



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
 CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

830

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
 SANTIAGO DE CALI - VALLE**

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. 142

PROCESO	DECLARATIVO REIVINDICATORIO
DEMANDANTE	ALBA XIMENA GUTIERREZ SANTANDER CC 31.854.318 GERMAN GUTIERREZ SANTANDER CC 16.591.639 ROSALBA SANTANDER DE GUTIERREZ CC 29.068.964 PIEDAD GUTIERREZ SANTANDER
DEMANDADO	ARMANDO JOSÉ LLOREDA JUAN CARLOS GIRALDO GIRALDO LUCILA TINTINAGO MAGON
RADICACION	76-001-31-03-012 / 2017-00183-00

Santiago de Cali, seis (06) de julio de dos mil veinte (2020)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia en este proceso verbal de REIVINDICATORIO tanto en la demanda principal como en la acumulada, de la referencia.

II. ANTECEDENTES

DEMANDA PRINCIPAL REIVINDICATORIA

1.- Pretende la parte demandante en la demanda principal, se declare que pertenece en dominio pleno a los señores Alba Ximena Gutiérrez Santander, German Gutiérrez Santander, Piedad Gutiérrez Santander y Rosalbina Santander de Gutiérrez, los predios ubicados en el sector de la Viga, Callejón Comfandi, del Corregimiento de Pance del Municipio de Cali, distinguidos con las matriculas inmobiliarias No. 370-271333 y 370-257599, inmuebles que fueron adquiridos mediante escrituras públicas No. 4528 del 12/11/1987 y la No. 4426 del 04/11/1987, ambas corridas en la Notaría 5 de Cali y se ordene la reivindicación en su favor del predio de su propiedad.

El inmueble 370-271333 tiene un área de 5.128.03 metros cuadrados, y se distingue con el número catastral Z000603910000, y sus linderos son: **NORTE:** del mojón 4-A hasta el mojón 4-B con predio del señor Gerardo Velasco en 26 metros. **SUR:** desde el mojón 3-A, hasta el mojón 3-B en longitud de 27 metros zona al medio de 12 metros de ancho por la misma longitud del lindero de propiedad de Gerardo Velasco, con predio de la Caja de Compensación Familiar Andi. **ORIENTE** desde el mojón 3-A hasta el mojón 4-A en extensión de 207.80 metros con ochenta centímetros, con predio de Rosalbina Santander y otros. **OCCIDENTE:** desde el mojón 3-B, hasta el mojón 4-B en longitud de 205.80 con ochenta centímetros, con predio de Luis Borrero Ltda., Claudio Borrero y Soledad Borrero de Quijano

El inmueble 370-257599 tiene un área de 14.8928.17 metros cuadrados, se distingue con el número catastral Z000107890000, y actualmente aparece a nombre de las señoras Alba Ximena Gutiérrez Santander y Rosalbina Santander de Gutiérrez, según consta en la escritura pública No. 3001 del 08/10/2007 corrida en la Notaría 18 de Cali, inmueble cuyos linderos son: **NORTE:** del mojón 4 del plano protocolizado hasta el mojón 4-A con predio del señor Gerardo Velasco en 72 metros. **SUR:** desde el mojón 3, hasta el mojón 3-A en longitud de 76 metros faja al medio de 12 metros de ancho por la misma longitud del lindero de propiedad de Gerardo Velasco, y predio de la Caja de Compensación Familiar Andi. **ORIENTE:** desde el mojón 3 hasta el mojón 4 en extensión de 218.91 metros con noventa y un centímetros, con predio del Club Social Depor-Cali y CVC. **OCCIDENTE:** desde el mojón 3-A, hasta el mojón 4-A en longitud de 207.80 con ochenta centímetros, con predio de Luis Borrero Ltda., Claudio Borrero y Soledad Borrero de Quijano.

a.c.t.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Como consecuencia de lo anterior se condene a los demandados Armando José Lloreda Velasco, Juan Carlos Giraldo Giraldo, y Lucila Tintinago Magón, a restituir y entregar a los demandantes Alba Ximena Gutiérrez Santander, German Gutiérrez Santander, Piedad Gutiérrez Santander y Rosalbina Santander de Gutiérrez, los inmuebles antes referidos.

Así mismo los demandados deben cancelar a los demandantes el valor de los frutos naturales o civiles que han dejado de percibir de los inmuebles ya citados; no sólo los percibidos, sino los perjuicios materiales causados desde el momento en que se iniciaron los actos de invasión por tratarse de poseedores de mala fe.

LOS HECHOS QUE SIRVEN DE BASE A LAS PRETENSIONES EN LA DEMANDA PRINCIPAL SON:

Los demandantes Alba Ximena Gutiérrez Santander, German Gutiérrez Santander, Piedad Gutiérrez Santander y Rosalbina Santander de Gutiérrez, adquirieron los predios ubicados en el sector de la Viga, Callejón Comfandi, del Corregimiento de Pance del Municipio de Cali, distinguidos con las matrículas inmobiliarias No. 370-271333 y 370-257599, con la finalidad de trasladar el Colegio Católico Femenino del centro sur de la ciudad, a un sector con amplio campo estudiantil.

El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-271333 fue adquirido por los demandantes mediante escritura pública No. 4528 del 12/11/1987, corrida en la Notaría 5 de Cali, cuyos linderos y cabida se encuentran contenido en la referida escritura pública.

El predio con matrícula inmobiliaria No. 370-257599 fue adquirido por los demandantes mediante escritura pública No. 4426 del 04/11/1987, corrida en la Notaría 5 de Cali, cuyos linderos y cabida se encuentran contenido en la referida escritura pública.

Los predios antes mencionados, fueron invadidos por el señor Armando José Lloreda Velasco, quien llegó a los predios según declaración de la señora Lucila Tintinago Magón, mediante contrato de arrendamiento realizado con su señor esposo Israel Molano Martínez (q.e.p.d.), mediante el cual el señor Molano Martínez en el año 2013 le arrendo dichos predios al señor Rodrigo Lloreda Rojas padre del demandado Armando José.

En marzo de 2017 los demandantes fueron a visitar los predios en compañía de un topógrafo y dos trabajadores más que iban a levantar una vallas publicitarias, cuando se encontró que habían violentado los cercos, habían ingresado unos semovientes de raza búfalo y debido al hábitat que requiere esta clase de ganado había anegado y dañado el terreno y habían construido una ramada para que pernotara un señor que decía ser el vigilante y que les impedía el acceso a los predios, indicando que el trabajaba para el señor Armando José Lloreda; como el vigilante se puso agresivo, solicitaron que llamara a su patrón, ante lo cual se hizo presente el señor Juan Carlos Giraldo Giraldo, acompañado de sus escoltas, minutos después llegó la policía del cuadrante de Pance, y fue así como el señor Juan Carlos, indicó que esos terrenos los había comprado al señor Armando José Lloreda.

En mayo de 2017 en diligencia de querrela policiva, acudieron las partes donde el apoderado del señor Juan Carlos, expuso que su cliente se encontraba en posesión de los predios en controversia por haberlos adquirido mediante escritura pública No. 1625 del 04/05/2017, donde se protocolizó un contrato de promesa de compraventa y la No. 1219 del 03/04/2019 donde se protocolizan unas declaraciones de particulares ambas corridas en la Notaría 4 de Cali.

En solicitud de Statu-quo de fecha 28 de marzo de 2017, el señor Armando José Lloreda, manifestó a la Corregidora de Pance, que tenía la posesión de los predios en conflicto desde hace 16 años y que estaba siendo perturbado por personas indeterminadas, solicitando una medida de protección policiva la cual recibió mediante auto del 24 de abril de 2017.

El apoderado judicial de la señora Lucila Tintinago Magón, el 05 de abril de 2017, presentó escrito de perturbación a la posesión sobre los mismos predios, contra personas indeterminadas, señalando que su nombre estaba consignado en el libro de población de la inspección de la María el 24/03/2017, donde había solicitado la protección a la posesión contra el señor Armando José Lloreda Velasco.

a.c.t.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

El 25 de abril de 2.017, la señora Alba Ximena Gutiérrez Santander, interpuso demanda de perturbación y es enviada a la Corregidora de Pance.

Los tres procesos se acumularon por parte de la Corregidora de Pance y en diligencia del 16 de mayo, la señora Lucila Tintinago, señaló al señor Armando José, como la persona que le había despojado de sus presuntos derechos de posesión indicando que de mala fe, este señor, hijo del señor Rodrigo Lloreda, había llevado unos ganados a pastorear en dichos predios valiéndose de un contrato de arrendamiento de los predios que había suscrito su señor padre RODRIGO LLOREDA en el 2012.

El señor Armando José Lloreda, en dicha diligencia, admite tener como prueba de su posesión la escritura pública 1219 del 03/04/2017 y la escritura 1625 del 04/05/2017 donde protocoliza un contrato de promesa de compraventa de derechos posesorios, que el pretende perfeccionar mediante compraventa en favor del señor Juan Carlos Giraldo Giraldo.

Las demandantes desde que adquirieron los predios en conflicto han estado cancelando los impuestos prediales, valorización municipal, valorización departamental y mega obras, así mismo han realizado las limpiezas de los predios y han cerrado y reconstruido sus alambramientos y sembrado cercos con palos vivos.

El 22 de julio de 2017, se llevo a cabo diligencia de declaración, el señor Oscar Marino Espinosa, declaro que el señor Rodrigo Lloreda, padre del señor Armando José, recibió de parte de la señora Lucila Tintinago, los predios objeto de este debate y uno más de propiedad del señor Obed Muriel, en arrendamiento por una suma de dinero, desde el año 2013 hasta el mes de febrero de 2017, indicando que no había vuelto a pagar bajo el argumento que habían aparecido los dueños y que por este motivo le regresara los arriendos pagados. Días después fueron invadidos.

El señor Armando José, a pesar de que la funcionaria de la Secretaría de Gobierno de Cali, le había dado la orden de no continuar realizando comportamientos señalados en el Art. 77 de la Ley 1801 de 2016, continuó atemorizando a los propietarios de los predios impidiéndoles su disfrute y goce como propietarios.

Los perturbadores de los derechos a la propiedad de los demandantes, les han causado perjuicios materiales de índole económico ya que han suscritos contratos de instalación de vallas publicitarias del colegio católico en dicho lugar, al margen de un contrato de levantamiento topográfico arquitectónico y de movimientos de tierras que no se pudo.

DEMANDA ACUMULADA REIVINDICATORIA

2.- Pretende el señor OBED MURIEL MARTINEZ, se declare que pertenece en dominio pleno al señor Obed Muriel Martínez, el predio ubicados en el sector de la Viga, Callejón Comfandi, del Corregimiento de Pance del Municipio de Cali, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 370-312991, inmueble que fue adquirido mediante escritura pública No. 2122 del 05/07/1989 corrida en la Notaría 5 de Cali, y **se ordene la reivindicación** en su favor, del terreno de su propiedad.

El inmueble 370-312991 tiene un área de 3.820 metros cuadrados, y se distingue con el número catastral Z000107840000, y sus linderos son: **NORTE:** desde mojón M4-B hasta el mojón M4-C en longitud de 95 metros lineales con predio del señor Gerardo Velasco y señora. **SUR:** desde el mojón M3-B, hasta el mojón M3-C en longitud de 96.60 metros con sesenta centímetros lineales, con predio de los señores Joaquín Drada, Freddy Polo y Joel Díaz. **ORIENTE** desde el mojón M3-B hasta el mojón M4-B en longitud de 40 metros lineales, con predio de los señores Rosalbina Santander de Gutiérrez, Piedad Gutiérrez Santander, Alba Ximena Gutiérrez Santander y German Gutiérrez Santander. **OCCIDENTE:** desde el mojón M3-C, hasta el mojón M4-C en longitud de 40 metros lineales, con predio de la sociedad Vergo Ltda., Vicente Emilio Vernaza.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Como consecuencia de lo anterior se condene a los demandados Armando José Lloreda Velasco, Juan Carlos Giraldo Giraldo, y Lucila Tintinago Magón, a restituir y entregar al demandante Obed Muriel Martínez, el inmueble antes referido.

Así mismo los demandados deben cancelar a los demandantes el valor de los frutos naturales o civiles que han dejado de percibir de los inmuebles ya citados; no sólo los percibidos, sino los perjuicios materiales causados desde el momento en que se iniciaron los actos de invasión por tratarse de poseedores de mala fe.

LOS HECHOS QUE SIRVEN DE BASE A LAS PRETENSIONES EN LA DEMANDA ACUMULADA SON:

EL demandante Obed Muriel Martínez, adquirió el predio ubicado en el sector de la Viga, Callejón Comfandi, del Corregimiento de Pance del Municipio de Cali, distinguidos con las matrículas inmobiliarias No. 370-312991, con la finalidad de garantizar el futuro de sus hijos.

El predio antes mencionado, fue invadido por el señor Armando José Lloreda Velasco, quien llegó a los predios según declaración de la señora Lucila Tintinago Magón, mediante contrato de arrendamiento realizado con su señor esposo Israel Molano Martínez (q.e.p.d.), mediante el cual el señor Molano Martínez en el año 2013 le arrendo dichos predios al señor Rodrigo Lloreda Rojas padre del demandado Armando José.

En julio de 2017 el demandante fue a visitar el predio y se dio cuenta que los predios adyacentes o colindantes distinguidos con la matrículas inmobiliarias No. 370-271333 y 370-257599, de propiedad de los señores Alba Ximena Gutiérrez Santander, German Gutiérrez Santander, Piedad Gutiérrez Santander y Rosalbina Santander de Gutiérrez, habían sido violentados sus cercos, y habían ingresado unos semovientes de raza búfalo, habían construido una ramada para que pernotara un vigilante y que les impedía con fuerza y violencia el acceso a los predios, indicando que trabajaba para el señor Armando José Lloreda.

El señor Obed Muriel, acudió a reunirse con los señores Alba Ximena Gutiérrez Santander, German Gutiérrez Santander, Piedad Gutiérrez Santander y Rosalbina Santander de Gutiérrez, indicándoles que los predios incluido el de él habían sido vendidos al señor Juan Carlos Giraldo G., por parte del señor Armando José.

Los verdaderos dueños de los inmuebles vecinos le informan que en mayo de 2017 en diligencia de querrela policiva, acudieron las partes donde el apoderado del señor Juan Carlos, expuso que su cliente se encontraba en posesión de los predios en controversia por haberlos adquirido mediante escritura pública No. 1625 del 04/05/2017, donde se protocolizó un contrato de promesa de compraventa y la No. 1219 del 03/04/2019 donde se protocolizan unas declaraciones de particulares ambas corridas en la Notaría 4 de Cali.

En solicitud de Statu-quo de fecha 28 de marzo de 2017, el señor Armando José Lloreda, manifestó a la Corregidora de Pance, que tenía la posesión de los predios en conflicto desde hace 16 años y que estaba siendo perturbado por personas indeterminadas, solicitando una medida de protección policiva la cual recibió mediante auto del 24 de abril de 2017.

El apoderado judicial de la señora Lucila Tintinago Magón, el 05 de abril de 2017, presentó escrito de perturbación a la posesión sobre los mismos predios, contra personas indeterminadas, señalando que su nombre estaba consignado en el libro de población de la inspección de la María el 24/03/2017, donde había solicitado la protección a la posesión contra el señor Armando José Lloreda Velasco.

El 25 de abril la señora Alba Ximena Gutiérrez Santander, interpuso demanda de perturbación y es enviada a la Corregidora de Pance.

Los tres procesos se acumularon por parte de la Corregidora de Pance y en diligencia del 16 de mayo, la señora Lucila Tintinago, señaló al señor Armando José, como la persona que le había despojado de sus presuntos derechos de posesión indicando que de mala fe, este señor, hijo del señor Rodrigo Lloreda, había llevado unos ganados a pastorear en dichos predios valiéndose de un contrato de arrendamiento de los predios que había suscrito en el 2012; que el señor Rodrigo Lloreda no le había vuelto a cancelar el arrendamiento y que el 28/03/2017, los había a.c.t.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**
amenazado y le solicitaba que le devolvieran el dinero que le había pagado por cuanto habían aparecido los propietarios de los terrenos.

El señor Obed Muriel, acudió a la inspección de policía el día 07/07/2017, a presentar una protección policiva ya que al intentar colocar sobre su predio un aviso de no se vende no le fue permitido, la cual fue rechazada por no reunir los requisitos exigidos, caso en el cual se vio avocado a presentar la demanda reivindicatoria.

El señor Armando José, en dicha diligencia, admite tener como prueba de su posesión la escritura pública 1219 del 03/04/2017 y la escritura 1625 del 04/05/2017 donde protocoliza un contrato de promesa de compraventa de derechos posesorios en favor del señor Juan Carlos.

El señor Obed Muriel desde que adquirió el predio en conflicto ha estado cancelando los impuestos prediales, valorización municipal, valorización departamental y mega obras, así mismo han realizado las limpiezas de los predios y han cerrado y reconstruido sus alambramientos y sembrado cercos con palos vivos.

La perturbación de los derechos de dominio al señor Obed Muriel, le ha causado perjuicios materiales de índole económico ya que ha querido vender el predio y los demandados han impedido.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda principal fue admitida mediante auto No. 347 de fecha 22 de agosto de 2017, previo requerimiento a la parte demandante para que constituyera caución con el fin de ordenar la medida cautelar solicitada, ordenándose entre otros, la notificación personal a la parte demandada en la forma y términos establecidos en los Art. 291, 292 o 301 del C. General del Proceso.

Después de haber realizado los trámites legales pertinentes respecto a la citación Art. 291 del C.G. del Proceso, los demandado en la demanda principal Armando José Lloreda Velasco, y Juan Carlos Giraldo Giraldo, se notificaron personalmente del auto admisorio de la demanda el día 14/09/2017; y la señora Lucila Tintinago Magón, el día 15/09/2017. Quienes contestaron la demanda dentro del término establecido oponiéndose a las pretensiones y presentando excepciones.

Estando pendiente de correr el traslado de las excepciones presentadas por los demandados, se allega escrito por medio del cual se solicita la acumulación del proceso reivindicatorio que cursa ante el Juzgado 15 Civil del Circuito, contra los mismo demandados radicado bajo partida 2017-00251-00.

Petición que fue atendida y por auto de fecha 08 de marzo de 2018, se decreta la acumulación de la demanda que cursa en el juzgado 15 civil del circuito radicado 2017-00251-00, a la que cursa en este juzgado radicada bajo el No. 2017-00183-00, se ordenó la suspensión de las diligencias en el presente asunto hasta tanto el proceso proveniente del Juzgado 15 Civil del circuito se encuentre en el mismo estado.

Por auto de fecha 24 de mayo de 2018, se avocó el conocimiento del proceso proveniente del juzgado 15 Civil del Circuito No. 2017-00251-00, para ser tramitado dentro de la misma cuerda procesal del que cursa en esta instancia, en la misma providencia se tuvo por notificado por conducta concluyente al demandado Juan Carlos Giraldo Giraldo.

Los demandados Lucila Tintinago Magón y Armando José Lloreda Velasco en la demanda acumulada se notificaron personalmente del auto admisorio el día 11/12/2017, el 29/01/2018.

Quienes contestaron la demanda dentro del término establecido.

a.c.t.

832



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado ***j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co***

El demandado Armando José Lloreda, contestó la demanda, propuso excepciones previas y **presentó demanda en reconvencción Reivindicatoria**, únicamente en contra del señor OBED MURIEL MARINEZ , admitida mediante auto No. 350 de octubre de 2018.

El día 06 de marzo de 2019 de corrió traslado de las excepciones de mérito propuestas por los demandados a las partes demandantes.

Por auto de fecha 29 de marzo de 2019, se fijó fecha para audiencia inicial para el día 18 de julio de 2019 y se prorrogó por 6 meses más el término establecido en el Art. 121 del C.G. del P., para resolver de fondo.

En providencia de fecha 10 de julio de 2019, y a petición de las partes, se reprograma la fecha para llevar a cabo la audiencia inicial Art. 372 del C.G. del P., para el día 26 de septiembre de 2019; audiencia en la cual se agotaron los interrogatorios en la demanda principal, quedando pendiente los interrogatorios de la demanda acumulada y la demanda en reconvencción.

Por auto de fecha 30 de septiembre de 2019, se convoca nuevamente a las partes para el día 05 de noviembre de 2019, con el fin de continuar con la audiencia inicial, audiencia en la cual se agotan todos los interrogatorios, se hace la fijación del litigio, saneamiento del proceso y se decretan las pruebas.

En providencia de fecha 13 de enero de 2020 y una vez se allegaron las pruebas periciales y trasladadas decretadas en la audiencia inicial, se fijó el día 05 de marzo de 2020 para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento.

IV. CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO.

Atañe al Despacho establecer si con las pruebas allegadas por las partes demandantes, se demostraron los requisitos que la ley establece para la procedencia o no de la declaración Reivindicatoria demanda principal y la acumulada reivindicatorias, o si por el contrario procede la demanda de Reconvencción Reivindicatoria presentada por el señor Armado José Lloreda en contra del señor OBED MURIEL MARITNEZ.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Los denominados por la doctrina y la jurisprudencia presupuestos procesales se advierten en el expediente, por tratarse de una asunto que corresponde dirimir a la justicia civil, siendo competente el Juez del Circuito de la mencionada especialidad.

La demanda reúne sus requisitos de forma, el trámite se adelanta ante el Juez competente y las comparecientes tienen capacidad para ser parte y para obrar procesalmente, pues se hallan debidamente representadas, entonces no hay reparo alguno que amerite pronunciamiento sobre nulidad.

Marco jurídico

DE LA REIVINDICACIÓN

Teniendo en cuenta que estamos frente a un proceso Verbal Reivindicatorio; ha de puntualizarse que debe verificarse quién tiene mejor derecho y para ello hay que
a.c.f.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

decirse, que quien acciona en reivindicación no está obligado a pedir que se le declare dueño absoluto de la cosa, en orden a lograr que se le restituya; es suficiente que pruebe el dominio sobre ella, ya que la recuperación es consecuencia de la demostración de ese derecho frente a quien lo posea.

Entonces, el dominio o propiedad, según la definición del artículo 669 del Código Civil: *"Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno"*. Como derecho real que es, el dominio se caracteriza por otorgar a su titular el poder de persecución, que como su nombre lo indica, lo habilita para perseguir la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre.

El Título XII del Libro 2º. Se ocupa de la acción reivindicatoria, consagrándola como el medio eficaz para hacer efectivo el atributo de persecución que es consubstancial al dominio y a la ley del Artículo 946 del Código Civil la define como la acción que tiene el dueño de una cosa singular que no está en posesión, para que el poseedor se la restituya. Por eso el precepto 952 estatuye que "la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor".

De la definición surgen los presupuestos axiomáticos que deben demostrar los demandantes: a) Derecho de dominio sobre la cosa que persigue. b) Cosa singular reivindicable. c) Posesión material sobre la misma por el demandado. d) Identidad entre el bien que se persigue por quien demanda y el poseído por el demandado.

Para el éxito de la pretensión reivindicatoria se hace necesario que acredite su derecho de dominio sobre lo que reivindica, porque el poseedor se encuentra protegido por la presunción legal de ser dueño de la cosa que posee (Art. 762 C. C.).

Es igualmente necesaria la prueba de que el demandado es poseedor, pues cuando el sujeto pasivo no tiene la calidad jurídica de poseedor, sino la de mero tenedor otras serían las acciones para recuperar el bien. También que la cosa sea singular y reivindicable, esto es, que se determine y sea posible su recuperación mediante el ejercicio de esta acción de dominio (Arts. 947, 948 y 949).

A quien promueve el proceso reivindicatorio le incumbe demostrar el dominio sobre el bien cuya restitución pretende, lo que debe hacerse aportando la prueba idónea. Si la acción recae sobre inmueble, según lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del Decreto 1250/70, 745, 749, 756 del Código Civil, 245 y 246 del Código General del Proceso estará conformada por la escritura pública o por los títulos que hagan sus veces debidamente registrados.

Sabido es también que el título aportado debe demostrar una tradición del dominio que sea anterior a la posesión de la demandada, de modo tal que desvirtúe la presunción de propietario que respalda a ésta, según el artículo 762 del C. Civil. El título debidamente registrado corresponde a las escrituras públicas No. 4426 del 04 de noviembre de 1987 y 3001 del 08 de octubre de 2007, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-257599 anotaciones 004 y 009**, y la escritura pública No. 4528 del 12 de noviembre de 1987, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-271333 anotación 1**, anteriores a la posesión ejercida por los demandados en la demanda principal radicada 2017-00183-00; y escritura pública No. 2122 del 05 de julio de 1989, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-312991 anotación 001** anterior a la posesión ejercida por los demandados en la demanda acumulada, demandante OBED MURIEL MARTINEZ, radicada 2017-00251-00.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado

j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
CASO CONCRETO, PRUEBAS.

DE LA TITULARIDAD DEL DOMINIO EN CABEZA DE LOS DEMANDANTES:

Introduciéndose en los casos litigados y examinandos los títulos aportados por las partes demandantes demanda principal y acumulada como prueba de su dominio, el certificado de la oficina de Registro No. 370-257599 y 370-271333, en donde se observa que se adquirieron los inmuebles por compra realizada a través escrituras públicas No. 4426 del 04 de noviembre de 1987, corrida en la Notaría 5 de Cali; 3001 del 08 de octubre de 2007, corrida en la Notaría 18 de Cali; y la 4528 del 12 de noviembre de 1987, corrida en la notaria 5 de Cali. y los certificados de tradición No. 370-312991 en donde se observa que se adquirió el inmueble por compra realizada a través de escritura pública No. 2122 del 05 de julio de 1989, corrida en la Notaría 5 de Cali.

Vistas así las cosas se acredita la titularidad de los demandantes principales ALBA XIMENA, GERMAN Y PIEDAD GUTIERREZ Y ROSALBINA SANTANDER DE GUTIERREZ sobre los inmuebles 370-257599 y 370-271333; y respecto del inmueble 370-3112991, la titularidad en cabeza del señor OBED MURIEL MARTINEZ, demandante en la demanda acumulada.

Conforme a la documentación allegada, los señores ALBA XIMENA, GERMAN Y PIEDAD GUTIERREZ Y ROSALBINA SANTANDER DE GUTIERREZ adquirieron los inmuebles por compra que hiera al señor LUIS BERNARDO BORRERO QUIJANO, mediante Escrituras Públicas No. 4528 del 12 de noviembre de 1987, corrida en la notaria 5 de Cali, la No. 4426 de fecha 04 de noviembre de 1987, corrida en la Notaría 05 de Cali, tal como se enunció en precedencia. Lo anterior consta en la anotación No. 04 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 370-257599 y mediante escritura pública No. 3001 de fecha 08 de octubre de 2007, corrida en la Notaría 18 de Cali, registrada en la anotación 01 del certificado de tradición No. **370-271333**.

Por su parte el señor OBED MURIEL MARTINEZ, demandante en acumulación, adquirió el inmueble por compra que hiera al señor LUIS BERNARDO BORRERO QUIJANO, mediante Escritura Pública No. 2122 de fecha 05 de julio de 1989, corrida en la Notaría 05 de Cali, tal como se enunció en precedencia. Lo anterior consta en la anotación No. 01 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 370-312991 expedido por la oficina de instrumentos públicos de Cali.

LOS DEMANDANTES ALBA XIMENA, GERMAN, PIEDAD GUTIERREZ Y ROSALBINA SANTANDER DE GUTIERREZ, COINCIDIERON EN INDICAR que Los predios los adquirimos en el año 1998 por compra al señor Claudio Borrero Quijano, quien fue el que nos los entregó y los predios estaban desocupados, pues eran predios rurales y no había construcciones de ninguna clase, ni en los alrededores. Los predios se cercaron, se les hizo un mantenimiento rutinario por intermedio de los señores Antonio Martínez -Padre- y Antonio Martínez -hijo-, mantenimiento que se hizo hasta la actualidad, hubo un momento que sólo se hicieron rondas a los terrenos ahí fue donde nos dimos cuenta de la ocupación que data de aproximadamente año y medio.

Indican igualmente que la construcción de una casa pre- fabricada en uno de los lotes la levantaron días antes que se iniciaran los trámites ante la corregidora de Pance, que la montaron prácticamente de un día para otro.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

La diligencia la hizo la corregidora fue un proceso bastante largo, donde se demostró la propiedad de los dos lotes por nuestra parte y efectivamente se hizo el lanzamiento, decisión que fue acatada por los señores demandados.

EL DEMANDADO ARMANDO JOSE LLOREDA.

Indicó ser poseedor de los predios desde el año 2001, en esa época, vivía en la carrera 28 hace aproximadamente 28 años en la casa paterna, nosotros ocupamos predios ahí donde tenemos el ganado, este era un predio que mantenía enmontado nosotros decidimos limpiarlo porque causaba problemas en la zona motivos de inseguridad, lo limpiamos y metimos animales que nos servían para el pastoreo.

A lo largo de este tiempo por la casa de mis papas han pasado personas que han laborado en este predio una de esas personas es Milton Giraldo, quien hizo muchas labores dentro del predio, como cercar, limpiar, ponerle sal a los animales y estar pendiente de que en la sequía hubiera agua, la labor de pastar animales en estos predios la hice desde el 2001 hasta que me despojaron de la posesión que fue el año pasado.

La promesa de compraventa se hizo con el señor Juan Carlos Giraldo, donde se indicó que en el momento en que llagaran a salir las escrituras yo le vendía un pedazo al él, para él, se trataba de un solo predio después fue que se enteró que habían varias matrículas.

El lote no tiene servicios públicos, la casa si se le hizo aljibe, pozo séptico, tanques de agua, baños cocina, es una casa prefabricada.

Yo estude en el exterior en los años 2005 y 2006, luego regrese a continuar mis estudios en Colombia en el mes de junio de 2006.

El terreno se ara en el año 2006 2007 cuando yo regreso del exterior.

Durante todo el tiempo de posesión no pague impuestos prediales, valorización ni mega-obras.

LA DEMANDADA LUCILA TINTINAGO

Indicó: *"Mi esposo Israel y yo éramos los mayordomos del señor Gerardo Velasco, en el lote que se ha mencionado, el metió animales en el sitio.*

Cuando ellos vendieron la señora Cristina Velasco, llamó y dijo que podía coger el lote que está al lado para que cogiera animales y lo administrara.

Mi esposo tenía ganado de su propiedad y nosotros íbamos a limpiarlo los dos con machete desde marzo de 1997, en ese momento ningún dueño apareció allá, ni trabajadores ni nada.

Nosotros estuvimos hasta que en el 2010 él ya se estaba enfermando, él en el 2005 le arrendo a don Rodrigo, para que metiera bestias en el sitio, pagándole 50.000 pesos mensuales, durante unos 4 años, el señor me adelantó 2 meses y luego a los días me dijo que le devolviera la plata que ya el dueño había aparecido, eso fue hace unos 2 años. Mi esposo falleció en agosto de 2013. Luego siguió mi sobrino limpiando el lote, hasta que llego el señor Armando José Lloreda.

Desde que nosotros estamos en sitio nadie se apareció, solo teníamos el ganado de nosotros, no había más animales, si metieron más animales fue después que mi esposo no iba para allá.

a.c.t.

834



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA*
CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Cuando nosotros ingresamos al predio a pastorear los animales no sabíamos quiénes eran los dueños del predio.

Nosotros no ingresamos para apropiarnos del terreno, solo ingresamos para pastar animales, en ningún momento para apropiarnos del terreno.

Si el señor Armando Lloreda, le reclamó a mi sobrino, él fue armado y con la policía a sacarlos de allá, diciendo que eso era de él ese lote y que se salieran del lote.

Únicamente a él se le arrendó en el 2005, nunca nos hemos considerado dueños del predio únicamente para tener animales ahí y estarlo limpiando.

Como le digo yo no me considero dueña del lote, debe haber otro dueño.

INTERROGATORIO DEL SEÑOR ARMANDO LLOREDA respecto del inmueble de propiedad del señor OBED MURIEL MARTINEZ demanda acumulada:

En el predio del señor OBED, lo tuve durante mucho tiempo hice cercos, sembré pasto, después que me despojaron de la posesión, se cercó en el lote de la señora se hizo una malla, pero por lo general lo hemos tenido limpio, hemos arreglado los cercos, se ha desarrollado la ganadería en especial búfalos, desde el año 2001 hasta que me despojaron hace unos 2 años que fue la inspectora de policía y me hizo el despojo de la posesión.

Yo vivo ahí hace 28 años y yo no conocía al señor OBED, y desconozco lo que él indica que ha hecho en el predio, nosotros no nos conocíamos.

Hace aproximadamente 2 años y medio hice la casa prefabricada, el aljibe, se hizo el pozo séptico, se hizo el tanque elevado, se hizo la cocina, cuando yo hice las obras no sabía que se estaba adelantando el trámite de policía.

En el careo indica el señor OBED MURIEL MARTINEZ indica que nunca llegó a ver al señor LLOREDA, y que nunca ha visto tractores ni nada de lo que el señor indica, pues el mantenimiento del lote siempre lo ha realizado como dueño, y como testigo de esos hechos está el señor JOEL DÍAZ, socio de la academia y que desde el año 2001 ha hecho el mantenimiento del lote de eso tiene testigos.

EL DEMADANTE DE LA DEMANDA ACUMULADA SEÑOR OBED INDICÓ

En mi lote no ha habido ninguna mejora está desde que lo compré en las mismas condiciones, en la misma medida, el cual fue comprado en julio 05 de 1989 a los señores Borrero y Compañía, y desde que lo compré permanentemente estoy viéndolo visitándolo y haciéndole mantenimiento, en mi lote no existe ninguna construcción, el señor hizo la construcción fraudulentamente en el lote de la señora Alba.

TESTIMONIOS DE LA PARTE DEMANDANTE



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

JOEL DIAZ (00:01:30), quien manifestó que se presenta por que tiene un lote al lado del señor OBET MURIEL quien es su vecino y el otro señor con quien ha tenido problemas porque una vaca se cayó a la piscina entonces le pidió permiso para sacarla; asegura que muchas veces porque cada nada se pasaban las vacas al club, por eso los conoce. Y a don OBET lo conoce desde hace 30 años cuando el compro el lote, entonces fue y lo visito a decirnos que él era el nuevo dueño del lote y desde ahí lo conoce. Y periódicamente los visitaba para ver cómo estaban.

*A la pregunta del despacho, cuando manifiesta que al otro señor lo conozco por que entraban sus vacas explique a cual señor? Respondiendo que al señor RODRIGO LLOREDA.

*Usted sabe si el señor OBET MURIEL, ha estado pendiente del terreno, si el lo visita frecuentemente? Contesto: *si, el permanentemente nos visitaba por que como le digo, el lote de él colinda con el lote de nosotros, con el club; e inclusive en varias oportunidades me ha ofrecido la venta del lote.*

*cuando usted dice frecuentemente nos visitaba usted puede decir una época o un tiempo? Contesto: *desde que lo compro hace 25, 28 años y cada 6 meses nos visitaba. inclusive nosotros le pedimos permiso para salir por el lote de el por qué el lote de nosotros está en la 168 y el lote de él está en la 159, hace más de 10 años tienen ese permiso de tránsito.*

*manifieste al despacho si noto presencia de personas o animales en el lote del señor OBET MURIEL? CONTESTO: *personas nunca vi ahí, nunca hicieron un cambuche, lo que si puedo decir es que por ahí pasaban vacas para un lote que estaba enseguida vacío, eso si estaba un pastillo ahí el señor OBET lo había hecho pero de ahí aprovechaban para pasar las vacas. Pero nunca ha estado nada ahí en ese lote. Siempre ha estado vacío.*

*Informe si el lote del señor OBET lo vio cercado, lo vio limpio, en qué estado lo veía? CONTESTO: *el lote normal podado, y cercado siempre estuvo cercado.*

*usted ha visto a los señores LLOREDA padre o hijo ocupando ese predio, aquí están presentes los dos los reconoce? CONTESTO: *no a el no lo reconozco pero si al papa lo reconozco.*

*como quiera que manifiesta que al señor LLOREDA padre lo reconoce usted lo ha visto en el lote ocupándolo o haciendo obras, mejoras arreglos, sembrando ? CONTESTO: *no, del lote nada, de eso, en el lote no lo he visto. En el lote del señor OBET no lo he visto.*

*usted sabe de algunos otros vecinos que tuvieran problemas porque el ganado estuviera en otros predios.? CONTESTO: *No, no se nada de eso.*

*como tiene su lote en la parte de atrás, informe si se dio cuenta de una construcción, prefabricada que levantaron en el lote donde usted dice que entraba el ganado, esa construcción mas o menos en que época se levantó? CONTESTO: *no esa construcción nunca la vi porque nosotros hace 3 años alquilamos el club de nosotros y nunca vi esa construcción dentro del lote de enseguida, nunca la vi porque nosotros vamos cada 6 meses o cada año a visitar lo de nosotros.*

*entonces cuando usted se fue hace 3 años esa construcción no existía? CONTESTO: *no no yo nunca he visto esa construcción.*

*el señor LLOREDA hijo aquí ha manifestado que el ingresaba ganado BUFALOS, al lado del señor OBET, usted sabe si el permanentemente tenia ganado en ese lote, el que queda al lado del señor OBET ?. CONTESTO: *esa zona por ahí era desierta, entonces mantenían metiéndose en un lote en otro lote y utilizaba también el lote de enseguida, pero nunca vi búfalos.*

*cuando usted dice esa zona es desierta, quiere decir que hay muchos lotes que están desocupados? CONTESTO: *si exactamente, ese lote es decir en la parte de adelante en la parte de atrás, hay lotes desocupados, esta un lote que es de la CVC un lote que es de enseguida de nosotros, hay un condominio y detras del condominio ahí una finca que es de un familiar del señor Velasco, tambien es lote desocupado y aca adelante tambien ahí 2 lotes grandes desocupados. Ahí si veía mucho el ganado, rotar en varios lotes.*

*siendo usted colindante del lote que queda al lado del señor ubet, usted vio alguna vez ala señor LLOREDA hijo, levantar algún cerramiento o cerca dentro de esos lotes ?CONTESTO: *no, nunca lo vi.*

* usted vio alguna ves que ingresaran un tractor, o que sembraran pasto de estrella o sembraran pasto en esos lotes. CONTESTO; *no tampoco lo vi.*

a.c.t.

835



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendof.ramajudicial.gov.co**

Lo único que yo se que eran de los lloreda, por que las vacas se metían al lote mio, porque yo tengo unas canchas de tenis y se me metían allá.

**manifestó al despacho que conocía al señor ISRAEL MOLANO? CONTESTO: si por ahí unos 20 25 años, inclusive ya esta muerto.*

**Manifieste al despacho si conoce a la señora LUCILA TINTINAGO ? CONTESTO: no yo no la conozco.*

**desde hace cuanto tiempo el señor presente MURIEL le dio el permiso para la servidumbre puede ser, vio en algunos de los predios, personas jugando futbol, haciendo presencia en estos predios ? CONTESTO: no nunca utilizaban esto para hacer deporte.*

-OSCAR MARINO ESPINOZA (00:22:51), quien manifestó que se presenta en calidad de sobrino de la señora LUCILA.

**Manifiesta lo que sepa del proceso? CONTESTO: ella tuvo la posesión des de 1997, hasta el 2005 que el marido de ella don ISRAEL me la dio a mi; para que hiciera labores de lo que ellos hacían ahí, limpieza de lote, fumigar y arreglar los cercos*

**entonces en el 2005 comenzó a trabajar para el señor ISRAEL? CONTESTO: si si, hasta el 2016, que fue que ya.. ya supuestamente apareció el dueño.*

**y cual es el nombre del dueño? CONTESTO: aquí está presente, ARMANDO JOSE LLOREDA. Estábamos haciendo limpieza del lote, yo tenía un trabajador con guadaña y pues el llego en una Toyota con 2 policías y se pasaron del cerco y el me dijo que el lote era de el. Entonces los agentes nos dijeron que nos retiráramos y sacamos la guadaña y nos salimos.*

-JOSE ARNULFO PENCUA, manifestó que esporádicamente realizaba manteniendo a los predios. Manifestó que a enero de 2017 no había ninguna construcción en los terrenos y que luego hicieron una casa prefabricada en 3 días (NO APORTA MAS DATOS AL PROCESO).

DEL ANALISIS PROBATORIO

Conforme a las pruebas recaudadas, se constató la titularidad y la identidad de los tres bienes inmuebles que nos ocupan en las tres acciones reivindicatorias bajo estudio.

Respecto de la posesión que presuntamente ejercen los demandados, solo se logra acreditar la del señor ARMANDO JOSE LLOREDA mas no la de los señores LUCILA TINTINANGO Y JUAN CARLOS GIRALDO GIRALDO, puesto que la señora LUCILA confiesa en interrogatorio de parte nunca haberse considerado señora y dueña de los inmuebles y solo haberlos usado para el pastoreo de animales manteniéndolos limpios pero reconociendo que tenían dueño.

Respecto del poseedor JUAN CARLOS GIRALDO o existe prueba alguna, documental o testimonial en el plenario de su supuesta posesión y solo se indicó tangencialmente por parte del demandado ARMANDO LLOREDA que ha realizado una promesa de compraventa en su favor.

Para centrarnos en la posesión ejercida por el señor ARMANDO JOSE LLOREDA aspecto de los tres lotes de terreno, indicaremos que se tiene por acreditada su posesión la cual fue aceptada al contestar la demanda, al formular demanda de reconvencción en contra de uno de los demandantes y al confesar en el interrogatorio de parte que se le efectuara. Pero del análisis conjunto de su declaración en cotejo con los interrogatorios de los demandantes y los testimonios se desprende que la presunta posesión no inició como lo indicó en el año 2.001 puesto que para el año 2.019 contaba con 34 años de lo que se desprende que para el año 2.001 era menor de edad, y por lo tanto en un error manifestó en el interrogatorio que posee los predios con su padre desde los 15 o 16 años.

a.c.f.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

De otro lado la presunta posesión se interrumpió cuando el mismo demandado indicó que la posesión que ejercía desde el año 2001, lo fue hasta el año 2005 año en el cual manifestó se fue al extranjero a estudiar y que solo hasta el mes de junio del año 2006 o 2007, fecha en la regresa a continuar sus estudios a Colombia y empezó a arar con tractor el terreno que hoy alega haber poseído desde el año 2001, por lo que si en algún momento tuvo la posesión esta se interrumpió con su viaje al exterior, y del mes de junio del año 2007 al mes de marzo de 2017, fecha en la cual se inició el proceso de desalojo por la Corregidora del lugar, han transcurrido nueve años nueve meses, siendo oportuna la interposición de la acción reivindicatoria por parte de los ahora accionantes, sin que se haya cumplido el término que la ley establece para intentar configurar una prescripción adquisitiva enervada como excepción perentoria frente a la reivindicación de los inmuebles.

Los testimonios recepcionados, apreciados en forma conjunta, tal y como lo establece el art. 176 del C.G. del P. ofrecen serios motivos de credibilidad al despacho, de conformidad con los principios de la sana critica, para descartar una posesión anterior de los demandados, o suficiente en tiempo y condiciones, sobre los inmuebles objeto de esta litis, que enervar el título de propietaria de los demandantes.

Así las cosas se acreditan lo fundamentos normativos antes referidos para que sea declarada prospera la reivindicación de los inmuebles, tanto de la demanda principal como de a acumulada, en contra del señor ARMANDO JOSE LLOREDA.

Es por lo anterior, que al acreditar los hoy demandantes la propiedad respecto de los inmuebles a reivindicar, los cuales adquirieron por escrituras públicas No. 4528 de fecha 12 de noviembre de 1987, corrida en la Notaría 5 de Cali; 4426 de fecha 04 de noviembre de 1987, corrida en la Notaria 5 de Cali; 3001 de fecha 08 de octubre de 2007, corrida en la Notaría 18 de Cali; demanda principal y 2122 de fecha 05 de julio de 1989, corrida en la Notaria 5 de Cali, demanda acumulada, tal como se enunció en precedencia; la calidad de poseedor de los demandados y la susceptibilidad de los bienes para ser objeto de reivindicación, respecto de los cuales existe plena identidad tal como se ha señalado de la prueba documental y testimonial, debe este despacho acceder a la pretensiones de la demanda principal y acumulada.

RESPECTO DE LA ACCION DE RECONVENCION REIVINDICATORIA EN CONTRA DEL SEÑOR OBED MURIEL MARTINEZ

También es preciso indicar que lo pretendido por el demandado Armando José Lloreda, en la demanda de reconversión como lo es que se le restituya la posesión del predio, esta acción está llamada a no prosperar por cuanto según el Art. 951 del Código Civil frente a la Reivindicación establece que: *"se concede la misma acción aunque no se pruebe dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción. **Pero no valdrá ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho.**"* Negrilla y subraya fuera del texto.

Esta es procedente cuando se dirige contra terceros poseedores y no contra los legítimos propietarios de los bienes que hoy son objeto de debate.

FRENTE A LAS EXCEPCIONES DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA Y CADUCIDAD DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA PLANTEADAS AL CONTESTAR LA DEMANDA,

Es preciso indicar que los demandados no probaron los actos de señor y dueño que han ejercido durante un término al menos de 10 años, antes de que les fuera discutida la posesión, ni se acreditaron con suficiencia verdaderos actos de señorío, pues aunque el demandado LLOREDA, dice que ingresó tractor y sembró pasto de corte en el 2007, no probó tal circunstancia, por el contrario los interrogatorios de parte y testimonios refutan tal afirmación, como tampoco probó que hubiera pagado impuestos pues él mismo manifestó que nunca lo había hecho, también indica que contrata a alguien para cuidar el lote pero no prueba tal circunstancia mediante prueba documental o testimonial alguna, y finalmente como único acto de posesión consistente en ocupar los terrenos para el pastoreo de búfalos y bovinos, lo realizaría apenas para esta instancia judicial los últimos 4 años antes de la presentación de la

a.c.t.

836



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

demanda, circunstancia que concuerda con lo que manifiesta la señora LUCILA INTINAGO, cuando indica que ella y su esposo estuvieron pendiente del predio, hasta el año 2.013, pues su esposo estuvo muy enfermo los últimos tres años, por lo que es a partir de esta fecha 2.015 como lo refiere igualmente el testigo sobrino de la demandada Tintinago, que fue retirado del predio por parte del señor ARMANDO LLOREDA, que se podría hablar de un inicio de posesión por parte de éste último, la cual solo ejerció desde el año 2.015 sin tener claro el mes aproximado, hasta cuando le fue discutida esa posesión con el inicio del trámite policivo en abril de 2.015 y permaneció hasta septiembre de 2.017 fecha en la que la inspección de policía del corregimiento de Pance ordena su desalojo y demolición de la casa prefabricada levantada sobre uno de los terrenos.(FOLIOS 182 A 193 CUADRENO 2)

También afirma el señor Armando José Lloreda, que la construcción de una casa prefabricada, la había realizado más o menos 1 año y medio atrás, lo cual también coincide con un inicio de posesión del mediados del año 2.015, construcción que adelantó en un tiempo breve, y que para esta instancia, muestra su afán de acreditar actos de posesión, una vez enterado del inicio de los tramites policivos, que finalmente concluyeron con la orden de desalojo y demolición de las contrucciones anotadas. Siendo así las cosas la posesión se habría ejercido por espacio de aproximadamente dos años.

Ahora bien el hecho de haber ingresado en forma abusiva y sin obtener permiso o autorización de los dueños de los terrenos, ganado a pastar en un predio ajeno, no constituye per sé actos de señor y dueño sobre los mismos, por un tiempo y condiciones suficientes para adquirir por prescripción adquisitiva los inmuebles, puesto que por el contrario se confiesa en el interrogatorio de parte efectuado al señor Lloreda, no haber pagado nunca impuestos, o servicios publicos, o cualquier otra circunstancia, que indique el señorío sobre los mismos, durante el tiempo necesario; como se dijo es inferior a 10 años y condiciones que la ley dispone, al ser discutida e interrumpida mediante los trámites policivos y desalojo practicado, estando por tanto llamada al fracaso la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

DE LOS PERJUICIOS SOLICITADOS:

En cuanto a los perjuicios materiales, No puede accederse al mecanismo de tasación empleado por la parte demandante al considerar que ascienden al 50% del valor catastral de los inmuebles. De otro lado al haberse aportado prueba pericial para su tasación esta instancia los determinará de la siguiente forma:

Teniendo en cuenta lo solicitado en la demanda principal (folio118) se solicitan desde cuando consideran los terrenos invadidos, marzo de 2.017 a la fecha del presente fallo, se tasaran en una suma equivalente al uno por ciento sobre el valor catastral, como frutos que habría podido general el terreno, (folios 111 y 112) si hubieran podido ser explotados o arrendados.

Avalúo catastral \$1.002.930 lo cual asciende por un lapso de 40 meses a la suma de **\$401.172.000** respecto del inmueble 370-257599 (folio32)

Avalúo catastral \$497.449.290 lo cual asciende por un lapso de 40 meses a la suma de **\$198.979.716** respecto del inmueble 370-271333 (folio 31)

PARA UN TOTAL DE \$600.151.716



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

-Respecto del predio 370-312991 en favor del demandante OBED MURIEL MARTINEZ DEMANDA ACUMULADA REIVINDICATORIA, avaluado catastralmente en \$289.423.000 lo cual asciende por un lapso de 40 meses a la suma de **\$115.769.200**

De lo expuesto, es claro entonces que resultan vencidos los demandados, motivo por el cual se le condenará a pagar las costas del proceso tanto principal como acumulado, según lo previsto en el artículo 365 del C. G. del P.

En virtud de las anteriores consideraciones, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probada las excepciones de PRESCRIPCIÓN EXINTIVA Y CADUCIDAD DE la acción reivindicatoria planteadas por los demandados frente a la demanda principal y demanda acumulada.

SEGUNDO: DECLARAR procedente la ACCIÓN REIVINDICATORIA promovida por los señores ALBA XIMENA GUTIERREZ SANTANDER, GERMAN GUTIERREZ SANTANDER, PIEDAD GUTIERREZ SANTANDER y ROSALBINA SANTANDER DE GUTIERREZ, respecto de los inmuebles, ubicados en el SECTOR DE LA VIGA, CALLEJÓN COMFANDI CORREGIMIENTO DE PANCE DEL MUNICIPIO DE CALI, distinguidos con las matrículas inmobiliarias No 370-271333 INMUEBLE CON UN ÁREA DE 5.128.03 METROS CUADRADOS cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura pública No. 4528 de fecha 12 de noviembre de 1987, de la Notaría 5 de Cali; y matrícula inmobiliaria No. 370-257599, INMUEBLE CON UN AREA DE 14.8928.17 METROS CUADRADOS, cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura pública No. 4426 de fecha 04 de noviembre de 1987 de la Notaría 5 de Cali, y Escritura pública No. 3001 de fecha 08 de octubre de 2007, de la Notaría 18 de Cali, de la demanda principal.

TERCERO: DECLARAR procedente la ACCIÓN REIVINDICATORIA promovida por el señor OBED MURIEL MARTINEZ, respecto del inmueble, ubicados en el SECTOR DE LA VIGA, CALLEJÓN COMFANDI CORREGIMIENTO DE PANCE DEL MUNICIPIO DE CALI, distinguidos con las matrículas inmobiliarias No 370-312991 INMUEBLE CON UN ÁREA DE 3.820 METROS CUADRADOS cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura pública No. 2122 de fecha 05 de julio de 1989, de la Notaría 5 de Cali; de la demanda acumulada.

CUARTO: ORDENASE la entrega de los inmuebles objeto de la reivindicación demanda principal y acumulada, por parte del demandado ARMANDO JOSE LLOREDA VELASCO, en favor de las demandantes ALBA XIMENA GUTIERREZ SANTANDER, GERMAN GUTIERREZ SANTANDER, PIEDAD GUTIERREZ SANTANDER Y ROSALBINA SANTANDER DE GUTIERREZ, respecto de los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nos. 370-271333 y 370-257599 antes descritos, objeto de la demanda Principal Reivindicatoria y a cargo del señor ARMANDO JOSE LLOREDA VELASCO, en favor del señor OBED MURIEL MARTINEZ, respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-312991 objeto de la demanda acumulada, en calidad de propietarios de los inmuebles debidamente detallado en los puntos anteriores, dentro de los cinco (05) días después a la ejecutoria de esta providencia.

QUINTA: DECLARAR no procedente la ACCIÓN DE RECONVENCIÓN REIVINDICATORIA promovida por el señor ARMANDO JOSÉ LLOREDA VELASCO en contra de OBED a.c.t.

837



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
 CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
 CALI - VALLE

correo del juzgado **j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co**

MURIEL MARTINEZ respecto del inmueble, ubicado en el SECTOR DE LA VIGA, CALLEJON COMFANDI CORREGIMIENTO DE PANCE DEL MUNICIPIO DE CALI, distinguido con la matrícula inmobiliaria No 370-312991 INMUEBLE CON UN ÁREA DE 3.820 METROS CUADRADOS cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura pública No. 2122 de fecha 05 de julio de 1989, de la Notaría 5 de Cali.

SEXTA: ORDENASE la inscripción de esta sentencia en los folios de matrículas inmobiliaria No 370-271333, 370-257599 y 370-312991 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, previa cancelación de la inscripción de la demanda.

SÉPTIMA: CONDENESE al demandado ALVARO JOSE LLOREDA a pagar a los demandantes ALBA XIMENA GUTIERREZ SANTANDER, GERMAN GUTIERREZ SANTANDER, PIEDAD GUTIERREZ SANTANDER Y ROSALBINA SANTANDER DE GUITIERREZ en la demanda principal por concepto de perjuicios materiales la suma de **\$600.151.716** según lo expuesto en la parte motiva .

OCTAVO: CONDENESE al demandado ALVARO JOSE LLOREDA a pagar Al señor OBED MURIEL MARTINEZ demanda acumulada, por concepto de perjuicios materiales la suma de **\$115.769.200** según lo expuesto en la parte motiva.

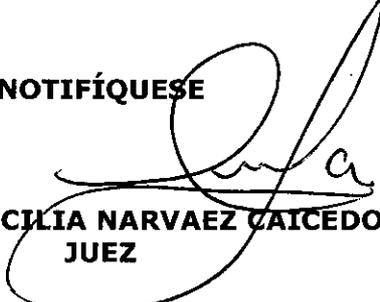
NOVENO: CONDENESE en costas al demandado ALVARO JOSE LLOREDA en favor de ALBA XIMENA GUTIERREZ SANTANDER, GERMAN GUTIERREZ SANTANDER, PIEDAD GUTIERREZ SANTANDER Y ROSALBINA SANTANDER DE GUITIERREZ respecto de la demanda principal las cuales se liquidarán por secretaría, fijándose como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$ 5.000.000.

DÉCIMA: CONDENESE en costas al demandado ALVARO JOSE LLOREDA en favor de OBED MURIEL MARTINEZ respecto de la demanda acumulada, principal las cuales se liquidarán por secretaría, fijándose como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$ 5.000.000.

DECIMO PRIMERA: CONDENESE en costas al demandado ALVARO JOSE LLOREDA en favor de OBED MURIEL MARTINEZ respecto de la demanda de Reconvención reivindicatoria, las cuales se liquidarán por secretaría, fijándose como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$ 5.000.000.

DECIMA SEGUNDA: En firme el presente proveído y una vez efectuada y aprobada la correspondiente liquidación de costas, procédase al archivo del expediente, previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE


CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO CALI

SECRETARIA

HOY 16 JUL 2020, NOTIFICO EN

ESTADO No. 47

A LAS PARTES QUE ANTEGRO DE LA PROVIDENCIA QUE ANTEGRO

SANDRA CAROLINA MARTINEZ ALVAREZ
 SECRETARIA

