



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Melgar - Tolima, veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Verbal – primera instancia

Demandantes: Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña.

Demandada: Gloria Teresa Ortiz.

Radicación: 73-449-31-03-002-2014-00069-00

Se procede a proferir sentencia en el asunto de la referencia.

I. Antecedentes:

1.1. Demanda:

1.1.1. El 8 de mayo de 2014 Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña demandaron a Gloria Teresa Ortiz pretendiendo que la jurisdicción:

“declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña el ciento por ciento (100%); del inmueble con las siguientes características y especificaciones generales, comprendido entre los siguientes linderos: Lote de terreno con cabida de seiscientos cinco varas cuadradas (605.00 v2) o sea trescientos ochenta y siete metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados (387.20 m2), ubicado en la carrera primera (1ª) entre calles séptima y octava (7ª y 8ª), del área urbana del municipio de Melgar, junto con la casa de habitación en él construida, con bloque de cemento y ladrillo, techos de Eternit, pisos de baldosín, constante de sala comedor, cuatro (4) alcobas, cocina, tres (3) baños, garaje, instalaciones de luz, agua y alcantarillado, incluyendo la línea y aparato telefónico número 50-156 y distinguido en la actual nomenclatura urbana con el número veintiuno cincuenta / cincuenta y seis (21-50/56) de la calle octava (8ª), comprendido dentro de los siguientes linderos: por el norte: con terrenos de propiedad del coronel Augusto Cuellar Velandia, en extensión de veinte metros treinta centímetros (20.30 mts) de esta ciudad, en extensión de trece metros con setenta centímetros (13.70 mts); por el occidente: con terrenos que fueron de Aniceto Celis García, en extensión de trece metros veinte centímetros (13.20 mts); y por el sur: con terrenos del municipio mejoras poseídas antes por Arsenio Ruiz hoy de J. Yesid Rincón, en extensión de veintiocho metros cincuenta centímetros (28.50 mts).

(...) se condene a la demandada Gloria Teresa Ortiz... a restituir, seis (6) días después de ejecutoriada esta sentencia, a favor de los señores Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña, el bien inmueble ubicado en la calle 8 No. 21-50/56 del municipio de Melgar (Tolima)

(...) Que como la poseedora es de mala fe... se condene a Gloria Teresa Ortiz, como demandada, a pagar a los demandantes la suma de dinero señaladas y determinadas pericialmente en este proceso, después de ejecutoriada esta sentencia, por concepto de los frutos civiles y naturales dejados de percibir por los demandantes con mediana diligencia, administración y cuidado del

inmueble objeto de este proceso, desde cuando se produjo, el desconocimiento contractual y presentó la demanda de pertenencia, esto es, el 29 de julio de 2008, hasta cuando se produzca la entrega material del mismo por razón de la sentencia judicial.

(...) la restitución del bien inmueble, deberá hacerse comprendiendo las cosas que forman el fondo o que se reputan inmuebles por la conexión con él”

1.1.2. Como sustento de dichas pretensiones narró los hechos que admiten el siguiente resumen:

1.1.2.1. Juan Bautista Vanegas Pulido y Enriqueta Rodríguez de Vanegas adquirieron el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 366-18652 según la escritura pública número 75 de 11 de marzo de 1969 otorgada en la notaría única de Melgar - Tolima.

1.1.2.2. Juan Bautista Vanegas Pulido y Enriqueta Rodríguez de Vanegas a través de la escritura pública número 5783 de 26 de enero de 1992 otorgada en la notaría 35 de Bogotá transfirieron dicho inmueble a Renan Millán Ochoa y Oscar de Jesús Gómez Libreros.

1.1.2.3. Oscar Alberto Gómez Peña adquirió el cincuenta por ciento (50%) del mencionado inmueble por compra que hizo a Oscar de Jesús Gómez Libreros según la escritura pública número 810 de 12 de marzo de 1996 de la notaría 52 de Bogotá D.C.

1.1.2.4. Renan Millán Ochoa transfirió sus derechos del cincuenta por ciento (50%) sobre el mencionado inmueble a sus hijos Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña según la escritura pública número 3750 de 6 de diciembre de 2011 de la notaría 39 de Bogotá D.C.

1.1.2.5. Renan Millán Ochoa y Oscar de Jesús Gómez Libreros el 26 de enero de 1992 entregaron el inmueble en arrendamiento a Gloria Teresa Ortiz *“mediante contrato verbal... firmando posteriormente contratos escritos de arrendamiento... sobre los años 1997, 1999, 2001, 2002, 2003, 2004, 2006 con reconocimiento de firma de la propia demandante ante el notario único del círculo de Melgar”*.

1.1.2.6. Gloria Teresa Ortiz pagó *“algunas veces en forma directa los arrendamientos en dinero efectivo”* y algunas veces *“los consignaba en las cuentas de ahorros de Renan Millán Ochoa; conavi No. 2035-015725473 y Bancolombia No. 203-557254-3 y en la cuenta de ahorros No. 0026-0000800-3 Davivienda; a nombre de Oscar Alberto Gómez Peña”*.

1.1.2.7. Gloria Teresa Ortiz el 29 de julio de 2008 presentó demanda de declaración de pertenencia respecto del inmueble antes mencionado *“aduciendo que se encontraba en posesión real y material, desde el mes de febrero del año 1986”*.

1.1.2.8. Gloria Teresa Ortiz reside en el inmueble objeto de las pretensiones y *“se lucra de los frutos naturales y civiles que dejan de percibir los actuales propietarios”*.

II. Trámite:

2.1. Por auto proferido el 10 de junio de 2014 se admitió la demanda.

2.2. El 4 de febrero de 2015 Gloria Teresa Ortiz se notificó personalmente del auto que admitió la demanda.

2.3. Gloria Teresa Ortiz se opuso a las pretensiones de la demanda, alegó las excepciones de mérito que denominó *“falta de legitimación por activa por carecer totalmente de la posesión real y material del inmueble”, “existencia previa de proceso del proceso ordinario de prescripción adquisitiva de dominio radicado bajo el número 2008-00159 del Juzgado 1 Civil del Circuito de Melgar”*.

En resumen, alegó que desde *“febrero de 1986”* Gloria Teresa Ortiz viene ejerciendo la posesión ininterrumpida del inmueble y que los demandantes *“nunca han ejercido la posesión del inmueble”*, además, que ella promovió proceso de declaración de pertenencia que se encontraba en trámite para aquel entonces.

2.3.1. Adicionalmente, Gloria Teresa Ortiz promovió tacha de falsedad respecto de *“los contratos de arrendamiento que se pretenden hacer valer”*.

2.4. Gloria Teresa Ortiz promovió demanda de reconvención pidiendo que se le declare que adquirió el dominio del mencionado inmueble por prescripción ordinaria y subsidiariamente, que se declare que adquirió el dominio por prescripción extraordinaria según el plazo previsto en el artículo 51 de la ley 9 de 1989 modificado por el artículo 94 de la ley 388 de 1997 y se proceda a inscribir en la respectiva matrícula inmobiliaria con dicha calidad.

Como fundamento de la demanda de reconvención narró:

2.4.1. Gloria Teresa Ortiz adquirió la posesión del bien en *“febrero de 1986 cuando eran dueños del mismo los señores Juan Bautista Vanegas Pulido y Enriqueta Rodríguez de Vanegas, época en la que ingresó por permiso y autorización de estos y desde la cual permanece ininterrumpidamente”*.

2.4.2. Juan Bautista Vanegas Pulido y Enriqueta Rodríguez de Vanegas dejaron de hacer presencia en el inmueble y Gloria Teresa Ortiz *“perdió totalmente el contacto con ellos, manteniendo al día el inmueble en cuanto al pago de impuestos y servicios públicos y estando pendiente siempre de los arreglos locativos que iba necesitando el inmueble para su conservación”*.

2.4.3. A finales del año 1992 o principios del año 1993 concurrió al inmueble Oscar de Jesús Gómez Libreros y le manifestó a Gloria Teresa Ortiz ser el nuevo dueño del inmueble, ella le permitió el ingreso al bien y él no le pidió *“que desocupara la casa y por el contrario vivía agradecido de que ella estuviera cuidándola como lo hacía, como dueña”*.

2.4.4. Indicó que Oscar de Jesús Gómez Libreros *“le confiaba dineros en efectivo”* a Gloria Teresa Ortiz *“por la inseguridad que por esos años azotaba las carreteras, le pedía el favor le consignara en algunas oportunidades a su cuenta personal o en otras a la cuenta del señor Renan Millán Ochoa (q.e.p.d.) supuestamente para abonarle la deuda que tenía”*.

2.4.5. Relató que Oscar de Jesús Gómez Libreros murió en la ciudad de Bogotá en el año 1996 *“quedando la casa objeto de usucapión desde ese tiempo bajo su total custodia y autonomía [Gloria Teresa Ortiz]... siguiendo ella como siempre lo había venido haciendo desde febrero del año 1986..., pagando los impuestos prediales, los servicios públicos, instalando el gas natural y asumiendo en su totalidad los demás gastos que demandaba el inmueble”*.

2.4.6. Narró que *“a mediados del año 2008... llegó el señor Renan Millán Ochoa manifestándole que él era dueño de ese predio... proponiéndole como indemnización para que ella de manera voluntaria le entregara la posesión, el pago de la suma de \$120.000 como indemnización por el cuidado del inmueble, condicionando el pago a unos documentos que ella debía firmar y autenticar con el abogado de éste en la notaría (...) quedando citada para el día 4 de junio de 2008 en la notaría única de Melgar”* y llegado ese día afirmó que concurrió sin asesoría a firmar y autenticar *“unos contratos de arrendamiento retroactivos desde el año 1997... y hasta el día de hoy no ha recibido un solo peso”*.

2.4.7. Mencionó que promovió demanda de declaración de pertenencia y acción penal contra Renan Millán Ochoa por el engaño del que dice haber sido víctima, sin embargo, el proceso penal se terminó por el fallecimiento del investigado.

2.4.8. Alegó Gloria Teresa Ortiz, que cumple el plazo establecido en el artículo 51 de la ley 9 de 1989 modificado por el artículo 94 de la ley 388 de 1997 *“para la vivienda catalogada dentro del rango de interés social”*.

2.5. La demanda de reconvencción fue admitida en auto proferido el 10 de marzo de 2015.

2.6. Los demandados en reconvencción y demandantes iniciales, Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña se opusieron a las pretensiones de la demanda de reconvencción, alegaron las excepciones de mérito que denominaron *“vínculo contractual de arrendataria”*, *“inexistencia del derecho a prescribir”* e *“inexistencia de los elementos de la prescripción adquisitiva”* argumentando, en resumen, Renan Millán Ochoa y Oscar de Jesús Gómez Libreros recibieron el inmueble el 21 de diciembre de 1992 y *“dejaron habitando el inmueble a la demandante en reconvencción a título de arrendataria, por recomendación de los vendedores... mediante contratos verbales de arrendamiento, y luego ratificados por contratos escritos”*, por lo que estima que Gloria Teresa Ortiz *“no lleva ni un día como poseedora”*.

2.7. En auto proferido el 25 de septiembre de 2018 se programó la realización de la audiencia inicial, que se realizó el 6 de febrero de 2019, en la que se advirtió una causal de nulidad que se declaró.

2.8. En auto proferido el 27 de marzo de 2019 se declaró impróspera la excepción previa de pleito pendiente.

2.9. En auto proferido el 11 de octubre de 2019 se decretó la nulidad de lo actuado a partir del auto proferido el 25 de septiembre de 2018, salvo el auto de 27 de marzo de 2019 que resolvió la excepción previa, además, se programó fecha para realizar la audiencia regulada en el *“artículo 101 del C.P.C.”*.

2.10. El 18 de noviembre de 2019 realizó audiencia en la que agotó la fase de conciliación judicial, saneamiento del proceso y los interrogatorios de Renan Gabriel Millán Saldaña, Sergio Andrés Millán Saldaña y Gloria Teresa Ortiz, además, se realizó la fijación del litigio.

2.11. En auto proferido el 22 de noviembre de 2019 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes.

2.12. En auto proferido el 27 de mayo de 2022 se negó la petición de proferir sentencia anticipada.

2.13. El 1° de septiembre de 2022 se realizó audiencia en la que se surtió la contradicción del dictamen pericial obrante en el proceso, se recibieron las declaraciones de Elva Millán Ochoa, Bertha Edith Saldaña de Millán, Álvaro Díaz, María Eduarda Lievano de Hernández, Luz Amanda Quesada Castellanos y Luis Enrique Sierra Pacheco, además, se agotó el interrogatorio decretado a petición de parte de Gloria Teresa Ortiz, Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña.

2.14. El 9 de agosto de 2023 se realizó audiencia en la que se permitió realizar la contradicción a la ampliación del dictamen pericial practicada, se negó la petición de nulidad que realizó la demandada inicial, se recibieron los alegatos de conclusión de las partes y se anunció el sentido de la sentencia advirtiendo que se procedería a proferir sentencia escrita.

III. Consideraciones:

3.1. Cumplidos están los presupuestos procesales para proferir una decisión de fondo, por ello se procede a dicha labor.

3.2. Acción reivindicatoria.

Según el artículo 58 de la Constitución Política “*Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles*”.

Para garantizar ese derecho a la propiedad privada y cumplir uno de los fines del Estado el artículo 946 del Código Civil estableció la acción reivindicatoria como aquella que “*tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*”.

En jurisprudencia reiterada se ha indicada como requisitos de la acción reivindicatoria o acción de dominio: “*i) Derecho de dominio en cabeza del demandante; ii) Posesión material del demandado; iii) Cosa singular reivindicable o cuota determinada; y iv) Plena identidad de la cosa, de la que se pretende y la que está en poderío del usucapiente; «siendo los dos primeros los que definen quiénes son los legítimos contradictores en la controversia, esto es, el titular del dominio como actor y el actual poseedor por el aspecto pasivo y quien, según la presunción consagrada en el artículo 762 ib., se reputa dueño del bien» (CSJ SC de 17 de ago. de 2000, Exp. No. 6334; 27 de mar. de 2006, Exp. No. 0139-02, 13 de dic. de 2006, Exp. No. 00558 01 y 4 de ago. de 2010 Exp. 2006-00212-01)”¹.*

3.2.1. Está acreditado en el presente asunto que al momento de presentarse la demanda (8 de mayo de 2014) Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña tienen la calidad de titulares del derecho de dominio del inmueble objeto de las pretensiones.

En efecto, según las anotaciones 3 y 5 de la matrícula inmobiliaria número 366-18652 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar se evidencia la inscripción como dueños de Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña.

¹ Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, sentencia de casación SC200-2023 de 10 de julio de 2023, radicación No. 13001-31-03-008-2012-00162-01.

Oscar Alberto Gómez Peña según la escritura pública número 810 de 12 de marzo de 1996 de la notaría 52 de Bogotá D.C. adquirió el cincuenta por ciento (50%) del derecho de dominio por compra efectuada a Oscar de Jesús Gómez Libreros.

Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña según la escritura pública número 3750 de 6 de diciembre de 2011 de la notaría 39 de Bogotá D.C. adquirió el cincuenta por ciento (50%) del derecho de dominio por compra efectuada a Renán Millán Ochoa.

A su vez, Oscar de Jesús Gómez Libreros y Renán Millán Ochoa adquirieron el dominio según la escritura pública número 5783 de 21 de diciembre de 1992 de la notaría 35 de Bogotá D.C., por compra realizada a Juan Bautista Vanegas Pulido y Enriqueta Rodríguez de Vanegas.

Estos instrumentos públicos fueron adjuntados con la demanda inicial.

3.2.2. Está acreditado también que la demandada inicial y demandante en reconvencción tiene la condición de poseedora actual del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 366-18652 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, ubicado en la calle 8 número 21-50/56 del área urbana del municipio de Melgar.

Se ha dicho que:

“...aceptada por la accionada en reivindicación su calidad de poseedora, tal afirmación resulta suficiente para acreditar ese elemento de la acción dominical. Sobre el particular dijo:

‘cuando el demandado en acción de dominio, al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito’ (subraya fuera de texto). (Cas. Civ., sentencia, G.J. CLXV, num. 2406, p. 125, reiterada en C.S.J. CS, sentencia de 29 de junio de 2012, radicación n. 1999-00666).”².

En el presente asunto la demandada inicial, Gloria Teresa Ortiz, al contestar la demanda inicial manifestó residir en el inmueble objeto de las pretensiones desde “*el mes de febrero de 1986*” y dijo tener la condición de poseedora dado que “*arrienda los locales, realiza reparaciones locativas cada vez que necesita el inmueble de ellas para su conservación, paga los impuestos prediales cada año y los servicios públicos de agua, luz y gas*”.

Igualmente, Gloria Teresa Ortiz, al promover demanda de reconvencción narró que “*adquirió la posesión del inmueble desde el mes de febrero de 1986 cuando eran dueños del mismo los señores Juan Bautista Vanegas Pulido y Enriqueta Rodríguez de Vanegas, época en la que ingresó por permiso y autorización de éstos y desde la cual permanece ininterrumpidamente*”.

Así pues, conforme la narración realizada en dichos actos procesales se evidencia la confesión de la calidad de poseedora actual por parte de Gloria Teresa Ortiz, máxime si se tiene en cuenta que en anterior oportunidad “*29 de julio de 2008*” ella promovió demanda de declaración de pertenencia que finalizó con sentencia que le negó sus pretensiones.

² Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, sentencia de casación SC11786-2016 de 26 de agosto de 2016, radicación No. 11001-31-03-037-2006-00322-01.

3.2.3. También está demostrado que se pretende la reivindicación de una cosa singular como lo constituye la casa lote distinguida con la matrícula inmobiliaria número 366-18652 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, ubicada en la calle 8 número 21-50/56 del área urbana del municipio de Melgar, cuyos linderos se verificaron en la inspección judicial realizada el 10 de marzo de 2023 y con el dictamen pericial.

3.2.4. Igualmente, existe plena identidad del inmueble que se pretende en reivindicación y el que está en posesión de Gloria Teresa Ortiz, así se evidenció en la inspección judicial realizada el 10 de marzo de 2023 y el dictamen pericial.

Si bien, la poseedora ha realizado algunas construcciones que han modificado el inmueble, lo cierto es que dichas modificaciones no son estructurales, de tal manera que hagan perder identidad al bien, todo lo contrario, el bien sigue manteniendo su estructura inicial.

En efecto, en la inspección judicial se verificó el cerramiento frontal del inmueble y el arreglo de la parte exterior del mismo para el funcionamiento de dos (2) locales comerciales, así como la construcción de una habitación en el interior, sin embargo, se mantiene en buen estado de conservación la casa construida inicialmente y que aparece mencionada en la escritura pública número 5783 de 21 de diciembre de 1992 de la notaría única de Melgar, así:

“la casa de habitación de bloque de cemento y ladrillo, techos de eternit, pisos de baldosín, constante de sala - comedor, cuatro (4) alcobas, cocina, tres (3) baños, garaje, instalaciones de luz, agua y alcantarillado”

Véase que en la inspección judicial y en la ampliación del dictamen se verificaron las siguientes construcciones de las cuales no se evidenció licencia de construcción para su edificación:

“una habitación con baño de reciente construcción, localizada al costado izquierdo del acceso a la sala-comedor de la casa de habitación, con un área de 17.11 m²”

Al igual que *“un local comercial construido y localizado en costado izquierdo de la fachada del predio, donde hoy funciona una marquetaría. Otro local comercial observado y localizado en la parte derecha de la fachada, puertas metálicas y cubierta de acceso, pintados de color blanco y azul, pisos en retal de baldosa, cubierta en teja y estructura metálica”*.

Se reitera, pese a dichas nuevas edificaciones el inmueble no pierde identidad y queda claro que es el mismo que se pretende en reivindicación por los demandantes dada su alinderación, nomenclatura urbana y la casa mencionada en la escritura pública número 5783 de 21 de diciembre de 1992 de la notaría única de Melgar.

3.3. Como puede evidenciarse hasta aquí están cumplidos los requisitos esenciales de la acción reivindicatoria, por ende, debe analizarse si las excepciones propuestas por la demanda inicial y las pretensiones de la demanda de reconvencción están acreditadas o si, por el contrario, carecen de soporte probatorio.

3.3.1. Como se mencionó anteriormente está cumplida la legitimación en la causa por activa y por pasiva en razón a que quienes pretenden la reivindicación del inmueble son sus actuales propietarios inscritos, a su vez,

la demandada Gloria Teresa Ortiz dijo tener la calidad de poseedora actual del mismo, por ende, son los *“legítimos contradictores en la controversia, esto es, el titular del dominio como actor y el actual poseedor por el aspecto pasivo y quien, según la presunción consagrada en el artículo 762 ib., se reputa dueño del bien»* (CSJ SC de 17 de ago. de 2000, Exp. No. 6334; 27 de mar. de 2006, Exp. No. 0139-02, 13 de dic. de 2006, Exp. No. 00558 01 y 4 de ago. de 2010 Exp. 2006-00212-01)³.

De allí que deba despacharse desfavorablemente la excepción de mérito denominada *“falta de legitimación por activa por carecer totalmente de la posesión real y material del inmueble”*, máxime si se tiene en cuenta que Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña reúnen la cadena de títulos traslativos que permite evidenciar que la posesión de Gloria Teresa Ortiz no es anterior a dichos títulos, es decir, anterior a 1969, año en el que lo adquirieron Juan Bautista Vanegas Pulido y Enriqueta Rodríguez de Vanegas, quienes, con posterioridad permitieron el ingreso de Gloria Teresa Ortiz.

En efecto, la demandada inicial, Gloria Teresa Ortiz, narró en la demanda de reconvenición que adquirió la posesión del bien en *“febrero de 1986 cuando eran dueños del mismo los señores Juan Bautista Vanegas Pulido y Enriqueta Rodríguez de Vanegas, época en la que ingresó por permiso y autorización de estos y desde la cual permanece ininterrumpidamente”*.

Es decir, que el ingreso inicial al bien se dio por permiso de los anteriores propietarios lo que, sin lugar a duda, evidencia que la suma de la cadena de títulos de los demandantes, reflejan una posesión anterior a la de la demandada inicial, inclusive, acreditan un permiso inicial de los propietarios para la tenencia del bien, circunstancia que conlleva al fracaso de la mencionada excepción de mérito.

3.3.2. También debe declararse no probada la excepción de mérito denominada *“existencia previa de proceso del proceso ordinario de prescripción adquisitiva de dominio radicado bajo el número 2008-00159 del Juzgado 1 Civil del Circuito de Melgar”*, en razón a que ese trámite judicial ya concluyó con decisión adversa a Gloria Teresa Ortiz.

En efecto, en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Melgar cursó proceso de declaración de pertenencia que promovió Gloria Teresa Ortiz y que finalizó con la sentencia proferida el 15 de enero de 2016 por la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Ibagué que confirmó la sentencia proferida el 4 de junio de 2015 por el juzgado antes mencionado, que había negado las pretensiones de la demanda y en la que se expuso como fundamentos de la decisión:

“...se tiene como efectivamente demostrado... que la señora Gloria Teresa Ortiz ingresó al inmueble que reclama no con ánimo de señora y dueña para ejercer actos posesorios sino que lo hizo como mera tenedora por cuenta y con autorización del señor Oscar Gómez, según los testigos de la demandante para que cuidara el inmueble y según los testigos de la demandada como arrendataria, pero finalmente todos confluyen en que la actora ingresó al inmueble como tenedora (...) también tenía la carga probatoria respecto del momento en que de manera pública, abierta y franca empezó a negar el

³ Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, sentencia de casación SC200-2023 de 10 de julio de 2023, radicación No. 13001-31-03-008-2012-00162-01.

derecho que antes reconocía, aspecto este que aparece huérfano de todo medio probatorio y que conduce al fracaso de las pretensiones de usucapión de la actora”.

En ese orden de ideas, las excepciones de mérito promovidas contra la demanda inicial habrán de declararse no probadas, al igual que las pretensiones de la demanda de reconvencción como pasa a explicarse.

3.4. Se alegó en la demanda de reconvencción la prescripción extraordinaria según el plazo previsto en el artículo 51 de la ley 9 de 1989 modificado por el artículo 94 de la ley 388 de 1997, esto es, la exigencia de cinco (5) años de posesión respecto de vivienda de interés social.

Sin embargo, el inmueble carece de las condiciones para ser considerado vivienda de interés social para aplicar ese plazo especial.

En efecto, el valor del inmueble supera ampliamente el valor de una vivienda de interés social (135 salarios mínimos legales mensuales vigentes) supera el requerido para encajar en dicho concepto, además, el inmueble no constituye una “*solución de vivienda*” para Gloria Teresa Ortiz habida consideración que allí se han construido dos (2) locales comerciales que se arriendan a terceras personas.

Según la regulación vigente para cuando se promovió la demanda de reconvencción (febrero de 2015), derivada del artículo 44 de la Ley 9 de 1989, disposición modificada por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se tiene que el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, establecía que:

“la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos legales vigentes (135 smlmv)”

Conforme al documento titulado “*certificado de paz y salvo municipal*”⁴ expedido el 2 de diciembre de 2011, el inmueble objeto de las pretensiones para el año 2011 tenía un avalúo catastral de “101588000” valor que ampliamente supera la suma de \$86’987.250 que corresponden a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes para el año 2015, cuando el salario mínimo legal mensual vigente era igual a \$644.350.

Adviértase que el precio del inmueble, se ha dicho, es el que corresponde al valor comercial del bien para cuando se causa el derecho a adquirir por prescripción, como ha sido señalado por la jurisprudencia⁵, que traída dicho concepto al caso concreto, debe considerarse al momento en que se presentó la demanda de reconvencción en la que se pide la declaración de pertenencia, pues es allí donde debe verificarse si se cumplen los requisitos del derecho cuya reclamación se reclama.

Ahora, se requiere que el inmueble al que se pide aplicarle el término especial para la prescripción extraordinaria de vivienda de interés social tenga el carácter de solución de vivienda, es decir, que sea habitado con la exclusiva finalidad de brindar techo a la prescribiente y su familia, sin embargo, en el presente asunto se evidenció, en la inspección judicial, en el interrogatorio que absolvió Gloria Teresa Ortiz, junto con las declaraciones

⁴ Página 40 del archivo 001. Demanda_Anejos de la carpeta cuaderno principal del expediente digital.

⁵ Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, sentencia SC11641-2014 de 1º de septiembre de 2014.

de Álvaro Díaz, Ricardo Urueña Rojas y Rubiela Oviedo Villarraga, que el inmueble tiene locales que se explotan con fines comerciales a terceras personas.

Así pues, por esas sencillas razones no es posible acceder a las pretensiones de la demanda de reconvención, además, porque al ingresar Gloria Teresa Ortiz con la condición de tenedora le correspondía acreditar la transformación de su calidad respecto del inmueble, es decir, la interversión del título de tenedora a poseedora, o lo que es lo mismo, la fecha en la que se rebeló contra los propietarios inscritos y dejó de reconocer el derecho de dominio de ellos, pues, en principio, al ingresar al inmueble por permiso de los dueños reconoció que el bien al que ingresaba no era de su dominio o que no era dueña del mismo.

Y esa prueba no aparece totalmente clara, o por lo menos aparece confusa antes del 29 de julio de 2008, fecha en la que Gloria Teresa Ortiz promovió demanda de declaración de pertenencia.

En efecto, antes de esa fecha, Gloria Teresa Ortiz acudió a la notaría única de Melgar a reconocer el contenido de los contratos de arrendamiento que la tenían a ella como arrendataria del bien y a los fallecidos Renán Millán Ochoa y Oscar Alberto Gómez Peña como arrendadores.

Igualmente, Gloria Teresa Ortiz el 9 de noviembre de 2007 realizó consignación de dinero en la cuenta de ahorros número 20355725473 de Renán Millán Ochoa⁶ en Bancolombia S.A.

Tales comportamientos evidencian el reconocimiento de dominio ajeno que desvirtúan la posesión que, según el artículo 762 del Código Civil, *“es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”*.

Ahora, la tacha de falsedad alegada respecto de los mencionados contratos de arrendamiento se declarará no probada porque, si bien aparecen suscritos en fecha posterior a la creación de la proforma que las contiene y a las fechas en las que se dice haberse celebrados, lo cierto es que no aparece prueba alguna que acredite que esa relación contractual no existió.

Sobre el reconocimiento de los contratos de arrendamiento que se aportaron como anexos de la demanda inicial, se precisó en la sentencia proferida el 15 de enero de 2016 por la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Ibagué, en proceso promovido entre las mismas partes:

“En las hojas adheridas a cada uno de los contratos de arrendamiento que oportunamente fueron aportados al proceso reza en la parte que interesa: “Ante el Notario Único del Circuito de Melgar (Tol.) comparecieron Gloria Teresa Ortiz identificados con C.C. No. 28.844607 Melgar y declararon que las firmas puestas en éste documento son suyas y el contenido del mismo es cierto y verdadero. 04 de junio de 2008. Dr. Lisandro Enrique Orjuela Reyes. Notaría Única del Círculo”, es decir, que el acto surtido por la señora Ortiz en la Notaría Única de Melgar respecto de los documentos en mención, no fue de simple presentación personal o autenticación como lo señala el recurrente sino que corresponde a un acto de reconocimiento.

(...) Conforme las normas que se acaban de citar, el acto de reconocimiento tiene varios efectos jurídicos no solo porque se trata de una declaración

⁶ Página 69 del archivo 001. Demanda_Anexos de la carpeta cuaderno principal del expediente digital.

expresa que hace el otorgante acerca de la veracidad del contenido y de la firma en el impuesta, sino que además conforme al artículo 72 de la misma normatividad [Decreto 960 de 1970] “El reconocimiento practicado en la forma dispuesta en este capítulo da plena autenticidad y fecha cierta al documento y procede respecto del otorgado para pactar expresamente obligaciones” (resaltado es de la Sala)”.

Así las cosas, ese reconocimiento del contenido y fecha de los contratos de arrendamiento, solo aparece controvertida por la versión de Gloria Teresa Ortiz y no existe otro medio de prueba que permita desvirtuar dicho reconocimiento, además, permite concluir que hasta el 4 de junio del año 2008 ella reconocía dominio ajeno y confesó su condición de tenedora.

Resáltese que los mencionados contratos de arrendamiento contienen una confesión que no aparece desvirtuada, pues los declarantes Álvaro Díaz, María Eduarda Lievano de Hernández, Luz Amanda Quesada Castellanos, Luis Enrique Sierra Pacheco, Ricardo Urueña Rojas y Rubiela Oviedo Villarraga dijeron desconocer esa relación contractual y en su mayoría mencionaron lo que les constaba la residencia de Gloria Teresa Ortiz en el inmueble, el cobro de arriendo respecto de los locales comerciales, el pago de servicios públicos domiciliarios y la realización de algunas construcciones, pero nada dicen sobre ese aspecto, por tanto, no tienen el alcance demostrativo de infirmar la memorada confesión.

Ahora, la presentación de la demanda de declaración de pertenencia por parte de Gloria Teresa Ortiz el día 28 de julio de 2008 eventualmente es un acto de rebeldía contra el derecho de los propietarios inscritos que podría configurarse en una interversión o transformación del título de tenedora a poseedora; sin embargo, ese acto de desconocimiento debe ser inequívoco y no ambiguo, pues existen otros hechos que reflejan confusión sobre esa condición.

Sobre esta temática se ha dicho:

“...para blindar los derechos del propietario el legislador determinó la imposibilidad de adquirir por prescripción cuando quiera que exista un título de mera tenencia, salvo cuando concurren los presupuestos contemplados en el canon 2531 del estatuto civil, esto es: i) que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción; y ii) que quien alegue la prescripción haya ejercido su posesión «sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo»; caso en el cual, se abre la posibilidad de adquirir por usucapión extraordinaria la propiedad del fundo.

Por manera que,

un tenedor puede convertirse en poseedor siempre que se rebele expresa y públicamente contra el derecho del propietario desconociéndole su calidad de señor y empezando una nueva etapa de señorío ejercido no sólo a nombre propio sino con actos nítidos de rechazo y desconocimiento del derecho de aquél a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia, intervirtiendo, innovando y trocando su situación jurídica, en forma ostensible. (CSJ SC5187-2020, 18 dic.)”⁷.

⁷ Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, sentencia de casación SC175-2023 de 10 de julio de 2023, radicación número 11001-31-03-005-2016-00045-01.

En el interrogatorio que absolvió Gloria Teresa Ortiz el 18 de noviembre de 2019 y 1° de septiembre de 2022, si bien es cierto negó tener la condición de arrendataria, lo cierto es que narró diferentes conversaciones y tratos que sostuvo con Oscar de Jesús Gómez Libreros y Renán Millán Ochoa hasta el mes de junio del año 2008 bajo la promesa de entrega de una suma de dinero o de una casa para que entregara el inmueble, relato que refleja un reconocimiento del dominio de ellos, indistintamente del alegado engaño al suscribir los contratos de arrendamiento en formato minerva, pues, en todo caso reflejan un dialogo que desvirtúa la rebeldía o desconocimiento del dominio ajeno que debe quedar claro para deducir una posesión y no generar la incertidumbre que se deduce de la mencionada comunicación.

Si el poseedor se releva contra el propietario inscrito no se entiende cuál es la razón para que concurra ante una notaría con él o firme documentos que en el contexto social no son solo formatos, sino que implican la adquisición de obligaciones, inclusive, aceptando el poco nivel de educación que dijo tener Gloria Teresa Ortiz, resulta claro, como una regla de la experiencia, que para cualquier persona del común la firma de un contrato es un acto importante que exterioriza un ánimo de compromiso, máxime si se acude ante una notaría para celebrarlo.

De modo que no resultan aceptables las manifestaciones expresadas por Gloria Teresa Ortiz atinentes a que *“él me hizo firmas esos minerva con la marrullita que se iba a desenglobar cuentas con Oscar Alberto a Miami, eso no pasa nada, cualquier persona firma un minerva, en paz descanse don Renán por el afán de hacerme la marrulla pero no le funcionó”*⁸.

Gloria Teresa Ortiz el 18 de noviembre de 2019 narró:

“lo que recuerdo es el día que me llamó Oscar Alberto y me dijo no le dé más plata a Renán que ya no le debo nada pero yo no le daba al señor Renan eran unas consignaciones (...) preguntado: hizo reconocimiento o presentación ante alguna notaría. Contesto: si ese mismo día porque él me dijo que eso era para la contabilidad”

Y ella el 1° de septiembre de 2022 relató:

*“yo no le rendía cuentas al señor Oscar de Jesús, él me dejó y dijo pague lo que usted viene pagando pero yo lo rendía ninguna cuenta porque yo no era arrendataria de ninguno (...) el señor Oscar de Jesús como el finado Renán era cuñado de él, me contó el señor Oscar de Jesús que Renán le había prestado una plata para no sé qué... yo le consignaba pero ningún arrendamiento”*⁹.

Ese trato genera incertidumbre o ambigüedad respecto a la condición de poseedora que dice tener desde antes del año 2008, inclusive esta confusión fue notoria en el proceso de declaración de pertenencia que en anterior oportunidad Gloria Teresa Ortiz promovió, pues, la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior de Ibagué sobre esa falta de claridad expresó:

“...no solo pesaba sobre la parte actora, la carga de demostrar la tenencia material del bien (...) sino que también tenía la carga probatoria respecto del momento en que de manera pública, abierta y franca empezó a negar el derecho que antes reconocía, aspecto éste que aparece huérfano de todo

⁸ Archivo 097 de la carpeta C01Principal del expediente digital, minutos 2:34:08 en adelante.

⁹ Archivo 097 de la carpeta C01Principal del expediente digital, minutos 2:34:08 en adelante.

*medio probatorio y que conduce al fracaso de las pretensiones de usucapión*¹⁰.

De modo que al no tener el bien la condición de vivienda de interés social no se le puede contabilizar el plazo especial que rige la prescripción extraordinaria adquisitiva para esa clase de bienes (plazo previsto en el artículo 51 de la ley 9 de 1989 modificado por el artículo 94 de la ley 388 de 1997).

Ahora, en gracia de discusión, se tuviese por alegada la prescripción extraordinaria regulada en el artículo 2531 del Código Civil tampoco prosperarían las pretensiones de la demanda, si se cuenta el plazo transcurrido entre la presentación de la primera demanda de declaración de pertenencia (28 de julio de 2008) y la notificación del auto que admitió la demanda de reconvención (5 de febrero de 2015), interregno en el que no habrían transcurrido los diez (10) años de ejercicio de la posesión que pide dicha norma.

En efecto, aunque ese plazo no fue el alegado en la demanda de reconvención, debe precisarse que el acto de presentación de la primera demanda de declaración de pertenencia (28 de julio de 2008), es un acto procesal que refleja un acto de rebeldía contra los propietarios inscritos, por ende, si contabilizamos desde allí hasta cuando se enteró a Gloria Teresa Ortiz de la demanda reivindicatorio (5 de febrero de 2015) no habrían pasado más de siete años, plazo que no cumple lo exigido en el artículo 2531 del Código Civil para extinguir el derecho de los demandantes iniciales y generar el dominio en la demandante en reconvención.

Por esas breves razones deberá negarse las pretensiones de la demanda de reconvención.

3.5. Determinada la procedencia de la acción reivindicatoria y denegadas las pretensiones de la demanda de reconvención deben reconocerse los frutos civiles reclamados en la demanda inicial, para ello resulta necesario precisar si Gloria Teresa Ortiz tiene la condición de poseedora de buena o mala fe.

Al respecto se ha dicho:

“...demostrada la calidad de “tenedores” con que inicialmente ingresaron los accionados a los plurimentados fundos de propiedad de las promotoras de la acción de dominio y al no estructurarse las “circunstancias” consagradas en el precepto 2531 de la Codificación Civil, ni existir prueba de que ellos tuvieron la “conciencia” de haber adquirido las porciones reclamadas por las titulares del derecho de dominio por “medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio” (artículo 768, ibídem), han de considerarse de mala fe, para efectos de las restituciones mutuas...”¹¹.

Según la regla tercera del artículo 2531 del Código Civil *“la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir la mala fe”*, salvo el cumplimiento de los dos requisitos que allí menciona, requisitos que en el presente asunto están ausentes como se precisó anteriormente, en tanto, Gloria Teresa Ortiz no acreditó posesión por más de diez (10) años antes de 4 de febrero de

¹⁰ Página 64 y 65 del archivo 6 de la carpeta 08. Copias del expediente digital.

¹¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, sentencia de casación proferida el 13 de octubre de 2011, expediente: 11001-3103-010-2002-00530-01.

2015, fecha en la que se le notificó el auto que admitió la demanda que dio origen a este asunto.

Es decir, se liquidarán los frutos civiles causados a partir de la presentación de la primera demanda de declaración de pertenencia (28 de julio de 2008) hasta la presente fecha según el artículo 964 del Código Civil, que según el perito en la ampliación del dictamen aportada el 27 de junio de 2023, asciende a ciento treinta y cuatro millones setenta y dos mil novecientos cincuenta y seis (\$134'072.956) resultado de sumar \$118.491.961 por la explotación del local comercial denominado el Diamante o utilizado para marquería y el local denominado Flotador por \$15.580.995.

No habrá reconocimiento de mejoras porque según el perito, ellas se construyeron, pero él no tuvo una relación de los gastos en que se incurrió en la construcción de las mismas, inclusive, la habitación con baño que identificó como habitación número 1, es de reciente construcción, cuando ya estaba en trámite este proceso, por ende, al ser considerada la poseedora de mala fe y evidenciarse que esa mejora no era necesaria, tampoco debería reconocerse según el artículo 966 del Código Civil.

Finalmente, se impondrá condena en costas a la parte vencida según lo regula el artículo 365 del Código General del Proceso y el acuerdo No. PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, para ello se fijarán dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

IV. Decisión:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Melgar Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelve:

4.1. Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por Gloria Teresa Ortiz contra las pretensiones de la demanda inicial y que denominó *“falta de legitimación por activa por carecer totalmente de la posesión real y material del inmueble”*, *“existencia previa de proceso del proceso ordinario de prescripción adquisitiva de dominio radicado bajo el número 2008-00159 del Juzgado 1 Civil del Circuito de Melgar”*.

4.2. Declarar no probada la tacha de falsedad presentada por Gloria Teresa Ortiz respecto de los contratos de arrendamiento anexados con la demanda inicial.

4.3. Denegar la totalidad de las pretensiones de la demanda de reconvención promovida por Gloria Teresa Ortiz.

4.4. Declarar que pertenece en dominio pleno y absoluto a Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña el ciento por ciento (100%) del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 366-18652 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, con las siguientes características y especificaciones *“comprendido entre los siguientes linderos: Lote de terreno con cabida de seiscientos cinco varas cuadradas (605.00 v2) o sea trescientos ochenta y siete metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados (387.20 m2), ubicado en la carrera primera (1ª) entre calles séptima y octava (7ª y 8ª), del área urbana del municipio de Melgar, junto con la casa de habitación en él*

construida, con bloque de cemento y ladrillo, techos de Eternit, pisos de baldosín, constante de sala comedor, cuatro (4) alcobas, cocina, tres (3) baños, garaje, instalaciones de luz, agua y alcantarillado, incluyendo la línea y aparato telefónico número 50-156 y distinguido en la actual nomenclatura urbana con el número veintiuno cincuenta / cincuenta y seis (21-50/56) de la calle octava (8ª), comprendido dentro de los siguientes linderos: por el norte: con terrenos de propiedad del coronel Augusto Cuellar Velandia, en extensión de veinte metros treinta centímetros (20.30 mts) de esta ciudad, en extensión de trece metros con setenta centímetros (13.70 mts); por el occidente: con terrenos que fueron de Aniceto Celis García, en extensión de trece metros veinte centímetros (13.20 mts); y por el sur: con terrenos del municipio mejoras poseídas antes por Arsenio Ruiz hoy de J. Yesid Rincón, en extensión de veintiocho metros cincuenta centímetros (28.50 mts).

4.5. Ordenar a la demandada Gloria Teresa Ortiz que, en el término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituya a Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña, el bien inmueble ubicado en la calle 8 No. 21-50/56 del municipio de Melgar (Tolima), distinguido con la matrícula inmobiliaria número 366-18652 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar.

4.6. Declarar que la restitución del bien inmueble, deberá hacerse comprendiendo las cosas que forman el fondo o que se reputan inmuebles por la conexión con él.

4.7. Condenar a Gloria Teresa Ortiz que, en el término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, pague a Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña, la suma de ciento treinta y cuatro millones setenta y dos mil novecientos cincuenta y seis (\$134'072.956) por concepto de frutos civiles en el periodo comprendido entre el 28 de julio de 2008 y el 24 de agosto de 2023.

4.8. Condenar en costas a Gloria Teresa Ortiz a favor de Oscar Alberto Gómez Peña, Renan Gabriel Millán Saldaña y Sergio Andrés Millán Saldaña; para que se incluya en la liquidación de costas se fija la suma de dos millones trescientos veinte mil pesos moneda legal (\$2.320.000) como agencias en derecho.

Notifíquese.

El Juez,

José Luis Gualacó Lozano

Firmado Por:

José Luis Gualacó Lozano

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

Melgar - Tolima

Código de verificación: **a7f1c17a0e3c48464e7e9a3ce035e4dbf85d703617ff1237ccba5146672ceff5**

Documento generado en 24/08/2023 04:20:22 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>