



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICA**

Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, Caldas

Doce (12) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Ref. Verbal Declarativo de Pertinencia con demanda de reconvencción

Rad. No. 25572408900120200007201

Asunto: Proceso Verbal Declarativo de pertenencia instaurado por Nathalya y Andrea Paola Sacristan Galindo en contra de Nicolas Galindo Duque y Sofia Galindo Duque representados por su señora madre Carolina Duque Almendrales, con demanda de reconvencción formulada por los últimos mencionados en contra de los demandantes en proceso de usucapión.

Procede este Despacho a resolver el recurso de apelación que la parte demandante principal interpuso contra la sentencia proferida el 31/08/2022, por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal, dentro del asunto de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. Deprecó, el demandante que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria, adquisitiva de dominio el inmueble denominado los "arrayanes" ubicado en la vereda Rayadero, jurisdicción del municipio de Puerto Salgar, Cundinamarca e identificado en el folio de matrícula inmobiliaria 162-7779 de la oficina de instrumentos públicos de Guaduas, Cundinamarca, y como consecuencia, se disponga la inscripción de la sentencia estimatoria en el certificado de registro correspondiente (fls. 65 a 69 pdf 01)

2. Para sustentar las anteriores pretensiones afirmó que ostenta la posesión del citado bien inmueble por más de 10 años de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida y en él ha ejercido actos de señor y dueño, representados en la instalación del servicio de agua y alcantarillado, entrada de acceso al predio, cerramiento con alambre, parqueadero para los vehículos, la construcción de una bodega de 70.00 metros para el almacenamiento de heno y una laguna para la cría de pescado, así mismo, con el pago de servicios públicos y predial.

3. Al admitirse la demanda se dispuso junto con la notificación de la parte demandada la citación y emplazamiento de quienes creyesen tener derechos sobre el bien a usucapir (pdf 09).

En forma personal se notificaron los demandados determinados quienes dentro del término de traslado demanda, se pronunciaron y plantearon las excepciones

llamadas "*posesión viciosa y clandestina, poseedor de mala fe y la genérica*", soportadas, en esencia, en que el demandante habita el inmueble en calidad de tenedor, en razón a que el bien le había sido entregado por su dueño de forma voluntaria mientras él y su familia debían abandonar el país, situación por la cual la posesión que alegaba detentar era de mala fe y no cumplía con los presupuestos legales para hacerlo acreedor del inmueble mediante la acción de pertenencia (pdf 56).

Así mismo, promovieron demanda reivindicatoria para que se declarara que les pertenece el predio en cuestión y se condene al reconvenido a la restitución del mismo, por cuanto son herederos determinados de quien aparece inscrito como dueño; dado que discurrieron que la posesión ejercida por el demandante en pertenencia, dado que era de mala fe y clandestina, situación que da lugar a que el predio les sea dado en reivindicación.

4. Al notificarse el demandado resistió los pedimentos, formuló las excepciones perentorias denominadas "*prescripción de la acción y falta de causa para demandar*" que sustentó básicamente en la existencia de las pretensiones de la demanda de pertenencia.

5. Agotado el trámite del proceso, se finiquitó la instancia con el fallo aquí apelado, en el cual fueron desestimadas las pretensiones de la demanda principal, se accedió a las pretensiones de la demanda de reconvención y se condenó a los sucesores procesales del señor Osbaldo Sacristan Mahecha a restituir a los reconvinientes el inmueble objeto de esta demanda, así como al pago de los frutos civiles y las costas del proceso.

II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

El día 31/08/2022, el Juzgado de Instancia profirió la decisión en la cual accedió a las pretensiones de la demanda de reconvención y, en consecuencia, negó las presentadas con la demanda principal con base en los siguientes argumentos:

- Adujo, que el predio era susceptible de ser adquirido por prescripción, a renglón seguido, manifestó que en la inspección judicial realizada se identificó el predio, de acuerdo a la distinción realizada en el libelo.
- Discurrió, después de analizar todo el material probatorio recaudado en el trámite, que no existía la posesión real por parte de los demandantes en pertenencia, pues en su sentir la venta que realizó el señor Osvaldo a los menores Nicolas y Sofia Galindo, cumplía con todos los requisitos de validez, aunado a que el mismo había sea perfeccionado, con su registro en el F.M.I., del predio objeto de contienda, situación a la que aunó que tal instrumento registral contradecía lo indicado por el demandante en pertenencia, puesto que con la firma del mismo se aceptó el pago total del precio por parte de los compradores.

- Indicó, que cuando se habló de la subdivisión del predio, los demandantes en pertenencia no pudieron pronunciar nada al respecto, dado que Carolina Duque, era quien legalmente era la dueña de la finca, manifestación que permitió colegir que la familia Sacristán Galindo siempre reconoció el dominio del bien, en cabeza de su tío José Ignacio, su esposa Carolina Duque y sus menores hijos, situación por la cual discurrió no se encontraban acreditados los presupuestos de la acción de prescripción, pues en el bien sólo han estado como tenedores o administradores del mismo.
- Refirió, que su calidad de administradores del predio, se afianzaba aún más en las múltiples consignaciones realizadas por la señora Cecilia a Carolina Duque, que superaron los 100 millones de pesos, que concluyó eran debido al producido del inmueble objeto de demanda.
- Aseveró, que no comulgaba con el argumento, que las mencionadas consignaciones, fueran por la venta de locales comerciales o de sus arriendos, dado que las mismas no eran uniformes.
- Arguyó, que frente a las señoras Nathalya y Paola Sacristán, las mismas no había acreditado el animus ni el corpus, para deprecar la usucapión a su favor, pues en su sentir no quedó acreditado la interversión del título, de tenedores a poseedores.
- En cuanto a la acción reivindicatoria, adujo que sobre los actores recae la condición de propietarios del inmueble vinculado al proceso, el que se encuentra plenamente identificado y cuya posesión ostentó el demandante. En consecuencia, ordenó al demandado reconvenido a restituirlo y a pagar los frutos civiles percibidos, en cuantía de \$17.516.246,1, a los demandantes en reconvención.

III. ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión el demandante principal apeló, en los siguientes términos:

- Refirió, que el Juzgado de Primera Instancia no había realizado una adecuada valoración probatoria, pues en su sentir si se acreditó la posesión pacífica e ininterrumpida de las demandantes.
- Aseveró, que los señores José Ignacio Galindo y Carolina Duque, nunca ejercieron la posesión del predio objeto de contienda y que por el contrario la detentada por ellas nunca había sido disputada.
- Que el señor Ignacio arribó a Colombia, y no realizó ningún acto tendiente a lograr la reconvención del predio objeto de contienda.

- Que al interior del proceso no se acreditó que los dineros remitidos por ellas a los demandantes en reconvención, fueran del producido del inmueble y que lo único acreditado en el devenir procesal fue su posesión quieta, pacífica e ininterrumpida.

IV. CONSIDERACIONES

Reunidos los presupuestos de orden procesal y ante la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado, se decidirá de fondo el presente asunto.

Como se observa, el tema que plantea la apelación se circunscribe a establecer, de un lado, si resulta procedente la declaración de dominio impetrada por el demandante por haber adquirido el bien a que alude la demanda por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; y de otro, si en efecto se configuraron los presupuestos de la acción reivindicatoria, propuesta en la demanda de reconvención, sobre el mismo bien.

Con miras a resolver, debe tenerse en cuenta que la prescripción es un modo originario de adquirir las cosas ajenas por haberlas poseído el prescribiente durante cierto tiempo (artículo 2512 del Código Civil), siendo susceptibles de tal modo los bienes corporales raíces o muebles, que estén en el comercio y que se hayan "...poseído con las condiciones legales" (artículo 2518 *ibídem*), de manera ordinaria o extraordinaria; así y tratándose de inmuebles, el dominio se adquiere por el transcurso de 5 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, acompañada de justo título y buena fe, si es ordinaria, al paso que mediante la segunda se gana la propiedad por el paso de 10 años en las mismas condiciones, sin necesidad de acreditar el justo título y presumiéndose la buena fe, sin olvidar que la posesión requiere del *animus*, que es la intención de detentar o de tener algo como propio, y del *corpus*, como la manifestación externa traducida en la aprehensión material, conservación, goce y disfrute sobre un bien singular, identificable e idéntico al reclamado.

Por ser la posesión una relación de dominio de hecho con la cosa deberá probarse, conforme lo preceptúa el artículo 981 del C.C., "*por hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, como el corte de madera, la construcción de edificios, la de cerramientos, plantaciones o sementeras, y otros de igual significación,...*"; precepto éste que ha conducido a la Corte a sostener que "*la posesión de bienes raíces que origina la presunción de dominio, es la material, comprobable con hechos positivos, conforme al artículo 981 del C.C....*"¹.

En cuanto a las pruebas que deben ser aportadas al proceso con el fin de acreditar los elementos necesarios para adquirir un bien por prescripción, ha indicado la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia² que: "*(...) los medios probatorios aducidos en proceso para demostrar la posesión, deben venir, dentro de*

¹ CSJ Cas Civil. 31 de marzo de 1930; G.J. T XXXVII Pág. 493

² CSJ Sent. 005 de 1999 M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles.

las circunstancias particulares de cada caso, revestidos de todo el vigor persuasivo, no propiamente en el sentido de conceptuar que alguien es poseedor de un bien determinado, pues esta es una apreciación que sólo al juez le compete, sino en el de llevarle a este el convencimiento de que esa persona, en realidad, ha ejecutado actos que, conforme a la ley, son expresivos de la posesión, lo cual, por supuesto, ha debido prolongarse durante todo el tiempo señalado en la ley como indispensable para el surgimiento de la prescripción adquisitiva del dominio, sea esta ordinaria o extraordinaria.

En orden a establecer si el demandante acreditó que ejerció la posesión alegada por el tiempo y en la forma establecidos en la ley sustancial para por su conducto ganar por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la propiedad, es preciso remitirse a la prueba testimonial recaudada así:

Jesús Alberto Real Zarate. Aseveró, que ha visto a las demandantes en pertenencia vivir en el predio objeto de contienda y nunca observó una persona diferente en el feudo. Arguyó, que la cabeza del inmueble es la señora Blanca Cecilia y que construyeron unas mejoras que consistieron en la elevación de una cerca.

Pablo Emilio Bustos Escárraga. Refirió conocer a las demandantes, porque es tramitador de escrituras, que sabe que las mismas residen en la finca los Arrayanes lugar donde se encuentran en la actualidad, desde el año 2006, cuando adquirieron el predio porque el mismo registró la escritura.

Indicó, que el dominio del predio fue transferido mediante escritura pública en el año 2008, debido a que él había sido amenazado y posteriormente golpeado en la misma propiedad y que ello se efectuó por su propio consejo y todos los gastos fueron sufragados por Osvaldo Sacristán que él estuvo presente cuando se efectuó la propuesta y la materialización de la escritura.

Adujo, que cuando ya se había realizado el registro instrumental en el año 2011 a él lo sacaron del pueblo y lo llevaron a una vereda y le decían que debía darles los poderes de José Ignacio Galindo, para que les fueran traspasadas los inmuebles que eran de su propiedad.

Indicó, conocer el predio por la negociación que se hizo a favor de Osvaldo Sacristán, quien por demás fue quien arregló el inmueble para sembrar pasto y luego puso la cerca, un parqueadero, así mismo, la cocina y un patio y un lago en el que se crían mojarras y cachamas.

Expuso, que desde la muerte del señor Osvaldo doña Cecilia es la encargada del cuidado del predio.

Arguyó, que Osvaldo laboraba comprando y vendiendo ganado y de ahí obtuvo el dinero para efectuar las mejoras atrás mencionadas, que nunca nadie le disputo la propiedad del inmueble objeto de contienda, de igual forma, arguyó, que el señor José Ignacio Galindo ni la señora Carolina Duque habían ejercido posesión del inmueble.

Aseveró, que el señor José Gabriel Galindo tenía unos locales comerciales en Puerto

Salgar, Cundinamarca y que el arriendo de los mismos le era remitido al señor Ignacio cuando salió del país que fue para el año 2010 y que regresó, un día que le tocó la puerta a las 4 de la mañana y lo vio en malas condiciones de salud mental.

Indicó, que el señor Osvaldo era como trabajador de Ignacio.

Manifestó, que cuando el fue retenido en contra de su voluntad las personas que realizaron estos hechos estaban persiguiendo el patrimonio de José Ignacio Galindo, refirió que estas personas desconocían la existencia de los locales que tenía el *decujus* en el centro de Puerto Salgar, Cundinamarca que fueron vendidos en más de cien millones de pesos (\$100.000.000), en el año 2010 razón por la que le mandaban el dinero de a poco al señor Ignacio para su sustento porque el salió con problemas psicológicos de la cárcel.

Relató, que doña Cecilia es quien está a cargo del bien, pero ella toma el consentimiento de sus hijas que residen en el mismo inmueble.

Indicó, que solicitó la autorización a la señora Carolina Duque para desengloblar el inmueble, para que fuera vendido un pedazo de terreno para la manutención de José Ignacio.

Efrén Olaya Donato. Refirió, conocer a las demandantes porque guarda su vehículo en la finca que queda al frente del ancianato en Puerto Salgar, Cundinamarca, desde hace aproximadamente 7 años, de igual forma, aseveró desconocer los negocios que realizaron las demandantes.

Expuso, que vio que en la finca el señor Osvaldo hizo unas pesebreras y una cochera, como un tipo de acondicionamiento, pero no recuerda exactamente la fecha de la edificación de las mismas.

Adujo que siempre Osvaldo tuvo la posesión del bien y ahora la señora Blanca Cecilia y nunca ha visto en el predio a ninguna persona diferente ejerciendo su posesión.

Fredy Avendaño Pamplona. Refirió conocer a las demandantes, por razones de vecindad, puesto que su domicilio queda al frente del predio objeto de contienda.

Arguyó, que conoció al señor Osvaldo quien adujo falleció en el año 2021.

Indicó, que el inmueble estaba conformado por habitaciones, baño, cocina tejas de Eternit y atrás unas enramadas para colocar el pasto que fueron instaladas por el señor Osvaldo cuando este llegó al predio.

Adujo, que siempre ha conocido al señor Osvaldo, la señora Cecilia y las dos niñas como dueñas del feudo.

Indicó, que Cecilia y Osvaldo trabajaban en el predio pero que no sabía para quien.

Jhon Jairo Grajales. Manifestó, que desde hace 16 años ha visto a las demandantes en pertenencia habitando el predio objeto de contienda, porque él trabajaba con los anteriores dueños de la finca y cuando llegó el señor Osvaldo él le

entregó el feudo a este, refirió que tenía potreros para el pastaje de caballos y cocheras, pero se usaban como perrera.

A su turno, refirió, que el inmueble constaba de una casa, de 3 alcobas con dos baños, la sala y la cocina.

Adujo, que él le hizo entrega de lo que había en el inmueble al señor Osvaldo, quien fue el que recibió la finca.

Aseveró, que él había elaborado en la vivienda unas enramadas, un cuarto, un lugar para guardar herramientas y en el año 2010, encerró totalmente la casa.

Arguyó, que el señor Osvaldo era el dueño del predio y que sólo una vez durante 20 días él lo abandono.

Expuso que, en la actualidad, la señora Cecilia es quien se encuentra pendiente de todo en el hogar.

El testigo **José Danilo Cadena**, se pronunció sobre el conocimiento de los hechos objeto de controversia e indicó, que, en el año 2018, el señor Ignacio le arrendo el predio para el tener ganado, porque él tenía pasto para cortar y él le pagaba \$1.500.000, por un periodo de 6 meses, conforme se pactó en el contrato de arrendamiento que suscribieron.

Adujo, que en el inmueble residía un señor "nene" que era el cuidador de la casa, situación que refirió acaeció en una sola oportunidad.

A su turno, manifestó, que su domicilio era en Puerto Salgar y por eso conoce el inmueble objeto de contienda que se encuentra en el pueblo, al lado de la vía de colorados.

Narró, que en el tiempo que estuvo en el inmueble no tuvo ninguna relación con Osvaldo Sacristán Mahecha, quien era el encargado de los pastos porque le indicó, que el terreno era de los hijos de Ignacio que se encontraban en Estados Unidos.

Expuso, que el señor Osvaldo, nunca le solicitó el pago del canon pues este negocio sólo se realizó con Ignacio.

Refirió, que las menores hijas si las vio en el inmueble pues eran las hijas de don Osvaldo, pero las mismas nunca le solicitaron que desalojara el lote, porque no le decían nada, pues el señor Ignacio fue quien le arrendo el inmueble sin ningún inconveniente.

Siempre en el sector se reconoció al señor Ignacio como dueño y que siempre reconoció al señor Osvaldo como cuidador, pero que desconocía los negocios que hubiesen suscrito los dos.

De igual forma, narró que cuando estuvo allí uso 6 hectáreas de terreno.

Así mismo, aseveró, que nunca las demandantes en pertenencia le indicaron al señor Ignacio que les devolviera el inmueble y el llegaba como propietario de la finca.

El señor **Neftalí Vanegas** aseveró, que laboró con el señor José Ignacio Galindo, porque el le administraba las fincas.

Narró, que el compró el inmueble era el señor José Ignacio que de pronto Osvaldo era quien realizaba el negocio, pero quien daba el dinero y el propietario era el señor Galindo.

De igual forma enfatizó, que no supo que el señor Osvaldo fuera el dueño del inmueble.

Narró, que cuando Ignacio salió de la cárcel él le planteó que vendiera la finca objeto de contienda, a lo que él le respondió de forma negativa, puesto que indicó, que el feudo era de sus hijos y que él no podía efectuar el negocio.

Expuso, que, en el año 2017, el entregó el predio y allí sólo continuó Osvaldo quien a su vez suministró la misma a un extranjero.

Aseveró, que él tenía conocimiento de José Ignacio era el dueño de la finca porque le manifestaba esa situación, así como de los otros lotes que le pertenecían.

Así mismo, indicó que nene, no tenía plata para comprar esa tierra dado que él no tenía dinero, pero como él era cuñado le daban las largas, para que el manejara el predio.

Refirió, que nene manejaba carros para que hiciera mandados en la finca, pues el administraba la finca y en la otra se quedó José García otro cuñado e Ignacio era quien mandaba y que él sabía la situación porque Ignacio le comentaba todo en virtud de ser el administrador de sus feudos.

Indicó, que José Ignacio le compró la finca a "caparrapo" y por eso le dijo a Osvaldo que fuera a efectuar el negocio, pero con la plata del cuñado.

Siempre en su declaración manifestó, que el lote era de los menores hijos de Ignacio.

Adujo, que el mantenía muy ocupado y por esto no fue quien realizó la negociación, aunado a que él tenía más confianza en el cuñado, y que él no manejaba carro y el esposo de su hermana sí.

Narró, que el señor Osvaldo era quien le hacía las vueltas a José Ignacio.

Expuso, que en el sector el conocido como propietario del inmueble es el señor José Ignacio y que Osvaldo nunca le impidió el uso de la finca.

Así mismo, indicó, que cuando el salió de la cárcel fue a la finca y vio que en la misma había muchos vehículos en mal estado, por lo que conminó a su cuñado y a su hermana para que recogieran los mismos y no ingresaran más este tipo de chatarra a su predio.

Refirió, que el demandante nunca hizo oposición a que el señor Ignacio arrendara la finca y que el último nombrado le entregó la finca al señor Osvaldo para que la cuidara.

Guillermo Pérez Adujo, que conoció al señor Osvaldo como administrador del terreno los Arrayanes con su señora esposa, que los dueños del feudo son Nicolas y Sofia Galindo Duque y como su tutora Carolina Duque, ello porque así se lo

manifestó su "patrón" el señor José Ignacio Galindo, con quien empezó a trabajar en el año 2006 hasta al 2009, en calidad de conductor el que hacía los mandados y le manejaba el vehículo a la familia.

Refirió, que conoció a los demandantes en calidad de administradores de la finca cuando empezó trabajar con el señor José Ignacio Galindo, quien le manifestó, que compró el mismo como herencia para sus menores hijos, para que los mismos no padecieran problemas económicos si el llegara a fallecer.

Refirió, que siempre tuvo conocimiento que el propietario era el señor José Ignacio Galindo y que el señor Osvaldo, siempre fue sumiso frente a lo que ordenara Ignacio.

Miguel Ángel Urueña Hernández. Refirió ser el asesor tributario de la señora Carolina Duque a quien le realizaba la declaración de renta y tenía la finca los Arrayanes como su activo, desde el año 2008.

Adujo, que el señor Osvaldo vendió el inmueble a la señora Carolina para sus hijos.

Manifestó, que, desde antes del año 2008, asesoraba a José Ignacio y a Carolina hasta el 2017 y ese predio siempre estaba como un activo en las declaraciones de ella.

Indicó, que conforme los ingresos de José Ignacio y Carolina observaron que los mismos tenían la capacidad para comprar el feudo y que tal información la sabía porque era su contador.

Aseveró, que la señora Carolina tenía un local en un centro comercial en Medellín y unas acciones en Ecopetrol.

Luis Fernando Duque Almendrales. Refirió, que conocía que el predio los Arrayanes, lo compró el señor José Ignacio Galindo y se lo entregó al señor Osvaldo Sacristán, en calidad de administrador, porque éste era el esposo de su hermana Cecilia Galindo.

Adujo, que anteriormente, el predio estaba en manos de José Galindo García esposa de Elsa Galindo, también hermana del fallecido José Ignacio Galindo.

Arguyó, que el predio fue adquirido en el año 2008 y que la finalidad del mismo era dejar una herencia para Nicolas y Sofia Galindo Duque.

Refirió, tener conocimiento de esa situación porque el trabajaba con José Ignacio.

Que el señor Osvaldo, nunca pago arriendo y que por el contrario había un acuerdo verbal en el que le pasaban un porcentaje del producido de la finca a José Ignacio y Carolina.

Y que las consignaciones solo eran del producido de la finca, que en el año 2017 que José Ignacio vino a Colombia, realizó contratos con ella con el señor José Danilo, para sostenimiento de ganado por un canon de 1.500.000 y que el señor Osvaldo nunca realizó ninguna acción tendiente a oponerse al arrendamiento del feudo.

Que a Carolina Duque le indicaron que eran los dueños de la finca cuando falleció José Ignacio, como en el año 2020.

Cristian Camilo Galindo, aseveró, que su señor padre ósea el señor José Ignacio Galindo, le regalo el predio los Arrayanes a sus hermanos menores, que su tía vivió en el mismo por un tiempo y están reclamando una compensación monetaria a cambio.

Pero que también sabía que al esposo de su tía ósea el señor Osvaldo, recibían dinero por el producido de la finca cuando su padre estaba vivo.

Refirió, que su padre dejó sus bienes organizados para adjudicarlos a sus familiares y que siempre quiso que esa propiedad fuera para sus hijos.

Expuso, que cuando él llegó a Miami lo hizo con su madrastra que es la señora Carolina su padre Ignacio y sus dos hermanos desde hace 12 años.

Indicó, que su padre compró la finca porque así lo quería.

Arguyó, que los demandantes vivían inicialmente en una finca que era propiedad de su padre y que luego se trasladaron al inmueble objeto de contienda.

Arguyó, que él, la señora Carolina y su señor padre acudían a la finca cuando quisieran, sin ningún tipo de oposición o manifestación, pues refirió que su tía era únicamente la mayordoma de la finca y que cuando estaban en E.E. U.U. el señor Osvaldo enviaba dinero al señor José Ignacio, es decir, que la misma producía buen dinero, para pagarles a ellos y como utilidad para su padre.

Nótese que, en los testimonios vertidos traídos por ambas partes, se encuentran puntos coincidentes en el entendido, que en la actualidad es la señora Blanca Cecilia esposa del señor Osvaldo quien se identifica como poseedora del predio, de igual manera, son concurrentes al indicar que el mencionado Osvaldo era trabajador del señor José Ignacio Galindo, padre de los menores dueños del predio y que el mismo fungía como administrador de la finca debido a un contrato verbal suscrito entre ambos.

Así mismo, se tiene que los que indicaron conocer al mencionado señor Galindo, indicaron que este estuvo en la cárcel y que se fue a vivir a otro país, aunado a que tal como lo indicó el señor Emilio, al mismo le giraban dinero desde Colombia, situación que fue corroborada por los señores Cristian Camilo Galindo, y Luis Fernando Duque Almendrales.

Argumento, al que debe adicionarse, que, en el año 2018, el señor José Ignacio Galindo celebró contratos de arrendamiento en el feudo, sin tener ninguna oposición por parte de su hermano del señor Osvaldo.

Precisado lo anterior, y puesto que se logra evidenciar que el núcleo familiar de las demandantes residía en el feudo, las mismas debían acreditar su posesión en el mismo de forma ininterrumpida, así como el desarrollo, de actos de señoras y dueñas del inmueble de manera pública, tranquila, pacífica e ininterrumpida, **sin reconocer dominio ni posesión ajena**, requisito frente al cual este Despacho

observa el quiebre de sus pretensiones, por lo siguiente:

- ✚ Las demandantes se instalaron en el bien objeto de usucapión, porque así les indicó su padre que lo hicieran.
- ✚ Conforme los dichos de los declarantes, así como la valoración de la prueba documental aportada por los intervinientes, se advierte que en principio al señor Ignacio Galindo, le era remitido dinero desde este país, por parte de la señora Blanca Cecilia.
- ✚ De igual forma que la finca la adquirió el señor Ignacio como una herencia para sus menores hijos.
- ✚ Que el señor Ignacio realizaba negocios en el mismo en calidad de dueño.
- ✚ Y que los declarantes de la demanda de pertenencia refieren al señor Osvaldo como dueño del predio, y en la actualidad a la señora Blanca, pero nunca a las demandantes.
- ✚ Las demandantes solicitaron permiso a la señora Duque, para parcelar el inmueble.

En consecuencia, este Despacho concluye que el señor José Ignacio Galindo adquirió el predio para sus hijos y permitió que su hermano el señor Osvaldo Galindo y su núcleo habitara su predio para que le fuera remitido el producido del feudo, muestra ello una razón diferente a la posesión para explicar la relación innegable de los impetrantes con el inmueble, el cual sería su parentesco y el que se encontrase su padre (hermano de José Ignacio) como administrador del mismo, tan es así lo indicado que quien realizó las obras en la finca, aseveró que no había vuelto a efectuar ninguna construcción en el lugar, pues quien se encargó de realizarlas fue el señor Osvaldo.

Ahora el que en la actualidad las demandantes residan en el predio y paguen el impuesto predial, no implican per se que se hubiesen ejercido actos de posesión; el hecho de que se hubiesen aportado recibos sobre tales pagos, evidencia solo esto, mas no quién los realizó ni con dineros de qué patrimonio; además, en los mismos claramente se ve como propietarios a los menores Sofia Duque Galindo y Nicolas Duque Galindo, ello no es indicativo de posesión.

Según afirmaron las demandantes, han ejercido actos de señoras y dueñas del inmueble tales como la realización de mejoras. Empero, de la prueba obrante en el dossier no emerge de manera indubitada la prueba concerniente a la realización de ellas. Por el contrario, se trasluce de este examen en conjunto de la prueba arrojada a la litis, que pudo ser el padre de las demandantes quien hubiese plantado las mismas durante el tiempo de su residencia en dicho lugar.

En síntesis, los demandantes con su actuar, aunado a la declaración de todos los testigos, no probaron la calidad de poseedores que invocaron, y aunado a ello, no existen elementos de juicio que permitan establecer que en algún momento hayan

mutado la condición de tenedores a la de poseedores, motivos por los cuales la valoración probatoria no permitía llegar a conclusión diferente, pues si bien así lo enunciaron nótese que el señor José Danilo Cadena, aseveró haber realizado en el año **2018**, un contrato de arrendamiento con el señor José Ignacio, sin ninguna manifestación y menos oposición por parte del señor Osvaldo, situación que permite advenir la inexistencia del dominio del predio por parte del último mencionado y aún más por sus descendientes.

De otro lado, tampoco acreditaron las demandantes que los actos de señorío los ejercieron en su propio nombre y no para la sucesión de su predecesor en razón a que al indicar que ingresaron al inmueble gracias a la posesión de su difunto padre, era necesario desvirtuar la presunción consistente en que el legatario que posee un bien herencial, lo hace en virtud de su derecho real de herencia, por ello si pretendía usucapir alegando posesión material común debió acreditar *"de forma muy clara la interversión del título, es decir la mutación o cambio inequívoco, pacífico y público de la posesión material hereditaria o de bienes herenciales, por la posesión material común (de poseedor o dueño)"*³, porque sólo ésta es la que permite adquirir por prescripción el mencionado bien.

En consecuencia, las demandantes ostentaban en esta litis la carga de aportar los elementos de juicio necesarios para acreditar que en su caso se reunían los presupuestos axiológicos de la Usucapión extraordinaria adquisitiva de dominio y tal escenario no se observa acreditado.

Con todo y si se echaran de menos los anteriores argumentos, no puede perderse vista como ninguna de las pruebas de carácter documental o testimonial, desvirtuaron la naturaleza del contrato de compraventa realizado entre el señor Osvaldo Galindo y los menores Hijos del señor José Ignacio; aunado a que no se advirtió una razón lógica para la celebración de este contrato de forma ficta como lo pretenden hacer ver las impetrantes.

Así, ante la contundencia y validez del instrumento registral y la inexistencia de los demás presupuestos atrás enlistados este Despacho comulga con el Juzgado Primario frente a la decisión de negar las pretensiones en la demanda de pertenencia.

2. De la acción Reivindicatoria.

En cuanto a la acción reivindicatoria que promovieran los demandados en pertenencia hay que recordar que conforme al artículo 946 del C.C., ella *"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"*; tema sobre el cual la jurisprudencia ha señalado que *"...desde los romanos se instituyó como una de las acciones in rem en el derecho civil, la denominada actio reivindicatio en virtud de la cual, el titular del derecho de dominio desprovisto de la posesión, tiene legitimación para impetrar la restitución del bien por aquel que materialmente lo detenta como si fuera su dueño, sin serlo, y ejerce actos voluntarios sobre ese bien, como si lo fuese (...)".*⁴

³ CSJ Cas. Civ. Sent. 24 de junio de 1997. exp. 4843.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Casación Civil, septiembre 12 de 1994.

De igual forma la jurisprudencia y doctrina coinciden en identificar como presupuestos de ésta clase de acción los siguientes: a) derecho de dominio en el demandante, b) posesión material en el demandado, c) cosa singular reivindicable, o cuota determinada de cosa singular, y d) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el opositor; los que deben acreditarse con suficiencia, pues al faltar alguno de ellos se daría al traste con las pretensiones, si se tiene en cuenta que todos ellos son concurrentes.

En el sub-judice, los demandantes en reconvención efectivamente ostentan la titularidad del derecho de dominio sobre el bien pretendido en usucapión, tal como lo demuestra la escritura Pública No. 562 y el certificado de tradición (fl. 63, pdf 01) expedido por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Guaduas Cundinamarca donde en la anotación No. 11 Figuran los menores Sofia Duque Galindo y Nicolas Duque Galindo, acreditando de esta manera la calidad de propietarios de dicho bien. De igual forma, se probó la calidad de poseedor en el demandado.

Ahora, respecto a la posesión debe decirse, que a lo largo del devenir procesal si se pudo evidenciar que las aquí demandantes en pertenencia han ostentado la posesión del feudo.

Luego al encontrarse acreditada también la identidad del bien poseído con base en la inspección judicial y el dictamen pericial rendido era procedente declarar probados los elementos de la acción reivindicatoria y ordenar la restitución del inmueble, a sus propietarios, conforme procedió la primera instancia.

Frente a las prestaciones recíprocas que contemplan los artículos 961 y ss del Código Civil, de vieja data la Corte Suprema de Justicia ha señalado que el éxito de la acción reivindicatoria le impone al juzgador el deber de reconocerlas, aun de oficio, pues tal reconocimiento no requiere de súplica formal alguna por parte de los interesados, por cuanto opera por ministerio de la ley.

Así, en orden a definir las obligaciones que surgen a cargo del poseedor vencido en esta clase de procesos, es preciso indicar que el alcance de las restituciones mutuas y su cuantía están determinados por el carácter de buena o mala fe que envuelve la conducta posesoria desplegada por aquél al tiempo de la percepción de los frutos y para el momento en que hizo las mejoras o incurrió en las expensas (arts. 964-969 C.C).

En este punto, resulta oportuno memorar que por mandato del artículo 769 del Código Civil, el poseedor condenado a restituir se encuentra amparado por la presunción de buena fe allí consagrada, "*...fenómeno síquico que se presume mientras no se aduzcan pruebas fehacientes que la desvirtúen...*" (Negritas fuera del texto) ⁵.

⁵ Corte Suprema de Justicia, sentencia 14 de diciembre de 1941, Gaceta Judicial, tomo LVIII, pág. 580. Cfr. sentencia julio 4/68 G.J. t CXXIV, pág 232, entre otras.

Entonces, como los reivindicantes resultaron vencedores, al prosperar la acción de dominio, le corresponde al demandado en reconvencción, pagar a favor de aquellos, los frutos, civiles y naturales percibidos y los dejados de percibir, los cuales fueron tasados en primera instancia y su monto no fue debatido por el demandante principal, frutos estos que por disposición del inciso segundo del artículo 283 del C.G.P., deberán extenderse hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado; luego, en tal tarea, al aplicar la misma metodología que usó el juzgado de instancia se obtiene

| ACTUALIZACIÓN CONDENA PRIMERA INSTANCIA | |
|---|--------------|
| IPC INICIAL SEPTIEMBRE DE 2022 ⁶ | 122, 6 |
| IPC FINAL ABRIL DE 2023 | 132,8 |
| MONTO PARA INDEXAR | \$17.516.246 |

VAP= (132,8/122,6)

VAP=1.083

VAP= \$17.516.246 * 1083

TOTAL, VALOR ACTUALIZADO: \$18.970.094

Así las cosas, el monto de los frutos causados entre septiembre de 2022, fecha de la remisión de la decisión de primera instancia hasta la fecha de la presente sentencia asciende a la suma de \$18.970.094, como ya se vio.

Colofón de lo expuesto, esta sede judicial, confirmara en su totalidad, la sentencia apelada y sólo actualizara el valor de la condena como ya se dijo.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, Caldas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 31/08/2022 por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puerto Salgar Cundinamarca, dentro del Proceso Verbal Declarativo de Pertenencia con demanda de Reconvencción instaurado por Nathalya y Andrea Paola Sacristán Galindo en contra de Nicolas Galindo Duque y Sofia Galindo Duque representados por su señora madre Carolina Duque Almendrales.

SEGUNDO: ACTUALIZAR En aplicación del artículo 384 del C.G.P., la condena de primera instancia hasta la fecha de esta sentencia y a cargo del demandante principal, en cuantía de \$18.970.094.

⁶ Valor extraído del Banco de la Republica se puede consultar en el siguiente link: https://totoro.banrep.gov.co/analytics/saw.dll?Go&Action=prompt&path=%2Fshared%2FSeries%20Estad%20C3%ADsticas_T%2F1.%20IPC%20base%202018%2F1.2.%20Por%20a%20C3%B1o%2F1.2.5.IPC_Serie_variaciones&Options=rdf&lang=es&NQUser=publico&NQPassword=publico123

Se advierte que la actualización del valor con posterioridad a esta decisión, deberán liquidarse utilizando la misma metodología y hasta que efectivamente se produzca la entrega del bien.

TERCERO: CONDENAR en costas de esta instancia al apelante. Tásense por Secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1'500.000.

CUARTO: NOTIFICAR la presente decisión por estado atendiendo lo indicado en el inciso 3 de la Ley 2213 de 2022. Por secretaria procédase de conformidad.

QUINTO: DEVOLVER la actuación, en firme el presente proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS MARIO OSPINA RINCÓN
JUEZ

Firmado Por:

Luis Mario Ospina Rincon

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

La Dorada - Caldas

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

Código de verificación: **5ae82981cf54c7d2ab060b88edc6ba56a4caf8ac62b6880287d24825ab7364cb**

Documento generado en 12/05/2023 09:32:05 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>