



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**Rama Judicial**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO**  
**ITAGÜÍ**

Catorce de julio de dos mil veinte

SENTENCIA CIENTO CUARENTA Y TRES  
(143)

Proceso	Reivindicatorio
Demandantes	Leonardo Estrada Correa y Otros.
Demandados	Jorge Luis Estrada Guirales.
Radicado	05059 40 89 001 2013 00027-01
Instancia	Primera
Reconvención	Pertenencia
Decisión	Confirma - Deniega solicitud de pertenencia.

Procede esta Agencia Judicial a dictar sentencia de segunda instancia, en la demanda presentada por los señores Leonardo Antonio Estrada, Reinaldo Antonio Estrada Correa, María Rosmira Estrada Correa, María Melba Estrada Correa, Ruperto Antonio Estrada Correa, Luis Ramiro Estrada Correa, Luz Amanda Estrada Correa, Claudia Esperanza Estrada R, María Zulima Estrada Restrepo y Julio Cesar Estrada Restrepo; en contra del señor Jorge Luis Estrada Guirales, previos los siguientes;

1. ANTECEDENTES

1.1 DEMANDA

1.1. La Pretensión:

Pretenden los demandantes mediante demanda reivindicatoria del dominio, la restitución de parte de los predios denominados: finca El Troquel, identificado con matrícula inmobiliaria número 033-0009927, lote llamado Patio Bonito, identificado con matrícula inmobiliaria 033-3033, lote El Deseo identificado con matrícula inmobiliaria 033-9928 y lote La Hermosa, identificado con matrícula inmobiliaria número 033-0011515; todos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí – Antioquia.

### 1.2. Hechos.

Indican los demandantes a través de su apoderado, que el padre de éstos, el señor Rafael Estrada Vega, adquirió la propiedad de los predios anotados, el primero Finca El Troquel por medio de escritura 173 del 8 de mayo de 1954, la cual consta de los linderos identificados en el escrito de reforma de la demanda. Inmueble del que igualmente le fue adjudicado el 100% mediante sentencia emitida por el Juzgado 2º de Familia de Itagüí el 19 de diciembre de 2003. Mediante escritura 56 del 13 de mayo de 1983 el citado señor Rafael Estrada Vega adquirió el inmueble denominado Patio Bonito.

En el año de 1954 cuando el señor Rafael Estrada tomó posesión de los predios, cambió el uso que habitualmente se les estaba de pan coger a caña de azúcar a fin de producir panela; para ello construyó un trapiche artesanal para la molienda de dicho producto. Debido a la demanda del mismo, el citado señor convino con varios residentes del sector ceder parte de los predios para darles dicha destinación partiendo utilidades del 50% entre ellos al demandado y demás personas relacionadas a folio 91 de la reforma de la demanda. Luego en vista de la visita técnica que adelantó el departamento de Antioquia y ante el no cumplimiento de requerimientos técnicos y sanitarios para ejercer dicha actividad panelera, el señor Rafael se vio en la necesidad de dar por terminada la labor para lo cual solicitó la restitución de los predios entregados, lo que igualmente sucedió con el demandado señor Jorge Luis Estrada Guirales, reusándose éste a restituir, teniendo en cuenta que la última molienda realizada por el demandado fue en febrero de 2013.

Previo a la demanda realizaron audiencia de conciliación prejudicial ante el Notario de la localidad, diligencia en la que el demandado condicionó la devolución de los predios al pago de la suma de 30 millones de pesos por concepto de mejoras sin justificación alguna.

Agregan que Corantioquia otorgó concesión de aguas al señor Ruperto Antonio y Leonardo Antonio Estrada Correa sobre parte del predio que ocupa el demandado en la finca El Troquel, gracias a las gestiones realizadas por los propietarios, lo que demuestra el señorío y ánimo de dueño. Igualmente, los demandantes han ejercido actos de posesión como pago de servicios públicos, pago de impuesto predial, solicitud de concesión de aguas, entre otras actividades. Agregan que luego de la presentación de la demanda, el demandado comenzó a realizar cambio de sembrados lo que demuestra su mala fe.

Precisan que las franjas de terreno que pretenden los demandantes corresponden a las siguientes:

1. Finca EL Troquel: *"Por el norte o cabecera con carretera que conduce a Medellín. Por el oriente (costado) con predios de Lubin Lezcano, Luz Elena Velásquez, Ligia Ramírez, Horacio Velásquez y Aura Ramírez. Por el occidente con predios de Nohelia Durango, Consuelo Betancourt, con predios de Leonardo Antonio y Ramiro Antonio Estrada Correa. Por el sur con la parte de mayor extensión de la finca El Troquel."*
2. Agrega que la franja de terreno cultivada en caña de azúcar que es integrante del bien inmueble EL Troquel según el hecho sexto de la reforma de la demanda se denomina El Deseo, adjudicado a Ruperto Antonio Estrada Correa, al que se le asignó la matrícula 033-9928, que se desprende de la matrícula 033-9927. Los linderos corresponden a los siguientes: *"Por el pie, con la calle que gira a Medellín (antiguo camino a Medellín). Por un costado con predio de Mario Quiroz y Alberto Gómez, hoy propiedad de Lubin Lezcano. Por cabecera, en forma casi triangular con predios de Ferdinando Penagos, hoy carretera a Medellín. Por el otro costado con camino de servidumbre. El área de dicho terreno corresponde aproximadamente a 150 mt<sup>2</sup>."*
3. La franja del predio con matrícula 033-0011515 y escritura 274 del 28 de diciembre de 1961 corresponde a los siguientes linderos: *"Por el norte con propiedad del señor Ramiro Antonio Estrada Correa; por un costado, con la propiedad de Leonardo Antonio Estrada Correa y Luis Ramiro Estrada Correa. Por el otro costado con propiedad de Leonardo Antonio Estrada Correa y Luis Ramiro Estrada Correa. Por el*

*pie con propiedad de Luis Ramiro Estrada Correa y Leonardo Antonio Estrada Correa. Con un área aproximada de 240mt<sup>2</sup>."*

4. EL predio de la escritura 56 del 13 de mayo de 1983, denominado Finca La Hermosa, con matrícula 033-3033, adjudicado al señor Luis Ramiro Estrada Correa, corresponde sus linderos: "Por la cabecera con la carretera que va para Medellín; por un costado, con predios de Javier Arboleda, Consuelo Betancurrth -sic-; por el otro costado con predios de Luis Ramiro y Leonardo Antonio Estrada Correa; por el pie, con la mayor extensión de este mismo lote en rastrojo y con la quebrada Gualanday.". Con un área de caña de 1.800 mt<sup>2</sup>.

## 2. CONTESTACIÓN.

### 2.1 Curador ad litem de empleados e indeterminados.

Dio respuesta a la demanda, indicando en términos generales ser ciertos varios de los hechos acorde con la prueba documental allegada; igualmente señaló acogerse a lo que quede acreditado en el proceso. Frente a las pretensiones solicitó al despacho sean acogidas en la medida de que las pruebas visibles en la actuación acrediten la posesión material del inmueble que se pretende mediante la demanda reivindicatoria. En el evento de no quedar acreditado lo anterior, indica oponerse a las pretensiones.

Propuso como excepciones la falta de legitimación en la causa por activa al estar indebidamente representados los demandantes; falta de reivindicación del inmueble a revindicar y la que denomina genérica.

### 2.2 Jorge Luis Estrada Guirales:

A través de apoderada dio respuesta a la demanda visible a folios 152 y ss. En la misma señaló que respecto a algunos de los demandados que la demanda fue contestada de manera extemporánea, excepto el señor Reinaldo Antonio Estrada Correa. Respecto al hecho primero reconoce como ciertos algunos, excepto que los linderos correspondan a la matrícula inmobiliaria 033-9927. Agregó que no son ciertos los hechos relacionados con la adjudicación de algunos de los predios y porciones de los mismos. En los demás agregó no constarle los hechos once a dieciocho. Respeto a la

conciliación anotó figurar como solicitante el señor Leonardo Estrada y no los demandantes, desconociendo la ocupación ilícita que se invoca en la demanda y reconociendo lo acotado respecto a la disposición del inmueble por el señor Jorge Luis, además, no es cierto que se haya adjudicado a sus mandantes el 100%.

Propuso como excepciones falta del requisito de procedibilidad respecto a la audiencia de conciliación prejudicial, pues los demandantes no son los mismos que solicitaron dicha diligencia. Mejoras, dado que el demandado ha realizado las mismas al bien que viene poseyendo que estima en \$30.000.000, ejerciendo la posesión de manera quieta, pacífica y tranquila desde hace aproximadamente 25 años. Así mismo propuso como excepción de mérito la denominada "posesión", al ejercerla por dicho lapso, razón por la que presenta demanda de reconvención en pertenencia.

### 3. DEMANDA DE RECONVENCIÓN

#### 3.1 Jorge Luis Estrada Guirales:

Promueve en escrito aparte demanda de reconvención en contra de los señores Leonardo Antonio Estrada Correa, Reinaldo Antonio Estrada Correa, María Melba Estrada Correa, María Rosmira Estrada Correa, Luis Ramiro Estrada Correa, Luz Amanda Estrada Correa, Claudia Esperanza Estrada Restrepo, Zulima Estrada Restrepo y Julio Cesar Estrada Restrepo.

Como hechos indicó en su reforma visible a folios 56 y siguientes del respectivo cuaderno, que el citado Estrada Guirales entró en posesión hace 25 años de dos franjas de terreno tomados de otro de mayor extensión ubicados en el municipio de Armenia Antioquia, paraje Travesías, que hacen parte de las matrículas inmobiliarias 033-9927, 033-3033, 033-9928 y 033-0011515 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí.

Los linderos de las matrículas inmobiliarias corresponden a los siguientes:

- a. Matrícula 033-9927: "Por cabecera con calle que de este municipio gira para Medellín; por un costado con predios de Benedicto Acevedo, (hoy de la señora Nohelia), Juan José Patiño (hoy Consuelo Betancur ) y Fernandino Penagos, y de aquí formando un ángulo más o menos recto a la quebrada Gualanday y quebrada abajo hasta encontrar propiedad de herederos de Pedro Molina, hasta encontrar un camino de servidumbre; de este camino pasa a lindar con predio de la señora de Marcos Bedoya (hoy de Saúl Ossa), de este hasta encontrar la quebrada la Llorona, hasta encontrar predio de María Hernández, hasta encontrar propiedad de Juan Jesús Bedoya, sigue a linde con Bedoya hasta un predio de Fernandino Penagos, sigue lindando con Penagos hasta un camino de servidumbre; de ahí pasa a lindar con terrenos de Carmen Rosa Hernández; sigue a linde con Hernández hasta volver al camino de servidumbre, por este camino hasta encontrar predio de Enrique Hernández, sigue a linde con este hasta salir a la calle que va a Medellín lindero con la cabecera."
- b. Matrícula inmobiliaria 033-3033: "Por la cabecera con la carretera que de Armenia conduce a Medellín, por un costado con propiedad de José Quiceno, por el pie con la quebrada Gualanday y por el otro costado con predio de Rafael estrada Vega, antes Eleazar Hernández."
- c. Matrícula inmobiliaria 033-9928: "Por un costado con Marcos A., Quiroz, y Alberto Gómez antes de Nicanor Gómez (hoy propiedad de Lusbin Lizcano) y por la carretera en forma casi triangular con Fernandino Penagos y por el pie con la calle que gira a Medellín."
- d. Matrícula inmobiliaria 033-0011515: "Por un costado con camino de servidumbre que lo separa de lo vendido a la señora María Consuelo Betancourt Sánchez, en parte Rafael Estrada y en parte con Rosana Ardila; por el pie con propiedad del mismo señor Rafael Estrada y por el otro costado con la quebrada Gualanday, Nicanor Gómez, Eliazar Hernández y por la cabecera con el mismo señor Hernández."

Agrega que los linderos que viene poseyendo el señor Jorge Luis Estrada Guirales que pretende adquirir por prescripción y que hace parte de las matrículas inmobiliarias señaladas corresponde a los siguientes:

Lote uno: Hace parte de la matrícula inmobiliaria 033-9927, con un área aproximada de 11.620 mt<sup>2</sup>, linda: "Por el norte o cabecera con carretera que conduce a Medellín, por un costado en parte con terreno que posee actualmente Jorge Luis Estrada que hace parte de la matrícula inmobiliaria 033-9928, que también se pretende usucapir en otra parte con Luz Elena Velásquez, en parte con camino de servidumbre, en parte con predios de Ligia Ramírez, en otra parte con predio de Horacio Velásquez y con predios de Aura Ramírez; por otro costado con predios de Nohelia Durango, en parte con Consuelo Betancur y en parte con la

propiedad de Leonardo y Ramiro Antonio Estrada Correa, por el otro costado con el lote de mayor extensión de la finca denominada El Tropol."

Lote Dos: Hace parte de la matrícula inmobiliaria 033-9928, con un área aproximada 150 mts<sup>2</sup> y linda: "Por cabecera, con la calle que de este municipio gira para Medellín; por un costado con propiedad de Mario Quiroz y Alberto Gómez, hoy de propiedad de Lusbin Lezcano; por la cabecera casi en forma triangular con predios de Fernandino Penagos hoy carretera a Medellín; por el otro costado con camino de servidumbre."

Lote Tres: Hace parte de la matrícula inmobiliaria 033-0011515, con un área aproximada de 240 mts<sup>2</sup> y linda: "Por el frente con propiedad de Ramiro Estrada aproximadamente en 25 mts; por un costado en 15 mts con propiedad de Ramiro y Leonardo Estrada, por el sur y por el otro costado con los mismos Ramiro y Leonardo Estrada."

Lote Cuatro: Hace parte de la matrícula inmobiliaria 033-3033, con un área aproximada de 1.800 mts<sup>2</sup> y linda: "Por un costado con propiedad de Jorge Luis Estrada y en parte con carretera a Medellín, por otro costado con predios de Consuelo Betancur, en parte con Javier Arboleda, en parte con camino de servidumbre, por el sur en parte con terreno que está poseyendo Jorge Luis Estrada de la matrícula 033-001515, y por el otro costado con predio de mayor extensión (matrícula inmobiliaria 033-30-33)."

Indica que los linderos de los lotes de mayor extensión constan en los siguientes documentos:

- a. La matrícula inmobiliaria 033-9927, en la escritura pública 172 del 19 de noviembre de 2006 de la Notaría Única del Círculo de Armenia, que contiene la sucesión de Rafael Antonio Estrada.
- b. La matrícula inmobiliaria 033-3033 consta en la sucesión de Ana Julia Correa Ossa, según sentencia proferida por el Juzgado Segundo de Familia de Itagüí el 19 de diciembre de 2003.
- c. La matrícula inmobiliaria 033-9928 consta en la sucesión de Ana Julia Correa Ossa, según sentencia proferida por el Juzgado Segundo de Familia de Itagüí del 19 de diciembre de 2003.
- d. La matrícula inmobiliaria 033-001515 consta en la escritura 131 del 27 de diciembre de 2003 de la Notaría Única de Armenia.

Así las cosas, el señor Jorge Luis Estrada Guirales, ha venido poseyendo desde hace 25 años en calidad de señor y dueño, realizando mejoras, explotando económicamente, protegiéndolo de perturbadores sin

reconocer dominio ajeno. Por lo tanto, solicita la declaratoria de propietario por prescripción extraordinaria de dominio en contra de los demandados señores Leonardo Antonio Estrada Correa, Reinaldo Antonio Estrada Correa, María Nelba Estrada Correa, María Rosmira Estrada Correa, Luis Ramiro Estrada Correa, Luz Amanda Estrada Correa, Claudia Esperanza Estrada Restrepo, Julio César Estrada Restrepo, Zulima Estrada Restrepo, Ruperto Antonio Estrada Correa, así como contra personas indeterminadas.

Como pretensión subsidiaria, solicita se declare la existencia de las mejoras plantadas por el señor Jorge Luis Estrada Guirales en los lotes de terreno señalados, e igualmente se condene a los demandados al pago de dichas mejoras las cuales tasa en la suma de \$30.000.000,00.

### 3.2 Curador de los emplazados e indeterminados:

Dio respuesta a la demanda de reconvención visible a folios 42 y ss del respectivo cuaderno, indicando no constarle los hechos, además de señalar que no se opone a las pretensiones en la medida de que las pruebas obrantes en el expediente acrediten efectivamente la posesión material del inmueble que se pretende. Propuso como excepciones las de falta de legitimación en la causa por activa al ser indebida la representación de los demandantes, falta de identificación del inmueble a reivindicar y la que denomina genérica. Fl. 43.

### 3.3 Señores Estrada Correa y Estrada Restrepo:

Indicaron que según poder de la demanda inicial, "el cual se subsana en la representación de los señores Reinaldo Antonio Estrada Correa y Zulima Estrada Restrepo" tal como se indica a folio 50 del respectivo cuaderno de reconvención, dieron respuesta a través de su apoderado, reiterando la calidad de "cosechero" del señor Estrada Guirales, quien actúa de mala fe al pretender adquirir un predio que no le pertenece. Por lo tanto, se oponen a las pretensiones de la demanda de reconvención con la que se pretende ganar el bien por la declaratoria de prescripción adquisitiva del dominio. En igual sentido se oponen al reconocimiento de mejoras. Como excepciones de mérito propusieron las de falsedad ideológica, pues el señor Jorge Luis

Estrada Guirales entró en dos franjas sembradas con cultivos de caña de azúcar en calidad de cosechero, quien se extendió a otros predios de mala fe utilizando amenazas y violencia verbal. Ineptitud de la demanda, pues las franjas de terreno que se pretenden adquirir por prescripción no guardan identidad con los inmuebles de propiedad de los demandados en reconvención, dado que se cita en dicha demanda dos lotes cuando el señor estrada Guirales está ocupando cuatro bienes inmuebles sembrados con caña de azúcar, algunas matas de plátano, café y pasto que correspondían a dos predios, extendiéndose indebidamente el demandante a otros predios tomando más terrenos de los entregados. Enriquecimiento ilícito, pues la calidad de "cosechero" no otorga la posesión con miras a ganar por prescripción, pretendiendo el citado apropiarse de predios que no son suyos. Inexistencia de la obligación, pues por la calidad de "cosechero" no se otorga si quiera la mera expectativa de ganar el bien por medio de la prescripción adquisitiva del dominio.

#### 3.4 A folios 67 y siguientes, los señores Estrada Correa:

Indicó el apoderado la mala fe en la que incurre el demandante señor Estrada Guirales, quien ostentando la calidad de "cosechero" pretende apropiarse de los lotes objeto de controversia, incurriendo la apoderada del citado en contradicciones. Además, a diferencia de lo alegado por el señor Guirales, son los señores Estrada Correa quienes han estado ejerciendo actos de señor y dueño sin reconocer dominio ajeno. Por lo tanto, se opone a las pretensiones de la demanda de reconvención, tanto principal como secundaria. Propuso como excepciones falsedad ideológica, ineptitud de la demanda, enriquecimiento ilícito, inexistencia de la obligación y fraude procesal.

Frente a las excepciones de la demanda reivindicatoria se opuso igualmente señalando frente al requisito de procedibilidad, que el señor Leonardo Antonio Estrada Correa, no actuó a título singular sino en nombre propio y de los demás demandantes, además de alegar la inexistencia de mejora e insistir en la calidad de "cosechero" del citado, circunstancia que no muta a la calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño.

#### 4. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada inicialmente por el señor Reinaldo Antonio Estrada Correa "*en nombre propio y en representación de su hermano Reinaldo Antonio Estrada Correa*", así como por los señores María Rosmira Estrada Correa, María Melba Estrada Correa, Ruperto Antonio Estrada Correa, Luis Ramiro Estrada Correa, Luz Amanda Estrada Correa y Claudia Esperanza Estrada "*en nombre propio y en representación de sus hermanos María Zulima Estrada Restrepo y Julio César Estrada Restrepo*". La anterior demanda fue presentada el 9 de abril de 2013 ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Armenia – Antioquia, frente al señor Jorge Luis Estrada Guirales con la finalidad de obtener la reivindicación de los inmuebles objeto de la misma. Fue inadmitida por auto del 15 de abril del citado año, luego de cumplido el requisito exigido por el despacho, fue admitida mediante auto del 22 de abril como demandante el señor "*Leonardo Antonio Estrada Correa y otros*" –sic- frente al señor Jorge Luis Estrada Guirales.

El demandado contestó la demanda mediante apoderada como se observa a folios 74 y ss del cuaderno número uno. Luego la parte actora presentó reforma de la demanda visible a folios 85 y ss de dicho cuaderno, la que fuere objeto de "*traslado*" mediante auto del 20 de noviembre de 2013 por parte de la primera instancia. El curador de emplazados y determinados dio respuesta visible a folios 149 y ss, procediendo la parte demandada a dar respuesta nuevamente frente a la reforma de la demanda a folios 152 y ss.

Posteriormente la parte demandada en reivindicación presentó en cuaderno aparte demanda de reconvención con pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, la que fuere objeto de inadmisión mediante auto del 7 de junio de 2013. Cumplidos requisitos de inadmisión, fue admitida por auto del 2 de julio de 2013 figurando como demandante el señor Jorge Luis Estrada Guirales frente a los señores Leonardo Antonio, Reinaldo Antonio, María Melba, María Rosmira, Luis Ramiro, Luz Amanda Estrada Correa, Claudia Esperanza, Julio César y Zulma Estrada Restrepo. El curador ad litem de terceros se notificó personalmente

el 8 de octubre de 2013 y los demandados en reconvención se notificaron personalmente del auto admisorio el 9 de octubre de 2013.

El curador ad litem de terceros dio respuesta a la demanda de reconvención como se constata a folios 42 y ss del respectivo cuaderno, luego mediante escrito visible a folios 50 y ss, la parte demandada presentó contestación a la demanda de reconvención. La parte demandante presentó reforma a la demanda de reconvención visible a folios 56 y ss, de la que se dio "traslado" mediante auto del 15 de enero de 2014, procediendo la contraparte a dar respuesta visible a folios 67 y ss. Posteriormente por auto del 14 de febrero de 2014 se citó audiencia del artículo 101 del CPC para el 4 de marzo de 2014. -f. 74-. En dicha diligencia visible a folios 75 y ss, se adelantaron las actuaciones propias de dicha norma sin lograrse acuerdo alguno entre las partes. Por auto del 2 de mayo de 2014 se concedió amparo de pobreza a la parte demandante en reconvención y nombró el juzgado apoderado de oficio mediante auto del 13 de mayo de 2014. El 4 de agosto de 2014 se instaló audiencia para práctica de las pruebas decretadas visible a folios 100 y siguientes del cuaderno de demanda de reconvención.

El 2 de septiembre de 2013 se llevó a cabo diligencia de inspección judicial como se constata a folios 112 y siguientes del cuaderno número 2, luego el perito nombrado dentro del proceso presentó su experticia para valorar mejoras sobre los inmuebles de la que se dio traslado por auto del 17 de septiembre de 2014, la cual fue objetada, siendo resuelta la objeción mediante auto del 17 de octubre de 2014, decisión que fue recurrida por la parte demandante en reconvención y demandada en reivindicación, luego de corrido el respectivo traslado se repuso la decisión y se procedió a nombrar nuevo auxiliar de la justicia mediante auto del 13 de noviembre de 2014, decisión que nuevamente fue recurrida por la parte demandante en reivindicación y que fue objeto de desistimiento aceptado por auto del 25 de noviembre de 2014.

Por auto del 20 de enero de 2015, se designó auxiliares de la justicia, decisión que fue objeto de nuevos pronunciamientos ante la dificultad de que los evaluadores inicialmente nombrados tomaran posesión del cargo,

lográndose la posesión el 29 de julio de 2015. Presentado avalúo de mejoras visible a folios 218 y siguientes del cuaderno número 2, por auto del 14 de agosto de 2015 de corrió traslado a las partes, procediendo luego el despacho de primera instancia a cerrar el periodo probatorio y dar traslado para la presentación de alegatos de conclusión mediante auto del 3 de septiembre de 2015 fl. 230.

Una vez presentados los alegatos de conclusión, mediante providencia calendada el 16 de octubre de 2015 el despacho de conocimiento dictó sentencia escrita en la que declaró el dominio pleno de los bienes objeto de la demanda en cabeza de los demandantes en reivindicación, ordenando además la restitución de los bienes en cabeza del demandado y reconociendo a favor de éste mejoras en la suma de \$2.831.050.00., providencia que fuere recurrida por ambas partes siendo admitidos los recursos por auto del 3 de noviembre de 2015.

Remitido el expediente a los juzgados del circuito, fue avocado el conocimiento del asunto por parte de esta Agencia Judicial, quien mediante providencia del 25 de noviembre de 2015 admitió la apelación en el efecto devolutivo y luego por auto del 3 de diciembre de ese mismo año corrió traslado para la presentación de alegatos.

Luego de lo anterior, fue dictado en esta Instancia auto interlocutorio del 10 de diciembre de 2015, con el que se declaró la nulidad de lo actuado al no haberse citado al proceso a la Procuraduría Agraria y no haberse dado a la demanda de reconvención el trámite de que trata el Decreto 2303 de 1989.

Mediante providencia del 10 de febrero de 2016, el juzgado de conocimiento dio cumplimiento a lo anterior ordenando dar trámite a la demanda de reconvención según el Decreto en mención además de ordenar la comparecencia del Procurador Agrario al proceso.

Dicha instancia aceptó renuncia al poder por auto del 16 de febrero de 2016; por auto del 25 de abril de 2016 se nombró terna de curadores, y mediante auto del 28 de junio siguiente se nombró nueva terna, por auto del 12 de enero de 2017 se nombró apoderado de oficio al demandado

señor Jorge Luis Estrada quien se posesionó el 12 de enero de 2017. El 31 de enero de 2017 se nombró curador para que representara a los terceros indeterminados.

Visto lo anterior, mediante auto del 23 de enero de 2017 se fijó nueva fecha para llevar a cabo la audiencia de conciliación, saneamiento, decisión de excepciones previas y fijación del litigio para el 7 de abril de 2017, audiencia de que trata el artículo 372 del CGP. Surtido lo anterior y luego de adelantadas las actuaciones pertinentes, el despacho de conocimiento emitió sentencia oral el 24 de abril de 2017.

Luego la parte demandada en acción reivindicatoria presentó acción de tutela en contra del Juzgado Promiscuo Municipal de Armenia, conociendo de la misma el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta localidad, instancia que accedió a las pretensiones de la demanda ordenando al juzgado accionado dejar sin efectos las actuaciones surtidas desde la posesión de curador ad litem (fl. 344) a fin de reponer toda la actuación, decisión contenida en sentencia del 14 de junio de 2017 que fuere objeto de impugnación ante el Superior Funcional Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, dependencia que mediante providencia del 6 de julio de 2017 confirmó dicha decisión.

En cumplimiento de lo anterior, el despacho de conocimiento dictó auto el 16 de agosto de 2017 ordenando admitir la demanda de reconvenición de pertenencia por parte del señor Jorge Luis Estrada Guirales frente a los señores Leonardo Antonio, Reinaldo Antonio, María Melba, María Rosmira, Luis Ramiro, Luz Amanda Estrada Correa, Claudia Esperanza, Julio César y Zulima Estrada Retrepo, providencia en la que además ordenó vincular al trámite a la Procuraduría General de la Nación. Posteriormente la parte demandante en pertenencia presentó recusación en contra del titular del Juzgado Promiscuo Municipal de Armenia, quien en providencia del 2 de octubre de 2017 aceptó dicha recusación y ordenó la remisión del expediente ante los juzgados civiles municipales de Itagüí, correspondiéndole por reparto al Juzgado Tercero Civil Municipal, quien en providencia del 1º de noviembre de 2017 declaró infundada dicha recusación ordenando remitir el asunto ante el Superior correspondiéndole

a esta Agencia Judicial la que en providencia del 24 de noviembre declaró igualmente infundada dicha recusación ordenando la devolución del expediente al juez de conocimiento.

Los demandados en pertenencia contestaron nuevamente la demanda de reconvencción como se verifica a folios 48 y siguientes del cuaderno respectivo, proponiendo los medios de defensa que consideró su apoderado pertinente.

Mediante auto del 18 de enero de 2018 el juez de conocimiento requirió previo desistimiento tácito a la parte actora, procediendo en igual sentido mediante providencia del 26 de julio de dicho año luego de adelantarse algunas actuaciones como emplazamiento y posesión de apoderado de oficio. El 22 de noviembre de 2018 se posesionó curador ad litem de terceros indeterminados, y por auto del 5 de diciembre se fijó fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP, la que tuvo lugar el 26 de febrero de 2019 posterior a varios aplazamientos dándose continuidad a la misma el 14 de agosto de 2019. El 27 de septiembre de dicho año se adelantó nuevamente diligencia de inspección judicial. El Ministerio Público emitió pronunciamiento visible a folios 231 en adelante del cuaderno número 3. Por último, el 22 de noviembre de 2019 se instaló audiencia de instrucción y juzgamiento en la que se dictó sentencia oral estimatoria de la pretensión reivindicatoria, frente a la que se interpuso recurso de alzada. Es de anotar que mediante oficios visibles a folios 158 en adelante se comunicó la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Personería Municipal, a la Agencia Nacional de Tierras, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas –UARIV- y a folio 212 a la Procuradora Agraria y Ambiental de Antioquia.

Allegado el expediente a esta Instancia, por auto del 13 de enero de 2020 se admitió el recurso de apelación y se fijó como fecha para la audiencia de alegatos y fallo para el 23 de abril de 2020, misma que no pudo llevarse a cabo por la declaratoria de Emergencia Sanitaria, razón por la que una vez reanudados los términos procesales, atendiendo a las modificaciones del Decreto 806 de 2020, se corrió traslado para la sustentación del recurso

a la recurrente, del cual así mismo una vez presentado vía correo electrónico se dio traslado a los no recurrentes sin que éstos presentaran manifestación alguna vencido el término procesal.

#### 4.1 Nueva contestación a la demanda de reconvención.

En escrito visible a folios 48 y siguientes la parte demandada en pertenencia dio nueva respuesta a la acción oponiéndose a las pretensiones del demandante señalando para esos efectos que la calidad de "cosechero" del demandante no le otorgó la posesión, pues no era éste el que tenía el poder de disposición de los bienes; además son los demandados en dicha acción y demandantes en reivindicación los que han ejercido la posesión pagando los impuestos, recogiendo las cosechas entre otras actividades que demuestran el dominio en cabeza de los mismos. Insiste que la intención del padre de los citados en momento alguno fue entregar la propiedad de los bienes objeto de la demanda, si así hubiese sido lo habría hecho mediante documento público o privado, pero tal medio de prueba es inexistente porque el demandante en pertenencia ha ostentado la mera tenencia a título de comodato precario. Además de ello la alegada posesión en cabeza del señor Guirales no ha sido quieta, ni pacífica, ni pública.

Así las cosas, propusieron como medios de defensa los que denominan "inexistencia de causa invocada; falta de requisitos legales para demandar; mala fe y la que denominan genérica."

#### 4.2 La Procuraduría Veintiséis Agraria y Ambiental de Antioquia,

A folios 231 y siguientes se manifestó señalado luego de hacer referencia a la imprescriptibilidad de los bienes baldíos, que las condiciones para que proceda la declaratoria de pertenencia del bien inmueble deben aflorar al interior del debate probatorio y son precisamente los tres presupuestos de: i) la cosa debe ser un bien en el comercio digno de prescribirse a favor; ii) la posesión pública y pacífica, y iii) el tiempo transcurrido de manera ininterrumpida. Adicionalmente cuando un bien inmueble carece de

identidad, registro, antecedentes registrales, no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria, corresponda a declaratoria de mejoras, ni se encuentra inscrito en el libro índice de propietarios, ni en el SIR Sistema de Información Registral, sin titularidad del derecho real de dominio, se reputa por mandato legal que es un baldío, por tanto y de acuerdo a su naturaleza jurídica los baldíos no pueden ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio por tratarse de bienes imprescriptibles e inajenables, siendo procedente en este escenario rechazar de plano la demanda. En consecuencia, solicita evaluar la naturaleza del bien a usucapir y en caso de tratarse de un baldío se sirva proceder de conformidad con el artículo 375 numeral 4 del CGP, en el sentido de decretar la terminación anticipada del proceso si se presentan los presupuestos enunciados.

El Juzgado de conocimiento el día 26 de febrero de 2019, instaló la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP, en la que aclaró al minuto 4:36 del audio que la demanda de pertenencia corresponde a porciones de 4 lotes, además de dejar constancia con las partes del saneamiento del proceso. Audiencia a la que se le dio continuidad el 14 de agosto de 2019. Posteriormente el 22 de noviembre de 2019 se instaló la audiencia de instrucción y juzgamiento en la que previo a emitir la decisión que finiquitara dicha Instancia dio traslado para la presentación de alegatos de conclusión.

## 5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

### 5.1 Demandante:

La apoderada judicial de los demandantes en la acción reivindicatoria, insiste en los derechos de propiedad de sus poderdantes los cuales fueron adquiridos por la herencia de su señor padre Rafael. Agrega que el demandante no ha sabido que lotes ha estado ocupando, pues inicialmente hizo referencia a dos lotes con unas áreas que son distintas a las verificadas en la diligencia de inspección judicial. Además de ello en su interrogatorio de parte fue claro al señalar que tiene conocimiento de que ocupa cuatro lotes porque fue su apoderada quien le indicó tal aspecto; además a la luz de lo previsto por la Ley 100 de 1944, no acredita el señor

Guirales contrato alguno con el que demostrara el cambio que dio a los sembrados de caña de azúcar por otro tipo de cultivos. En este orden de ideas concluye que la posesión del señor Jorge Luis Guirales no ha sido quieta, ni pacífica, pues está acreditado que sus poderdantes han salido en defensa de sus intereses ante las autoridades. Por lo tanto, solicita se acceda a la demanda reivindicatoria y se niegue la solicitud de pertenencia.

### 5.2 Apoderada demandado:

La apoderada del demandado en la acción reivindicatoria y demandante en la acción de pertenencia, hace un recuento de la demanda y el trámite, así como las excepciones de mérito. Habla de los elementos de la usucapión. Posteriormente agrega que el señor Guirales llega a la propiedad en calidad de cosechero de caña de azúcar, es decir, de manera regular, pretendiendo la prescripción extraordinaria del dominio por ser posesión irregular.

Frente a las declaraciones de los testigos señala que el señor Leonardo Ramírez dijo que a Jorge Luis antes de la muerte de Rafael se le veía como poseedor; la señora María Rosa indicó que lo que hace que Jorge Luis tenía el lote nadie había entrado a los mismos, esto es, hace 13 años. El señor Gabriel Ángel Rojas escuchó que Rafael dijo que la tierra era del que la trabajara, no vio a Rafael ni a sus hijos en los lotes sólo a Jorge Luis, por lo que consideró que Rafael consintió en la posesión de Jorge Luis, que incluso hasta la muerte de aquél reconocía a Jorge Luis como dueño. Álvaro de Jesús Ramírez vio a Jorge Luis en los lotes hace 20 años atrás desde 1999, le constaba que era el que daba órdenes, además que Rafael no hacía ni decía nada, igualmente los hijos tampoco intervenían motivo por el cual se preguntaba por qué no lo sacaban de ahí.

El testigo Jesús María Cano Velásquez dijo que a Jorge Luis lo ha visto como poseedor porque le ayudaba a alambrar y a sembrar caña, que el que le

pagaba era él, además la comunidad lo veía como dueño de los lotes. Que en la propiedad de una hectárea aproximada tenía café, plátano y caña.

Luego alude la apoderada a los elementos de la posesión, corpus y animus. Frente al pago de impuesto agregó que no se requiere la acreditación del mismo porque se trata de una posesión irregular, por lo que no requiere justo título, ni buena fe. Que entró en calidad de cosechero su poderdante el señor Guirales y que la ley 100 de 1944, en su artículo 5 trae prohibiciones consistentes en cambiar la producción en este tipo de contratos de aparcería, teniendo la facultad el arrendador de dar por terminado el contrato cuando el arrendatario establezca cultivos de tardío rendimiento en el predio, lo que no sucedió con el señor Guirales quien se comportó como señor y dueño incluso con el cerramiento de los mismos.

Por su parte el señor Rafael sabía que el demandado Jorge Luis Guirales estaba cortando árboles pero no hizo nada, que 7 años antes de su muerte era visto como poseer por algunos testigos. Álvaro de Jesús Ramírez ha citado a Jorge Luis como dueño desde hace 20 años atrás desde el año 1999. Entró como cosechero, lo veían como amo y señor, no pedía consentimiento para sembrar otros productos, no participaba a Rafael y sus hijos, era el que cercaba y sembraba desde 1999. Leonardo Estrada dijo que la familia no hizo nada para interrumpir la posesión, lo que confirmaban los vecinos. Agregó que para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno. Que ha sido continua la posesión, nunca se le ha interrumpido. No se le exigió el predio antes de los 10 años contados desde el año 1999 a 2013 que se inició la acción judicial. Entró en el lote en 1989, pero 1999 se le conocía como poseedor. En el 2006 fallece Rafael y solo en 2013 se inicia la acción, por lo que desde el año 1999 se le ha reconocido su señorío sobre los inmuebles.

### 5.3 Curadora ad litem:

Luego de hacer referencia a la posesión y sus elementos, agregó que el señor Jorge Luis reconoció dominio ajeno al afirmar que mi *"posesión era pacífica hasta la muerte de Rafael que fue en 2006, de ahí en adelante me dañaron la vida"*. Eso demuestra que los señores Estrada no abandonaron los lotes, no ha habido una tenencia pacífica, además de que en la inspección judicial se observó que no estaban destinados a explotación económica alguna al estar en rastrojo. Jorge Luis reconoció que el dueño era Rafael, es así que tenía que partir lo producido por la caña, teniendo en cuenta igualmente que en la última molienda tuvo que partir con el hijo del señor Rafael, razones por las que solicita no acceder a las pretensiones de Jorge Luis Estrada Guirales.

#### 6. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El 22 de noviembre de 2019 a las dos de la tarde, el Juzgado de conocimiento citó a audiencia de Juzgamiento, misma en la que luego de escuchar los alegatos de las partes dictó sentencia para lo cual realizó un recuento de la demanda, las contestaciones así como el trámite de la actuación a partir de la nulidad declarada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito, esto es, a partir del trámite del proceso a la luz de lo previsto por el Código General del Proceso.

Posteriormente, luego de hacer un recuento las pruebas obrantes en el expediente, en especial las declaraciones vertidas al interior del mismo, las normas aplicables al caso en concreto respecto a la pretensión reivindicatoria y de prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, concluyó que *"... de un análisis del conjunto probatorio que obra en la actuación permite establecer que la alegada posesión del señor Jorge Luis Estrada no reúne los requisitos de ley porque la pretendida posesión no se ha ejercido de forma quita, pública y pacífica, continua e ininterrumpida como lo exige la Ley"*.

A tal conclusión llegó a partir de la aseveración del mismo señor Jorge Luis Estrada, quien manifestó que *"...han bregado a sacarlo a las malas y muchas veces tuvo que acudir a la personería, la inspección de policía y hasta a la Fiscalía lo mandaron; Leonardo Estrada señaló que debió acudir a la Fiscalía porque Jorge Estrada le enrostró que tenía mucha plata y podía comprar a todas las autoridades..."*.

Conforme con las declaraciones de Leonardo Ramírez Velásquez y María Rosa Velásquez, tuvo el señor Guirales muchos problemas con Jorge Estrada desde que le exigieron la entrega de los lotes luego de la muerte del señor Rafael Estrada, además de que no se allegó ningún medio probatorio sólido tendiente a demostrar lo indicado por el señor Jorge Luis Estrada de que hacía 30 años ostentaba la posesión. Adicionalmente, los testigos Gabriel Ángel Rojas Correa, Álvaro Antonio Ramírez y Jesús María Cano reconocieron al padre de los demandantes señor Rafael Estrada como propietario de los bienes hasta su fallecimiento y a Jorge Luis Estrada como trabajador y cosechero, circunstancias por la que dedujo el A quo que Jorge Luis Estrada al ingresar a la propiedad en igualdad de condiciones que los demás cosecheros, los predios no le fueron donados por el señor Rafael Estrada, reconociendo el propio Jorge Luis Estrada que el pago del impuesto lo hacía el señor Rafael, que rendía cuentas y partía el producido de la caña con éste, que después de su fallecimiento ha tenido muchos conflictos con los demandantes hijos del señor Rafael Estrada.

Así las cosas, la posesión ejercida por el señor Jorge Luis no era quieta, ni pacífica, ni continua, ni ininterrumpida, pues está claro que los hermanos Estrada como demandantes han tenido que recurrir ante la Inspección de Policía y la Fiscalía, por los conflictos suscitados ante la falta de entrega de los predios por parte de Jorge Luis Estrada Guirales, por lo que debe tenerse en cuenta el contenido del artículo 773 del Código Civil Colombiano que a su texto expresa *"El que en ausencia del dueño se apodera de la cosa y volviendo el dueño le repele es también poseedor violento"*, además de que el simple paso del tiempo no muda la tenencia en posesión aludiendo a la manera como el señor Guirales entró a ostentar la tenencia de los predios.

En este orden de ideas, luego de hacer algunos pronunciamientos sobre los alegatos de conclusión, además de precisar la validez del dictamen pericial obrante en el expediente, dispuso el Juez de Instancia declarar la procedencia de la acción reivindicatoria del dominio en favor de los señores Leonardo Antonio, Reinaldo Antonio, María Melba, María Rosmira, Luis Ramiro, Amanda Estrada Correa; así como Claudia Esperanza, Julio Cesar y Zulma Estrada Restrepo, sobre los inmuebles con matrículas inmobiliarias 033-9927 lote número 1 El Troquel, 033-9928 lote dos llamado El Deseo, 033-11515 lote tres llamado La Hermosa, 033-3000 lote cuatro llamado Patio Bonito; denegando la pretensión de pertenencia instaurada por el señor Jorge Luis Estrada Guirales. Igualmente reconoció como mejoras a favor de éste la suma de \$2.831.500 a cargo de la contraparte.

#### 7. RECURSO DE APELACIÓN

Interpone recurso de apelación la apoderada del señor Jorge Luis Guirales, en razón a que no se accedió a la prescripción adquisitiva del dominio. Resalta que el artículo 5 de la ley 791 de 2002, establece que el dominio de cosas comerciales que no han sido adquiridos por la prescripción ordinaria puede hacerlo por la extraordinaria; luego de aludir a los requisitos de esta prescripción agregó que, en el caso concreto, no debe analizarse como el ladrón se apropió del bien, si fue clandestina o no, sino de la forma como aconteció el tiempo de la posesión, tampoco se debe analizar la buena fe, dado que se trata de una posesión irregular radicada en la persona que se cree poseedor, máxime de cosas abandonadas, la cual debe tenerse como justa en los términos del 2531 del CC.

Indica que la posesión irregular es la que ha sido adquirida sin justo título y buena fe. En este caso, reitera que Jorge Luis entró en calidad de mero tenedor por orden de Rafal Estrada, lo que pasó luego es que de ser mero tenedor pasó a ser poseedor, tal como los testigos lo han manifestado en audiencia pública; es así como Leonardo Ramírez dijo entre otras que Rafael

Estrada nunca colocó en conocimiento de las autoridades de que José Luis entrara a ejercer posesión sobre los predios, lo que indica que pasó de ser mero tenedor a poseedor, que Rafael conoció que Jorge Luis le estaba tumbando árboles y no deprecó ninguna acción judicial; la señora María Rosa señaló que Rafael no quería reclamar el lote en vida; de otro lado Gabriel Ángel Rojas dijo que hasta la muerte de Rafael conocía como dueño a Jorge Luis, y que éste era el patrón de él incluso cuando Rafael estaba vivo, circunstancias que acredita al señor Guirales como poseedor.

Añadió que Álvaro Jesús Ramírez manifestó que don Jorge Luis Estrada estaba en el lote hace más de 20 años y se cuestionaba que Rafael no hacía nada frente a Jorge Luis. Jesús María Cano indicó que había sembrado varios productos, que la tierra es del que la trabaja, le ayudaba a Jorge Luis a alambrar, sembrar la caña, le daba órdenes y era éste el que le pagaba por su trabajo; agregó que la comunidad veía a Jorge Luis como un poseedor. En consecuencia, Jorge Luis Estrada no era un mero tenedor haciendo hincapié que lo que pretende es que se le declare dueño al ejercer una posesión irregular.

Agregó la apoderada del señor Guirales que la familia de Leonardo Estrada no ha ejercido violencia, han existido sí denuncias y requerimientos judiciales, pero Jorge Luis siempre ha estado en los predios, razón por la que la posesión no ha sido clandestina, por el contrario ha sido abierta, todos los vecinos lo conocen, si bien reconoce han existido actos de violencia, los mismos han sido de palabra sin prueba de denuncia en fiscalía, además de que la posesión nunca fue interrumpida.

En este orden de ideas vieron como poseedor a Jorge Luis siete años antes de la muerte de Rafael, aspecto frente al que la ley para efectos de la prescripción que se invoca exige más de 10 años, por lo que el hito de la temporalidad está acreditado para que se pueda declarar a Jorge Luis Guirales como propietario bajo la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Adicionalmente en el escrito de sustentación del recurso allegado vía correo electrónico al Despacho, además de insistir en las circunstancias acabadas de citar y hacer alusión a lo indicado por el A quo respecto a las excepciones de mérito, agregó que si bien el señor Jorge Luis Estrada Guirales no tenía certidumbre de los bienes objeto de pertenencia en el entendido de que se tratara de 4 lotes, ello resulta justificado pues para la fecha de la diligencia de inspección judicial ya habían pasado más de siete años de presentada la demanda, si se tiene en cuenta además la extensión de la finca El Troquel y la situación de salud del citado señor Guirales, que no le permitió seguir en las mismas condiciones con los sembrados que tenía desde un inicio en los predios, siendo claro que sí conocía los mismos, tanto es que en dicha diligencia describió sus linderos, lo que no tenía claro era que se trataba de 4 lotes pertenecientes a igual número de matrículas inmobiliarias.

Agrega que el punto álgido conforme los reproches de la sentencia apelada, se contraen en definir lo atinente a la mera tenencia que para el juez de instancia era la que ejercía el señor Guirales. Para ello, insiste que conforme con las declaraciones vertidas su representado ejercía la posesión hacía 27 años, desde que le fueron entregados los predios por el difunto señor Rafael Estrada, lo que se desprende del propio interrogatorio del señor Leonardo Estrada quien manifestó que nunca intervinieron en los lotes, que la tierra le fue entregada al señor Guirales desde el año 1990, además de que no ha sido enfrentado éste por los herederos a pesar de existir algunas controversias verbales y citaciones ante algunas autoridades.

Una vez insistió en las versiones dadas por los testigos, concluye que se acreditaron en el sub lite los elementos axiológicos de la prescripción extraordinaria del dominio, que para el caso concreto aplica la señalada por la Ley 791 de 2002, esto es de 10 años, si se parte de la sola base de que el testigo Álvaro de Jesús Ramírez manifestó que vio al señor Jorge Luis Guirales como poseedor desde el año 1999, por lo que para la fecha de presentación de la demanda en el año 2013 ya habían transcurrido dicho término.

La reivindicación de los predios fue instaurada en el mes de abril del año 2013, y para el año 2016, ya la demanda de pertenencia estaba en trámite e inscrita sobre las matriculas inmobiliarias; por lo tanto, los actos de defensa del predio como denuncias ante la inspección de Policía y la Fiscalía por parte de los herederos del finado Rafael Estrada, así como la venta de parte del inmueble fueron realizados mucho después del mes de abril del año 2013. Que respecto a la falta de precisión de las áreas que se pretenden en pertenencia, tal aspecto quedó clarificado en la diligencia de inspección judicial. Que respecto a los actos de poseedor se suma el hecho de que el señor Rafael Estrada a la luz de lo regulado por la Ley 100 de 1944 no dio por terminado el contrato de aparecería al cambiar la destinación de los inmuebles el señor Guirales, además no rendía cuentas al señor Rafael respecto aquellos sembrados diferentes a caña de azúcar que aquél adelantó, terminando en el año 2004 la siembra de caña en la época en que fue gobernador el señor Aníbal Gaviria Correa ostentado Jorge Luis la posesión desde mucho tiempo atrás, insistiendo que por el propio dicho del juzgado los lotes quedaron claramente identificados.

Agrega que la interpretación del A quo de aplicar el término prescriptivo del 20 años constituye un error toda vez que debe ser contabilizado el tiempo conforme reguló la Ley 791 de 2002, insistiendo además en que la posesión que se alega para ganar por prescripción es la extraordinaria conforme con la cual no es relevante demostrar el pago de los impuestos ni la buena o mala fe del ocupante, sino, la manera como acaeció la posesión en cabeza del señor Jorge Luis Guirales.

Una vez dado el traslado del recurso de apelación interpuesto por la apoderada vía correo electrónico, la contraparte no hizo pronunciamiento alguno habiendo vencido del término previsto para ello.

## 8. PRESUPUESTOS PROCESALES

Por reunirse los requisitos legales, resulta procedente decidir de mérito, toda vez que la competencia radica en este Despacho por la ubicación de los inmuebles y la naturaleza del proceso; se encuentran demostradas la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso; los extremos de la relación están asistidas por apoderados judiciales habilitados para el ejercicio del derecho de postulación. De otro lado, no se configura impedimento para proferir la decisión de fondo ni se observa causal que invalide lo actuado, para ello se tendrán en cuenta lo siguiente:

#### 9. COMPETENCIA DEL SUPERIOR

El artículo 328 del Código General del Proceso prevé que *"El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley. Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones. El juez no podrá hacer más desfavorable la situación del apelante único, salvo que en razón de la modificación fuera indispensable reformar puntos íntimamente relacionados con ella..."*. Por lo tanto, teniendo en cuenta que fue la parte demandada en reivindicación y demandante en pertenencia fue quien apeló la decisión del A quo, se ocupará esta Instancia de desatar los aspectos que fueron objeto de controversia de la sentencia de primera Instancia, sin perjuicio de que si eventualmente se encuentran probados las circunstancias descritas por la parte recurrente, el Despacho se pronuncie sobre aquellos otros aspectos que resulten necesarios para desatar la litis.

#### 10. PROBLEMA JURÍDICO

Atendiendo lo anterior, deberá determinar el despacho si en el sub lite se presentan los presupuestos axiológicos para declarar como propietario en virtud de la prescripción extraordinaria del dominio al señor Jorge Luis Estrada Guirales, de los bienes inmuebles que fueron objeto de la demanda reivindicatoria, en virtud de la demanda de reconvencción que éste

presentara en contra de su contraparte, de manera concreta, si atendiendo al material visible en la actuación se encuentra acreditada la posesión y el lapso de la misma. En caso cierto deberá determinar esta Agencia Judicial si además de la posesión y el tiempo para adquirir por prescripción extraordinaria, se presentan los demás presupuestos axiológicos de dicha pretensión.

## 11. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### 11.1 Sobre La Acción de Pertenencia – Demanda de Reconvención.

El Código Civil Colombiano define en el artículo 762 la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. Así mismo a la luz del artículo 764 ibídem la posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Agrega la norma que la posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición, a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.

A la luz del artículo 770 se llama posesión irregular la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 764, precisando el artículo 2518 de dicha codificación que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

Además como lo determina el artículo 2527 la prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria, señalando el artículo 2531 que el dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.
2. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.
3. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

Respecto al tiempo para ganar por esta clase de prescripción el artículo 2532, modificado por la Ley 791 de 2002 enseña que el lapso de tiempo –sic- necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra todo persona.

Así las cosas, para el análisis del caso la prescripción adquisitiva o usucapión es la figura que invoca la parte demandante, tiene como notas características las siguientes:

- a. Requiere posesión previa y continua, esto es, tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño.
- b. Recae sobre un bien o derecho real susceptible de prescripción adquisitiva, lo que excluye los bienes baldíos, los bienes de uso público, los de propiedad de las entidades de derecho público, así como el patrimonio arqueológico de la Nación, los bienes culturales que conforman la identidad nacional, los parques naturales, las tierras comunales de los grupos étnicos, las tierras de resguardo, a más de las servidumbres discontinuas y las continuas inaparentes.

Sobre la identificación del bien a usucapir no puede perderse de vista este presupuesto que reiteradamente ha sido reconocido por el máximo tribunal de la Jurisdicción Ordinaria como de imprescindible acreditación en aras de

sacar adelante una pretensión como la que nos convoca a saber, la identidad que indefectiblemente debe existir entre el bien inmueble pretendido, con aquel que es objeto de la inspección judicial; en este sentido ha expresado la Corte Suprema mediante providencia del 3 de Diciembre de 2006 con ponencia del magistrado Pedro Octavio Munar Cadena:

*"No puede pasar desapercibida la importancia que tiene la plena identificación del bien objeto de las pretensiones en esta especie de litigio, habida cuenta que, como en su momento lo anotaron los jueces de instancia, las incorrecciones en la materia pueden afectar derechos de terceros no convocados al proceso, amén que la seguridad jurídica así lo impone en pos de evitar futuros y múltiples conflictos. De ahí que diversas normas del ordenamiento, ... reclamen la debida identificación de los inmuebles, a partir de sus linderos, perímetro, cabida, nomenclatura, lugar de ubicación, etc."<sup>1</sup>.*

Conforme a lo anterior, en la demanda de pertenencia debe estar debidamente identificado el bien que se pretende adquirir por prescripción, y sólo sobre dicho bien, de probarse los demás elementos axiológicos de la pretensión - como el tiempo de posesión previsto en la ley-, puede recaer la declaración de pertenencia que se haga en la sentencia, ya que de lo contrario se estarían violando los derechos de los terceros eventualmente interesados en la usucapión -emplazados para demostrar su interés en el bien señalado en la demanda- y se estaría atentando contra el principio de congruencia, que prohíbe al Juez proferir sentencia por objeto distinto al pretendido en la demanda.

### 11.2 Sobre la Acción Reivindicatoria

La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular de la que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

---

<sup>1</sup>CSJ. Cas. Civil. Sent. Dic. 3/06. M.P. Pedro Octavio Munar Cadena.

De acuerdo con este concepto, un fallo reciente de la Corte Suprema de Justicia explicó que para el éxito de la pretensión reivindicatoria deben concurrir y demostrarse los siguientes supuestos:

1. Derecho de dominio en cabeza del actor.
2. Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, y que la misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación.
3. Identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio.

Así las cosas, y frente a este último requisito, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil SC-162822016 (25151310300120060019101), Nov. 11/16, precisó que tratándose de bienes inmuebles se considera satisfecho cuando no exista duda acerca de que lo poseído por el accionado corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, "según la descripción contenida en el título registrado y lo expresado en el libelo introductorio del juicio".

En otras palabras, la identidad simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado.

De ahí que si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se debe aplicar lo dispuesto en ley procesal, según la cual "si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último" (M.P. Ariel Salazar Ramírez).

## 12. CASO CONCRETO

En el presente los señores Leonardo Antonio Estrada, Reinaldo Antonio Estrada Correa, María Rosmira Estrada Correa, María Melba Estrada Correa, Ruperto Antonio Estrada Correa, Luis Ramiro Estrada Correa, Luz Amanda Estrada Correa, Claudia Esperanza Estrada R, María Zulima Estrada Restrepo

y Julio Cesar Estrada Restrepo, presentaron demanda reivindicatoria del dominio frente al señor Jorge Luis Estrada Guirales, a fin de que se restituyeran a favor de los demandantes, parte de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número 033-0009927, 033-3033, 033-9928 y 033-0011515; todos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Titiribí – Antioquia. Inmuebles ubicados en zona rural del municipio de Armenia del Departamento de Antioquia.

Así mismo éste último en virtud de demanda de reconvenición, solicita en contra de aquellos la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio sobre dichos bienes.

Del material probatorio se extrae lo siguiente:

Conforme con las declaraciones vertidas en el proceso, se tiene que en el interrogatorio de parte Jorge Luis Estrada Guirales, al minuto 14, manifestó que Leonardo Estrada paga el impuesto predial porque aún no le han desgajado el derecho de posesión que tiene hace 30 años; agregó que el señor Rafael Estrada le dio esa tierra para que sembrara lo que quisiera y desde hace 30 años que está posesionado el predio; cuando llegó había matas de caña, cogió la tierra y la sembró de nuevo; el acuerdo con el señor Rafael Estrada era que le entregaba la tierra para que la trabajara debido a tanto favor que le hizo.

Frente a los linderos señaló que está dividido con alambre por una parte, por la cabecera y con servidumbre; por un lado linda con Benedito Acevedo, por otro lado con la Carretera y Doña Consuelo, por otro costado con Horacio Velásquez y Aura Ramírez y por el pie con la misma propiedad de éstos. El lote era un cañaduzal, tenía una que otra mata de caña, repartía utilidad con el señor Rafael en lo que respecta al sembrado de caña, pero el sembrado de yuca y plátano era de él. La última molienda fue en el 2007, que luego querían sacarlo a las malas y en el año 2006 fue que murió el señor Rafael. Los Estradas le solicitaron el predio en los años 2006 y 2007. Los costos del corte y producido de caña lo administraba el declarante para pasarlo a la máquina o trapiche de propiedad del padre de los demandantes, los costos de empleados y molienda los pagaba el declarante. Lo denunciaron

porque lo querían sacar del lote, no pudieron llegar a un acuerdo ante la inspección de policía, reconoció así mismo que ha tenido muchos desacuerdos porque lo han querido sacar a las malas.

Insistió en que desde hace 30 años lleva en la propiedad, hasta la fecha en que Rafael murió y no dio tiempo de hacer cualquier papel de la tierra al momento de morir el citado señor Rafael. En el año 2013, no hubo partición porque no alcanzó a moler, de ahí en adelante dejó perder la caña. Luego de interrogado por la curadora ad litem indicó que a partir de 2006 que murió don Rafael sembró plátano, maíz, yuca, y árboles frutales.

Una vez interrogado por el Juzgado señaló que posee dos lotes y en esos dos hay 4 escrituras, no tiene conocimiento de cómo se llaman los lotes, se dio cuenta por la doctora que le explicó; así mismo indicó al Juzgado que respecto a los lotes El Troquel, La Hermosa, El Trofeo y Patio Bonito no los distingue. Agregó que en conversaciones con el difunto señor Rafael le indicó que ese lote le tocaba a él sin que hubiera presente alguna persona, ni le firmó documento con el que acreditara la posesión, además insistió que hasta el año 2006 participó al citado Rafael de la producción de caña cuando le molía, lo demás que cultivaba era para el declarante, así fue hasta el fallecimiento de Rafael en el 2006; de ahí en adelante insistió en que querían sacarlo a las malas los herederos, incluso tuvo que presentarse varias veces a la Inspección de Policía por denuncias de los hermanos Estrada así como en la Fiscalía por un lapso de año y medio o dos. Lo conoce toda la gente como poseedor y hasta que Rafael vivió era pacífica la posesión.

Respecto a los interrogatorios de los demandantes en la acción reivindicatoria, en especial el señor Leonardo Estrada Correa manifestó éste que conoce al señor Guirales como cosechero quien había convenido con su padre la explotación de los predios con sembrado de caña de azúcar, además desde que murió su padre se ha encargado directamente de los predios, uno de los cuales fue escriturado a Ruperto su hermano quien ha contribuido con gastos de mantenimiento. Agregó que ha acudido ante las autoridades para recuperar el predio que se niega a entregar el señor Jorge Luis Guirales, sin que procediera de otra forma. Luego de describir los predios

señaló que los demás cosecheros en vista de la visita que hizo la Gobernación de Antioquia quien exigió requisitos de funcionamiento prefirieron cerrar el trapiche, procediendo con la entrega excepto el señor Guirales.

Respecto a la prueba testimonial se tiene que el señor José Leonardo Ramírez Velásquez, vecino de la zona quien se desempeña como labriego manifestó conocer a Rafael Estrada en la finca El Troquel. Reconocía al señor Rafael como el patrón. Así mismo conoce a Jorge Luis Estrada desde pequeño manifestando que se dedicaba a la caña, añadió que el señor Rafael entregaba lotes con ese tipo de sembrados a los labriegos con los que celebraba el mismo acuerdo, consistente en que cada uno a fin de producir la panela entregaba los predios hasta que el citado Rafael les pidiera los mismos, así lo hicieron todos los que estaban en el trapiche. Don Rafael ponía un 50%, si vendían 20 bolsas de panela, partían mitad y mitad dueño y trabajador. Indicó que cuando murió don Rafael asumieron el control de la finca los hijos, les tocó esperar a ver si les iban a entregar los lotes, trabajó hasta que cerraron el trapiche y se tuvieron que ir de ahí. Insistió a su vez que el señor Rafael no regaló las cañas refiriéndose a los predios.

Por otro lado la señora María Rosa Velásquez de Hernández, residente del sector de la vereda Patio Bonito manifestó que conoció a Rafael Estrada desde pequeña, pues eran vecinos de toda la vida, además que el señor Rafael cuando empezó a dedicarse a la siembra de caña repartió tierra a varios labriegos para producir panela, pero en calidad de cosecheros, además conoce al señor Jorge Luis Estrada Guirales a quien igualmente se le entregó un predio quien compartía la panela como cosechero y propietario. Los hijos de Rafael siguieron con el trapiche y lo terminaron hasta que el gobierno lo permitió procediendo a solicitar a los cosecheros las tierras, en total eran como diez u once cosecheros. Nunca escuchó que Rafael regalara los lotes sin saber porque Jorge Luis no entregó las tierras dado que los demás procedieron en ese sentido, insistiendo que nunca comentaron que les dieran tierra; agregó además que su propio hijo trabajó como cosechero y cuando le pidieron la tierra la entregó.

De otra parte, el testigo Gabriel Ángel Rojas Correa, quien es agricultor manifestó que conoce al señor Jorge Luis Estrada hace 35 o 36 años, dado que se hicieron amigos y trabajó en predios del señor Rafael Estrada; el señor Jorge Luis le daba trabajo sembrando caña y era él que le pagaba, añadió que eran dos lotes los que le entregaron al señor Jorge, lo sabe porque están divididos, no estuvo presente cuando le hicieron entrega. Siempre vio trabajando allá a Jorge Luis pero nunca se dio cuenta que regalaran los lotes. Una vez Interrogado por la apoderada de la contraparte, indicó que no sabe la relación entre Jorge Luis y Rafael, sabe que "la iban bien" y reconoció al señor Rafael Estrada como propietario de los lotes hasta su muerte.

El testigo Álvaro de Jesús Ramírez agricultor del sector manifestó que conoció a los señores Rafael y Jorge Luis, siempre vio que éste trabajaba en el lote y tuvo la idea de que el dueño de la tierra es del que la trabaja razón por la que reconocía a Jorge Luis Guirales como propietario, además que nunca observó que Rafael Estrada dijera nada al respecto. Anotó que es vecino de la vereda pero no de Jorge Luis. Había una relación amistosa entre Rafael y Jorge Luis, aquél le dio la oportunidad de trabajar con caña que llevaban a moler al trapiche de Rafael Estrada. Para el declarante, Jorge Luis es el dueño del predio pues era el que trabaja el mismo. Había varias personas trabajando en las condiciones de Jorge Luis. También tuvo un pedacito de tierra y se cansó y la dejó pues el asunto era de cosecheros, agregó que no conocía con claridad la relación de Rafael con los cosecheros y el momento en que pidieron los lotes, ni la manera como arreglaron con los demás cosecheros. Por último anotó que conoció como dueño hasta su muerte al señor Rafael Estrada.

El testigo Jesús María Cano Velásquez, agricultor de la zona indicó que conoce a Rafael y a Jorge Luis desde 1989, no tiene la fecha exacta, los conoce en la finca La Pradera, igualmente indicó que conoce la Finca El Troquel de propiedad de Rafael Estrada. El propietario era Rafael Estrada, pero el que ha trabajado la tierra ha sido Jorge Luis; le consta que ha sido

poseedor porque le ayudaba a cortar y desyerbar caña y le daba órdenes; agregó que Jorge Luis tiene en los lotes sembrados de café, plátano y caña, esta última la molía en la máquina de Rafael y ambas partes repartían el producido, respecto a los demás sembrados Jorge Luis no participaba a nadie. Agregó que a Jorge Luis la comunidad lo veía como dueño, sin embargo en una oportunidad el mismo señor Rafael le ofreció una porción de tierra al declarante sin que tocara en ese momento el tema de Jorge Luis. Interrogado por la contraparte manifestó que a la fecha que entró Jorge en los predios habían unas matas de caña, tiene entendido que las sembró don Rafael, no sabe qué convenio tuvieron Rafael y Jorge Luis, adujo que trabajó a jornales con Jorge Luis, dejó de laborar hasta hace 3 o 4 años que le ayudó a alambrear. Indicó que Jorge ha sembrado plátano, café, yuca y frijol por lotes. No sabe quién paga los impuestos ni tampoco sabe hace cuánto tiempo falleció Rafael ni tampoco sabía los términos que tenían el señor Rafael con los cosecheros.

Una vez fue interrogado por la curadora hizo referencia a que los porcentajes en la producción de la caña eran para el cosechero y el otro para dueño de la caña, sin embargo hasta el momento de la muerte de Rafael reconocían a Jorge Estrada como dueño de los lotes porque era el que lo estaba trabajando. Al interrogar nuevamente el despacho aclaró que en todas las partes donde se muele caña se corta y se pone en el trapiche, el dueño del trapiche pone los trabajadores, se muele y se parte utilidad con el cosechero. Conoció a varios de éstos y no sabe si Jorge Luis tiene documentos sobre el lote.

*De la inspección judicial* realizada el día 27 de septiembre de 2019, visible a folios 217 y ss del cuaderno número 3, se tiene que al hacer referencia a los predios por sus linderos, conforme con los certificados de tradición y libertad, a folio 218, el Juzgado requirió al demandante en pertenencia señor Jorge Luis Guirales a fin de que indicara cuales son los predios que pretende a lo que manifestó que el lote número 1 hace parte del lote El Troquel el cual consta de una cuadra al que le corresponde los siguientes linderos: "Por la carretera principal, con propiedad de Ramiro Estrada, por un costado con

*Olimpo Muñoz, abajo con Aura Ramírez y parte de El Troquel, por el otro costado con Consuelo Betancur y Benedicto Acevedo";* indicó que tiene sembrados 500 palos de café, 150 matas de plátano, y 1000 palos de yuca, que los sembrados de caña están acabados. Más adelante indicó el Juzgado que este lote tiene un área total aproximada de 12.421 mt<sup>2</sup>. Respecto al lote numero 2 señaló el señor Jorge Luis Estrada que tiene una extensión aproximada de 40 a 50 mt<sup>2</sup> con los siguientes linderos "*Por arriba con vía pública, por abajo con Olimpo Muñoz y por un costado con Olimpo Muñoz vuelve a camino de servidumbre y hacia abajo con Horacio Velásquez y Aura Ramírez*", agregó que tenía sembrado el lote de caña y ya no hay nada porque le pusieron mucho problema. Leonardo le decía que no mejorara, que éste le acosaba, le sacaba los trabajadores y que lo demandó en la Fiscalía. Más adelante indicó el señor Jorge Luis Estrada Guriales respecto al lote número 3 que "*linda por abajo con quebrada Gualanday, por un costado con camino de servidumbre de Consuelo Betancur y Fredy Patiño, por un costado con la Finca de los Hermanos Estrada y por arriba con Rafael Estrada.*". Respecto al lote número 4 señaló que "*el área que pretende es más o menos de una cuadra, que los linderos del lote son por abajo con la quebrada Gualanday, por un costado con propiedad del mismo Jorge Estrada, por el otro costado con Consuelo Betancur y hacia abajo con Fredy Patiño*", señaló que el lote está sin sembrados porque ha estado muy enfermo desde hace un año y desde eso no se siembra nada. Se aprecia por el despacho que se trata de un lote pendiente sin cultivos.

### 13. CONCLUSIONES

De la prueba testimonial así como de las declaraciones vertidas por los testigos, se tiene que el señor Jorge Luis Estrada Guriales en vida del señor Rafael Estrada, convino explotar económicamente los predios de éste con la siembra de caña de azúcar la cual era molida y procesada en el trapiche de propiedad del citado señor Rafael; como retribución por dicha actividad partían por partes iguales el producido de panela, convenio que estuvo vigente prácticamente hasta que fue cerrado el trapiche en el año 2007. Igualmente se desprende de dicha prueba que el señor Jorge Luis Guriales

además de sembrar caña de azúcar, misma que en principio fue entregada con los predios por parte del señor Rafael, también en algunas áreas de los predios sembraba otros productos agrícolas como café, plátano, frijol y yuca, que eran para su propio beneficio y de los cuales no daba participación al señor Rafael ni a los hermanos Estrada herederos de éste.

Se deduce que dicha relación la ostentaron los señores Rafael y Jorge Luis desde el año 1989, y cuando falleció el señor Rafael aproximadamente en el año 2006, los herederos, en especial el señor Leonardo Estrada se puso al frente de manera personal de la administración de los predios entregados a los cosecheros de la zona con quienes el señor Rafael había convenido la explotación agrícola con el cultivo de caña de azúcar.

Así las cosas, es evidente que no sólo el señor Jorge Luis Guirales convino con el señor Rafael dicha explotación, sino que habían otros labriegos del sector que también ejercían la actividad, mismos que una vez se cerró el trapiche ante la imposibilidad de cumplir requerimientos sanitarios exigidos por la gobernación de Antioquia, procedieron con su restitución a los herederos del señor Rafael con excepción del señor Jorge Luis Guirales, aspecto que constituye el objeto del presente litigio.

En este orden de ideas alega la apoderada del señor Guirales que si bien éste entró al predio de manera regular, se comportó como señor y dueño, pues así lo dijeron los testigos, según los cuales se cuestionaban de por qué el señor Rafael no decía nada respecto a los demás sembrados del señor Guirales y la falta de entrega de los predios una vez se cerró el trapiche. Alegó además la apoderada que si bien el citado señor Guirales entró en los lotes desde 1989, fue desde 1999 que cambió la tenencia en posesión según declaración de uno de los testigos quien manifestó conocer al señor Guirales desde dicho año como poseedor de las mentadas tierras.

Sobre lo anterior, es menester tener en consideración lo siguiente a la luz de lo que ha dicho el precedente de la Corte Suprema de Justicia, entre otras en ponencia del Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez, expediente SC10189-2016, radicación nº 6800131030022007-00105-01 del veintisiete (27) de julio de dos mil dieciséis (2016):

"El artículo 762 de la obra citada inicialmente define la posesión como «...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...», lo que exige, para su configuración, del animus y el corpus, esto es, la intención del dóninus, que por escapar a la percepción directa de las demás personas debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente y durante el periodo de tiempo consagrado legalmente.

(...)

Además, cuando la persona que acude a dicha acción acepta haber ejercido actos de tenencia sobre el bien objeto de la misma y aduce que modificó esa situación porque ahora se considera detentador con ánimo de señor y dueño, también es menester que acredite el momento de tal cambio, puesto que la jurisprudencia ha establecido que a pesar de la diferencia existente entre 'tenencia' y 'posesión', y la clara disposición del artículo 777 del C.C., según el cual 'el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión', puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice 'poseedor', tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, (...) De conformidad con lo anterior, ... el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente. (CSJ SC de 8 ago. 2013, rad. n° 2004-00255-01).

-Subrayas fuera del texto original.-

En este orden de ideas, es evidente que en el caso concreto el señor Jorge Luis detentó la tenencia de los predios en calidad de cosechero, tal circunstancia es reconocida por su propia apoderada, misma que era ostentada para la explotación de caña de azúcar a fin de producir panela. Está establecido que a raíz de requerimientos sanitarios y técnicos por parte de la entidad territorial fue cerrado el trapiche, para lo cual los demás cosecheros de la zona hicieron devolución de los predios a excepción como se indicó del señor Guirales.

Igualmente está establecido como se anotara líneas atrás, que el señor Guirales además de la siembra de caña de azúcar también sembraba en algunas áreas de los predios otro tipo de productos como café, plátano entre otros, de los cuales no daba participación alguna a los demandantes, sin embargo, a pesar de que dicha circunstancia pudiere ser interpretada como actos dispositivos, es decir, como actos de señor y dueño al proceder a sembrar productos no convenidos con el señor Rafael, en el sub examine no está acreditado a partir de qué momento comenzó con dichas explotaciones agrícolas a título personal, ni que extensión de los predios fueron destinados para ello, pues es evidente que sobre la porción de los predios sembrados con caña de azúcar estaba vigente un acuerdo con el señor Rafael Estrada, sin que en manera alguna se acreditara que dichas porciones hubieren sido entregadas a título de donación, venta o cualquier otro modalidad de transferencia del dominio, y sin que obren elementos visibles en la actuación, que permitieran evidenciar un trato preferencial del señor Rafael para con el señor Guirales del que se pudiera deducir que a diferencia de los demás cosecheros a éste tuviera la intención de transferir los predios en cuestión.

Llama la atención del despacho por una parte, que la apoderada del señor Guirales alega que éste ejerce la posesión desde el año 1999, sin embargo en su versión dicha parte indicó que la misma la ejerce desde el año 1989, aspecto del que se evidencian contradicciones, sumado el hecho así reconocido por el propio señor Luis Guirales que explotó parte de los predios con caña de azúcar partiendo utilidades con el señor Rafael hasta su muerte ocurrida aproximadamente en el año 2006, así como con el heredero señor Leonardo Estrada una año después, lo que denota con

claridad la vigencia de dicho acuerdo por lo menos hasta ese año y mínimamente sobre los lotes sembrados con caña de azúcar.

De la propia declaración del señor Guirales ante el Juez de conocimiento, se pudo constatar sin ambage, que éste entró en los predios en calidad de "cosechero", lo que sucedió aproximadamente desde el año 1989; que luego de la muerte de aquel aproximadamente en el año 2006, comenzó a tener muchos problemas con los herederos quienes le reclamaron los predios. Ahora, si bien algunos de los testigos traídos a colación por dicha parte aseveraron que conocían al señor Guirales como poseedor de los predios, dado que el señor Rafael no intervenía para nada en la destinación de los mismos, además de que al momento de la restitución por parte de los demás cosecheros éste no procedió en ese sentido, es claro el convenio por el cual entró en los predios el citado señor, a su vez que hasta la muerte del señor Rafael, incluso por un tiempo con el señor Leonardo Estrada siguió partiendo utilidad con la siembra de caña, sin que acreditara en el plenario como se anotó con anterioridad, el momento a partir del cual mutó su calidad de tenedor sobre estos predios, ni la porción de aquellos sobre los cuales sembraba productos diferentes distintos a la caña, si es que tenía el convencimiento de que sobre los mismos era señor y dueño.

De tal manera es evidente que existían porciones de los predios con destinación distinta a la inicialmente convenida entre las partes, pues el señor Guirales así como los testigos por éste traídos al plenario, fueron claros en dar fe de dicha circunstancia, esto es, respecto a la siembra de productos como café, plátano, yuca y demás, sobre los que no daba participación a los demandantes, lo que denota que era sobre estas porciones de los predios respecto de los cuales creía comportarse como señor y dueño, sin que se mencionara diferenciación alguna de los mismos en la demanda, dejando claro que respecto aquellos en los que sembraba caña, sí existía un acuerdo que estuvo vigente por lo menos hasta el año en que se cerró el trapiche.

En este orden, el testigo Álvaro de Jesús Ramírez, si bien dio a entender la calidad de poseedor del señor Guirales, no puede dejarse de lado que no conocía con claridad la relación de Rafael con los cosecheros y el momento

en que pidieron los lotes, ni la manera como arreglaron con los demás cosecheros. Así mismo el señor Jesús María Cano Velásquez, aseveró frente a las condiciones del acuerdo que el señor Guirales molía en la máquina de Rafael y ambas partes repartían el producido, que en una oportunidad el mismo señor Rafael le ofreció una porción de tierra al declarante sin que tocara en ese momento el tema de Jorge Luis; luego al ser interrogado por la contraparte manifestó que a la fecha que entró Jorge Guirales había unas matas de caña las que tenía entendido las sembró don Rafael, además expresó que no sabía qué convenio tuvieron Rafael y Jorge Luis, y tampoco sabía los términos que tenían el señor Rafael con los demás cosecheros. Al interrogar nuevamente el despacho aclaró que en todas las partes donde se muele caña, la misma es cortada y puesta en el trapiche, que el dueño del trapiche pone los trabajadores, se muele el producto y se parte utilidad con el "cosechero".

En este orden de ideas, si bien alega la recurrente que el señor Guirales entró de forma regular a los predios, no acreditó en el sub judice el momento exacto en que se comportó como señor y dueño de los predios sembrados con caña, ni la porción precisa sobre los que sembró productos diferentes, lo que impide que salgan avantes las pretensiones de la demanda con la cual solicitó la declaratoria de propietario en virtud de la prescripción extraordinaria del dominio.

Téngase en cuenta que si bien itera el Despacho, algunos de los testigos traídos a colación por dicha parte dieron a entender que el señor Guirales era el poseedor de los predios al ser la persona que trabajaba la tierra, no fueron claros frente a las circunstancias que rodearon el acuerdo con el señor Guirales respecto a la siembra de caña de azúcar, ni la manera como los cosecheros convenían dichas condiciones con el dueño de la tierra, evidenciando ésta Agencia Judicial en el dicho de los testigos de la parte demandante en reivindicación, mayores elementos descriptivos referentes a las reales condiciones en que ostentaba la tenencia el señor Jorge Luis Guirales, esto es, que a título de tenencia entregaba los predios para seguir siendo cultivados con caña de azúcar por el cosechero con quien partía luego de producida la panela en partes iguales el mentado producto.

Insiste este servidor judicial que si bien el señor Guirales alegó una posesión sobre los predios entregados por el señor Rafael, con los cuales sembró otra clase de productos, tal como es reiterado a lo largo del proceso, además de que sobre los mismos no participaba utilidades, es evidente que sobre esas porciones de terreno no se hizo diferenciación alguna; es más, como pasará a explicarse, existen inconsistencias en la determinación de los linderos por parte del señor Guirales incluso respecto a la totalidad de predios entregados por el señor Rafael, reiterándose que respecto aquellas porciones en las que cultivó productos distintos a la caña no se hizo diferenciación si es que sobre las mismas cría comportarse como señor y dueño al manifestar que no participaba de los aludidos productos a la contraparte.

Así las cosas, respecto a la identificación de los predios que se pretenden en pertenencia en el interrogatorio de parte del señor Guirales, claramente manifestó al despacho que *"que está dividido con alambre por una parte, por la cabecera y con servidumbre; por un lado linda con Benedito Acevedo, por otro lado con la Carretera y Doña Consuelo, por otro costado con Horacio Velásquez y Aura Ramírez y por el pie con la misma propiedad de éstos. Posteriormente, una vez interrogado por el Juzgado señaló "...que posee dos lotes y en esos dos hay 4 escrituras, no tiene conocimiento de cómo se llaman los lotes, se dio cuenta por la doctora que le explicó; así mismo indicó al Juzgado que respecto a los lotes El Troquel, La Hermosa, El Trofeo y Patio Bonito no los distingue."*

La apoderada manifestó que según la diligencia de inspección judicial el juez de conocimiento aclaró que estaban identificados los predios, sin que tal circunstancia estuviera superada, pues incluso en dicha diligencia adelantada el 27 de septiembre de 2019, claramente se dejó constancia sobre lo siguiente según lo manifestado por el citado señor: que el lote número 1 hace parte del lote El Troquel en el cual consta la porción que posee de una cuadra al que le corresponde los siguientes linderos: *"Por la carretera principal, con propiedad de Ramiro Estrada, por un costado con Olimpo Muñoz, abajo con Aura Ramírez y parte de El Troquel, por el otro costado con Consuelo Betancur y Benedicto Acevedo. Respecto al lote numero 2 tiene una extensión aproximada de 40 a 50 mt<sup>2</sup> con los siguientes*

linderos "Por arriba con vía pública, por abajo con Olimpo Muñoz y por un costado con Olimpo Muñoz vuelve a camino de servidumbre y hacia abajo con Horacio Velásquez y Aura Ramírez"; respecto al lote número 3 "linda por abajo con quebrada Gualanday, por un costado con camino de servidumbre de Consuelo Betancur y Fredy Patiño, por un costado con la Finca de los Hermanos Estrada y por arriba con Rafael Estrada.". Respecto al lote número 4 "...el área que pretende es más o menos de una cuadra, que los linderos del lote son por abajo con la quebrada Gualanday, por un costado con propiedad del mismo Jorge Estrada, por el otro costado con Consuelo Betancur y hacia abajo con Fredy Patiño", aseveraciones todas que resultan contraproducentes denotando simplemente la falta de claridad del señor Jorge Luis Guirales de lo que decía poseer, máxime como se señaló en párrafos anteriores, no demostró el citado la porción de dichos lotes sobre los que creía comportarse como señor y dueño.

Además, es claro que el señor Jorge Luis Guirales ejecutó el acuerdo celebrado con el señor Rafael hasta el momento de su muerte acaecida en el año 2006, posteriormente ejecutó por algún tiempo dicho acuerdo con el señor Leonardo Estrada hasta que se cerró el trapiche por requerimientos de las autoridades, lo que indica que efectivamente reconocía dominio ajeno por lo menos en lo que respecta a los predios sembrados con el producto de la caña de azúcar, teniendo en cuenta en todo caso que ninguna prueba obra en el entendido de que los mismos hubieran sido entregados a un título distinto al de tenencia, sin que supliera la carga de identificar y alinderar aquellas porciones de las cuatro matrículas inmobiliarias sobre las que sembraba productos diferentes, si se aceptara en gracia de discusión que sobre tales porciones se comportara como señor y dueño.

Téngase en cuenta que en los hechos de la demanda de reconvencción se identificó como linderos de lo que posee el citado señor Guirales los siguientes:

"Lote uno: Hace parte de la matrícula inmobiliaria 033-9927, con un área aproximada de 11.620 mt<sup>2</sup>, linda: "Por el norte o cabecera con carretera que conduce a Medellín, por un costado en parte con terreno que posee actualmente Jorge Luis Estrada que hace parte de la matrícula inmobiliaria 033-9928, que también se pretende usucapir en otra parte

con Luz Elena Velásquez, en parte con camino de servidumbre, en parte con predios de Ligia Ramírez, en otra parte con predio de Horacio Velásquez y con predios de Aura Ramírez; por otro costado con predios de Nohelia Durango, en parte con Consuelo Betancur y en parte con la propiedad de Leonardo y Ramiro Antonio Estrada Correa, por el otro costado con el lote de mayor extensión de la finca denominada El Troquel."

Lote Dos: Hace parte de la matrícula inmobiliaria 033-9928, con un área aproximada 150 mts<sup>2</sup> y linda: "Por cabecera, con la calle que de este municipio gira para Medellín; por un costado con propiedad de Mario Quiroz y Alberto Gómez, hoy de propiedad de Lusbin Lezcano; por la cabecera casi en forma triangular con predios de Fernandino Penagos hoy carretera a Medellín; por el otro costado con camino de servidumbre."

Lote Tres: Hace parte de la matrícula inmobiliaria 033-0011515, con un área aproximada de 240 mts<sup>2</sup> y linda: "Por el frente con propiedad de Ramiro Estrada aproximadamente en 25 mts; por un costado en 15 mts con propiedad de Ramiro y Leonardo Estrada, por el sur y por el otro costado con los mismos Ramiro y Leonardo Estrada."

Lote Cuatro: Hace parte de la matrícula inmobiliaria 033-3033, con un área aproximada de 1.800 mts<sup>2</sup> y linda: "Por un costado con propiedad de Jorge Luis Estrada y en parte con carretera a Medellín, por otro costado con predios de Consuelo Betancur, en parte con Javier Arboleda, en parte con camino de servidumbre, por el sur en parte con terreno que está poseyendo Jorge Luis Estrada de la matrícula 033-001515, y por el otro costado con predio de mayor extensión (matrícula inmobiliaria 033-30-33)."

Como se observa, dicha descripción no se compadece de lo expresado en el interrogatorio de parte así como de lo manifestado en la diligencia de inspección judicial, adoleciendo en todo caso de la correcta individualización e identificación en los términos dispuestos según el precedente judicial expuesto, el cual exige que los predios identificados en la demanda correspondan efectivamente aquellos que fueron objeto de la diligencia de inspección judicial, pues de dicha actuación claramente el demandante informó al juez de instancia linderos distintos.

Por último si bien insistió la apoderada del señor Jorge Luis Guirales que conforme con lo indicado por el testigo Álvaro de Jesús Ramírez quien vio a Jorge Luis en los lotes desde 1999, razón por la que al ser presentada la

demanda reivindicatoria en el mes de abril de 2013 ya había transcurrido el lapso de 10 años a la luz de lo previsto por la Ley 791 de 2002, tal aseveración se cae de su propio peso según la manifestación de dicha parte al manifestar que hasta el año 2006 que murió el señor Rafael partió utilidad con éste, así mismo partió utilidad con el señor Leonardo Estrada alrededor de un año más hasta que se cerró el trapiche<sup>2</sup>, lo que denota que si se contara el tiempo de la posesión a partir de dicho año 2006 hasta la fecha de presentación de la demanda en abril de 2013, no sumaría el tiempo de la posesión a la luz de la Ley 791 de 2002, además de que no individualizó correctamente los predios en su totalidad así como aquellos en los que sembró productos distintos sin rendir cuentas y partir utilidad alguna, si se tiene en cuenta que por boca del mismo señor Jorge Luis Guirales, desde que murió el señor Rafael, tuvo problemas con los demandantes en razón de la restitución de los lotes, lo que deja al desnudo que la alegada posesión no era quieta, ni pacífica.

Por lo expuesto, se denegarán las pretensiones de la demanda de reconvencción interpuesta por el señor Jorge Luis Estrada Guirales, y en su lugar se confirmará la sentencia de primera instancia en tanto negó dicha solicitud.

#### 14. Costas:

No se condenará en costas a la parte recurrente en razón a que le fue concedido por el A quo amparo de pobreza por auto del 2 de mayo de 2014.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

FALLA

---

<sup>2</sup> Lo que se desprende del folio 133 y ss del cuaderno número 1, en el que obra visita sanitaria del departamento de Antioquia.

Primero: Confirmar la sentencia recurrida por la apoderada del señor Jorge Luis Estrada Guirales, con fundamento en lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

Segundo: Ordenar la devolución del expediente a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SERGIO ESCOBAR HOLGUÍN  
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA  
El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 58  
fijado en la página web de la Rama Judicial el día  
16/07/2020 a las 8:00 a.m.  
  
SECRETARIA