRESCIENTOS SESENTA MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS (\$360.815.360)**, , conforme lo ya expuesto, suma que indexada desde la fecha de presentación del dictamen hasta la última base de IPC para este año, corresponde a la suma de **\$388.084.424<sup>23</sup>**.

**CUARTO.** AUTORIZAR a los señores **GIOVANNY SARMIENTO CASTAÑO y LUIS MIRANDA SIERRA** para que retiren los materiales con los que levantaron las mejoras que plantaron en el predio o, en caso de que los actores quieran conservar las mismas, se establece el pago por parte de éstos a los demandados del valor de dichos materiales, conforme lo señalado en el dictamen pericial visible en el No 20 del expediente digital equivale a **\$69.888.970.**, suma que indexada desde la fecha de presentación del dictamen hasta la última base de IPC para este año, arroja como resultado **\$75.137.525.<sup>24</sup>**

Lo anterior solo, en lo que tiene que ver con las **mejoras necesarias** realizadas, de conformidad con el artículo 965 del C.C, esto es:

“MEJORA 01 VIA DE ACCESO	\$38.738.970
MEJORA 02 CERCOS DE LINDEROS	\$6.600.000
MEJORA 04 ACOMETIDAS DE SERVICIOS PUBLICOS	\$24.550.000
Avaluadas en un total de \$	\$69.888.970

**QUINTO. CONDENAR** en costas al señor **GIOVANNY SARMEINTO CASTAÑO y LUIS MIRANDA SIERRA** a favor de la parte demandante. Fijese por concepto de

<sup>23</sup> IPC enero 2023/junio2022 = \$27.269.064

<sup>24</sup> IPC enero 2023/junio2022 = \$5.248.555

agencias en derecho la suma de **\$15.000.000,00** m/cte. Liquídense por la Secretaría del Juzgado.

**SEXTO.** Se reconoce personería a la Dra. **MARIA ANGELICA DE FATIMA GARCIA**, como apoderada judicial de **LUIS MIRANDA SIERRA**, en los términos del poder conferido, en virtud de la vinculación realizada mediante auto de 17 de noviembre de 2006.

**NOTIFIQUESE,**



**LIZBETH FERNANDA ARELLANO  
JUEZ**