



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE SABANALARGA.**

Sabanalarga, quince (15) de septiembre del dos mil veintidós (2022).

**SENTENCIA:** SE RESUELVEN LAS PRETENSIONES DE DEMANDA DE PERTENENCIA, EXCEPCIONES DE MERITO, PRETENSIONES DE DEMANDA DE RECONVENCIÓN EN REIVINDICACIÓN.

**PROCESO:** VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA Y REIVINDICATORIO EN RECONVENCIÓN.

**RADICACIÓN:** No. 08-638-31-89-002-2019-00228-00

**DEMANDANTES:** EN PERTENENCIA Y DEMANDADA EN REIVINDICACIÓN AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO

**DEMANDADOS:** KELLY YOHANA, ASTRID PAOLA Y LUIS CARLOS NIÑO BAYONA, SUCESORES PROCESALES DE FARIDES BAYONA CARVAJAL.

Al despacho el Proceso **VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA**, seguido por la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, a través de apoderado judicial, en contra de la señora **FARIDES BAYONA CARVAJAL**; En este aparece demanda de reconvencción presentada por parte la señora **BAYONA CARVAJAL**, dentro del término de traslado correspondiente, elevando acción reivindicatoria en contra de **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**; Informándole que se encuentran agotadas todas las etapas procesales, pendiente para dictar sentencia, y de esta forma resolver sobre las pretensiones de la demanda inicial, excepciones propuestas en contra de esta y pretensiones de la demanda reivindicatoria.

**1. -ANTECEDENTES.**

**A.- DEMANDA DE PERTENENCIA.**

La señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, a través de apoderado judicial, presenta demanda para la iniciación de Proceso **VERBAL ESPECIAL PERTENENCIA POR PRESCRICIÓN ORDINARIA DE DOMINIO**, en contra de la señora **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, con el fin de que se (i) se declare que esta ha adquirido por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, los siguientes bienes inmuebles rurales:



- Predio rural "VEGA GRANDE", con un área superficial de 55 hectáreas + 7.100 M2, identificado con la M.I No. 045-18975, ubicado en jurisdicción del Municipio de Manatí-ATLCO, cuya descripción pormenorizada se encuentra en el libelo de la demandada y en el escrito de subsanación.
- Predio rural "EL DELFIN", con un área superficial de 27 hectáreas + 8.550 M2, identificado con la M.I No. 045-27268, ubicado en jurisdicción del Municipio de Manatí-ATLCO, cuya descripción pormenorizada se encuentra en el libelo de la demandada y en el escrito de subsanación.

Solicita además:

- (ii) Que se ordene la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 045-18975 y 045-27268, pertenecientes a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga-ATLCO.

#### **B.- HECHOS DE LA DEMANDA:**

Se pueden sintetizar de la siguiente manera:

"(I) Que la demandante, señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, mediante la Escritura Pública No. 194 de Marzo 1º de 1994, de la Notaría Única del Círculo de Sabanalarga-ATLCO, adquirió de parte del señor RUBEN DARIO MOSQUERA ZARATE, el predio rural "VEGA GRANDE", con un área superficial de 55 hectáreas + 7.100 M2, identificado con la M.I No. 045-18975, ubicado en jurisdicción del Municipio de Manatí-ATLCO, el cual, en su oportunidad se encontraba compuesto por los predios denominados VILLA AMPARO Y BARRO PRIETO, ambos con una cabida superficial de 27 hectáreas más 8.550 M2; (ii) Que la demandante, señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, mediante la Escritura Pública No. 195 de Marzo 1º de 1994, de la Notaría Única del Círculo de Sabanalarga-ATLCO, adquirió de parte del señor RUBEN DARIO MOSQUERA ZARATE, el predio rural "EL DELFIN", con un área superficial de 27 hectáreas + 8.550 M2, identificado con la M.I No. 045-27268, ubicado en jurisdicción del Municipio de Manatí-ATLCO, el cual, en su oportunidad se encontraba compuesto por dos porciones denominados Porción G y porción G1; (iii) Que la demandante, por motivos económicos y en aras de evitar el embargo de sus bienes antes descritos, se los transfirió por medio de escritura pública No. 223 del 02-03-2000, de la Notaría Única de Sabanalarga-ATLCO, a la demandada **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, quien era su concuñada, previo acuerdo entre las partes, y es así como se firmó un documento de retroventa de fecha 15 de Julio del 2000, debidamente autenticado en la Notaría Quinta de Barranquilla, el cual, se protocolizó mediante la Escritura Pública No. 3016 de fecha 18 de Octubre del 2018, en donde quedó establecido que el día 29 de diciembre del 2000, la señora **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, le firmara a favor de la demandante señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, la Escritura Pública de retroventa, diligencia que a la fecha la demandada nunca cumplió a pesar de los múltiples requerimientos al respecto, especialmente el realizado ante el centro de conciliación y arbitraje ANA BOLIVAR DE CONSUEGRA, de la Universidad Simón Bolívar de Barranquilla, diligencia a la cual, no asistió; (iii) Que la demandada **FARIDES BAYONA**



**CARVAJAL**, sin permiso de la real dueña del inmueble hipotecado los bienes referenciados sin su permiso, a la entidad financiera Bancolombia, lo anterior, mediante la Escritura Pública No. 217 del 26 de Abril del 2013, sin que tuviera interés alguno de pagar la obligación que adquirió, ta es así que dicha entidad ya inició proceso ejecutivo hipotecario en su contra, aun así la demandante considera asumir como suya la mencionada deuda a fin de conservar sus inmuebles; (iv) que a pesar de todo lo anterior, la demandante AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, tiene en su poder un justo título (contrato de retroventa) y siempre ha mantenido en su poder los inmuebles "VEGA GRANDE" Y "EL DELFIN", por mas de 19 años, de buena fe, ininterrumpidamente de forma pública, quieta y pacífica, sin clandestinidad, explotándolos económicamente, ejerciendo actos positivos que solo da el derecho de dominio, tales como cuidar los bins, siembra de pastizales para el ganado... y en razón a todo lo anterior, es que la demandante AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, le asiste el derecho a iniciar demanda declarativa de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio."

## **2. TRAMITE PROCESAL SURTIDO:**

### **A.- ADMISIÓN DE LA DEMANDA.**

La demanda fue admitida mediante auto de fecha noviembre 01 del 2019, revocado parcialmente mediante auto de fecha febrero 07 del mismo año,

### **B.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Dentro del término de traslado de la demanda, la Dra. ROSSANA MARIA AHUMADA CUENTAS, en condición de apoderada de la señora **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, contesta la demanda referenciada, en los siguientes términos:

#### **En relación con los hechos de la demanda:**

El primer hecho es cierto en cuanto a las medidas y linderos de los inmuebles, títulos de adquisición, y transferencia que de los mismos hace la demandante a la señora **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, en el año 2000, pero indican no ser cierto que la demandante haya venido poseyendo los mencionados inmuebles de buena fe, asegurando que la posesión es violenta e irregular y de mala fe desde 60 días calendarios antes de la presentación de la querrela policiva (28-11-2018), lo anterior lo indican por los siguiente: (i) que en la E.P.223 del 02-03-2000, se establece que la adquirente ya se encuentra en posesión de dichos inmuebles, cuyo precio se canceló en su totalidad a la vendedora, (ii) Que a través de la citación que le hiciera la demandante ante el centro de conciliación y arbitraje de la ciudad de Barranquilla, la demandante citó a la demandada para que cumpliera el compromiso de retrovenderle los mentados bienes, 18 años después de habérselos transferido, y que al no cumplir lo propuesto la demandante junto a su hijo y otras personas despojaron violentamente a la demandada de los bienes; (iii) Que en la contestación de la querrela policiva, la demandante a través de su apoderado, indica que desde hace 18 años le entregó el mentado bien a su esposo MARIO NIÑO CASTILLO, para que lo poseyera y explotará lo cual,



aconteció por mas de 15 años, lo anterior, como compensación de la separación de bienes de estos, que al enfermarse, esta recupera la posesión y es reasumida por la demandante quien la delega en su hijo MARIO NIÑO ZAPATA, lo cual denota su posesión violenta; (iv) otro acto que denota la posesión irregular de la demandante, consiste en el acto dispositivo que realiza la demandada de hipotecar los referidos bienes a BANCOLOMBIA S.A., entidad que realiza un procedimiento interno que implica un dictamen pericial, realizado el mismo en compañía de la señora **FARIDES BAYONA CARVAJAL y su esposo VIRGILIO NIÑO CASTILLO**, lo que demuestra la permanencia de la demandada en los predios; (v) no existe pago de impuesto por parte de la demandante; (vi) el vacunador del ICA siempre fue atendido por el señor VIRGILIO NIÑO CASTILLO. En relación a que la demandante tenía varias deudas y que esa fue la razón de la transferencia, ello no es cierto y no existe prueba que lo acredite. En relación con el documento denominado "retroventa" y su protocolización, es cierto, pero ello nada prueba y resulta exótico que se protocolice 18 años después de su creación; Que la hipoteca realizada no fue arbitraria, ya que la demandada en su condición de propietaria podía libremente disponer de sus bienes. Que no es cierto que un simple compromiso plasmado en un documento privado constituya justo título, pues se trata de bienes inmuebles cuya transferencia la ley exige que sea por medio de escritura pública. No es cierto que le asista derecho a la demandante para adquirir los mentados bienes por el fenómeno de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio por no posee un justo título, además de ser una posesión violenta e irregular.

#### **En relación con las pretensiones de la demanda:**

En relación con las pretensiones 1º y 2º de la demanda, no es cierto que la demandante haya adquirido por el fenómeno de la prescripción ordinaria de dominio los bienes materia de este proceso, por tratarse de una posesión violenta e irregular y por no tener justo título que acredite la procedencia del tipo de prescripción alegada por la demandante.

#### **Excepciones de mérito.**

Dentro del termino de traslado de la demanda, se presentan excepciones de mérito, las cuales fueron adicionadas mediante escrito de fecha Febrero 11 del 2020, las cuales denominaron **AUSENCIA DE JUSTO TÍTULO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA, NO HABER TRASCURRIDO EL TERMINO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA, NO HABER TRASCURRIDO EL TERMINO PARA ADQUIRIR POR EL FENÓMENO DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA, POSESION VIOLENTA POR PARTE DE LA DEMANDANTE REFERENTE A LOS PREDIOS "VEGA GRADE" Y "EL DELFIN" Y AUSENCIA DE LOS REQUISITOS PARA SER UNA POSESIÓN QUIETA, PACIFICA E ININTERRUMPIDA. Considera el despacho no transcribir los fundamentos de hecho que sustentan las excepciones antes mencionadas, lo anterior, en razón a que las mismas se encuentran fundamentadas en los mismos argumentos facticos que sustentan la contestación de los hechos de la demanda**

#### **C.- DEMANDA DE RECONVENCIÓN EN ACCION REIVINDICATORIA:**



La señora **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, a través de apoderado judicial, presenta demanda de reconvenición para la iniciación de Proceso **VERBAL ESPECIAL REIVINDICATORIO**, en contra de la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO.

#### **HECHOS DE LA DEMANDA:**

Sucintamente pueden esbozarse los siguientes hechos:

“(I) Que por medio de la E.P. No. 223 del 02-03-2000, corrida en la Notaria Única de Sabanalarga-ATLCO, la señora AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO, a título de venta pura y simple se obligó a transferirle el dominio se obligó a transferirle el dominio pleno y la posesión material que tenía adquirida sobre los predios “VEGA GRANDE2 y “EL DELFIN”, a la demandante, señora **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, los cuales se encuentran localizados en jurisdicción del Municipio de Manatí-ATLCO, así:

- Predio rural “VEGA GRANDE”, con un área superficial de 55 hectáreas + 7.100 M2, identificado con la M.I No. 045-18975, ubicado en jurisdicción del Municipio de Manatí-ATLCO, cuya descripción pormenorizada se encuentra en el libelo de la demandada y en el escrito de subsanación.
- Predio rural “EL DELFIN”, con un área superficial de 27 hectáreas + 8.550 M2, identificado con la M.I No. 045-27268, ubicado en jurisdicción del Municipio de Manatí-ATLCO, cuya descripción pormenorizada se encuentra en el libelo de la demandada y en el escrito de subsanación.

(ii) Que a su vez la demandada adquirió los mentados bienes por compra que de ellos hiciera al señor RUBEN DARIO MOSQUERA ZARATE, mediante E.P. No. 194 y 195 del 1-03-1994, dela Notaria Única de Sabanalarga-ATLCO; (iii) Que los bienes que se relacionan e la demanda, con los bienes que aparecen en los títulos guardan completa identidad; (iv) Que la demandante **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, no ha enajenado los bienes objeto del presente asunto, ni los ha prometido en venta, encontrándose vigente el registro que la acredita como propietaria, encontrándose cancelados los registros anteriores al de la demandante; (v) Que la demandante adquirió el dominio de los bienes ya relacionado, de quien era su verdadera dueña, de manera pública y pacífica (iv) Que la demandante **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, en este momento se encuentra privada de la posesión, la cual, en este momento la tiene la demandada **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, quien apoyada de su hijo **MARIO ADOLFO NIÑO ZAPATA**, se apoderaron violentamente de los bienes inmuebles, razón por la cual, la demandante presenta querrela policiva por ocupación de hecho que se presentó 60 días calendarios antes de la presentación de la querrela (28-Nov.-2018); (v) que la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, es la actual poseedora de los inmuebles que para si pretende reivindicar la demandante, por ser un poseedor de mala fe y e consecuencia se encuentra en incapacidad legal para adquirir los mentados bienes por el fenómeno de la prescripción del dominio.



## **B.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Dentro del término de traslado de la demanda, el Dr. ALFONSO ANTONIO ARAUJO ROSADO, en condición de apoderado de la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, contesta la demanda referenciada, en los siguientes términos:

### **En relación con los hechos de la demanda:**

El primer hecho, es parcialmente cierto, ya que si bien es cierto todo lo concerniente a la transferencia de los inmuebles de parte de la demandada **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, y a favor de la demandante **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, no es menos cierto que la demandada siempre ha estado en posesión de los mentados inmuebles, con ánimo de señor y dueño; existiendo un acuerdo previo entre ellas antes de la mentada transferencia, en el sentido de que la demandante quedaba comprometida a regresarle los bienes a la demandada y que prueba de ello lo constituye el documento privado suscrito por ellas ante la notaría 5° de barranquilla,, de fecha 15-07-2000, en donde consta que la hoy demandante le transfirió nuevamente dichos bienes a favor de la demandada, acordando suscribir la correspondiente escritura pública a más tardar el 29-12-2000, cosa que no ocurrió a pesar de los múltiples requerimientos de la demandada; (ii) Los hechos dos y tres son ciertos; (iii) Que el hecho cuarto es parcialmente cierto, puesto que a pesar de la inscripción de los títulos ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga-ATLCO, a nombre de la demandante, esta dio e venta dichos bienes a favor de la demandada **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, a través de documento privado de venta o retroventa, firmado por ellas ante la Notaría 5° de Barranquilla, de fecha 15 de Julio del 2000, en donde se acordó suscribir la correspondiente escritura de venta el 29-12-2000; (iv) El quinto hecho es cierto; (v) el sexto hecho, se indica ser cierto, aclarando que entre las partes existió un acuerdo en razón a la familiaridad de estas y los lazos de amistad que existía entre estas, por lo cual decide la demandada traspasar dichos bienes a nombre de la demandante mediante la E.P. No. 223 del 02-03-2000, por temor que dichos bienes fueran embargados por unos acreedores, quedando comprometida la demandante a que en adelante se los devolviera, es por ello que firman el ya mentado contrato de retroventa el 15-07-2000, en donde la aquí demandante le transfiere dichos bienes nuevamente a la demandada y acuerdan en el mismo otorgar la debida E.P. el día 29-12-2000; (vi) El séptimo hecho, se indica ser parcialmente cierto, pues si bien es cierto que mi poderdante tiene la posesión material del inmueble, resulta ser falso que dicha posesión la haya mantenido como consecuencia de violencia y que nunca se ha despojado de ella, desde hace veinte años atrás, sin violencia ni clandestinidad, ejerciendo actos positivos que solo dan derecho al dominio, sin que la demandante **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, nunca haya tenido la posesión de los bienes inmuebles; (vii) con respeto a los hechos octavo y noveno, se indica que deben ser probados por la parte demandante."

### **En relación con las pretensiones de la demanda:**

En relación con las pretensiones se indica en el introito de la presente contestación, que la misma va encaminada a que se rechacen las



descabelladas e inexactas peticiones instauradas por la vocera de este asunto; al final de la presente contestación, de la misma manera se indica que la parte demandada se opone a cada una de ellas.

### **C. SUCESIÓN PROCESAL**

Es menester acurar y dejar constancia que la parte demandada en pertenencia y demandante en reconvenición falleció en el curso del proceso, razón por la cual, sus hijos **KELLY YOHANA, ASTRID PAOLA Y LUIS CARLOS NIÑO BAYONA**, solicitaron al Despacho se les reconociera como sucesores procesales de su finada madre **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, como efectivamente aconteció, ratificando el poder que le fuera concedido a su apoderada inicial. Siendo estos los llamados a absolver el interrogatorio solicitado

### **3. PRUEBAS.**

3.1. De la parte demandante en pertenencia:

A) Documentales:

Copia de la E.P. No. 194 de 1-03-1994, de la notaria de Sabanalarga-ATLCO, PREDIO “vega grande”; Certificado de catastro predio “VEGA GRANDE”, cedula catastral No. 00-01-0003-0060-000; Certificado de Avalúo Catastral predio “vega grande” cedula catastral No. 00-01-0003-0060-000; Copia de la E.P. No. 1491 de fecha 08 de abril de 1994, notaria 4° de Barranquilla; Copia de la E.P. No. 195 de fecha 11° de marzo de 1994, Notaria Única de Sabanalarga-ATLCO, predio “EL DELFIN”; Copia de la E.P. No. 223 de fecha marzo 02 del 2000, Notaria Única de Sabanalarga; E.P. de Hipoteca No. 217 del 26 de abril del 2013, de la Notaria Única de Sabanalarga-ATLCO; contrato de retroventa mediante documento privado de fecha 15-07-2000; certificados de tradición y libertad Nos. 045-18975 y 045-27268 correspondientes a los predios “vega grande” y “el delfín”, respectivamente; Certificados especiales de tradición de los predios “vega grande” y “el delfín”; Declaraciones juramentadas de los señores HUMBERTO NAVARRO CASTILLO, EMIRO ANGEL JARAMILLO NAVARRO, FIDEL RUIZ PEREZ Y HECTOR LUIS ZUÑIGA ZAPATA, debidamente autenticadas en la Notaria de Manatí-ATLCO; Informe pericial rendido por el perito TOMAS BARTOLOME COGOLLO HERNANDEZ y certificado de Cámara de Comercio de la entidad Bancolombia S.A.

B) Testimoniales:

Se recepcionaron los testimonios de los señores HUMBERTO NAVARRO CASTILLO, EMIRO ANGEL JARAMILLO NAVARRO, FIDEL RUIZ PEREZ Y HECTOR LUIS ZUÑIGA ZAPATA

3.2. De la parte demandada en pertenencia y demandante en reconvenición:

A) Documentales:

Fotocopia autentica del proceso policivo seguido por **FARIDES BAYONA CARVAJAL**, de fecha **28-11-2018**; Registros Único de vacunación contra la fiebre



afecta y brucelosis bovina; Declaración de resta de la DIAN; certificado de Relaciones comerciales expedido por FIDEL RUIZ PEREZ; Certificado anual de retención en la fuente e información adicional; Fotocopia de amparo Policivo; Impuesto predial unificado de fecha 17-05-2013 de la alcaldía de Manatí; Registro Único tributario a nombre de **FARIDES BAYONA CARVAJAL**; Denuncia penal presentada ante la Fiscalía General de la Nación de fecha 20-01-2020; Oficio de Bancolombia de fecha 10-02-2020; Copia de la E.P. No. 194 de 1-03-1994, de la notaría de Sabanalarga-ATLCO, PREDIO “vega grande” ; **Certificación expedida por el señor Milton Ortiz Avila; Certificación catastral de fecha 04-10-2019**; Copia de la E.P. No. 1491 de fecha 08 de abril de 1994, notaria 4º de Barranquilla; Copia de la E.P. No. 195 de fecha 11º de marzo de 1994, Notaria Única de Sabanalarga-ATLCO, predio “EL DELFIN”; Copia de la E.P. No. 223 de fecha marzo 02 del 2000, Notaria Única de Sabanalarga; E.P.; E.P. de Hipoteca No. 217 del 26 de abril del 2013, de la Notaria Única de Sabanalarga-ATLCO; certificados de tradición y libertad Nos. 045-18975 y 045-27268 correspondientes a los predios “vega grande” y “el delfín”, respectivamente y certificado espacial para instaurar proceso de pertenencia de fecha 15-07-2019.

B) Testimoniales:

Se recibieron los testimonios de los señores LUIS OSPINO NIÑO Y LUIS ALBERTO NIÑO CASTILLO

### **3.3. Se practicó INSPECCIÓN JUDICIAL OBLIGATORIA SOBRE LOS PREDIOS el delfín y vega grande.**

Se ordenó la práctica de una inspección judicial en los inmuebles materia de este proceso.

Señor juez informa que se desplazaron hasta el lugar del inmueble objeto de la inspección judicial, dejando constancia de que solo se hizo presente para colaborar con el transporte el apoderado de la parte demandante, de igual manera el hecho de que no es su obligación o su deber, pues por lo menos debía estar presente el apoderado de la parte demandante y demandada. Con intensión de que luego no se pueda manifestar que se hicieron intervenciones que no parecen frente al tema a lo que la apoderada alega no poseer conocimiento anterior sobre que podía ir presencialmente hasta el despacho, a lo que el señor juez se le informa que el auto se encuentra en estado desde hace tiempo.

Proceden a desplazarse hasta el lugar de la diligencia

En el lugar de la diligencia se hace recorrida por la parte externa, al costado derecho de la carretera en la franca cercan, la cual tiene un pastizal de hierva de corte en unas partes y en otras no, se hace la aclaración que llega hasta donde se encuentra la señal de tránsito

Se hace constancia por parte del apoderado de la parte demandante sobre predio el delfín objeto de la demanda de pertenencia demandante Amalfi zapata Jaramillo consta de 27 hectáreas más y 8550mt<sup>2</sup> la matrícula inmobiliaria



04527268 inscrita en las oficinas de registro público de Sabanalarga, el inmueble se encuentra en manatí atlántico.

De igual forma se hace constancia del predio denominado bella grande constante de 27 hectáreas y 8050 mt<sup>2</sup>, identificado con el folio de 04518975 de la oficina e registros públicos de Sabanalarga y ubicado en el municipio de manatí atlántico como aparece en el acápite de prueba de la demanda

#### **4. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.**

Luego de practicadas las pruebas, cerrado el periodo probatorio se corre traslado a las partes para alegar de conclusión, concediéndole el uso de la palabra al abogado de la parte demandante **Gabriel Ávila Peña**, quien manifestó que el presente asunto se trata de un proceso de pertenencia de la señora Amalfi zapata, respecto a los bienes perfectamente identificado en la demanda, los que concuerdan con el dictamen pericial , realiza un recuento o resumen de los hechos y pretensiones de la demanda e indica que se encuentra demostrado dentro de este proceso, todos los elementos de la posesión, tales como el animus y el Corpus, siempre detectado la tenencia material de dichos bienes con ánimo de señor y dueño, reconocida en la región como dueña de los mismos, lo cual encuentra soporte en los interrogatorios de parte surtidos a ella y a las demás partes en el proceso, especialmente los testigos, personas que de manera espontánea clara y concisa manifestaron la tenencia en calidad de poseedora y dueña en determinado momento de esos bienes sin ningún tipo de interrupción desde el año 1994 hasta la actualidad, que la inscripción como propietaria del bien se vio truncada, en el año 2000 por circunstancias en la cual dicho bien tuvo que ser colocado a nombre de la demandada, que también se encuentra el requisito del tiempo requerido para efectos de adquirir el bien por prescripción adquisitiva, que la transferencia del dominio no conllevo a desprenderse nunca la demandante de la posesión de dichos bienes, pues se trató un acto completamente simulado, el cual, nunca tuvo trascendencia a la realidad, y que a pesar de no haberse alegado la excepción de simulación dentro de la contestación de la demanda de reconvenición el despacho debería decretarla de oficio de acuerdo a los lineamientos establecidos en el artículo 282 del código general del proceso, que dentro del expediente no existe prueba que determine la existencia de un supuesto acto o hecho de violencia ocurrido a finales del 2018, e indicado por la parte demandada, la verdad es que nunca existió dentro de las pruebas recaudadas clarificación de la Real existencia de ese hecho sino que simplemente afirmaciones de un supuesto despojo el cual fue puesto en conocimiento de las autoridades administrativas sin que se llegara a ninguna comprobación de tal hecho, mucho por el contrario las pruebas aportadas en dichas diligencias administrativas corroboraron de manera fehaciente la posesión que sí tenía o ha tenido y mantiene la señora Amalfi Zapata; En cuanto a la condición de pretender la prescripción adquisitiva de dominio y en lo que se refiere a qué se denomina como ordinaria o extraordinaria dependiendo del justo título o no justo título que se tenga en este momento, se le debe dar cumplimiento de lo establecido en el artículo 281 de nuestro código general del proceso.

Por su parte la abogada **Rosanna Ahumada**, actuando en representación de la parte demandada en pertenencia y demandante en reivindicación, inicia sus alegatos haciendo un recuento de la demanda de pertenencia, su presentación,



su admisión, el recurso por esta interpuesto en contra del mismo, la revocatoria del No. 1º de la parte resolutive, quedando admitida como proceso verbal de pertenencia por prescripción ordinaria, continua haciendo un recuento de los hechos de la demanda, correspondientes a la transferencia del bien, de la demandante a la demandada, la ubicación de los mismos, la posesión ejercida por su mandante desde esa data y hasta la fecha del 2018, en que indica fue despojada violentamente por parte del señor Mario Niño Zapata, indica que el contrato de retroventa alegado no implica entrega de posesión, a favor de Amalfi zapata, que el mentado documento no legitima a la demandante para demandar este tipo de prescripción, posteriormente hace un recuento de las excepciones propuestas al contestar la demanda, que denominó; ausencia de justo título para adquirir por prescripción ordinaria; posesión violenta de los bienes Vega grande y el delfín ubicados en jurisdicción del municipio de Manatí 60 días antes de la presentación de la querrela policiva 28 de noviembre del año 2018; El pacto de retroventa de denominado justo título por parte de la demandante; La celebración de parte de la demandada de hipoteca abierta con el Banco Bancolombia sucursal Sabanalarga mediante escritura pública número 217 16 de abril del año 2013; Continua haciendo una relación de la documentación aportada con la demanda de reconvenición, contestación de la pertenencia y en las excepciones propuestas; hace referencia a la solicitud de conciliación presentada por la señora Amalfi zapata en contra de la demandada; para concluir manifestando que no existen el ánimo en el Corpus como elemento de la usucapión, que sobre los testimonios indica haber tachados los testimonios de la parte demandante, para terminar ratifica las pretensiones de la demanda.

## **5. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Los llamados presupuestos procesales se cumplen plenamente, tales como la competencia, la capacidad procesal, la capacidad para ser parte y la demanda en forma.

Teniendo en cuenta que por la naturaleza de la acción, la cuantía, la vecindad de las partes y el lugar de ocurrencia de los hechos, es este el Juzgado competente para conocer de la litis.

Del mismo modo tanto la demanda de pertenencia, así como la reivindicatoria en reconvenición, y sus contestaciones, reúnen los requisitos exigibles para su apreciación, de otro lado, las partes en litigio tienen capacidad para ser parte por cuanto en el curso del proceso se demostró la existencia jurídica de las partes, tal como lo dispone el artículo 53 del C.G.P. y la capacidad procesal de los mismos, toda vez que han actuado en el proceso conforme a los preceptos legales.

## **6. CONSIDERACIONES:**

### **6.1. DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

La legislación civil colombiana establece en el artículo 2512 del código civil la figura de la prescripción como "un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales". De esta manera, la prescripción presenta dos significados: de un lado, como modo de adquirir el dominio y demás



derechos reales -adquisitiva o usucapión- y, de otro lado, como modo de extinguir las acciones y derechos- extintiva o liberatoria-. Así las cosas, la usucapión es uno de los modos de adquirir el derecho de dominio, cuando el bien respecto del cual ella se ejerce, ha sido poseído por el tiempo exigido por la ley para el efecto.

La prescripción adquisitiva tiene como propósito convertir al poseedor de un bien en su propietario. Como lo ha señalado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia. (SC19903-2017, Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01)

La correcta estructuración de toda acción de pertenencia requiere, por una parte, que su objeto sea un bien prescriptible y, por otra, que el interesado en la adquisición haya “poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida” el respectivo bien durante determinado tiempo (Cas. Civil, sentencia del 24 de junio de 1997, expediente No. 4843). Este tiempo varía si se trata de la prescripción ordinaria o la extraordinaria a que hacen referencia los artículos 2528, 2529 y 2531 del Código Civil, cuyos términos de consumación fueron reducidos a veinte años por el artículo 1º de la Ley 50 de 1936, y posteriormente a 5 y 10 años por la Ley 791 de 2002.

El otro aspecto cardinal de la posesión radica en la forma en como esta se llevó a cabo, pues se trata de un acto cualificado que supone la intención de hacerlo como señor o dueño. Respecto a estos elementos la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 29 de octubre de 2001, Exp.2001 señaló:

“La posesión, presupuesto fundamental de la prescripción adquisitiva, supone la conjugación de dos elementos, uno de carácter externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y otro intrínseco traducido en la voluntad de tenerla como dueño (animus), condición esta que se deduce de la comprobación de hechos externos indicativos de esa intención, concretamente, con la ejecución de actos de señorío.

El corpus: se debe entender entonces como la manifestación inequívoca de la voluntad del poseedor, de tener la cosa para sí, de manera libre e independiente, lo que se conoce como disposición particular del bien, con ánimo de señor y dueño que ven reflejados o materializados con actos positivos que solo faculta el derecho de dominio, pudiendo ser demostrado con la utilización de los medios probatorios legalmente establecidos, teniendo importancia así, la prueba testimonial.

“El animus domini” que corresponde a la voluntad e intención de hacerse dueño. Y el “animus habendi”, elemento este que por ser intencional, se puede presumir de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, así como el poseedor, a su vez, se presume dueño, mientras otro no demuestre tal calidad”.

Por último, quien alega posesión debe demostrar que la misma se haya ejercido de manera ininterrumpida, pública y pacífica, que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión, sea susceptible de adquirirse por prescripción y que la naturaleza del bien inmueble sea invocada en la demanda. El demandante no está exonerado de aportar el certificado del registrador de instrumentos públicos al que alude el numeral 5º del artículo 375 del estatuto procesal, que será el de



“tradicición y libertad” si el bien tiene folio de matrícula inmobiliaria, o el denominado “especial” o “negativo” en caso contrario, en el cual se especificará la circunstancia de no figurar titulares de derechos reales principales, precisamente porque el fundo carece de antecedentes registrales.

En consecuencia, la prosperidad de la pretensión deberá supeditarse a la demostración de los siguientes elementos: i) la demostración de la calidad de poseedor del demandante; ii) que esa posesión sea cualificada, es decir, que cuente con el tiempo de ley y su modo sea pública, pacífica e ininterrumpida, y iii) que el bien sea prescriptible y se encuentre debidamente determinado.

Estas exigencias son concurrentes, porque la sola falta de una de ellas, conduce a la declinación de la pretensión, a más de que en su demostración, se aplica la llamada carga clásica de la prueba, esto es, que corresponde al actor traer la certeza sobre dichos requerimientos, dado que así lo pide el artículo 167 del C.G.P

### **6.1.1 JUSTO TITULO, PRESCRIPCIÓN ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA**

El anotado instituto puede ser de dos clases: ordinario y extraordinario. El primero, a voces del artículo 2528 del Código Civil, ocurre cuando se ejerce la posesión regular por un tiempo de 3 y 5 años para bienes muebles e inmuebles, respectivamente<sup>11</sup>, que en concordancia con el canon 764 ejúsdem, “procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque ésta no subsista después de adquirida la posesión”. La anterior aserción supone agregar unos requisitos a los elementos axiológicos antes expresados a saber: (v) el **justo título** y (vi) la buena fe”

La Corte, para efectos de la prescripción ordinaria derivada de la posesión regular, con prudencia inalterable, y bajo la égida de los artículos 765y 766 del Código Civil, ha entendido por justo título “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no abraza la adquisición del dominio” , esto es, aquella que actúa como causa y que obligaría a traditar, vale decir, a materializar el modo. (Sentencia del 4 febrero de 2013, rad. 2008-00471-01)

Con relación al título, caben distinciones; en algunos coinciden el título y la tradición en el derecho real, como ocurre en el mutuo, o el constitutivo de la prenda civil; otros, en el caso de la compraventa, la donación o la permuta son la fuente de la obligación de dar para materializar la tradición; otros no son traslativos, como el arrendamiento y el comodato, pues no buscan transferir el dominio, resultan la causa de la obligación de hacer; al mismo tiempo que la promesa de contrato no genera la obligación de dar, sino la prestación de hacer: celebrar el contrato futuro. En consecuencia, el título no siempre es traslativo del derecho del dominio porque en verdad lo traslada la tradición. El título en realidad obliga a dar o hacer, o no hacer, según el caso.

En otras palabras, es justo título aquél que daría lugar a la adquisición del derecho real prescriptible de no mediar el vicio o el defecto por el cual la usucapión está llamada a remediar. Ahora en relación con ese título, debe tenerse en cuenta



que no puede ser cualquiera, debe tener la condición de ser de aquellos conocidos como traslaticios de dominio, entendidos estos como los que por su naturaleza obligan a transferir el dominio. Al respecto, debe llamarse la atención sobre el mandato del artículo 745 del Código Civil, según el cual “[p]ara que valga la tradición se requiere de un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.”; y esto por oposición a los que solo obligan a entregar la tenencia y no el dominio como el arrendamiento o el comodato. Es traslativo de dominio el título que trae inmerso en él la obligación de efectuar la tradición en favor del otro, siendo indispensables para que la mutación que en cumplimiento de ellos se realice, sea, en definitiva, válida

Para los efectos de entender el justo título en materia de prescripción adquisitiva de dominio debe tenerse en cuenta que en estos eventos existe el título y no el modo, siendo esa la razón por la que se acude a ese instituto. En la sentencia del nueve (9) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).-radicada SC3642-2019, que me permitiré parrafear se explica esta sinergia:

Precisa la Corte que título y modo son dos conceptos claramente diferenciados en el ordenamiento jurídico patrio, que no pueden ser confundidos so capa de la complementariedad que existe entre ellos. El primero, cumple la función de servir de fuente de obligaciones, por lo que, desde la perspectiva del acreedor, únicamente lo hace titular de derechos personales. De él es ejemplo elocuente el contrato (art. 1495 C.C.). El segundo, por el contrario, guarda relación con los mecanismos establecidos en la ley para adquirir un derecho real, entre los que se cuenta la ocupación, la accesión, la tradición, la usucapión y la sucesión por causa de muerte (art. 673 ib.).

Continúa señalando la sentencia:

De allí, entonces, que el simple título -en Colombia- no afecte derecho real alguno, por ejemplo, la propiedad, pues apenas si genera, en el caso de los llamados títulos traslaticios (inc. 3º, art. 765 C.C.), la obligación de hacer dueño al acreedor, por el modo de la tradición (arts. 740, 654 y 756, ib.). Pero éste, a su turno, tampoco se basta para demostrar el dominio sobre una cosa, dado que la propiedad requiere la conjunción de uno y otro, al punto que el artículo 745 del Código Civil establece que ‘Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.’.

El título en su función demostrativa acredita que una persona restringió su libertad en la medida que se sujetó a una determinada actitud, que consiste en dar, hacer o no hacer una cosa, esto es, que surgió una obligación. Sucede sin embargo que hasta ese momento para nada se ha rozado el concepto del derecho real; porque para que éste brote o simplemente mude, es menester que ocurra algo más que el simple título: en términos concisos, que quien resultó obligado por ese título, cumpla; esto es, extinga la obligación. Así, el vendedor, el mero contratante, no hace que el dominio se radique desde ya en cabeza del comprador, porque hasta allí no han realizado más que el simple título. Ese algo más, que de menos se echa en los procesos de pertenencia cuando se alega el justo título, es que el vendedor cumpla la obligación de transferir el dominio; lo que acontecido válidamente, toma el nombre de tradición, que es precisamente el modo que hasta entonces se echaba de menos. Por manera que solamente cuando a la realización del título se suma la del modo, prodúcense ahí sí consecuencias jurídicas en punto de los derechos reales. El propietario anterior, quien entre tanto era apenas vendedor, al realizar el modo de la tradición, deja de serlo, porque tal derecho real de dominio se ubica entonces en cabeza del adquirente, quien, correlativamente, en el entretanto, no fue más que un mero comprador o simple



contratante' (cas. civ. de. 20 junio de 2000. Cfme: Sentencias Nos. 031 de 6 de mayo/98; 084 de 29 de septiembre/98; 020 de 9 de junio/99 y 029 de julio 29/99, CSJ, SC del 16 de diciembre de 2004, R.. n.º 7870).

En síntesis sostiene la Corte, que para la existencia de justo título, el mismo debe ser capaz de llevar a cabo la transferencia de dominio. Debe leerse esta regla, en los eventos que se ésta presente un contrato de compraventa de un bien inmueble de cara a lo reglado en el artículo 1857 del Código Civil que sostiene que "la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública", por manera que al ser el justo título uno idóneo para transferir el dominio, no puede aceptarse que el mismo se acredite de manera precaria con un documento privado, por el contrario debe elevarse a escritura pública.

Téngase en cuenta además el artículo 749 del Código Civil, el cual establece que «*si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas*»; luego, no es posible realizar la transferencia de la propiedad de inmuebles con prescindencia de las formalidades que la ley impone. Distinto es así la tradición, que se logra conforme se regla en el artículo 756 del ordenamiento civil: «*por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos*»

Sobre el tema la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia señaló:

*si lo que en casos tales se averigua es por la eventual transmisión del dominio de una cosa inmueble, no podrá fungir como justo título SINO LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDIENTE, manera única para que el adquirente de buena fe pueda anidar la creencia de que el antecesor se obliga a transmitir la propiedad. Con criterio de contraste, no servirá a dichos propósitos un documento cualquiera, ni en línea de principio, la misma promesa de contrato; no aquél, porque un documento cualquiera no puede hacer creer, fundadamente desde luego, a nadie que es apto para transmitir el dominio en inmuebles; tampoco éste, pero ya por otra razón, porque no tiene siquiera vocación de trasladar el dominio, pues apenas es un convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo. (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia del 05-07-2007; M.P. Manuel Isidro Ardila Velásquez.)*

### 6.1.2. BUENA FE

En cuanto a la buena fe en materia posesoria, rige la presunción de "buena fe simple" conforme lo establece el [artículo 768](#) del [Código Civil](#), definiéndola como "la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, **en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla** y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato" CSJ. Civil. sentencia de 26 de junio de 1964, G.J., t. CVII, p. 372, reiterada el 16 de abril de 2008, rad. 4128931030022000-00050-01 y el 7 de julio de 2011, rad. 73268-3103-002-2000-00121-01.)

## 7. - CASO CONCRETO:

Al momento de estudiar los presupuestos requeridos para la prosperidad de la pretensión de prescripción adquisitiva, podemos advertir que primeramente el bien que se solicita usucapir es prescriptible, y además el mismo se encuentra debidamente identificado. La identificación se logra colegir, de las escrituras aportadas, junto con el dictamen presentado por el perito, y la inspección judicial



realizada por el despacho.

En lo que respecta a los restantes requisitos, debe señalarse que la controversia central que hace consistir la pasiva, es la oposición al título presentado. Respecto a este, se constituye en la escritura pública 3016 del 18 de octubre de 2018. En esta, si bien se intitula como un contrato de retroventa, lo cierto es que se celebró un contrato de compraventa entre FARIDE BAYONA CARVAJAL, y AMALFI ZAPATA JARAMILLO. Ahora, este contrato tiene una particularidad, y es que si bien se celebró el 15 de julio del 2000, lo cierto es que el justo título solo ha podido surgir, para el 18 de octubre de 2018, esto es, en la fecha en la cual se elevó el documento a escritura pública. Empero, el acto que se agrega al documento no lo hace convertirse en una escritura pública, solo lo convierte en un documento público.

Siendo así, y si en animo de discusión se asumiere que el documento aportado constituye justo título, bajo el entendido que se trata de un contrato de compraventa, solo tiene la capacidad de transferir dominio la escritura pública donde consta éste; y al estar la misma elevada para el 18 de octubre de 2018, se tiene que a la fecha de la presentación de la demanda, no habían transcurrido los 5 años requeridos para que operara la prescripción adquisitiva de dominio, en su modalidad de **ordinaria**, siendo que la misma, solo ocurriría para el 18 de octubre de 2023, implicando esto por contera, que no pueda declararse prospera la prescripción elevada.

## **8. LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN Y EL ESTUDIO DE LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA.**

Conforme lo previsto en el [artículo 946](#) del [Código Civil](#), la **reivindicación** o acción de dominio es la que tiene el propietario de una cosa singular o cuota parte de un bien específico, privado de su posesión, para que el poseedor sea condenado a restituirlo. Por tanto compete al titular del ius in re, "que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa" (artículos 946 y 950 Código Civil), e igualmente se concede "la misma acción aunque no se pruebe el dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción.

Constituyen requisitos estructurales, concurrentes e imprescindibles de la reivindicación: (i) derecho de dominio en cabeza del pretensor, la cual puede ser plena, nuda o fiduciaria (art. 950 del Código Civil); (ii) posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado (art. 952 del Código Civil); (iii) identidad del bien poseído con aquél del cual es propietario el demandante; y (iv) que se trate de una cosa singular o cuota proindiviso de cosa singular (art. 949 del Código Civil). (Casación Civil, sentencia SC11786-2016)

Respecto del primer elemento Justamente, ejercida la actio reivindicatio por el dueño de la cosa, sobre éste gravita la carga probatoria de su derecho de propiedad con los títulos adquisitivos correspondientes debidamente inscritos en el folio de registro inmobiliario (artículos 43 y 54 del D. 1250 de 1970; cas. civ. sentencias de 30 de julio de 2001, exp. 5672 y 6 de octubre de 2005, exp. 7895) y también debe acreditar con elementos probatorios suficientes la identidad del bien reivindicado en forma tal que no exista duda respecto de aquél cuyo dominio invoca y de cuya posesión está privado con el poseído por el demandado" (cas. civ. sentencia de 28 de febrero de 2011, radicación n. 1994-



09601-01).

Respecto a La posesión en cabeza del demandado, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, SC, 30 jul. 2010, Rad.: 2005-00154-0; Sentencia del 13 de mayo de 2019 SC1692-2019, ha sostenido que validar su tipo, permite determinar la prosperidad de la acción reivindicatoria. Se diferencia la posesión protegida de la que no, para supeditar la procedencia de la acción. Para que la posesión sea protegida es necesario que se prueben sus elementos de una manera clara y precisa, es decir, que no quede duda de que el llamado o autodenominado poseedor detenta ese carácter por tener el corpus y el animus domini necesarios. Estos elementos, corpus y animus domini, pueden tener un origen extracontractual o derivarse de un negocio jurídico. Esa diferente génesis conlleva distintas formas de protección tanto de los derechos del propietario, como, eventualmente, de los del poseedor. En el primer caso, esto es, cuando quien tiene el dominio reclama el amparo de ese derecho, el establecimiento de las circunstancias en virtud de las cuales se propició la posesión es trascendental, dado que, si la raíz es un contrato o, en general, un negocio jurídico, el resguardo buscado de hallarse en las acciones contractuales. En cambio, cuando la posesión surge al margen de cualquier vínculo contractual, la acción reivindicatoria se muestra apta para lograr ese cometido. *En ese orden, la acción de dominio se frustra cuando la parte demandada tiene la posesión, por habérsela entregado la parte demandante en cumplimiento de una determinada relación negocial, pues el solo vínculo contractual no transfiere, per se, el hecho posesorio.*

## **9. CASO CONCRETO**

Con respecto a los elementos para la prosperidad de la acción reivindicatoria tenemos la escritura No. 223 del 2 de marzo del 2000, donde Amalfi Zapata le transfiere a Faride Bayona, por la suma de treinta y tres millones de pesos (\$33.000.000), el lote denominado VEGA GRANDE identificado con matrícula No. 04527268 por un valor de Veintidós millones de pesos (\$22.000.000); y el predio denominado EL DELFIN identificado con matrícula No. 04518975, por un valor de once millones de pesos (\$11.000.000). Se encuentran además los certificados de libertad y tradición donde aparece como propietaria la señora FARIDE BAYONA CARVAJAL.

En cuanto al tercero y cuarto elemento, en el presente se acreditó mediante certificado de defunción que FARIDE BAYONA, falleció, por lo que se reconoció la sucesión procesal mediante auto del 16 de noviembre de 2021, presentándose al litigio en condición de hijos: KELLY YOHANA, LUIS CARLOS Y ASTRID PAOLA NIÑO BAYONA. En cuanto al tercer elemento predio se encuentra debidamente identificado, existe un dictamen pericial presentado por Tomas Cogollo Hernández, además de la inspección judicial realizada, dando cuenta que el bien que se solicita por reivindicar es el mismo.

El perito **Tomas Cogollo**, después de hacer el juramento respectivo, una exposición de sus generalidades y experiencias sobre la materia, indica que en agosto del 2019 el señor Mario Niño solicitó sus servicio que necesitaba el levantamiento topográfico de una finca ubicada por los lado del Aguada de Pablo, la cual llevamos a efecto por el sistema de GPC coordenadas manda silla, se confirmó que el bien sometido a estudio corresponde al mismo descrito en el certificado de tradición y libertad, por el levantamiento de un plano que color



verde anexo, el cual se levantó, mediante el sistema que se denomina georreferenciación, confrontado mis datos en el campo, que ello se comparó con un plano de georreferenciación, esa es una plataforma que tiene el Agustín Codazzi, cuando hizo su plano va la plataforma y lo localizo, dos vértices lo baja del satélite y ahí tiene una foto con el resalto en verde, donde me demuestra que los predios están dentro de ese lote general que corresponde a la misma finca y a la misma escritura, que puede asegurar totalmente el plano que se aporta al expediente corresponde a las escrituras del predio vega grande y el delfín, porque es difícil montar plano sobre otro plano y qué de él área igualitas, entonces yo traté de ubicarlo, correr un poquito para allá y para acá porque eso no coincide el 100%, eso le coincide en un 98.99%, pero de qué es el plano y la georreferenciación que lo tiene usted ahí se lo demuestra.

Para demostrar la posesión en cabeza de la demandada en reconvenición se practicaron los interrogatorios a las partes, y las siguientes pruebas testimoniales:

Emiro ángel Jaramillo Navarro, Fidel Ruiz Perez, Hector Zuñiga Zapata, Humberto Navarro Castillo, Mario Niño.

En primer lugar, se interroga a la señora **AMALFI JUDITH ZAPATA JARAMILLO**, quien después de indicar sus generalidades de ley demás aspectos protocolarios propios de esta diligencia, manifestó haber interpuesto la presente demanda por tener la necesidad de recuperar el bien, haciendo referencia a que se trata de dos predios que ella había comprado, con la indicación de que los mentados bienes actualmente los tiene ella, que siempre los ha tenido; Que la escritura donde ella aparece vendiendo dichos bienes a la demandada FARIDES BAYONA CARVAJA, no fue real, ya que nunca lo vendió, que simplemente los puso a nombre de ella, por problemas económicos que en ese momento padecía su familia y tenían deudas con unos proveedores y antes de que ellos se apoderaran de la finca le pidió el favor que iba a poner ese bien a nombre de ella para que no se lo cogieran, lo anterior aconteció por la confianza que existía entre ellas, pero que en ningún momento hubo ni ventas ni pago ni nada de esas cuestiones; Indicó que la demandada se dedicaba a ser ama de casa, con residencia en Sabanalarga; Que la finca objeto del proceso siempre la tuvo el esposo para engordar ganado, compra y venta de ganado y éste siempre se le ha sembrado todo lo que ha necesitado la finca y actualmente su producción es la de pastar ganado, compra y venta de ganado y después de su esposo le dio la administración a su hijo de nombre Mario Adolfo Niño Zapata, quien se encuentra actualmente a cargo de todo desde el año 2013.

Indica ser falso que en los predios haya existido uso de fuerza o violencia, que ahí nunca hubo problemas de ninguna clase, la señora Faride jamás fue a pagar un sueldo de trabajadores, nunca se supo que se hacía ni nada únicamente ella nada más tenía la escritura, ya que le había cedido ese derecho para protegerlo. Reitera haber confiado en la demandada al transferirle el bien y ello pueden dar fe muchas personas. Que los predios materia del proceso fueron adquiridos por el trabajo conjunto de la señora AMALFI ZAPATA Y su esposo MARIO NIÑO CASTILLO, ya que tenían ferretería, y que dichos predios fueron comprados por ella a cinco hermanos y luego los unificó en el predio denominado “vega grande”.

En lo que respecta a la firma del contrato de retroventa, indica la demandante,



que la historia de ese contrato es que mi esposo y yo nos separamos, después que se hizo la cuestión de la de que se pasaron esos predios a ella, mi hermana hizo un documento de retroventa por si acaso, uno nunca sabe qué sucede, o algo te pasa a ti, o algo le pasa a ella. Esto era una prevención por esa cuestión, bueno yo guardé mi contrato se lo di a mi comadre para que lo firmara y todo y lo llevará a notaría y esas cuestiones y yo guardé mi contrato confiando en ella, sostuvo que todo está en la confianza. Continua narrando que al separarse su esposo de ella, cree tener resguardada su propiedad por el contrato de retroventa que le firmó la señora AMALFY, después cuando le exigió que le traspasara el bien, esta y su esposo comenzaron con titubeos y problemas, a los cual comprendió que estos no querían hacer la devolución escritural del bien, y es cuando se entera que lo habían hipotecado ante Bancolombia. Indica que la diferencia que existe entre la fecha de cuando se firmó el contrato de retroventa y la fecha en que se protocolizó el mismo en la notaría, obedece a la separación que en su oportunidad tuvo con su esposo.

**Por su parte la sucesora procesal de la demandante, KELLY YOHANA NIÑO BAYONA, indica** que lo que sabe de este proceso es que su mamá siempre ha sido la dueña del bien desde el año 2000, que se dedicaba a la ganadería dentro de ese bien y eso reposa en el ica. Que explotaba la tierra y que en el 2013 hizo un préstamo en Bancolombia el cual llevó peritos. Señala que quienes estaban en la finca en su momento era su padre y su madre Faride Bayona, que Mario Niño Zapata, en el 2018 es donde entró el agresivamente a sacar a sus padres de ese lugar y de ahí acá es que se han venido estos problemas y que anteriormente ellos no tuvieron ninguna clase de problemas sino a raíz del 2018 en septiembre que se fue se usaron a frecuentar estos problemas por parte de Mario Adolfo niño Zapata. En relación con su mamá indica que era Santandereana, de Ocaña norte de Santander, se dedicaba junto con su papá a las cosas del hogar, y su padre se dedicaba también a ser comerciante, al igual que su mama, también tuvieron ferretería. Indica no recordar con claridad cómo se llamaba la ferretería que tenían sus padres y que actualmente queda en la carrera 18 #18-30, que su padre era el dueño y se la vendió al hermano Alex Alberto y ahora ellos administran ese lugar. Indica no tener mucho conocimiento de la compra del inmueble por parte de su madre, solo sabe que fue en el año 2000, que frecuentaban el inmueble y que después del préstamo que hicieron en el 2013, es que sus padres se involucran en la compra y venta de ganado, hasta que el señor Mario Niño entra a la finca, se pierden una reses y eso se pone en conocimiento de la fiscalía.

Manifiesta que después que su madre adquiere la finca comenzó a administrarla una hermana de su papá Jacinta niño Castillo junto con su esposo Luis a Daniel pino y sus hijos 3 hijos, que desde allí ellos duraron como un aproximado de 5 a 7 años, que luego de ahí fueron personas ajenas lejanas, que su papá era el administrador, que ella frecuentó bastante la finca, que la misma se dedicaba a la ganadería.

Cuando se le indagó de donde obtuvieron dinero para comprar la finca, respondió que de sus padres por ser una personas trabajadoras, no recuerda como se hizo la trasferencia del dinero para comprar el bien, y reafirma no tener



conocimiento del acuerdo que termino con la compra de la finca, ni de porque al poco tiempo de adquirirla firmó un contrato vendiéndola. Tampoco sabe porque no se materializó la mentada retroventa, tampoco sabe si su madre recibió el dinero por la venta, posteriormente realiza una vaga descripción del predio.

**sucesora procesal de la demandante Astrid Niño Bayona**, en relación con el conocimiento del presente proceso indica que el conocimiento lo tiene su hermana, indica no saber cómo se llama la ferretería que tuvieron sus padres, sabe que su madre compró en el 2000, que frecuentaban la finca, que tenían negocio de engorde de ganado y compra y venta del mismo. Manifiesta no saber qué tipo de ganado tenían en la finca y que los que la administraban era su papá y su mamá, que el trabajo de ellos les dio para adquirir la finca e indica no saber cuánto costo, que su mamá era ama de casa y trabajaba en la ferretería con su papa.

**sucesor procesal de la demandante Luis Niño Bayona**, indica no tener experiencia en el tema de ganadería, que la demanda se presenta por el acto violento que hizo el señor Mario Niño, indica no tener conocimiento del negocio de la compra de la finca por parte de su mamá e indica no haber estado presente en dicha negociación; indica que la ferretería que dice tenían sus padres y que dicho negocio producía alrededor de 30 millones de pesos mensuales, que dichos recursos se manejaban en cuentas del Banco BBVA Y QUE DICHA CUENTA SE ENCOENTRA ANOMBRE DE SU PADRE Virgilio Niño Castillo, quien era la persona que tenía experiencia en la ganadería y por eso le manejaba la finca a su mamá, que antes del mentado predio no tenían ninguna experiencia en ganadería. Relata no tener conocimiento de la producción de la finca, pero era productiva

En cuanto a los conocimientos de la finca, señala que era totalmente productiva 100% productivo pues yo iba prácticamente le puedo decir hasta en el transcurso de la semana me tocaba ir a veces porque de pronto se presentaba algún inconveniente con algún ganado y me tocaba llevar de todo salir corriendo en la moto a llevar un medicamento o algo que están allá para ti, que asistía a la finca los fines de semana y en la semana cuando se presentaba algún inconveniente se trasladaba hasta allá; manifiesta que la producción lechera no era para el sostenimiento de la finca, la misma se sostenía con el engorde de ganado y su venta, que dicha actividad no sabía cómo era su movimiento, y en la finca se manejaban ciento y pico de reses más o menos, del mismo modo dice no conocer la cantidad de hectáreas que tiene la finca, que la finca manejaba 4 trabajadores de base e indica unos nombres al respecto, todos sus familiares, manifiesta que el negocio de la finca se hizo en el año 2000 e indica no saber cómo se realizó el mismo, que el mantenimiento de la finca lo realizaba su mamá y al final realiza una descripción general del predio.

Declaración **MARIO NIÑO ZAPATA**. Indica ser el hijo de la demandada en reconvenición. Señala respecto del conocimiento que tiene del proceso, indica que en el año 2000 se presentaron inconvenientes económicos y para proteger la finca, le pidieron el favor a la señora Faride para poner el bien a su nombre, a su vez se firmó un contrato de retroventa por el grado de confianza que había entre ellas, al no tratarse de una persona ajena sino una persona cercana a la familia,



nunca hubo inconveniente, no se legalizó, en el 2018. Precisa que cuando quisieron organizar los bienes, le solicitamos a la señora Faride que realizáramos la devolución de las escrituras, ellos se negaron y exigieron una cantidad de dinero que fue para sorpresa de nosotros, caso seguido solicitamos una conciliación al cual nunca fueron, acto seguido fueron a manatí a hacer una querrela inventando un montón de cosas que no son ciertas. Señala que en el 2013 hubo una hipoteca sobre la finca, autorizada por mis padres, como ya yo hacía parte y estaba organizando esa situación, ellos dicen necesitar cierta cantidad de dinero, e hicimos un crédito y lo maneje yo y fue un crédito con finagro, cuando solicita que se legalicen las escrituras ellos dicen que no, y el crédito que se había manejado bien ellos lo renovaron sin la autorización de mis padres y nunca pagaron una cuota sobre ese crédito, y ahora reclamamos lo que nos corresponde, ellos no quisieron hacerlo y ahora mis primos tampoco.

Que el bien a que se refiere corresponde al de vega grande y el delfín, ubicada en la carretera que va de la aguada de pablo en un sector que se llama punta Polonia, uno cuenta con 55 hectáreas y 7 mil metros (vega grande) y el otro de 27 hectáreas con 8mil 300 metros (el delfín), que la actividad económica que se realiza sobre los mismos es la ganadería, de leche y engorde de ganado macho y que el se encuentra encargado de administrar los bienes en nombre de su madre por lo que es una señora de edad, pero ella va y paga la nómina, habla con los trabajadores y también le gusta, e indica que esta nunca ha perdido la posesión sobre dichos predios

Se le preguntó sobre la ferretería donde trabajaba el padre sus primos, quienes ahora son sucesores procesales, que la misma se llamaba los pepeganga. Indica sobre ella que ese fue el nombre comercial de su padre, y que desde que su papa comenzó en los negocios que montaron las bodegas llevaban ese nombre y después trajeron a su familia y los pusieron a trabajar, ellos tenían un local llamado así y en Sabanalarga también, ellos estaban registrados en la cámara de comercio como bodega pepeganga y luego ferretería pepeganga y que los padres de los sucesores nunca tuvieron una ferretería de ellos, solo trabajaban en la ferretería.

Indica que en dichos predios han tenido como trabajadores durante todo el tiempo de la posesión desde el año 2000, primero trabajaron unos tíos de él alisa Pérez y Antonio Ruiz, después el señor bilman castillo. Héctor Zúñiga, guacho, Vladimir, Cecilio y hasta hoy el señor junior. A Luis ospino niño que es su tío esposo de Jacinta, nunca trabajó en la finca. Luis Alberto niño castillo tampoco trabajó en la finca, Virgilio tampoco trabajo en la finca, Explica que gracias a su padre su mama y él sabe sobre ganadería, los tipos y las razas de ganado, los cruces y demás conocimientos relacionados al ganado; que la compra de los predios por parte de su madre obedeció a invertir en propiedades que luego puedan servir de respaldo y su pasión por el campo y para el mantenimiento de los corrales se contrata gente para todo, el administrador que está pendiente del ganado y el ordeño, las casas y los corrales se mantienen en buen estado. Indica el Declarante, que al momento de la venta realizada por su madre, nunca existió la entrega de un dinero, todo fue para ayudar en los inconvenientes económicos de sus padres, en el mismo sentido su madre nunca entregó la finca, pues nunca perdió la posesión del bien y que la señora Farides no se le exigió la firma en la escritura pública de retroventa **porque** existía la confianza y su madre no se percató en ese momento porque era comadre y después dijo que no la iba



entregar porque pensó que se la iba a robar. Indica que el señor Adanies Ospino nunca trabajo en los predios, que en relación con la hipoteca dice que sus padres querían hacer una inversión de comprar un ganado y pidieron mi opinión y yo les dije que no le veía ningún problema y que los asesoraría comercialmente pues era válido hacer un negocio que es próspero y se hizo todo se les pidió la firma a Faride que estaba autorizada por mis padres, había un crédito de finagro que daban un periodo de gracia basado sobre un proyecto viable y como la persona que trabajaba en el banco era familia de la señora Faride y por la confianza se dio el crédito. Indica que para el otorgamiento de dicho crédito no hubo visita a los predios pues se trataba de un familiar de la señora y dieron el aval enseguida. Que la señora nunca realizó ningún acto positivo en los predios y que en los mismos **nunca** existió ganado marcados con el hierro de la señora Faride, **ya que** siempre fue el de mis padres.

Insiste la señora Faride nunca tuvo ganado, ella era una ama de casa, y Virgilio termino siendo el chofer de mi padre, pues era muy desorganizado en los negocios le gustaba la vida alegre, fue una persona que no tenia de donde tener esos animales. Dice ser falso lo referente al supuesto despojo, indica nunca haberlo hecho y que estaba dentro de algo que le pertenece a su madre y reitera, que el perito relacionado con el préstamo a Bancolombia nunca asistió al predio, **ya** que la persona encarga de hacer el proceso era familia de la señora Faride y que por eso no hicieron la visita, **e indica ser** falso que los bienes fueran entregados de su madre a su padre, que existió discordia pero nunca se separaron, e insiste en que su mama nunca salió del predio, **reitera que** la primera hipoteca fue hecha por sus padres, pero a nombre de la señora Faride, por lo que el bien estaba a su nombre, y el segundo préstamo sus padres no lo aprobaron, es por ello que la documentación aparece a nombre de la señora Farides, continua diciendo que es los referente al supuesto hurto de ganado realizado a la señora Farides, que lo que han tenido es gracia a sus padres.

Por su parte el declarante **HECTOR ZUÑIGA**, indica conocer a al señora Amalfi Zapata **como propietaria** de los bienes desde antes del 91, dado **que** fue a llevar a pastar el primer ganado en el 91, que dichos predios se encuentran alinderados a mano derecha con el doctor Elder morquera, al fondo el niño Mosquera, en el frente con la ciénaga, los potreros de la costa de la ciénaga, pega con los predios los alinda, que en este momento los administra Mario niño junior, así mismo indica conocer a la señora Faride Bayona, la cual, en ningún momento tuvo **la** finca en su poder; Que conoce a los sucesores, quienes al igual que la señora Farides **nunca estuvieron a cargo de la finca. Que los predios poseen** corrales en buenas condiciones, potreros civilizados, casas en buen estado, los cuales se dedican de ganado de engorde y leche, la cual se vende a asogama, asociación que queda en Manatí-ATLCO. **Que** desde el 96 hasta el 2010 u 2011, alega tener documentos donde certifican que el vacunaba el ganado propiedad de la señora Amalfi zapata. Indica el Declarante ser falso la supuesta entrega material de los bienes de parte de la señora Amalfi, a la Señora Farides, que desde antes del año 1994, ha estado como trabajadores los predios, los señores Antonio Ruiz, Nicolás castillo, mi persona, luifran hurtado, Vladimir Sandoval, Cecilio, jarol redondo, junior y yo; Reitera que la señora Faride nunca ejerció posesión sobre los predios, que desde el año 2000, **hasta ahora quienes han ejercido como dueños son** Amalfi zapata y Mario niño. Que le consta que la señora Farides Bayona nunca tuvo ganado en el predio, ni ningún animal marcado con un hierro quemador a su nombre. Que el señor Adanis Ospino



nunca trabajó en el predio vega grande y el delfin, que el laboró fue en el predio loma linda; Que los permisos de movilización de ganados del ICA aparecen a nombre de la señora Farides, por ella aparecer como la dueña. Que después de dejar de trabajar en los predios siempre volvía, nunca faltó, siempre me llamaban si pasaba algo con el ganado y en relación con un posible altercado ocurrido. Respecto a lo ocurrido en el año 2018 en donde manifiestan los sucesores que despojaron a Faride bayona de los predios Vega Grande y el delfín, indica que ello nunca ocurrió pues ella nunca ejerció ahí, nunca estuvieron ahí; Indica nunca haber tenido conocimiento de ningún hurto de ganado para esa época; al igual indica que nunca existió visita de ningún funcionario bancario en los predios. Manifiesta haber conocido a la señora Farides Bayona, al igual que a los hijos los cuales visitaban a su mamá, como amigos cercanos. Manifiesta ser sobrino de la señora Amalfi hijo de una hermana de ella, que la señora Amalfi y Mario Niño los ayudaban mucho, y los sacaron de San Cristóbal

**Declaración de Fidel Ruiz.** indica conocer a la señora Amalfi por haber sido sus patronos durante 20 años, y dice saber que ese bien se lo puso a nombre de Faride en una simulación para proteger el bien de los problemas que tenían en la ferretería, refiriéndose a los predios vega grande y el delfín, e indica conocer los mencionados predios porque ahí trabajaron sus padres, desde el 91 hasta el 2003, administrando la finca, quien se llamó Antonio Ruiz Pérez, manifiesta conocer a Héctor Zúñiga en manatí por cuenta de doña Amalfi y Mario niño, indica que Héctor trabajo en la finca como auxiliar. Dice tener conocimiento que la señora Amalfi le compró la finca a los Mosquera, e indica que conoce a la señora Faride, que el vivió con ellos, considerándolos como hermanos. Que la posesión del predio siempre la ha tenido la señora Amalfi zapata y Mario niño Ahora mismo es el administrador de las propiedades de su madre, e indica que ser falso que en algún momento la señora Faride haya tenido la posesión del predio y menos los hijos. Que la finca produce Ganadería lechera y engorde, compra y venta de ternero y que la misma se encuentra Civilizada, e indica que en el año 2000 cuando se produce la transferencia de la finca de Amalfi a Faride, nunca existió entrega material que eso fue una simulación, para proteger la finca y que la señora Farides nunca ejerció posesión sobre los predios e igualmente indica que para el año 2018 nunca existió despojo de parte de Mario niño a Farides, al igual que es falso el indicado hurto en el predio por parte de la señora Amalfi y Mario niño; reitera el declarante que la señora Farides nunca pago ningún precio por los bienes en la mantada transferencia del año 2018, ya que eso fue solo una simulación, puesto que la señora Faride y virgilio no tenían capacidad económica para comprar el predio, puesto que Virgilio era el chofer de don Mario, e indica que la señora Faride nunca ha tenido animales en ese predio con su hierro y que el producido de la finca lo recibe Mario Adolfo niño zapata. Que desde el año 87 trabajó en el negocio Pepeganga, con Mario niño y Amalfi, por espacio de 12 años, manifiesta que su tío Virgilio siempre fue administrador, pero nunca dueño, el siempre fracasaba en los negocios y que tal actividad no le produjo para adquirir una finca de esa magnitud y que el fracasó ahí 3 veces, nunca supo manejar el negocio; Que la transferencia se hizo con Faride y no con otro familiar porque varias propiedades las colocaba a nombre de otros familiares también quienes las devolvieron tal es el caso de Luis niño, otra a Virgilio, otro Emiro Jaramillo.

**Emiro Jaramillo.** indica conocer a Amalfi por haber trabajado con ellos en bodegas pepeganga Sabanalarga, desde el año 1993, e indica saber que se hizo



algo para salvaguardar un bien en un negocio que hicieron con Faride para no perder el bien, refiriéndose a los bienes el delfín y vega grande, los cuales indica conocer y que se ubican en la vía que va de Sabanalarga, aguada, manatí, bienes que frecuento muchas veces, los cuales en este momento están a cargo de Mario Niño Zapata. Indica conocer a Faride la cual, nunca ha estado a cargo de los predios, señalando que estos siempre estuvieron a cargo de Amalfi Zapata y su esposo, que el predio tiene en la entrada dos habitaciones a mano izquierda y al fondo la casa de trabajadores, un árbol, grande, que las cercas están en buen estado y las tierras productivas. Que le consta que el negocio entre Amalfi y Faride fue para proteger le bien, lo anterior, lo conoce por su propio conocimiento. Indica saber que la ferretería era de Amalfi zapata y Mario niño castillo, y que la misma nunca fue de Faride, y que esta no tuvo ningún negocio de nombre pepeganga. Indica conocer al esposo de Faride, de quien indica no tener ninguna ferretería, puesto que siempre trabajo con el hermano. Que, al momento de la escritura pública de transferencia, no se hizo entrega materia del bien, e indica que la señora Faride no realizo actos positivos en el bien y que eso le consta porque iba mucho, era administrador del negocio de ellos y a veces me mandaba a pagar a los trabajadores, y a veces llevaba los cheques de asogama, cheques que estaban a nombre de Mario niño castillo. Que la posesión del predio la viene ejerciendo desde el 2000, Amalfi zapata y Mario niño castillo, y luego de la muerte de aquel, Mario niño zapata. Que el señor Adanies Ospino medina como administrador fue en la finca loma linda, ubicado cerca de vega grande. En relación con el conocimiento de un despojo violento por parte de Mario niño a Faride bayona, indica no haber ocurrido porque ese bien nunca tuvo el poder de Farides e indica ser falso algún hurto de ganado de la señora Faride, pues esta Nunca tuvo ganado, y menos ganado marcado con su hierro, manifiesta haber conocido como trabajadores del predio, a los señores Antonio Ruiz y Héctor Zúñiga.

Llegada la oportunidad se escucha en declaración a los testimonios de la parte demandada, iniciando por el señor **LUIS OSPINO NIÑO**, quien después de indicar sus generalidades de ley, manifiesta conocer a las partes dentro del proceso, por ser sus familiares y actualmente convivir con una de las sucesoras procesales de la demandada, y dice constarle que en el año 2000, la señora Amalfi Zapata transfirió a título de venta los predios "Vega Grande" y el "Delfín", a favor de la señora Farides Bayona, quien a su dicho, ha ostentado la posesión sobre los mismos desde esa época, indica además tener conocimiento de lo anterior, por haber habitado en el predio junto con sus padres, sin indicar o precisar los años en que ello ocurrió, sobre el incidente que narran los demandados referente a unos actos violentos de despojo de los bienes materia de este asunto, que habría realizado el señor Mario Niño, en representación de la señora Amalfi Zapata, indica haber escuchado algo sobre ese asunto, pero que no tiene conocimiento directos si ello ocurrió o no.

El testigo **LUIS ALBERTO NIÑO CASTILLO**, de la misma manera manifiesta conocer a las partes en este proceso, por ser sus cuñadas y sobrinos, indica conocer los predios materia de este asunto por frecuentarlos en determinado momento con alguna regularidad, indica no tener conocimiento de los motivos o pormenores de tal negociación, puesto que la mayor parte del tiempo se mantuvo por fuera de la ciudad conduciendo un camión, en el mismo sentido manifiesta no conocer



de ningún altercado violento de despojo de tierras o algo así, lo mismo que de las razones o motivos que conllevan a la existencia del presente proceso.

Si se analizan las pruebas aportadas de cara a la pretensión invocada en la demanda de reconvencción, daría lugar a entender que en principio no existe un título que ampare la posesión de los demandados, por lo que se generaría como consecuencia la prosperidad de la misma. Ahora bien, y comoquiera que las pruebas practicadas terminan conjugándose en un todo coherente, el juez no puede dejar de lado realidades que se reconstruyan en esas narraciones, permitiéndose por ello, conforme a lo contemplado en el artículo 282 del CGP, declarar excepciones de manera oficiosa, bajo los condicionamientos allí contemplados.

Las narraciones procesales según lo expresa Giovanni Tuzet, son o constituyen la manera en como el juez debe entender la realidad que se surte en el proceso, y se constituyen en una forma de reconstruir la realidad acerca de lo acaecido, más allá de las calificaciones que le dan las partes, permitiéndole al juez identificar a partir de ella los elementos fácticos y jurídicos del caso, y lo que resulta realmente relevante. Taruffo, en su obra titulada simplemente la verdad, las toma en consideración como instrumentos mediante los cuales los elementos de información fragmentarios y dispersos pueden ser articulados en un conjunto de hechos coherentes dotado de sentido y experiencia. Se trata de una visión procesal que supedita el razonamiento del juez, a las reconstrucciones de la realidad que se hicieron en el proceso mediante el uso del lenguaje.

Es claro que para esto existen unas limitaciones, en la medida que en virtud del principio de congruencia que se asienta en el artículo 281 del CGP, el juez debe limitarse al estudio de los hechos y pretensiones invocados, tanto en demanda como en contestación, permitiéndose sin embargo, con base en lo contemplado en el 282 de la misma legislación, declarar probadas de manera oficiosa determinadas excepciones aun cuando no hayan sido solicitadas, regla que aplica exceptuando las de prescripción, compensación y nulidad relativa.

Aquí marca la atención un aspecto relevante que no puede pasarse por alto, y que tuvo una incidencia primaria en el trámite del litigio, que se relaciona con la manera en como los demandados en pertenencia, demandantes en reconvencción adquirieron el título, en tanto, desde el inicio del proceso se insistía que había sido un negocio que tenía por propósito simular una compraventa para la protección de los predios. Fue esa misma la razón que le generó dudas al juez, para que en la audiencia de interrogatorio exhaustivo le preguntara a los sucesores procesales, de donde habían sacado los recursos, indicando estos que era producto del trabajo de sus padres. Este tema a la postre resulta ser contradictorio con otras declaraciones surtidas en el proceso, que daban cuenta que los padres de los sucesores procesales, trabajaban en una ferretería, y no tenían los recursos.

A razón de todo esto, el despacho establecerá un problema jurídico adicional, y de manera oficiosa indagará si en el presente se encuentra probada la excepción de simulación.

## **10. SIMULACIÓN**

La figura de la simulación de los contratos, toma como fundamento la voluntad interna de las partes y su manifestación externa, sancionando la falta de



coincidencia entre ellas. Cuando lo simulado es un contrato, el fundamento normativo se encuentra en el artículo 1766 del Código Civil. Es entonces el precepto 1766 de la codificación civil, sobre el cual se gesta la teoría de la **simulación** de las convenciones contractuales y negocios jurídicos *«en virtud de la cual, quien se ve seriamente lesionado con el negocio aparente, tiene acción para que salga a la luz su genuino alcance, con el fin de que desaparezca la fachada que impide hacer efectivos los derechos del afectado, siendo un medio tendiente a que se revele la esencia de lo que resulta ajeno a la realidad, ya sea por mera suposición o por desfiguración y prevalezca la verdad*

En la providencia CSJ SC837-2019, la Corte recordó que los instrumentos escriturarios otorgados para el perfeccionamiento de los acuerdos de voluntad entre particulares no siempre son reflejo fiel del querer de los sujetos concernidos por estos, bien porque fue su designio común el de desfigurar la materialidad del pacto o el de hacer figurar como cierto un acto jurídico que no tuvo ocurrencia, implicando de allí la necesidad de contemplar un resguardo normativo, que busque preservar el verdadero encuentro entre voluntades y realidad, en el vínculo sinalagmático.

Puede darse de dos formas. Al respecto la Sala de Casación Civil en sentencia CSJ SC9072-2014 sostuvo:

[I]o usual en los contratos escritos es que lo consignado en ellos corresponda al querer de los pactantes, sirviendo como un registro de los deberes y derechos recíprocos convenidos, a más de un medio idóneo para hacerlos valer (...) No obstante lo anterior, casos hay en que las estipulaciones expresadas disfrazan la voluntad de los intervinientes. Es así como la Corte ha desarrollado la figura de la simulación, con base en el artículo 1766 del Código Civil, diferenciándola en dos clases: De un lado la relativa, que sucede cuando a un acuerdo se le da un aspecto contrario al real, por ejemplo si se hace pasar por una venta lo que es una donación. Por otra parte la absoluta, en el evento de que no exista ningún ánimo obligacional entre los actores, verbi gratia si se aparenta una insolvencia para afrontar reveses económicos.

Con base en la anterior definición, se tiene decantado que, cuando se acude a una simulación absoluta, lo real es la ausencia del acto de disposición de derechos presentado al exterior; en cambio, si aparece en la modalidad relativa, el acuerdo cierto de los partícipes se esconde a terceros, a quienes se exhibe un negocio diferente del que nace de la voluntad real de sus autores, ante lo cual es exigible la prevalencia de la especie convencional pactada sobre aquella puramente ficticia. En el primer evento, las partes quedan atadas «por la ausencia del negocio inmerso en la apariencia», y en el segundo, adquieren entre sí «los derechos y obligaciones inherentes al tipo comercial resultante de la realidad» (CSJ SC1807-2015, 24 feb., rad. 2000-01503-01; CSJ SC775-2021, 15 mar., rad. 2004-00160-01)

Serán entonces los siguientes sus elementos constitutivos: i) La presencia de dos o más personas que acuerdan dar una falsa apariencia a su voluntad; ii) El propósito de engañar a otros y iii) Una disconformidad intencional entre lo querido y las atestaciones realizadas. En casación Civil **SC2582-2020** del 27 de Julio de 2020 se explicaron estos en los siguientes términos:



(i) Frente al primer requisito, conviene señalar que la simulación puede presentarse porque la apariencia «no existe absolutamente» o porque «es distinta de la que aparece exteriormente», lo que da lugar a la clasificación entre el acto «absolutamente simulado o simulado relativamente» (CSJ, SC 23 mar. 1977). Aquél se caracteriza por una ausencia total de voluntad, a pesar de lo cual los interesados develan una falsa imagen hacia terceros; en el relativo existe una querer que, al ser exteriorizado, se muestra diferente a lo que efectivamente pretenden los negociantes.

Ha dicho la jurisprudencia que la simulación es «'absoluta' cuando los intervinientes en el acto no tuvieron la intención o voluntad de concretar ningún acuerdo verdadero, tendiente a la producción de efectos jurídicos, de tal manera que el convenio mostrado solo es aparente, en tanto es 'relativa' en el evento de tener como objetivo o propósito los contratantes el de ocultar con la falsa declaración, un acuerdo genuinamente concluido, pero disfrazado ante terceros, ya sea en cuanto a su naturaleza, sus condiciones particulares o respecto de la identidad de las partes» (SC16608, 7 dic. 2015, rad. n.º 2001-00585-02, reitera el precedente SC 23 feb. 2006, rad. n.º 15508).

(ii) Respecto al segundo requerimiento, es menester que todos los intervinientes en el acto simulado conozcan de la divergencia entre la voluntad real y la que se socializa, pues de lo contrario, esto es, cuando el conocimiento es unilateral, se configura una reserva mental que no produce efectos jurídicos.

Sobre el tema de la convergencia de acuerdos es importante pues la ficción presupone un nexo entre las personas que unen sus voluntades en el negocio, de modo que cooperan en la creación de la apariencia a fin de extender un velo sobre su verdadera intención. A la par que conviene llevar adelante el fingimiento, «limitan la eficacia del negocio simulado, al privarle de su aparente función económico jurídica» Se requiere entonces un concierto simulatorio entre los partícipes, esto es, la colaboración de las partes contratantes para la creación del acto aparente» (CSJ SC 16 dic. 2003, rad. 7593, reiterada en CSJ 24 sep 2012, rad. 2001-00055-01 y CSJ SC5631-2014, 8 may., rad. 2012-00036-01) De lo contrario no es un acto simulado.

De ahí que ese acuerdo o inteligencia entre las partes del convenio, pueda manifestarse bajo la forma de la simple conformidad o aquiescencia de uno de ellos con lo deseado por el otro, aun sin conocer los pormenores de la negociación empleada como disfraz y de aquella pretendida en realidad cuando de **simulación** relativa se trata, o de la que se ajusta en apariencia cuando no se quiere ninguna. (Casación Civil, Sentencia SC2906-2021 del 29 de Julio de 2021)

(iii) En punto al tercer elemento, tratándose de acciones promovidas por terceros, se exige la demostración de un perjuicio irrogado por el acto simulado, como condición necesaria para legitimar el reclamo tendiente a descorrer el velo de la apariencia. De manera que a partir del principio del efecto relativo de los contratos *-res inter alios acta-*, el cual prescribe que únicamente las partes están llamadas a accionar por los asuntos atinentes a sus declaraciones de voluntad, salvo que se acredite una afectación a intereses de terceros, caso en el cual éstos pueden demandar para enervar los actos fingidos y evitar la consolidación del daño causado



En lo que respecta al tema probatorio, si bien se rige por la regla general de distribución probatoria señalada en el 167 del CGP, se ha permitido por la jurisprudencia debido a la dificultad que se genera respecto a la prueba de la manifestación de la voluntad y su aquiescencia, apoyarse mayoritariamente en inferencias indiciarias, o presuntivas. La Corte ha enlistado a su vez a manera de reglas de la experiencia una serie de conductas circunstanciales de las que puede inferirse la existencia de ésta. Por ejemplo, en [CSJ SC16608-2015](#), indicó:

*(...) causa o motivo para simular - falta de necesidad de enajenar o gravar - venta de todo el patrimonio o de lo mejor - relaciones parentales, amistosas o de dependencia - falta de medios económicos del adquirente - ausencia de movimientos en las cuentas corrientes bancarias - precio bajo - precio no entregado de presente - precio diferido o a plazos - no justificación del destino dado al precio - persistencia del enajenante en la posesión - tiempo sospechoso del negocio - ocultación del negocio - falsificaciones, captaciones de voluntad, otras maniobras torticeras - documentación sospechosa - precauciones sospechosas - falta de equivalencia en el juego de prestaciones y contraprestaciones - dejadez - pasividad del cómplice - intervención preponderante del simulador - falta de contradocumento - intentos de arreglo amistoso - conducta procesal de las partes».*

En sentencia CSJ, SC7274, 10 jun. 2015, rad. n.º 1996-24325-01 señaló:

*es pacífico que, para demostrar una simulación, «[e]l punto de partida está dado por el motivo de la simulación, lo cual no es más que el interés serio e importante que condujo a las partes a realizar el negocio disfrazado. Por lo general se simula para sustraerse al cumplimiento de una obligación, evadir una disposición legal, guardar o aparentar una posición social o económica, etc., independientemente de que el fin sea lícito o no»*

En sentencia SC7274, 10 jun. 2015, rad. n.º 1996-24325-01, indicó que «la confianza originada en las relaciones familiares entre vendedor [y] comprador» es «un ambiente propicio para concertar negocios aparentes» (SC16608, 7 dic. 2015, rad. n.º 2001-00585-02), «pues es lógico que se elija para urdir la simulación a una persona de confianza y no a un extraño»

También señaló como indicativos del pacto simulado las circunstancias de «*estar el vendedor o verse amenazado de cobro de obligaciones vencidas, la intervención del adquirente en una operación simulada anterior, el lugar sospechoso del negocio (locus), la falta de examen previo por el comprador del objeto adquirido, especialmente cuando se trata de un bien raíz*», por citar algunas (CSJ SC11197-2015, 25 ago., rad. 2008-00390-01; CSJ SC3598-2020, 28 sep. 2020, rad. 2011-00139-01).

Finalmente en lo que respecta a los efectos, debe distinguirse con claridad los diversos supuestos de hecho que el legislador concibe y las consecuencias que a cada uno de ellos le atribuye. En primer lugar, cuando el demandado propone las excepciones de nulidad y simulación y al proceso han comparecido todas las partes que intervinieron en el acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez debe pronunciarse 'expresamente' sobre ellas, alocución que le impone de manera perentoria el deber de declarar la nulidad o la simulación del acto o contrato de que se trate, con las



consecuencias propias de las declaraciones judiciales de esa especie, es decir, la aniquilación del mismo con las subsecuentes restituciones mutuas, si de la nulidad se trata, o la revelación de los verdaderos alcances de la voluntad contractual, atribuyéndole los efectos que le son inherentes.

Un segundo supuesto se presenta cuando el demandado propone las susodichas excepciones, pero al proceso no comparecen todas las partes que intervinieron en la formación del acto jurídico. En tal hipótesis, no le es dado al juzgador, obviamente, aniquilar el contrato nulo, ni asignarle los efectos que conciernen a la verdadera voluntad de las partes la cual, por lo demás, no puede declarar, sino que solamente podrá acoger como fundada la excepción, declaratoria que al enervar las pretensiones del actor, impide que los contratos nulos o simulados puedan producir los efectos que los litigantes persiguen o que lleguen a causar ulteriores perjuicios, es decir, que el excepcionante solo consigue atajar la acción negando el título del demandante, evitándose de esa forma que éste pueda sacar algún beneficio o provecho del acto simulado o nulo. .. ([27] (CSJ, SC del 10 de septiembre de 2001, R.. n.º 5961).

## 11. CASO CONCRETO

En cuanto a los requeridos para la estructuración de la simulación encontramos que tanto las declaraciones como los documentos, se entrelazan para advertir, que si bien existió un contrato de compraventa donde se transfiere el dominio por parte de AMALFI ZAPATA, a FARIDES BAYONA CARVAJAL, ello fue el resultado de un acto de mera apariencia que tenía como propósito proteger los bienes de la primera debido a las deudas que la aquejaban. Los siguientes indicios apoyan esta hipótesis:

1. *relaciones parentales, amistosas o de dependencia –*
2. *falta de medios económicos del adquirente –*
3. *ausencia de movimientos en las cuentas corrientes bancarias –*
4. *precio bajo –*
5. *precio no entregado de presente*
6. *– persistencia del enajenante en la posesión*
7. *– intentos de arreglo amistoso –*
8. *conducta procesal de las partes*

Respecto al primero de los indicios, se pudo advertir en las declaraciones que las partes del negocio que se asume simulado, eran muy cercanas y tenían relaciones amistosas. Así se sostiene en la declaración de parte rendida por AMALFI ZAPATA, y ratificada por los restantes testigos. Adquiere fuerza suasoria este dicho, si se analiza de manera conjunta con el documento llamado CONTRATO DE RETROVENTA, el cual muy a pesar de no tener la potestad para constituirse en un justo título que sustente una prescripción ordinaria, si permite concatenarse como un indicador, de un pacto previo entre estos, para que se devolviera el predio una vez se cumpliera la condición pactada.

Este indicio se fortalece cuando miramos el segundo, relacionado con el precio de la transacción que ascendió para los dos inmuebles a la suma de treinta y tres millones de **pesos** (\$33.000.000). Lo que llamó la atención al despacho fueron el monto de los requerimientos conciliatorios realizados por los sucesores procesales, dando a entender que el precio real del predio era superior; lo que podía confirmarse con lo percibido en la inspección judicial, relacionado con el estado



del predio y la ubicación del mismo. Empero, lo que más llama la atención al despacho, teniendo en cuenta la condiciones económicas de los demandados en pertenencia, y demandantes en reconvenición es lo relacionado con la capacidad económica de los adquirientes, que hace parte del indicio relacionado en el No. 4.

Todos fueron contestes en sostener que tanto FARIDES BAYONA, como AMALFI ZAPATA, estaban casadas con hermanos NIÑO, por lo tanto eran cuñadas. Se indicó tanto por AMALFI ZAPATA, como MARIO NIÑO HIJO, HECTOR ZUÑIGA y EMIRO JARAMILLO, que el papá de las sucesoras procesales trabajaba para MARIO NIÑO padre en la ferretería que conocían como los pepe ganga, que era una persona muy desordenada en términos financieros y por eso siempre era auxiliado por su hermano. Se indicó que FARIDES BAYONA, era ama de casa, esto lo afirmó incluso ASTRID NIÑO. No se establece tampoco dentro de la escritura de compraventa, de donde obtuvo los recursos la compradora.

Quisieron sostener los sucesores procesales que los recursos se obtenían de las utilidades del negocio que se llamaba los pepe ganga, información que se contradice con la de los otros testigos quienes sostenían que era de MARIO NIÑO PADRE. Para el despacho el dicho de los sucesores procesales esta lleno de imprecisiones, primero que todo KELLY NIÑO, ante la pregunta del nombre, indica que no sabía, aunque después si pudo recordarlo. Se le indagó tanto a ella como a ASTRID, JACINTA y LUIS CARLOS, sobre las utilidades de la ferretería, manifestando ambos que no tenían claridad. ASTRID, insiste que la mamá recibió una herencia por parte de sus padres, que no sabía cuanto costaba la finca porque era muy niña, que además estuvo con ellos hasta los 19 años. KELLY, por su parte decía que fue comprado con fruto de su trabajo en la ferretería LOS PEPE GANGA.

Estos hechos indicadores permite construir un indicio según el cual FARIDES BAYONA no tenía los recursos para adquirir el inmueble.

Tampoco existe prueba de las transacciones que se hicieron para realizar el pago, ni siquiera se indica en la manera en como se haría el pago, señalándose únicamente que se había realizado a satisfacción al momento de la firma de la escritura.

Finalmente el indicio mas fuerte se constituye en la persistencia del enajenante en la posesión. Es esa la razón por la que se presenta la demanda reivindicatoria, aduciendo en ella que había ocurrido un despojo violento por parte de MARIO NIÑO HIJO.

A partir de la posible ocurrencia de ésta hipótesis, el despacho indagó tanto en MARIO NIÑO HIJO, como en los sucesores procesales sobre el conocimiento que tenían en el negocio. Analizadas en conjunto logró advertirse que existía mayor conocimiento en el primero, y que los segundo terminaban teniendo contradicciones en sus dichos.

ASTRID señala que solo iba los fines de semana por razones de ocio y no tenía conocimiento del negocio. JACINTA indica que no iba mucho a la finca. LUIS CARLOS NIÑO, fue el mas conteste en torno a los temas relacionados con el negocio. Ocurre que la contradicción de la que se habla, se presenta cuando declara LUIS OSPINO NIÑO, quien es esposo de KELLY NIÑO, éste a pesar que manifestó conocer del tema del negocio, y estar él día que ocurrió el despojo



que aducen como causa de pérdida de la posesión, ante las preguntas del juez, manifestó que si bien conocía todo lo que afirmó, no tenía conocimiento cercano de los hechos, por eso no conocía ni del hierro o marca del ganado, ni de los potreros, ni estaba el día que ocurrió el despojo.

A partir de esto considera el despacho que el conocimiento que pueden tener los sucesores procesales de los hechos, es el conocimiento que puede tener cualquiera de una finca ganadera, pero no tenían detalles de fondo sobre el negocio como si los mostraba MARIO NIÑO HIJO.

Es por todos estos aspectos que considera el despacho que en el presente se encuentra estructurada la excepción de simulación, por lo que será declarada de manera oficiosa, negándose las pretensiones de la demanda y ordenándose declarar que el contrato contenido en la escritura pública No. 223 del (2) dos de marzo del dos mil (2000), es un acto simulado.

Finalmente, no se condenará en costas, teniendo en cuenta que ninguna de las pretensiones invocadas resultaron avantes.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE SABANALARGA-ATLANTICO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR PROBADA la excepción de ausencia de justo título para adquirir por prescripción ordinaria, presentada por la demandada, y en consecuencia NEGAR la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio elevada por los demandantes.

**SEGUNDO:** DECLARAR PROBADA de manera oficiosa la excepción de simulación absoluta y en consecuencia NEGAR las pretensiones invocadas en la demanda de reconvención

**TERCERO:** DECLARAR que la compraventa contenida en la escritura pública No. 223 del (2) dos de marzo del dos mil (2000), es un acto simulado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ

**Firmado Por:**  
**David Modesto Guette Hernandez**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Promiscuo 002**  
**Sabanalarga - Atlantico**

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: **ad0b7028cb added61b70232bdb360fb4a18a4e87b1f81d3eebb7c494bbc704e9f5**

Documento generado en 15/09/2022 06:18:23 PM

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