



República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), VEINTINUEVE (29) DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

Referencia: **REIVINDICATORIO** propuesto por **JOSÉ NELSON OCAMPO GARCÍA** contra **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** y **OTRO**

Radicación: 76-041-40-89-001-**2019-00164-00**

Interna: [7604140890012019-00164-01]

Trámite: SENTENCIA No. 004 -2ª Instancia-

**I.- OBJETO DEL PRESENTE PROVEÍDO:**

Se decide el recurso de apelación interpuesto por los demandados contra el fallo proferido el 25 de julio de 2.023 por el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL** de Ansermanuevo (V), mediante la cual se ultimó la primera instancia en el proceso de la referencia.

**II.- ANTECEDENTES RELEVANTES:**

**JOSÉ NELSON OCAMPO GARCÍA** pidió condenar al demandado **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** a restituirle la franja de terreno señalada en el hecho segundo de la demanda (con cabida de 6 cuadras 38.400 Mts<sup>2</sup>), y, a su vez, que no se le reconozcan las expensas necesarias al convocado.

**1.- HECHOS<sup>1</sup>:**

Como fundamento fáctico de lo así pretendido, el demandante adujo lo que a continuación se sintetiza:

El señor **OCAMPO GARCÍA** es propietario en común y proindiviso [en una 1/3] de un bien inmueble rural denominado "**LA ESTERLINA**" ubicado en el paraje "**LA POPOLA**" jurisdicción del municipio de Ansermanuevo (V.) con una extensión superficiaria de 27 Ha distinguido con la MI 375-12707.

Que el señor **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** se encuentra ocupándolo parcial e ilegalmente en una franja equivalente a 6 cuadras 38.400 Mts<sup>2</sup>, incluida la casa de habitación construida en ella, por motivo de la venta que "al parecer el señor **JHON GIRALDO GUTIÉRREZ**" le realizara a este último.

---

<sup>1</sup> Ver documento: "03EscritoyAnexosSimulación".

Sostiene, a su turno, que el demandante no ha enajenado el bien pretendido en éste, ni prometido en venta el mismo y «por consiguiente se encuentra vigente el registro de su título, inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Cartago».

El bien materia del proceso fue embargado por la jurisdicción coactiva por concepto de impuestos, razón por la cual, el demandante **OCAMPO GARCÍA** se dirigió a la **ALCALDÍA MUNICIPAL** de Ansermanuevo para suscribir un acuerdo de pago.

En ese cometido, se argumenta, fueron atendido por el «Dr Giraldo quien fungía como jurídico de la Alcaldía de Ansermanuevo, quien el ofreció una fórmula de arreglo, a cambio de este quedarse con las 6 cuadras objeto del litigio (...) quien (...) elaboró una promesa de compraventa» cuyas condiciones no aceptaron los propietarios y finalmente no la suscribieron.

Argumenta, a renglón seguido, que el demandante, actualmente, se encuentra privado arbitrariamente de la posesión del predio objeto de la contienda, sin que el demandado le haya pagado canon alguno o suscrito algún contrato de préstamo de uso, siendo éste por tanto poseedor de mala fe.

## **2.- LA RÉPLICA<sup>2</sup>:**

La demanda fue admitida mediante providencia del 10 de octubre de 2019 y producto del llamamiento al poseedor se integró la Litis con el señor **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** y a su vez, con los copropietarios **FRANKLIN NORVEY** y **JORGE IVÁN OCAMPO GARCÍA**, la cual fue debidamente enterada al extremo pasivo, quienes procedieron a contestarla de la siguiente forma.

El demandado **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** sostuvo que ha ocupado dicho inmueble en virtud de un contrato verbal celebrado con **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** quien le ha manifestado ser el poseedor de dicha área y, es quien, a su vez, recibe una participación económica por la explotación que el primero realiza en el predio.

Expresamente señala en la réplica que «no es poseedor del predio en cuestión, es solamente un tenedor a nombre del doctor **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** quien es el verdadero poseedor del inmueble debatido».

---

<sup>2</sup> Ver documento; "01Principal" cuaderno digital 1ª instancia.

El convocado **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** aseveró que la ocupación no es ilegal, como quiera que la misma se produjo en virtud de un «contrato verbal» celebrado con el demandante **OCAMPO GARCÍA** actuando en su propio nombre y en el de sus hermanos **FRANKLIN NORVEY** y **JORGE IVÁN**.

Explicó que la relación entre **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** y **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** se basa en «un contrato de aparcería o administración por una cuota parte del producido del predio cuya posesión ostenta» el primero.

Por ende, esgrimió, que «ha realizado por más de 18 años, en el predio solicitado en reivindicación, las labores propias del campo por sí mismo o contratando personal para ello» además del pago de los impuestos prediales causados en la propiedad.

Contradictoriamente los convocados **FRANKLIN NORVEY** y **JORGE IVÁN OCAMPO GARCÍA** [litisconsorcios necesarios del demandante] a pesar de aceptar todos los hechos de la demanda, se opusieron a la prosperidad de las pretensiones.

Ninguno de los llamados al juicio formuló excepción de mérito alguna dentro del término.

### **3.- LA SENTENCIA IMPUGNADA:**

La juez de primer grado fulminó la instancia con sentencia estimativa de las pretensiones incoadas al encontrar satisfechos y reunidos todos los elementos de la acción dominical, así mismo, ordenó a los demandados entregar la porción de terreno de marras sin derecho a las expensas necesarias al detentarla de mala fe.

Lo anterior, en el punto último, al observar la conducta asumida por los interpelados que, puesta al tamiz de la ausencia de promoción de medio exceptivo alguno, la calificó como allanamiento a las pretensiones, específicamente, sobre la posesión de mala fe alegada.

### **4.- REPROCHE FORMULADO<sup>3</sup>:**

El apoderado judicial de los demandados **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** y **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** se alzó contra el fallo acabado de compendiarse. Fueron tres (3) los motivos de disenso

---

<sup>3</sup> Ver documento: "46SustentacionRecursoApelacion2019-00164".

que formuló y sustentó en esta sede, los cuales se sintetizan así:

a. Era improcedente ordenar la restitución de la franja de terreno objeto del proceso al demandado **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** en razón a que éste es un mero tenedor.

b. La juez de instancia a través de una concepción errónea del allanamiento, reputó al demandado **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** como poseedor de mala fe y, en esas condiciones, no tuvo derecho a las expensas necesarias.

c. No era viable condenar en costas en consideración a que, el señor **VALENCIA BETANCUR** es un mero tenedor y, **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** es un poseedor de buena fe.

### III.- CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Los denominados presupuestos procesales se encuentran reunidos a cabalidad, amén de no observarse causal de nulidad que pueda invalidar total o parcialmente la actuación, por lo cual la decisión debe ser, naturalmente, de mérito.

Se sabe que la reivindicatoria es una acción real que confronta al propietario con el poseedor material de las cosas (C.C., arts. 946, 948, 950 y 952), en virtud de la cual uno y otro disputan quién tiene mejor derecho a poseerla: el titular del derecho principal (arts. 740 y 745, ib.) o el que ejerce el dominio por los hechos (art. 762, inc, 2º, ib.). Para su buen suceso, el interesado debe probar la condición de dueño, la posesión del demandado, la singularidad del bien y la identidad entre la cosa perseguida y la poseída<sup>4</sup>.

En cuanto al primero de esos requisitos, el señor **JOSÉ NELSON OCAMPO GARCÍA** probó que es el titular del dominio de la 1/3 del bien inmueble rural denominado "**LA ESTERLINA**" ubicado en el paraje "**LA POPOLA**" jurisdicción del municipio de Ansermanuevo (V.) con una extensión superficiaria de 27 Ha distinguido con la MI 375-12707, cuota que adquirió mediante Escritura Pública No. 2369 protocolizada el 26 de diciembre de 1988 en la Notaría 2ª de este círculo<sup>5</sup>.

Por supuesto que el comunero también puede reivindicar; y puede hacerlo respecto de su "cuota determinada proindiviso", como lo

---

<sup>4</sup> Cas. Civ. Sentencia de 15 de diciembre de 2017. Exp. 21822-2017.

<sup>5</sup> Expediente digital archivo: "01Principal, págs. 5 a 15".

establece el artículo 449 del Código Civil, o frente a todo el bien, sólo que allá pedirá para él, mientras que acá debe solicitar para la comunidad. Bien dice la Corte Suprema de Justicia que "si es toda la cosa, al amparo del artículo 946" del Código Civil "y para la comunidad de la que él hace parte; en cambio, si es solo su cuota lo que reclama, podrá accionar para sí, y con base en el artículo 949 ejusdem".

En este caso el demandante reivindica para la comunidad, como se deduce de una correcta interpretación de la demanda inicial, en la que precisó que la posesión ejercida por el demandado **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** corresponde solo a una franja equivalente a 6 cuabras 38.400 Mts<sup>2</sup> de las 27 Ha que tiene el fundo de propiedad de los hermanos **OCAMPO GARCÍA**; no de otra forma se explica la pretensión primera. Luego, fue probado el primero de los requisitos de la acción dominical.

La posesión material de los demandados, que es motivo del **primer reparo**, también quedó demostrada. Al contestar el hecho 2° y 3° de la demanda, se afirmó por parte de **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** que ha «ocupado dicho inmueble en virtud de un contrato verbal celebrado con el doctor **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** quien le ha manifestado ser el poseedor de dicha área» convenio según el cual tiene por objeto que el primero desarrolle actividades de cultivo en «el inmueble con su propio peculio dándole una participación» al segundo de una tercera parte de lo producido.

Esta manifestación se ve reforzada al absolver el interrogatorio de parte **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR**, donde indicó en audiencia que: «Ocupo la casa y el terreno que me asigno el doctor JHON JAIRO el me mostro los linderos, me dijo que me quería ir para allá, me fui y allá estoy» y, al preguntársele sobre el pago de los impuesto expresó que: es que eso no es mío, donde fuera mío pues bueno, lo único es con el doctor, yo a la hora que sea me salgo de ahí si el me pide, o como sea, pero eso no es mío».

En suma, de las declaraciones de los señores **JHON FREDDY OSSA, ARBEY ALFONSO GUIZADO DAVID** y **MARIANO TABARES PARRA** puede extraerse no solo que **JOSÉ NELSON OCAMPO GARCÍA** y su parentela son dueños de la propiedad aquí disputada, sino que tienen conocimiento de la ocupación y explotación que desarrolla en el predio **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** con cultivos de café, plátano y cacao y, además, sobre la negociación que existió entre éste y

el abogado **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** que no es otra que el uso y explotación del bien con destinación agrícola.

A propósito de esa afirmación, el señor **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** al presentar la réplica a la demanda dejó claramente expuesto que entre él y **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** existe un «un contrato de aparcería o administración por una cuota parte del producido del predio» por tanto, como viene de verse, el señor **VALENCIA BETANCUR** poseía el bien no para sí sino para el convocado **GIRALDO GUTIÉRREZ**.

Desde esa perspectiva, es claro que si por su naturaleza la acción reivindicatoria procede contra el poseedor (CC, art. 946), no era extraño que la juzgadora de instancia extendiera la orden de restitución al señor **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** así se haya reputado él mismo como mero tenedor, dado que, si bien lo común es que el poseedor ejerza o detente de manera directa esa condición, nada se opone a que lo haga por interpuesta persona a quien desde luego lo cobija los efectos de la sentencia restitutiva.

De modo que, si **VALENCIA BETANCUR** detentaba la porción de terreno materia del proceso para explotarlo económicamente como quedó acreditado en el proceso y, que, esa detentación la hacía con la venia de quien este reputaba como poseedor -al punto de entablar una relación comercial en la que se repartían los dividendos- es necesario reconocer que la multicitada posesión la hacía en nombre de **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** tal como se infiere del art. 953 del Código Civil.

Así las cosas, el reparo no prospera. De ahí que, demostrada la posesión material queda probada la identidad del inmueble que es materia del pleito, como también la singularidad, presupuestos que, en todo caso, no fueron discutidos; antes bien, existe consenso sobre los linderos y características de la porción de terreno disputada.

Corresponde ahora analizar el **segundo reparto** referente a las **expensas necesarias** que de acuerdo al art. 965 deben reconocerse a favor del poseedor vencido en el proceso.

Recordemos que la juez de instancia calificó de mala fe la posesión del señor **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** por no haber formulado medio exceptivo alguno tendiente a derruir las

pretensiones agitadas por el demandante **JOSÉ NELSON OCAMPO GARCÍA**; y, bajo esa orientación, negó el reconocimiento de esas prestaciones.

Esta Falladora no comparte ese discernimiento, toda cuenta que para que el allanamiento sea eficaz debe ser indicado expresamente en la contestación de la demanda (CGP, art. 98) y tal cosa no se hizo por parte del convocado **GIRALDO GUTIÉRREZ**; por tanto, el hecho de no proponer excepciones de mérito jamás puede conducir a semejante conclusión, más cuando no fue desvirtuada en el proceso la buena fe que en los términos del art. 769 del Código Civil se presume.

Las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 ibidem, atienden en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tienen expresión, por norma, en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación.

Del conjunto de las pruebas practicadas, se colige que el demandado **GIRALDO GUTIÉRREZ** solo hizo una inversión necesaria para la conservación del predio de marras, ya que al auscultar el expediente se encontró que éste canceló por concepto de **impuesto predial** la suma de **\$5.249.427** para los periodos fiscales entre 1998 y 2001 (cdo 1, pág. 161), según da cuenta el recibo de pago 42053 expedido por la **SECRETARIA FINANCIERA** del municipio de Ansermanuevo (V.), hecho que se respalda con la certificación expedida por la misma entidad el 7 de septiembre de 2005 (cdo 1, pág. 168) acerca del paz y salvo hasta esa última calenda.

Esos documentos, cabe destacar, no fueron tachados de falsos por el demandante como tampoco se controvirtió la manifestación de aquel en la audiencia de instrucción y juzgamiento cuando sostuvo ante la juez de primer nivel que: «pagué los impuestos, pedí un paz y salvo cuando el predio estuvo al día, hacia el año 2001, documento que reposa en el proceso...».

Por manera que será reconocido por dicho concepto la suma antes indicada, porque las demás pruebas documentales, allende que se tratan solo de facturas de impuesto predial y no recibos de pago propiamente, corresponden a unos periodos posteriores al 2001 -

acápites de pruebas- que él mismo reconoció no cancelar hasta que no realizaran los trámites de escrituración lo cual se sabe no se produjo.

Textualmente dijo así: «me invitó [entiéndase demandante] a que pagáramos los impuestos prediales del año 2001 hacia adelante, que ya estaban alcanzados otra vez, yo le dije que sí, que yo estaba de acuerdo en pagar los impuestos pero que yo les pagaba siempre y cuando me hicieran escritura pública, si no me hacían escritura yo que me iba a poner a pagar impuesto predial para volver a quedar en lo mismo».

Por todo lo anterior, el reparo se abre paso y, en su lugar, se revocará el numeral 4° de la sentencia apelada, reconociéndosele al poseedor vencido **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** la suma de **\$5.249.427** a título de expensas necesarias por concepto de pago de impuesto predial durante las vigencias 1998 a 2001.

Finalmente, en el **tercer reparo** puntualmente los accionados **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** y **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** se duelen de haber sido condenados al pago de las costas procesales causadas en primera instancia en favor de la parte demandante, aduciendo que, el primero es mero tenedero y, el segundo, es un poseedor de buena fe.

Sobre esta particular cuestión esta Falladora debe reseñar que la condena al pago de las costas procesales parte de cuestiones objetivas como son que la parte haya sido vencida y que las mismas se encuentren acreditadas y existan medidas para comprobarlas como se desprende de los numerales 1 y 8 del artículo 365 del Código General del Proceso.

Diferente es, por ejemplo, la reglamentación en el proceso de lo contencioso administrativo, pues allí el inciso segundo del artículo 188 del C.P.A.C.A., adicionado por el artículo 47 de la Ley 2080 de 2021, condiciona la condena en costas en dicha jurisdicción a que se establezca que se presentó la demanda con manifiesta carencia de fundamento legal.

En este caso el demandante promovió la acción dominical contra los demandados **JOSE EDGAR VALENCIA BETANCUR** y **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** frente a quienes las pretensiones agitadas en su contra resultaron prosperas y, consecuentemente, se ordenó que estos

restituyeran la franja de terreno materia del proceso, por lo que, en esencia, se cumplió con el requisito normativo en mientes.

Entonces, habiéndose acreditado que el demandante **JOSE NELSON OCAMPO GARCÍA** acudió al proceso mediante apoderado judicial, está probado que éste incurrió en costas procesales para el inicio y desarrollo del proceso; además de que, hay medidas para comprobarlo, en definitiva, este planteamiento defensivo de los demandados tampoco prospera.

Sobre las costas, habida consideración la prosperidad parcial de la apelación y, el silencio del demandante en el trámite del recurso no permite que haya pruebas de su causación -en esta instancia- como lo exige el núm. 8 del art. 365 del C. General del P.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartago (V.), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

**IV.- RESUELVE:**

Primero.- **REVOCAR** el numeral 4° del fallo proferido el 25 de julio de 2.023 por el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL** de Ansermanuevo (V.), por lo expuesto en la parte motiva.

Segundo.- **CONCEDER** al demandado **JOHN JAIRO GIRALDO GUTIÉRREZ** a título de expensas, el monto de **\$5.249.427**, los cuales deberá cancelar **JOSÉ NELSON, FRANKLIN NORVEY y JORGE IVÁN OCAMPO GARCÍA** dentro del término de **DIEZ (10) DÍAS** siguientes a la notificación de esta providencia.

Tercero.- **CONFIRMAR** en todo lo demás la providencia impugnada.

Cuarto.- **Sin costas** en esta instancia.

Quinto.- **DEVOLVER** el expediente al juzgado de origen, ejecutoriada esta providencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Juez,

**LILIAM NARANJO RAMÍREZ**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO  
CARTAGO VALLE DEL CAUCA**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

Cartago - Valle, **30 DE ENERO DE 2.024**  
La anterior providencia se notifica por  
ESTADO ELECTRÓNICO de la fecha, a las partes  
intervinientes.

**OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO**  
Secretario

**Firmado Por:**  
**Liliam Naranjo Ramirez**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Cartago - Valle Del Cauca**

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

Código de verificación: **c2860b8f62ba48eeabbbae21b79c682bf426334beb9f77047ab67dc907597059**

Documento generado en 29/01/2024 12:03:19 PM

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