Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL**
**POPAYÁN CAUCA**

**j02cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Popayan (Cauca), veintidós de septiembre de dos mil veintitrés

**RADICACION: 190014003002-2019-00289-00**

| | |
|---|---|
| **PROCESO:** | VERBAL DECLARATIVO |
| ACCION: | REIVINDICATORIO/PERTENENCIA |
| **DEMANDANTE**: | JOAQUIN GONZALEZ VALERO |
| **DEMANDADOS**: | LUZ MERY FRANCO ROSERO<br>TOMAS ENRIQUE CONCHA<br>EDILBERTO SOLANO<br><br>PERSONAS INDETERMINADAS. |

**SENTENCIA CIVIL No. 258**

## I. OBJETO DE DECISIÓN:

Agotadas las etapas previas dentro del proceso de la referencia, es dable proferir sentencia de fondo una vez anunciado el sentido del fallo en audiencia celebrada el día diecisiete (17) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

## II. ANTECEDENTES:

Los hechos relevantes se compendian así:

2.1. Se afirma en la demanda que el señor JOAQUIN GONZALEZ VALERO, es el legítimo propietario del bien descrito en el hecho primero del escrito inaugural que hace un recuento histórico de los negocios jurídicos que antecedieron la adquisición del predio involucrado en el proceso.

2.2. Se afirma que entre los linderos del inmueble objeto de la demanda y que se relacionan en el hecho primero, con los que aparecen en la escritura mencionada, guardan perfecta identidad.

2.3. Agrega el demandante que él no ha enajenado ni tiene prometido en venta el inmueble relacionado y su registro se encuentra vigente en la ORIP a folio de M.I. No. 120-194051.

2.4. Reitera que adquirió el predio de su verdadera dueña Lucía González de Lastra, quien a su vez lo adquirió de igual manera y lo tuvo de manera plena y absoluta.

2.5. Alega el accionante que se encuentra privado de la posesión material del inmueble puesto que la posesión la tiene en la actualidad, los demandados LUZ MERY FRANCO ROSERO, TOMAS ENRIQUE CONCHA REYES y EDILBERTO SOLANO y posiblemente otras personas indeterminadas quienes entraron en posesión de manera violenta más o menos en el año 2008 aprovechando que el predio se encontraba deshabitado, habida cuenta que ni él ni su familia se encontraban allí, y penetraron en el predio, variaron sus cercas, han construido casa desde hace más o menos dos años y han ejercido posesión violenta prohibiéndole el ingreso e incluso profiriendo amenazas en caso de que acceda al mismo.

2.6. Insiste lo dicho en el numeral anterior y agrega que los demandados desde 2008, se reputan públicamente la calidad de dueños del predio, sin serlo, pues su posesión se derivó de actos violentos. Que presentan una promesa de compraventa suscrita por Raúl Alfredo Gutiérrez Murcia, como promitente vendedor y promitente compradora LUZ MERY FRANCO ROSERO, sin que el primero tuviera poder suscrito por el propietario del terreno haciéndolo aparecer como de su exclusiva propiedad. Anexa documento y resolución de la fiscalía por estafa.

2.7. Afirma que los demandados son poseedores de mala fe y están en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble referido en esta demanda.

2.8. Da a conocer que, en el año 2013, el demandante interpuso una demanda de acción reivindicatoria contra los hoy demandados, la cual no prosperó por cuanto el día de la inspección el no estuvo informado de esa diligencia a la cual no era obligatoria.

2.9. Adiciona que en esa oportunidad no le reconocieron el derecho que le asistía porque no pudieron identificar los linderos norte y oriente y no se pudo ubicar el bien invadido.

2.10. Aduce que en distintas oportunidades como propietario del inmueble ha presentado denuncias penales contra luz Mery Franco Rosero, Tomás Enrique Concha y Edilberto Solano por los actos perturbatorios de su propiedad como consta en las fotocopias de los mismos que se anexan y solicita oficiar al Juzgado y a la Fiscalía.

2.11. Que el demandante ha pagado año por año los impuestos prediales correspondientes y ha pagado levantamientos topográficos para conocer la real dimensión de sus lotes. En especial el que se pretende reivindicar.

Con base en los hechos narrados, solicita se despachen las siguientes:

**3. Pretensiones:**

3.1. Que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor JOAQUIN GONZALEZ VALERO, el predio identificado como Lote B con área de una hectárea 8.555 M2, de linderos y demás especificaciones contenidas en el numeral primero del acápite de hechos y pretensiones, y E.P. No. 4135 de 18 de diciembre de 2013 de la Notaría Tercera de Popayan, folio de M.I. No. 120-194051 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayan.

3.2. Que como consecuencia de la anterior declaración se condene al demandado a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia a favor del demandante el inmueble mencionado.

3.3. Que el demandado deberá pagar al demandante, una vez ejecutoriada la sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos sino también los que el dueño hubiese podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por peritos desde el momento de iniciada la posesión, por ser poseedor de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble, al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el demandante por culpa del poseedor.

3.4. Que el demandante no está obligado por ser el poseedor de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias del artículo 965 del CC.

3.5 Que en la restitución del inmueble deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se reputen como inmuebles conforme a la conexión con el mismo, como prescribe el Código Civil en el Título I del Libro II.

3.6. Que se condene al demandado en costas del proceso.

## III. CONTESTACIÓN – EXCEPCIONES Y DEMANDA DE RECONVENCIÓN

3.1. Los demandados frente a los hechos de la demanda, con mediación de apoderado judicial, dan contestación a la misma y manifiestan que entre las partes celebraron varias transacciones de terrenos de propiedad del hoy demandante, sin que, para esa época, esto es, año 2006, el demandante demostrara inconformidad, fecha desde la cual les fue trasladada la posesión y quienes desconocen para la fecha, dominio alguno al demandante o a terceros.

Aceptan como cierto el hecho cuarto respecto a la escritura pública de adquisición e itera que a la fecha el actor no detenta la posesión del inmueble ya que desde 2006 se encuentra en cabeza de los demandantes en reconvención con ánimo de señor y dueños del mundo rural sin reconocer dominio ajeno y que el demandante afirma que perdió la posesión en el año 2008, para la fecha ya ha cabalgado en él el fenómeno de la prescripción.

Agrega en respuesta positiva al hecho quinto, que la posesión se obtuvo de manera pública, pacífica, sin violencia ni actos de clandestinidad, a la vista de los vecinos e incluso del hoy demandante, persona que auspicio y aceptó que los demandados estaban en posesión del bien.

Afirma que es falsa la afirmación de que los demandados aprovecharon que el predio estuviese deshabitado, porque el inmueble en mención nunca ha estado deshabitado, ya que el demandante siempre ha tenido persona que

se encarga del cuidado y mantenimiento de sus bienes y animales de corral, dependientes y familiares, por lo que esa afirmación es temeraria.

También alega que es falsa la afirmación de la variación de linderos y cercas, ya que el demandante auspició la forma y términos en que accedieron a la posesión los demandantes en calidad de señores y dueños, donde realizaron mejoras importantes y necesaria para la debida explotación del lote donde se da cuenta de la construcción de una casa de habitación.

Aseguran los demandados que se consideran propietarios en razón a que no reconocen ni han reconocido dominio del demandante y este tiene prohibido el ingreso y la disposición sobre el bien desde el año 2006.

Razonan que como lo han sostenido en líneas anteriores, ellos se han reputado dueños frente a terceros incluido su propietario con ejercicios de posesión de manera pacífica y sin violencia ni clandestinidad, tal es así que el inmueble queda contiguo a la vivienda de propiedad del actor, quien durante los últimos 12 años ha sido testigo de la posesión desplegada por la parte pasiva, como él lo afirma.

En cuanto a la firma del contrato de promesa de compraventa suscrito con RAUL ALFREDO GUTIERREZ MURCIA, ni afirma ni niega, máxime que el documento aportado hace referencia a la presunta negociación de un inmueble diferente en área y colindancias al que hoy hace referencia la demanda, con lo que pretende inducir en error al funcionario por cuanto que lo que en su momento se pretendió vender, perteneció de manera exclusiva al vendedor.

Acepta como cierto el hecho séptimo en cuando a la posesión ejercida, la que data de un lapso superior a 10 años periodo dentro del cual no ha existido reconocimiento o interrupción por mecanismos jurídicos o de hecho de la posesión aludida, la que ha sido de buena fe y con actos ostensibles como la siembra de productos transitorios y pastoreo de ganado entre otros.

Niega el hecho octavo y el noveno.

Acepta como cierto el hecho 10 en cuanto a la demanda reivindicatoria, y califica de temeraria y carente de certeza la afirmación del actor ya que la manifestación de haberse declinado las pretensiones de la demanda por la supuesta falta de identificación del inmueble: la negación de las pretensiones entre otros, tuvieron como móviles errores de procedimiento inducidos por el demandante.

Decimo primero. En cuanto a las denuncias penales que el demandante aduce presentó, los demandados informan que no han recibido sanción penal alguna por los presuntos delitos a que hace mención la demanda y que las acciones civiles en contra de los demandados no han tenido prosperidad alguna y han fracasado para el demandante JOAQUIN GONZALEZ VALERO.

Al hecho décimo segundo no le consta y niega el décimo tercero.

Se opone a las pretensiones de la demanda, por considerar que a la fecha no le asiste derecho alguno al demandante para invocar la acción reivindicatoria toda vez que la misma se encuentra prescrita.

**3.2. EXCEPCIONES FRENTE A LA ACCION REIVINDICATORIA**

Se opone a la totalidad de las pretensiones y alega que no existió violencia.

**EXCEPCIONES**

**1. Prescripción extintiva de la acción**

Afirma que la excepción propuesta se configura desde el año 2006 fecha en la cual los demandados entraron en posesión de manera pública y con ánimo de señor y dueño, sin mediar violencia o clandestinidad, ya que desde esa época hasta la presentación de la demanda ha trascurrido más de doce años sin que el demandante haya hecho uso de los derechos legales para el restablecimiento de sus derechos posesorios, no obstante, que en la subsanación de la demanda se estable como fecha de ingreso de los demandados al predio el año 2008, circunstancia que ratifica el argumento de encontrarse prescrita la acción.

**2. Cosa juzgada**

La que se sustenta en el hecho de haberse tramitado proceso reivindicatorio en contra de los mismo demandados, con similares pretensiones que se persigue en esta demanda, proceso que curso en el juzgado Primero Civil del Circuito de Popayan, bajo el radicado No. 2015-00194, siendo el mismo demandante JOAQUIN GONZALEZ VALERO, proceso que culmino desfavorable a sus intereses y surtió recurso de apelación ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayan, Corporación que confirmó el fallo impugnado. Apoya su alegato en el artículo 303 del Código General del Proceso.

**3°. LA GENERICA E INNOMINADA**

**4. LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

Los demandados en reivindicación, dentro del término para contestar la demanda presenta reconvención o demanda de mutua petición en contra del demandante señor JOAQUIN GONZALEZ VALERO, la que soportan en los siguientes hechos y pretensiones:

**4.1. Hechos:**

Primero**.** Los señores LUZ MERY FRANCO ROSERO, TOMAS ENRIQUE CONCHA REYES y EDILBERTO SOLARTE DIAZ, solicitan en su nombre, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a su favor, sobre un predio rural ubicado en la Vereda Morinda Jurisdicción del Municipio de Popayán, inmueble determinado por los linderos descritos en este acápite, M.I. No. 120-194051.de la Oficina de Registro de II.PP. de Popayan.

Segundo. El inmueble en cuestión, ha sido poseído por los demandantes en reconvención desde el 30 de abril de 2006, fecha desde la cual han efectuado actos de señor y dueño, tales como cerramiento en postes de madera y cemento con hilos de alambre de púas, siembra de árboles frutales, pastos mejorados, construcción de una casa de habitación entre otros.

Tercero. La posesión del referido inmueble, la han ejercido los demandantes de manera pública, pacífica, tranquila, sin violencia, ni clandestinidad, sin

interrupción civil ni natural, con permanencia continua y adecuada explotación del mismo, pues en el tienen fijada su casa de habitación la cual ocupan con su núcleo familiar y la han defendido contra perturbaciones de terceros y explotado desde el mismo momento del inicio de la posesión sin reconocer dominio ajeno.

Quinto. Informa que en el terreno objeto de la pretensión se ha levantado una casa de habitación que consta de un primer piso, dos alcobas, sala comedor, cocina un baño, construido en ladrillo a la vista, con ventanas y puertas metálicas.

4.2. Solicita en consecuencia:

1º. DECRETAR a nombre de LUZ MERY FRANCO ROSERO, TOMAS ENRIQUE CONCHA REYES y EDILBERTO SOLANO DIAZ, que pertenece en dominio pleno y absoluto el predio rural ubicado en la Vereda Moringa jurisdicción del Municipio de Popayán, Cauca, denominado Lote B de una extensión superficiaria de 1 H. 8555 M2 identificado con M.I. 120-194051 de la Oficina de Registro de II.PP. de Popayan, comprendido dentro de los linderos relacionados en el acápite de hechos y pretensiones.

2º. ORDENAR la inscripción de a la sentencia en el libro 1º de la Oficina de registro de II.PP. del Círculo de Popayan en el folio antes indicado.

## IV. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

Como primer problema jurídico compete a esta judicatura determinar si se demuestra el cumplimiento de los presupuestos axiológicos de la acción de dominio con fundamento en los elementos probatorios adosados por las partes, a la luz de la ley sustancial y jurisprudencia relativa al tema.

En segundo término, analizar si se cumplen y prueban los presupuestos de la acción prescriptiva extraordinaria adquisitiva de dominio frente a la acción reivindicatoria.

En tercer lugar, determinar si la posesión alegada por el demandado logra enervar la calidad de propietario del demandante.

## V. PRESUPUESTOS PROCESALES:

La capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, se encuentran acreditados, en cada uno de los extremos de la relación jurídica procesal.

La parte demandante, persona natural con capacidad de adquirir derechos y contraer obligaciones quien se arroga la calidad de propietario del bien inmueble en cuestión y como titular del mismo según documento escriturario debidamente registrado, frente al demandado a quien se le atribuye la calidad de poseedor.

El derecho de postulación se ha ejercido cabalmente por la parte demandante, y el derecho de réplica se ha ejercido por la parte pasiva, ambos representados por mandatarios judiciales debidamente constituidos. La tramitación del proceso se ha surtido ante Juez competente y el libelo introductorio satisface todos los requisitos de una demanda en forma.

## VI. LEGITIMACION EN LA CAUSA

La legitimación en la causa proviene del interés jurídico que ubica a las partes en los extremos de la relación jurídica-sustancial, de acuerdo con lo anterior por activa solo está legitimada en la causa como demandante la persona que tiene la titularidad del derecho que reclama en su pretensión, y por pasiva quienes como demandados están llamados, según la relación jurídico-sustancial debatida en el plenario a responder y contradecir legítimamente la pretensión.

En el caso bajo estudio, se cumplen estos presupuestos en los extremos de la relación procesal. Por una parte, el señor JOAQUIN GONZALEZ VALERO como titular del derecho de dominio del inmueble encartado en este asunto frente a los demandados, personas legitimadas por pasiva a quienes se les endilga la calidad de poseedores del inmueble objeto de reivindicación, llamados a resistir la pretensión, derecho que ha ejercido dentro del proceso cabalmente al dar contestación a la demanda, proponer excepciones para enervar las pretensiones e incoar a su favor demanda de mutua petición.

## VII. LA ACCION REIVINDICATORIA

Respecto de la mencionada acción, el artículo 946 del Código Civil estatuye que «**es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla»,** procediendo también de conformidad con el precepto 949 ídem, respecto de «una cuota determinada pro indiviso de una cosa singular», y a tenor del artículo 950 ibídem, cuando se disputa el derecho de dominio, el autorizado para promover la señalada acción, es el titular de «la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa», y de acuerdo con el 952 del citado ordenamiento, ha de convocarse para enfrentarla al «actual poseedor

La jurisprudencia de la Corte Suprema ha reiterado que para el éxito de la «pretensión reivindicatoria» deben concurrir y demostrarse los siguientes supuestos: (*i) «derecho de dominio» en cabeza del actor; (ii) posesión material ejercida por el demandado sobre «cosa corporal, raíz o mueble», y que la misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación; (iii) identidad entre el «bien mueble o inmueble» reclamado por quien acciona, y el detentado por el convocado al litigio* (CSJ SC, 8 abr. 2014, rad. 2006-00639-01).

En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual *"el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".* Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente:

"La anterioridad del título del reivindicarte apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces,

no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, a aquél puede sacar avante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir". [1]

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.

## VIII. CASO CONCRETO.

Teniendo como telón de fondo, la normatividad y jurisprudencia citadas, prosigue el despacho al estudio de los elementos estructurales de la acción deprecada en el caso concreto.

"1.2.2. En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el **propietario** de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

PRUEBA. La parte actora aportó con la demanda, como prueba de la calidad de propietario la Escritura pública No. 3.152 de 30 de noviembre de 2009, documento que protocoliza la compraventa entre Lucía González de Lastra y JOAQUIN GONZALEZ VALERO del predio con una extensión de 382.936 ubicado en la Vereda Morinda comprendido dentro de linderos relacionados en dicho instrumento escriturario y del cual forma parte el que es objeto de disputa entre las partes, predio adquirido por la vendedora en mayor extensión según escritura pública número 3.100 de 10 de agosto de 2007 otorgada en la Notaría Segunda de Popayán, con M.I. No 120-172019 y la E.P. No. 4135 de 18 de diciembre de 2013 de la misma oficina notarial, mediante la primera el demandante adquiere la propiedad del inmueble de mayor extensión que comprende el predio objeto de esta demanda y mediante el segundo documento escriturario procede a desenglobar la finca, acto jurídico que da lugar a dos matrículas inmobiliarias: Lote A: 120-194050 y Lote B. 120-194051, última que identifica el fundo cuestionado en este asunto.

Los documentos antes mencionados, constituyen prueba idónea de la propiedad del inmueble en cuestión, en cabeza de la demandante, documentos anexos con la demanda, en consecuencia, no es necesario profundizar en otras pruebas para tener por establecida la propiedad, dado que se trata de documentos públicos que se presumen auténticos y tiene

[1] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, octubre 23 de 1992.

plena validez por haber sido otorgado por funcionarios públicos en ejercicio de funciones públicas.

*En cuanto al segundo elemento que tiene que ver con la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.*

Loa demandados aceptan expresamente ser poseedores del inmueble discutido y se arrogan la calidad de poseedores del predio, lo cual constituye confesión del hecho aseverado por el actor, según lo explicó en una sentencia la Corte Suprema de Justicia, *la confesión cobra relevancia en el evento en que se constate una coincidencia entre lo que se busca, la aceptación de quienes tienen en su poder el bien con ánimo de señores y dueños pero sin ser propietarios, ya que en otras oportunidades la aceptación viene acompañada de otras circunstancias que la condicionan, como cuando se acepta ser poseedor pero como consecuencia de un título de dominio que entra a discutir con el de la contraparte o existe disparidad total o relevante entre las áreas que reclama cada quien, concluyó (M. P. Fernando Giraldo).* ***(CSJ Sala Civil, Sentencia SC-28052016 (05376310300120050004503), 04/03/16).***
Prueba. Acorde con el análisis precedente, este segundo elemento de la acción de dominio como es la posesión no encuentra contradicción y en consecuencia resulta configurado.

**3º. Elemento.** Como tercer elemento de la acción reivindicatoria, que la misma recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual la actora invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindica.

El inmueble encartado en la litis, es cosa singular reivindicable, determinada y cierta debidamente alinderado y el título invocado abarca la totalidad de la parte que se pretende reivindicar, con existencia real y no se presenta discusión en torno a su identificación y determinación de linderos por la parte pasiva quien reconoce los linderos que la determinan en la contestación de la demanda y en la demanda de reconvención, además de que, el perito designado en este asunto corroboró en la experticia realizada al predio, los linderos que lo determinan así como su extensión.

Frente a estos conceptos, en CSJ SC 25 nov. 2002, rad. 7698, reiterada en SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01, se precisó que,

*(…) la singularidad de la cosa, tratándose de un inmueble, hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto, inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados. En esa medida, cabe señalar que no pierde la condición de ser cosa singular el inmueble objeto de reivindicación por el hecho de que se haya especificado en la demanda un predio, y luego se demuestre que el dominio o la posesión recae sobre una porción menor del mismo, pues ésta se impregna de esa misma característica,*

*claro está, hallándose perfectamente determinada como parte integrante del bien disputado.*

Por consiguiente, en el caso bajo examen, este tercer elemento de la reivindicación se tiene por satisfecho al encontrarse plenamente identificado el inmueble objeto de reivindicación.

**4º elemento axiológico de la acción reivindicatoria**

Tiene que ver con la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que "*en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder" (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84)"2.*

El bien que pretende el demandante y el ocupado por los demandados, encuentran similitud, punto pacífico entre las partes, por cuanto se conoce que se trata de un predio determinado por sus linderos, extensión y localización, ubicación y extensión que los demandados identifican como el que ellos poseen, y corresponde al mismo que relaciona el libelo del cual deriva la titularidad la accionante, distinguido con folio de M.I. No. 120-194051.

El peritaje rendido por el ingeniero Diego Fernando Bravo Montilla, da cuenta del predio que se pretende reivindicar y corresponde al que es objeto del presente litigio, experticia que se sustenta además del análisis del perito, en levantamientos topográficos que informan de los linderos que determinan el inmueble encartado en este asunto y su área que coincide con la relacionada en el Certificado expedido por el IGAC: 1H.8555 M2, tales linderos y su extensión con mínimas variables en su extensión, son reconocidos por la parte demandada quien aportó un levantamiento topográfico del lote donde se puede corroborar la similitud de linderos del predio en cuestión.

**5º. Elemento.** Por último, Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual *"el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo"*. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente:

"La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio

---

[2] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, expediente No. 4987, diciembre 2 de 1997.

de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar avante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir". [3]

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.

## IX. CONSIDERACIONES

### 9.1. De las excepciones frente a la acción de dominio

**Prescripción extintiva de la acción**

Los demandados con intervención de profesional del derecho alegan la prescripción de la acción de dominio por haber trascurrido el tiempo desde desde el año 2006 cuando entraron en posesión de manera pública y con ánimo de señor y dueño, sin violencia ni clandestinidad y por tanto para la época de la presentación de la demanda habían trascurrido 12 años sin que el demandante haya hecho uso de sus derechos, que no obstante lo anterior, en la demanda, se establece que los demandados ingresaron en el año 2008 al fundo circunstancia que ratifica el argumento de encontrarse la acción ya prescrita y en contrasentido se ha generado derecho de usucapión en cabeza de los demandados que se alega por vía de reconvención.

En punto a la prescripción de la acción de dominio la Corte Suprema de Justicia al resolver la excepción de mérito formulada por un demandado, quien decidió denominarla, justamente, *"prescripción extintiva de la acción reivindicatoria*", para referirse a una supuesta consecuencia de los actos de posesión que durante cierto tiempo venía desarrollando sobre el predio reivindicado, la Corte señaló que la acción reivindicatoria no es susceptible de extinguirse como consecuencia del mero paso del tiempo, ya sea que se hable de caducidad o de prescripción. Según la Sala, por ser dicha acción inmanente al dominio, la mera pasividad del titular no acarrea, per se, la pérdida del derecho de propiedad, pues tal circunstancia solo puede tener ocurrencia si una persona distinta al dueño ha ganado el respectivo bien por usucapión, al haberlo poseído por el tiempo y en las condiciones previstas en la ley.

De tal manera que, mientras el propietario mantenga su condición de tal, sigue estando asistido de la facultad de perseguir el bien del que es dueño y de recuperarlo en manos de quien lo tenga, para lo cual cuenta siempre con la acción reivindicatoria.

---

[3] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente No. , octubre 23 de 1992.

En suma, esta acción no se extingue por el simple hecho de no haberse ejercido en cierto periodo de tiempo, sino solamente como consecuencia de la pérdida (o extinción) del derecho de propiedad, porque otro lo haya ganado por virtud de la usucapión. *Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC2122-2021, radicación n.° 52001-31-03-004-2005-00162-01, 2 de junio de 2021. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.*

Por consiguiente, esta excepción debe negarse sin perjuicio del análisis que más adelante realice este despacho frente a la demanda de reconvención.

**2. Cosa juzgada**

En cuanto a la cosa juzgada, por el hecho de haberse tramitado proceso reivindicatorio en contra de los mismos demandados, con similares pretensiones que se persigue en esta demanda, proceso que curso en el juzgado Primero Civil del Circuito de Popayan, bajo el radicado No. 2015-00194, siendo el mismo demandante JOAQUIN GONZALEZ VALERO y que resultó desfavorable a sus intereses en primera y segunda instancia.

El numeral 3o del artículo 304 del Código General del Proceso, a cuyo tenor no constituyen cosa juzgada las sentencias «*que declaren probada una excepción de carácter temporal que no impida iniciar otro proceso al desaparecer la causa que dio lugar a su reconocimiento*».

*Como memora la Corte Suprema de Justicia, el dominio es un derecho real, al tenor del artículo 665 del Código Civil, y que por lo tanto una vez adquirido permanece vigente hasta que subsista el bien sobre el cual recae, debe colegirse que las acciones que lo protegen igualmente perduran durante igual período. En otros términos, el sólo transcurso del tiempo desdice de la propiedad sobre un bien, pues para que atributo se pierda en contra de la voluntad de su titular es necesario que se configure la prescripción adquisitiva en favor de un tercero poseedor (arts. 2512, inc. final y 2538 C.C.).*

Así lo tiene sentado la doctrina de la Corte Suprema de Justica al señalar: *"De la propia índole de la prescripción se desprende que al paso que opera como adquisitiva para quien posee el bien por el tiempo y con los demás requisitos exigidos por el derecho positivo, se va produciendo, en forma simultánea, la prescripción extintiva para quien hasta ahora es el propietario del bien. Es decir, que mientras el uno avanza en pos del derecho de dominio como usucapiente, para el otro se va extinguiendo, al punto que así lo ha consagrado el legislador cuando en el artículo 2512 del Código Civil preceptúa que "la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguirse 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", norma ésta que guarda estricta armonía con lo dispuesto por el artículo 2538 del mismo Código, en cuanto en él se dispone que operada la prescripción adquisitiva de un derecho, se extingue igualmente la acción para reclamarlo. (CSJ SC 020 de 1999, rad. 5265, entre otras)."*

*Y agrega:*

*"Cercenar al propietario la facultad de reivindicar su bien a pesar de que el poseedor no ha consolidado la usucapión y conceder a este la potestad de incoar una nueva acción de pertenencia en el mismo supuesto, traduce, sin más, un trato discriminatorio y un obstáculo para acceder a la administración*

*de justicia, en desmedro de los cánones 13 y 229 de la Carta Política, porque en ambos casos se está ante una situación que puede mutar, como lo consagra el numeral 3o del artículo 304 del C.G. del P."*[i]

Dentro del contexto jurisprudencial reseñado, resulta claro al despacho, la no configuración de la cosa juzgada alegada por el demandado, por cuanto el propietario de un bien, cuenta con una prerrogativa legítima prevista a su favor, como así mismo pervive el derecho de acción para el poseedor que vio frustrada una primigenia súplica de pertenencia cuando los sucesos impeditivos establecidos en esa causa fueron de carácter temporal.

Por lo analizado en antelación, esta defensa esta llamada al fracaso y debe negarse.

**3°. LA GENERICA E INNOMINADA**

No encuentra el despacho ningún hecho que pueda configurar excepción y que deba ser declarada de oficio por esta funcionaria judicial.

**10. DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

**PRESCRIPCION EXTINTIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**

Como se sabe, los presupuestos de la acción prescriptiva, son los siguientes:

a. Posesión material en el usucapiente
b. Que la cosa haya sido poseída por el lapso de tiempo señalado en la Ley. (10 años) (Paréntesis fuera del texto).
c. Que la posesión se haya cumplido de manera pública, ***pacífica*** e ininterrumpida.
d. Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión.

Analizados los presupuestos antedichos, aplicados al caso concreto, en primer lugar la posesión material en el usucapiente, la pretenden sustentar los demandantes en reconvención, en la afirmación de su ingreso al predio en el año 2006 cuando adquirieron por compraventa y mediante documento privado de manos del mayordomo del demandante Raúl Gutiérrez el lote en mención, ya que desde entonces ingresaron al mismo en calidad de dueños, por lo que, procedieron a realizar mejoras como cercarlo con posteadura de alambre, pastaje de ganado, construcción de pesebrera, etc., y que allí han permanecido sin que fueran perturbados en su posesión, ya que con anterioridad habían comprado otros lotes al mismo demandante, por lo que el predio es contiguo al de LUZ MERY FRANCO ROSERO.

Sobre este punto, la demandada en audiencia oral, corroboran los hechos expuesto en la demanda y agregaron que si bien la compra se hizo con el mayordomo de JOAQUIN (el demandante), era éste quien daba escritura de lo negociado por su mayordomo.

Con respecto a la negociación dijo que se hizo mediante documento privado suscrito entre ella y RAUL, que el precio de la venta fue de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS ($ 28.000.000), de los cuales entregó seis al inicio y siguió cancelando al mismo Raúl quien administraba la finca. Refirió que antes había hecho negociaciones de otros lotes con el demandante, lotes para ganado por cuanto había bosque en la parte de atrás, y agregó que,

una vez recibido el dinero Joaquín daba los recibos; mencionó que no se hicieron las escrituras porque el lote estaba a nombre de otras personas como ocurrió anteriormente con otros predios, aclaró que todo se pagó con dinero y no con el lote como reza el contrato.

El demandado TOMAS ENRIQUE CONCHA a su turno, informa respecto de las circunstancias de inicio de la posesión que ese predio lo compró a Raúl Gutiérrez con un poder del señor JOAQUIN GONZALEZ VALERO y que se negoció en $ 14.000.000 y se canceló en su totalidad. Adujo que en el predio sembró pasto de corte, árboles de aguacate Hass, y que él le dio un lote a EDILBERTO SOLANO, el otro demandado, lote de una extensión de seis por doce metros, donde se encuentra una vivienda habitable.

A la pregunta de si el dueño se opuso a la posesión, respondió que hubo problemas por la venta de predios del administrador, pero el señor JOAQUIN le dijo que no lo demande porque él le iba a dar escritura por ese lote, pero no cumplió; refirió también, que, anteriormente le había comprado un lote y tenía poder de un señor Yobani, que negoció luego otro lote que estaba a nombre de Yobani lastre. Adujo que la plata del lote se la entregó a Raúl Gutiérrez ya que JOAQUIN no recibía plata sino el administrador quien todo lo hacía con su autorización.

Preguntado si el lote le fue entregado materialmente con sus mojones y linderos. Respondió que el lote le entregaron con linderos y él lo cercó con posteadura de cemento y desde entonces entraron en poosesión, sembraron pasto gramalote, añadió que don Joaquín andaba por allí ya que eran amigos. Reitera que él le cedió un lote a EDILBERTO SOLANO donde construyó su casa con aljibe y energía. Indagado sobre las denuncias referidas por el demandante, admite que sí hubo, pero todas salieron a su favor.

También afirmó que construyó una cochera para marranos en el lote discuito.

A la pregunta de si la posesión ha sido publica, pacifica e ininterrumpida. Responde que sí. Sobre la fecha de la posesión, reitera que desde septiembre de 2006 ya que la compraventa se hizo el 14 de julio de 2006.

Interrogado si a partir de la adquisición si él había abandonado en alguna ocasión el predio, dijo que no, que él ha tenido el predio en todo el tiempo y Edilberto Solano quien está en posesión de una parte del predio en un área de 72 metros.

EDILBERTO SOLANO por su parte, indagado sobre el conocimiento del inmueble objeto del proceso, afirmó que no conocía sus linderos y solo conoce del lote que le dieron para que hiciera una casita en el lote que está dentro del de la propiedad en la vereda Morinda. Indicó que no conocía la extensión del predio discutido y que le fuera entregado por el demandado, advirtió que fue eso fue en el año 2010 y allí construyo una mejora donde vive. Preguntado si se han presentado terceras personas a reclamarle ese predio. Responde que no, que la construcción se hizo poco a poco con ayuda de personas de la iglesia y nunca nadie le fue a decir nada, y afirma que desconoce como ingresaron al predio los demandados TOMAS y LUZ MERY.

Por otra parte, los testigos:

CARLOS ANDRES BEDOYA hijo de la demandada de profesión arquitecto. Expresó ser testigo de la adquisición del lote comprado hacía muchos años, por negocios realizados con el señor Joaquín Valero. Dio cuenta de la ubicación del mismo y sus linderos, mismo que colinda con el lote de su madre y la hermana del demandante quien es la dueña del lote de lindero opuesto al de su mamá al fondo una quebrada y colinda con el predio San Francisco.

Preguntado si hay construcciones en el lote, respondió que está cercado, sembrado de pasto, maíz y aguacate, y una casa construida allí. Que el cerco lo hizo su papá.

Averiguado por el abogado acerca de las circunstancias de ingreso al predio, respondió que ellos llegaron al inmueble aproximadamente en el año 2000; que vivían en una casita de la mamá del demandante y llegaron a una amistad y les vendieron un lote, después compraron otro y una vez realizados tres negocios en el 2006 sus padres hicieron un nuevo negocio para ampliarse porque eran contiguos y desde entonces han tenido el predio hasta la actualidad.

Sobre mejoras realizadas en el lote, respondió que sus padres usufructuaron el lote de ellos y desde allí empezaron al pasto de corte para colocar palos de aguacate y todo fue de manera pacífica.

En relación al demandado EDILBERTO SOLANO, refirió que lo conocieron en la iglesia porque es cristiano y que a raíz de una necesidad que se le presentó a él, sus padres decidieron que él los acompañara y le dieron un espacio para habitar en el lote y construyo allí una casita donde vive con la esposa y con los hijos. Relato que la casa es en ladrillo, tiene gallinas y ha vivido de manera pacífica a manera campesina cultivado y buscando la manera de sobrevivir.

Requerido si desde el año 2006 alguna persona ha reclamado el lote de terreno de los demandados y en el que está el señor SOLANO, contestó de forma negativa y ratificó que no se ha presentado nadie, pero que a raíz de unos sucesos que se presentaron en la zona, el señor JOAQUIN ha presentado demandas, pero ellos cayeron allí por un negocio que se hizo.

Interrogado si para la época de la compraventa para el año 2006 el inmueble del señor JOAQUIN VALERO se encontraba desocupado, dijo que no ya que don JOAQUIN vivía allí en una casita con la mama.

Inquirido el testigo si para acceder a la posesión discutida se utilizaron medios violentos, agresivos en contra del señor JOAQUIN VALERO. Respondió: nunca, porque ellos actúan de manera pacífica, no agresiva, pero que se han sentido vulnerados en algunas ocasiones por actos violentos por parte de terceros, pero que cuando han tenido que demostrar que son dueños del lote lo han hecho de manera pacífica. Recordó que, cuando ellos hicieron el negocio con don Joaquín con la antesala de haberse comprado otros predios, no se opuso, pero él le había dado autoridad al mayordomo y ellos se veían con él. Preguntado si Joaquín realizó reclamaciones y ante qué entidad. Dijo que después de que el mayordomo de él realizo cosas ilegales que afectó a muchas personas en la zona se desenfreno una cadena de demandas con sus padres y todas terminaron a favor de ellos, demandas de linderos y amojonamiento, otra penal que también el dictamen fue a su favor.

Finalmente cuestionado sobre la persona o personas que se reconocen en la región como dueños del predio objeto de la demanda, dijo que a TOMAS Y LUZ MERY se los conoce como los dueños legítimos.

Acerca del pago de impuestos del predio reveló el declarante que las mejoras las han resuelto ellos todo el tiempo, pero debido a que Joaquín no ha querido concederles los títulos legales no saben qué hacer ni como pagar hasta no tener el título legal.

Agrega que, que los negocios se hacían con Raúl, pero quien el que tenía que hacer las escrituras era el dueño porque anteriormente siempre las hizo normal y esta vez no lo ha querido hacer, puntualizó.

La señora LUZ ESTELLA DAZA llamada como testigo de la parte demandante en reconvención, quien dijo conocer el caso por la amistad que los une con los demandados, refirió que conocía el predio que hace parte de toda una finca grande que tienen ellos, a raíz de la demanda conoce el predio en discusión.

Preguntada por el área dijo que no recordaba, pero ha estado presente en los otros procesos y fisicamente tiene identificado el predio que se encuentra ubicado en la Vereda Morinda por los asados de Marino a ocho minutos de la finca de ellos los demandados.

Sobre la existencia de mejoras en el fundo, respondió que hay una casa en un espacio que le donaron a EDILBERTO; que los demandantes le hacen limpieza y mantenimiento al predio que ella conoce desde hace unos 17 años porque su hijo lo llevaban a la finca cuando era niño, y dijo saber que ellos (los demandantes en reconvención), fueron comprando por partes y los negocios siempre los hicieron de la misma forma.

Inquirida sobres su conocimiento acerca de las circunstancias de ingreso al predio por parte de los demandantes, expuso que, ellos inicialmente compraron una parte; que los negocios se hicieron con la venia del señor JOAQUIN quien encargaba al mayordomo para que él hiciera los negocios y en este ellos pagaron, en los negocios anteriores no hubo dificultad y don Joaquín siempre les hacía llegar las escrituras, el mayordomo RAUL era el intermediario no recuerda su apellido, pero aclara que era el hombre de confianza del señor Joaquín.

Sobre la negociación del predio, la fecha, respondió que fue en el año 2006, porque su hijo estaba muy pequeño y ella es muy cercana a ellos y le pedían opiniones y le comentaban sobre ese asunto, el cual no veía mal porque tenía poder del señor Joaquín y recibos del dinero que Joaquín recibía.

El mandatario judicial del demandante requiere a la testigo que informe que si los demandados y demandantes han sido los poseedores desde que adquirieron el predio, a lo que respondió que sí y que ella los visitaba continuamente. Preguntado si ella conocía si el señor Joaquín González habitaba en la misma propiedad, en ese sitio. Enfatizó que nunca lo vio desde esa época, que luego lo vio por motivo de los procesos que inició en contra de luz Mery y Tomás Enrique y reiteró que ella nunca lo vio por esos lados.

Cuestionada si Joaquín se opuso a la venta y si fueron afectados por actos de violencia o clandestinidad. Respondió que para la época no.

Acerca de los motivos de porque no se firmó la escritura pública de compraventa, dijo que él nunca ha manifestado porque no lo hizo, refiriéndose al demandante quien tuvo problemas personales con el señor RAUL a quien él le otorgaba poder y que talvez no le dio el dinero y por eso se negó a firmar las escrituras y los procesos civiles y penales.

En relación al señor Edilberto Solano, inquirida si tiene algún tipo de posesión en el inmueble que se reclama, informó la testigo que ellos le donaron un lote donde construyo una vivienda para vivir con su familia desde hace varios años.

Sobre la cuestión si la posesión ha sido violenta o clandestina en contra de Joaquín Valero, contestó que no, que al contrario ellos han sido víctimas del señor Joaquín, sin precisar porqué. Refirió que Tomas y Luz Mery se les reconoce como dueños en la región del terreno y a sus hijos. Agregó que el predio está cercado y todos los lotes cercados.

Interrogada sobre los procesos presentados por el demandante en contra de los demandados, informo de un proceso penal por falsificación de la firma de un recibo que fallaron a favor de los demandados. Un proceso reivindicatorio fallado a favor de los demandados. Acusaciones de haber matado al mayordomo. Procesos penales y civiles iniciados a raíz del predio todos fallados a favor de Luz Mery y Tomás.

Preguntada sobre la participación que tuvo ella en los procesos, menciono que como amiga de la familia dándole ánimo y asesorándola para que denunciara.

A la pregunta de cómo identifica el predio que está en disputa dijo que no lo reconoce muy bien cuando dice eso se refiere a las medidas del predio, no físicamente, porque ella sabe cuál es el predio que está en discusión, todo el tiempo lo conoce y sabe que han hecho posesión, explicó la testigo.

**11. OPOSICION DE LA PARTE DEMANDADA Y DEMANDANTE EN REIVINDICACION**

En punto a la posesión ejercida por los demandados, el señor JOAQUIN GONZALEZ VALERO, si bien acepta que los demandados iniciaron a poseer desde el año 2008, alega que son poseedores de mala fe porque ingresaron al predio con violencia y que esa posesión la tienen en la actualidad los hoy demandados LUZ MERY FRANCO ROSERO, TOMAS ENRIQUE CONCHA REYES, EDILBERTO SOLANO y posiblemente otras personas indeterminadas quienes entraron en posesión de manera violenta más o menos en el año 2008 aprovechando que el predio se encontraba deshabitado, habida cuenta que ni él ni su familia se encontraban allí, y penetraron en el predio, variaron sus cercas, han construido casa desde hace más o menos dos años y han ejercido posesión violenta prohibiéndole el ingreso e incluso profiriendo amenazas en caso de que acceda al mismo.

Agrega que los demandados desde 2008, se reputan públicamente la calidad de dueños del predio sin serlo, pues su posesión se derivó de actos violentos; que presentan una promesa de compraventa suscrita por Raúl Alfredo Gutiérrez Murcia como promitente vendedor y promitente compradora LUZ

MERY FRANCO ROSERO, sin que el primero tuviera poder suscrito por el propietario del terreno haciéndolo aparecer como de su exclusiva propiedad.

En el interrogatorio surtido en audiencia oral, el actor refirió antecedentes de negocios efectuados con los demandados a quienes se les hicieron varias ventas, dijo. Tres lotes que se englobaron en uno, pero ellos tomaron otros linderos e invadieron agresivamente 17.800 metros motivo de esta demanda, que también intimidatoriamente pasearon los caballos por toda la finca que era de 57 H. y rompieron los cercos con alicate de manera intimidatoria y aterradora y el señor TOMAS CONCHA llevó a un señor SOLANO a que hiciera una casa en su propiedad. Añade que él le vendió un lote a LUZ MERY. Que hicieron un mal alinderamiento porque cogieron la torre y presentaron una demanda de deslinde y amojonamiento y después otra demanda por perturbación a la propiedad y ampliar una demanda por invasión y por eso no ha vuelto a disfrutar de la tierra que hoy es comercial y valiosa. Habla de 1.780 millones y que todo ha sido de forma agresiva e intimidante.

Amplificó que del primer lindero cogieron ellos una torre y luego le propusieron compra, que él les dijo que no porque la única agua que pasa por su finca es precisamente la que va por ese lote que colinda con la parcelación San Francisco y sirve para el ganado y por eso no quiso vender, pero hubo un problema con un administrador ya que él le había dado un poder para que vendiera un lote de 3.000 metros, pero cuando él se fue a Bogotá y le pidió cuentas, le dijo que el poder tenía mal el número de matrícula inmobiliaria, poder que él rompió pero el mayordomo le había sacado copia y con esas copias estafó a más de 100 personas y reitera que ese poder era para vender tres mil metros y que Tomás dice que tiene un recibo autenticado por $2.000.000 que tiene su firma, pero corresponde a un negocio que hicieron en el 2001 y él falsificó la fecha y le puso 2007 para hacer creer que con ese recibo le había pagado el lote que le compró a RAUL. Afirma que la fecha del recibo fue cambiada y del lote invadido no se le pagó un peso y con ese recibo engaña a la justicia y cuando el administrador se voló (sic), la fiscalía lo exoneró a él de todo.

Refuta que los demandados aducen que tienen eso sin violencia, pero el mayordomo de TOMAS golpeó a CHUCHO su administrador, hecho que puso en conocimiento a la Fiscalía, pero dijo que eso de nada sirvió porque llegó un tipo en una moto y cuando CHUCHO dio la espalda, lo mataron y eso fue muy intimidante para él, además insiste en que echaron ganado por toda la finca y cortaron los alambres y él vivía solo allí y tenía temor.

Agregó el demandante que cuando se voló RAUL se le desapareció todo el ganado, le contaron que TOMAS había cambiado las marcas de su ganado y todo se puso en conocimiento de la fiscalía, y encontraron allí en la finca de TOMAS como 10 vacas de él ya que con la prueba de leche cachilapiado (sic) del ganado apareció el ganado suyo, y pusieron de albacea del ganado a TOMAS.

Se le pregunta si tiene claro el predio que pretende reivindicar. Dijo que sí ya que él lo hizo desenglobar y tiene certificado y escritura aparte.

Adicionó que cuando se voló RAUL en el año 2007, a partir de allí empezó la invasión en serio ya en el 2008.

Con respecto al área que pretende recuperar indica el demandante que es 1H. 887 M., predio invadido y expresa que a él le da miedo ir allá porque TOMAS ha metido venezolanos y se lo arrebató violentamente. Que son tres personas las que están allí. Agregó que en ese predio hay una casa que la hizo el señor SOLANO, cree ya que por allá no se asoma él. De las denuncias presentadas ante la fiscalía no tiene conocimiento de cómo están. Y habla del tema penal.

Interrogado sobre mejoras levantadas en el predio, respondió que se construyó una casa. El abogado le indaga si el realizo acción policiva para evitar la construcción del inmueble. Responde que no sabe cuándo se hizo la hicieron pero él no sabe cuándo, que no se dio cuenta porque viaja mucho y no recuerda.

Recalca que la posesión del señor TOMAS ENRIQUE CONCHA y demás demandados es violenta porque se presentaron acciones como romperle las cercas, construir una casa, pasear ganado por todo el predio, pegarle al mayordomo.

Para sustentar sus afirmaciones acerca de los actos de violencia, el demandado allega documentos relacionados con denuncias penales y demandas civiles en contra de los demandados LUZ MERY FRANCO y TOMAS EDILBERTO ENRIQUE CONCHA, entre las que se encuentra la radicada bajo la partida 190016000601200800216 incoada por el señor JOQUIN GONZALEZ VALERO, ante la Fiscalía General de la Nación por el presunto delito de invasión de tierras y que involucra el inmueble encartado en este asunto, denuncia que data de fecha 10 de enero de 2008 con ampliación de la misma en marzo de ese año, en esas denuncias se informa de los altercados y enfrentamientos suscitados en el fundo de marras entre las partes involucradas en esta demanda, hechos violentos que el demandante dio a conocer en interrogatorio formulado en audiencia, donde expuso su imposibilidad de ingresar al predio que constantemente ha defendido mediante diferentes acciones civiles y penales ya que debido múltiples actos de violencia que se presentaron en la finca ocupada por los demandados no le fue posible ingresar a sus predios, hecho que el demandado aceptó al decir que el señor VALERO no podía ingresar al predio que él adquirió de manos del mayordomo RAUL GUTIERREZ a quien le había pagado el dinero del precio convenido no obstante no aparecer él como comprador del inmueble por cuanto se afirma que la promesa de venta se realizó únicamente con la señora LUZ MERY FRANCO.

La violencia originada entre las partes por cuestiones relacionadas con la finca objeto del proceso y que el demandante denunció ante la Fiscalía General de la Nación, permite corroborar que el accionante ha reclamado el predio desde el año 2008 no solo al demandado Tomás, sino también ante las instancias penales donde dio a conocer los ataques que sufrió uno de sus dependientes señor Jesús María Chagüendo Chagüendo persona que fue atacada por un trabajador del demandando TOMAS ENRIQUE CONCHA y amenazado por éste y por lo que debió acudir ante Medicina Legal el 18 de febrero de 2009 porque fue atacado con mecanismo causal contundente. Y, es que, además el temor que le generaba al demandante el acudir a recuperar sus predios se dio igualmente por la muerte en violentas circunstancias de su administrador, además de verse él mismo involucrado en conductas penales y actuaciones dolosas por actuaciones de su mayordomo al haber dispuesto la venta de predios del demandante entre ellos el que es objeto de disputa entre los litigantes en este asunto.

En el año 2012 el demandante acude nuevamente a la Fiscalía a ampliar su denuncia por actos perturbatorios a su propiedad, interés que se refleja en enero de 2013 y en actuaciones judiciales como la iniciación de un proceso reivindicatorio, otro por deslinde y amojonamiento. Del proceso iniciado ante la Fiscalía General de la Nación, se conoce que la misma continúa su curso y la investigación por el presunto delito de Invasión de tierras o edificaciones, siendo denunciante el señor JOAQUIN GONZALEZ VALERO por hechos acontecidos desde el 10 de enero de 2008 en la vereda Morinda donde se encuentra localizado el inmueble conocido, asunto que se encuentra en etapa de Juicio pendiente del desarrollo de la audiencia de formulación de acusación frente a los demandados, según da cuenta el informe del Fiscal Séptimo Local Delegado ante los Jueces Penales Municipales de Popayán, Doctor Adolfo León Campo Bonilla, investigación que por tratarse de presuntas conductas penales no le compete su conocimiento a este despacho judicial, sin embargo, se relaciona este documento por obrar en el expediente como prueba de aquellas situaciones que el accionante en reivindicación puso en conocimiento del juzgado, tanto en su demanda como en el interrogatorio surtido en audiencia pública, hechos a los que se han referido igualmente los demandados.

Sobre la violencia, el artículo 771 del Código Civil califica como posesiones viciosas, o también llamadas inútiles, la violenta y la clandestina. La primera es aquella en la cual se ve coaccionada una persona de manera injusta con la finalidad de que se desprenda de la tenencia o posesión de un determinado bien. Esta persona se ve sometida a la violencia en el caso de que se ejerza una fuerza actual e inminente de tal magnitud que logre amedrantar al tenedor o poseedor. También se ve manifestada la violencia en el caso que se presenta, en ausencia del dueño, el apoderamiento del bien y que, al intentar recuperarlo su dueño, quien tiene la cosa lo repela.

Existe el vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro.

Lo mismo que la violencia se ejecute por una persona o sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente, a voces del artículo 774 del Código Civil.

Y, es que la violencia entre las partes, si encuentra prueba de su existencia como se refleja en las sendas denuncias penales, además de acciones judiciales ordinarias, sin que se conozca o exista una fecha concreta de la cesación de la alegada violencia entre las partes, por cuanto que, el período necesario útil para usucapir no se comenzará a contar sino hasta que ha cesado la violencia.

El citado compendio sustantivo, en su artículo 768 define la buena fe como "la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes u de todo otro vicio"

En lo referente a la prescripción adquisitiva, la mala fe consiste en la intención de adquirir el dominio o cualquier otro derecho real de manera ilícita, fraudulenta, clandestina o violenta, es decir, por medios no autorizados legalmente.

Y es que además, de la existencia de violencia en la posesión ejercida por los demandados, se detectan una serie de inconsistencias e inexactitudes en las versiones de los demandados en cuanto al negocio que afirman haber realizado con el mayordomo del demandante Raúl Gutiérrez, por ejemplo, la señora Luz Mery refiere que el precio acordado fue de $ 28.000.000, mientras que el señor Tomás Enrique afirma que se pactó en la suma de $ 14.000.000 con pagos mensuales de los que se extendían recibos por parte del señor Joaquín, soportes que no aparecen en el expediente.

Por otra parte, se tiene conocimiento por información del demandante ENRIQUE CONCHA y de EDILBERTO SOLANO que éste último ingresó al predio en el año 2010 autorizado por Tomás Enrique Concha, ocupando en posesión una área de setenta y dos (72 M2), en el lote de mayor extensión, sin embargo, las pretensiones se encaminan a que decrete la prescripción sobre la totalidad del predio a nombre de LUZ MERY FRANCO ROSERO, TOMAS ENRIQUE CONCHA REYES y EDILBERTO SOLANO DIAZ, de quienes afirman han poseído el inmueble desde el día treinta (30) de abril de 2006, hecho que no se atiene a la realidad procesal y resulta contradictorio con lo probado en el trámite y ello es así, ya que el demandado SOLANO DIAZ, confiesa que aquel entró a la finca en la mencionada calenda, situación que conlleva en consecuencia que, al momento de la presentación de la demanda, no había trascurrido diez (10) años de posesión en el fundo, como lo exige el artículo el artículo 2531 del CC., modificado por la Ley 791 de 2002 art. 5º, en relación al citado demandado, requisito sine qua non sin el cual no se configuran las exigencias sustanciales tendientes a despachar favorablemente las pretensiones invocadas en la demanda de mutua petición, aunado al componente de violencia en la posesión como se analizó delanteramente y que se concluye, la misma no fue pacífica.

La posesión del predio cuestionado no ha trascurrido de forma pacífica como se evidencia de las pruebas analizadas con antelación, pues como ha quedado dilucidado en este asunto, acaecieron hechos violentos que causaron temor fundado en el demandante para acudir a sus posesiones, persona que se reveló frente a las actuaciones del demandado TOMAS ENRIQUE CONCHA con quien había negociados anteriormente, tres lotes más con el demandado directamente y sin inconveniente alguno extendiendo los instrumentos escriturales correspondientes a las compraventas en mención, lo que no sucedió con el fundo objeto de la esta demanda donde se generaron múltiples problemas y enfrentamientos facticos y judiciales entre las partes al negarse a reconocer a los demandados como dueños del lote a reivindincar, así como insistir ante las autoridades judiciales para que le sea reintegrado el predio y se le reconozca su derecho como propietario, situaciones que indican una posesión violenta.

Acerca de la posesión pacífica, la corte Suprema de Justicia en su doctrina expresa que: *…"la posesión material corresponde a la aprehensión física y voluntaria de una cosa para someterla a nuestros intereses, inicialmente para apropiarla y luego para conservarla o para disponer de ella; todo ello, como expresión de un derecho subjetivo o ius possessionis, de tal forma que el título es el hecho o la situación fáctica que se yergue como motivo legitimador del poseedor. Esto significa que por relacionarse con un hecho, no importa que el poseedor en su fuente, cuando es originaria y por tanto, como acto unilateral, sea un ladrón, un usurpador, un precarista o un mero tenedor que interversó abiertamente su derecho para mutarse en poseedor.*

*La posesión del ladrón, desde luego, es una posesión violenta y por lo tanto viciosa en cuanto se adquiere mediando la fuerza (artículos 771, 772, 773 y 774 del Código Civil); sin embargo, constituye un vicio temporal, pues "el carácter vicioso de la posesión desaparece desde que la violencia cesa"[4].*

*De acuerdo al Código Civil, la posesión regular nunca puede ser violenta, pues preceptúa el artículo 764 "Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión".*

*En consecuencia, el ladrón es poseedor irregular y para ser declarado dueño debe sujetarse con rigor a los requisitos previstos para la prescripción extraordinaria de dominio, siguiendo el artículo 2531 ibídem, con la modificación que le introdujo el artículo 5º de la Ley 791 de 2002, cuando regla la usucapión extraordinaria de cosas comerciables: "El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:*

*"1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.*

*"2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.*

*"3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:*

*1a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.*

***2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo".***

*Con todo, cuanto se debe examinar, no es la manera como el ladrón llegó a poseer el bien objeto de la prescripción extraordinaria, sino la forma (violenta o pacífica – clandestina o pública) como transcurrió el tiempo de posesión ininterrumpido que exige la ley, o el régimen jurídico del caso, porque no se requiere título alguno para la prescripción extraordinaria (el cual si lo reivindica el artículo 764 ibídem en la posesión regular), ni buena fe, porque ésta se presume de derecho."*

La posesión alegada por los demandados en reivindicación y demandantes en demanda de mutua petición, no se muestra pacífica como se evidencia de la prueba documental y no han sido pocos los enfrentamiento entre las partes contendientes, por una parte, para recuperar el dominio de la heredad, y por otra parte, la de pretender conservar la posesión reclamada por su propietario en sendas acciones judiciales, al punto que a la fecha se conoce que la denuncia incoada por el señor JOAQUIN GONZALEZ VALERO en contra de los demandados, por el ante la Fiscalía General de la Nación por el presunto punible de Invasión de tierras o edificaciones no ha finiquitado y se encuentra en etapa de juicio, situaciones éstas que aunadas a las demás acciones conocidas e iniciadas por el demandante, evidencian a las claras, que el trascurrir de la posesión alegada por los demandados en reconvención no ha ido pacifica, en consecuencia, no se cumple este requisito de la acción prescriptiva, omisión que conduce a denegar las pretensiones de la demanda.

---

[4]ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo y SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel. *Los bienes y los derecho reales.* Curso de Derecho Civil. Tercera edición, Santiago de chile, 1974. P 480.

En consecuencia, del análisis precedente, se despacharán favorablemente las pretensiones de la demanda reivindicatoria y se denegaran las pretensiones de prescripción extraordinaria de dominio de la contrademanda con la consecuente condena en costas y perjuicios, condena que se hará en abstracto acorde con lo dispuesto en el artículo 283 del Código.

**DECISIÓN:**

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán Cauca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO. DECLARAR LA IMPROSPERIDAD DE LAS EXCEPCIONES DENOMINADAS: 1. Prescripción extintiva de la acción y, 2) Cosa juzgada,** propuestas por la parte demandada TOMAS ENRIQUE CONCHA, LUZ MERY FRANCO ROSEERO y EDILBERTO SOLANO, por las motivaciones antes expuestas.

**SEGUNDO. DENEGAR LAS pretensiones invocadas en la demanda de reconvención de PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO. Propuesta por** TOMAS ENRIQUE CONCHA, LUZ MERY FRANCO ROSEERO y EDILBERTO SOLANO, por las razones antes expuestas.

**TERCERO: DECLARAR** que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor **JOAQUIN GONZALEZ VALERO**, el inmueble identificado con M.I. No. 120-194051 de la ORIP, con un área de una (1) Hectárea 8.555 M2, determinado por los siguientes linderos tomados de la Escritura Pública No. 2013 de la Notaría Tercera de Popayán: NORTE: en 42 metros, Quebrada Tafur que separa los terrenos del demandante con la Parcelación San Francisco; ORIENTE: en 381 metros, con propiedad de Luz Mery Franco; SUR: en 100 metros con carretera interna de la Hda. MONTCABRER de propiedad del demandante Joaquín González Valero y OCCIDENTE: en 349 metros, con propiedad de los hijos de Lucía Gonzáles Valero.

**CUARTO:** Como consecuencia de la declaración anterior, CONDENAR a los demandados TOMAS ENRIQUE CONCHA, LUZ MERY FRANCO ROSERO y EDILBERTO SOLANO, FRANCISCO LELIS GOMEZ LASSO, a restituir el inmueble del que se encuentran en posesión, dentro de los DIEZ (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, orden que se extiende a las personas que deriven derechos de los demandados.

**QUINTO. CONDENAR** a los demandados TOMAS ENRIQUE CONCHA, LUZ MERY FRANCO ROSERO y EDILBERTO SOLANO, al pago de los frutos naturales o civiles percibidos desde el momento de iniciada la posesión hasta el momento de la entrega del inmueble. Condena que se hace en abstracto al tenor del artículo 283 del Código General del Proceso.

**SEXTO. CONDENAR** en costas a los demandados TOMAS ENRIQUE CONCHA, LUZ MERY FRANCO ROSERO y EDILBERTO SOLANO. Tásense por secretaría. Se incluyen como agencias en derecho la suma de OCHO MILLONES DE PESOS ($8.000.000.oo) a favor del demandante señor JOAQUIN GONZALEZ VALERO.

Ejecutoriada esta providencia, archívese el expediente previo registro en el aplicativo Siglo XXI.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**GLADYS VILLARREAL CARREÑO**
**JUEZA**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** SALA DE CASACIÓN CIVIL. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA. Magistrado Ponente. **SC11444-2016. Radicación n.° 11001-31-03-005-1999-00246-01. (Aprobado en Sala de catorce de junio de dos mil dieciséis)**

.

**Firmado Por:**

**Gladys Eugenia Villarreal Carreño**

**Juez Municipal**

**Juzgado Municipal**

**Civil 002**

**Popayan - Cauca**

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

Código de verificación: **6174e10b893b8728e5cf56fd9936a51e4d496d781838375d897e776418e96f83**

Documento generado en 22/09/2023 10:34:29 AM

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