



JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Villavicencio Meta, octubre nueve (09) de dos mil veintitrés (2023)

ASUNTO:

Se entra a decidir de fondo el proceso verbal sumario de pertenencia adelantado por LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ en contra de CAMILO GUTIERREZ MEDINA.

ANTECEDENTES.

La señora LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ por intermedio de apoderado judicial demandó al señor CAMILO MEDINA GUTIERREZ, con el fin que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

Que le pertenece a LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ, el pleno derecho de dominio del predio rural denominado lote No. 4, ubicado en el paraje Puente Amarillo, kil. 6 de la vía que conduce de Villavicencio a Restrepo, jurisdicción del municipio de Villavicencio Meta, con una extensión superficial aproximada de 4.609 metros cuadrados, distinguido con la matrícula inmobiliaria 230-66077 de la ORIP de Villavicencio, cedula catastral No. 000100020082000, alinderado: Por el Norte, limita en parte con el lote de terreno No. 6 de propiedad de CARMEN CECILIA CASTILLO MEZA en 56 metros y en parte con el lote de terreno distinguido con el NO. 5 de propiedad de BERNARDO GARCIA GUERRERO, en longitud de 47 metros; por el SUROESTE, en longitud de 98,50 metros con el lote de terreno distinguido con el No. 3 de propiedad de OLGA MARIA BUITRAGO MURCIA; por el SURESTE, del sureste al norte, en longitud de 19,80 metros, linda con carretera que de Villavicencio conduce al municipio de Restrepo, vuelve del sureste al norte al noreste en longitud de 4 metros con predios de LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ y continua hacia el norte en longitud de 27 metros, con propiedad de LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ; por el NOROESTE en longitud de 54,30 metros, limita con el lote No. 3 de propiedad de OLGA MARIA BUITRAGO MURCIA y encierra, por haberlo poseído en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida durante más de 10 años de buena fe y con ánimo de señora y dueña.

Ordenar la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-66077 de la ORIP de Villavicencio.

Fundamenta la demanda en los siguientes,

HECHOS:

La demandante adquirió mediante escritura pública No. 7170 del 21 de octubre de 1997 de la Notaría Primera de Villavicencio el dominio sobre el bien inmueble rural distinguido con el No. 6, paraje puente amarillo, kil. 6 vía que conduce de Villavicencio al municipio de Restrepo, con una extensión superficial de 159,80 metros cuadrados, identificado con el folio real 230-96878 de la ORIP de Villavicencio, cedula catastral 000100020096000.



Aduce que, desde esa misma fecha con su cónyuge NARCIZO SANCHEZ RODRIGUEZ, empezaron a construir como mejoras: una casa que consta de dos habitaciones, cocina, sala, comedor, un año con parasol hacia afuera, construida en ladrillo y teja de Eternit, mejoras registradas ante la ORIP de Villavicencio con la escritura 1217 del 13 de marzo de 2008 de la Notaria Primera de Villavicencio.

Indica que así mismo empezó a ejercer posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña sobre el predio Lote No. 4, del mismo paraje, determinado y alinderado anteriormente, el cual queda detrás de su casa de habitación.

Señala que desde octubre de 1997 se reputa dueña y señora del lote antes descrito y ha sido reconocida por la comunidad aledaña como tal, ejerciendo actos de posesión como cercamiento del inmueble, corte de malezas y limpiezas periódicas, mantenimiento de cercas, presencia en el lugar todos los días, relación con los vecinos, cuidado y vigilancia para evitar cualquier perturbación o despojo ilegal, avisos a la policía nacional, construcción de mejoras consistentes en dos habitaciones con baño con una dimensión de 8x6, pago de impuesto predial a 2018.

Itera que las mejoras construidas fueron derribadas arbitraria, clandestina e ilegalmente por órdenes del señor CAMILO MEDINA GUTIERREZ en el año 2013, mientras se encontraba de viaje fuera de la ciudad, con la connivencia de la policía nacional.

Agrega que ha explotado el lote con cultivos de pan coger como yuca, plátano, ha tenido semovientes; además construyó una enramada de 4x2 metros, donde realiza labores pecuarias con los semovientes que tiene periódicamente en el predio.

Señala que HUMBERTO AGUDELO LADINO viene realizando mantenimiento general al predio hace 20 años, de acuerdo a declaración extraprocésal que allega.

Refiere que el 29 de agosto de 2018 el señor ARMANDO RUIZ vecino el sector por órdenes de CAMILO MEDINA y su hermano WILSER MEDINA GUTIERREZ, ingresó a un trabajador al predio, mientras salió a trabajar en jornada de la mañana para que éste realizara la poda del predio, sin su autorización, perturbando clandestinamente la posesión que ejerce sobre el bien.

El 1 de septiembre de ese año, el señor WILSER MEDINA GUTIERREZ, en compañía de otra persona acudió al inmueble para irrumpir en él, con machete y herramientas de trabajo de forma violenta y grosera, ante su ausencia por trabajo y que solo se encontraba el menor NELSON ALEJANDRO RODRIGUEZ ESPITIA, fue noticiado el apoderado, quien acudió al predio en compañía de la Policía Nacional, a quienes solicitó ejercer la acción preventiva por perturbación a la posesión.

Aduce que adelantó proceso policivo civil de amparo a la posesión contra CAMILO MEDINA GUTIERREZ, WILSER MEDINA GUTIERREZ, ARMANDO RUIZ, PEDRO PINEA y personas indeterminadas, habiendo correspondido el proceso al Corregimiento 5 de Vanguardia, donde se demostró que venía



ejerciendo la posesión del inmueble, lo cual fue respaldado por testimonios de la comunidad del sector, el cual en fallo del 29 de octubre de 2018 la corregidora resolvió amparar la posesión, exhortando a los querellados a acudir a la vía ordinaria para dirimir de fondo lo relacionado con la posesión del bien.

Señala que detenta la posesión real y material del inmueble, el cual es su hogar permanente donde residen con sus hijos, no reconoce a persona distinta como dueño del mismo ni al propietario inscrito, por lo cual hace las pretensiones de esta demanda.

Mediante auto del 6 de febrero de 2019, se admitió la demanda en contra de CAMILO MEDINA GUTIERREZ y personas indeterminadas y se ordenó correr traslado a la parte demandada.

El demandado CAMILO MEDINA GUTIERREZ, fue notificado personalmente, procediendo a contestar la demanda mediante apoderado, oponiéndose a las pretensiones de la misma y propone como excepciones de fondo:

MALA FE DE LA DEMANDANTE, fincada en que LUZ MIRIAM ESPITIA al impetrar la demanda solo deja entrever su mala fe, pues ella conoce y reconoce a CAMILO MEDINA GUTIERREZ como titular del derecho de dominio del bien objeto de litis, pues lo ha requerido para que le venda parte del predio que hoy quiere usucapir, en razón a que, al momento de ampliar la malla vial, recoge área del predio de su propiedad abarcando donde está ubicada su vivienda. Al no tener respuesta afirmativa trae argumentos fraudulentos para ganar la propiedad, a pesar de que en varias oportunidades le fue recomendado el lote para su cuidado, pues al estar vacío acarrea peligro de invasión u ocupación por terceras personas, pero no se imaginó que su recomendada ahora quiera usurparle el lote por medios fraudulentos.

FALTA DE ELEMENTOS Y PRESUPUESTOS ESENCIALES Y LEGALES PARA SOLICITAR LA PRESCRIPCIÓN DEL DOMINIO, en razón a que la posesión aludida por la demandante no ha sido constante, no ha sido quieta, no ha sido pacífica, ha sido interrumpida y no lleva más de un año, desde que la inspección le amparó la posesión.

La misma demandante manifiesta que en el año 2013 su representado le derribó unas mejoras que había construido, hechos por los cuales ni siquiera colocó la demanda ante la autoridad competente, razón por la cual estuvo más al tanto de la posesión y vigilando, haciendo mantenimiento al lote constantemente, pues sabía que había terceras personas interesadas en perturbar la propiedad y posesión.

En el año 2018 la demandante realiza vías de hecho, entrando al predio, llevando semovientes al mismo y haciendo una enramada y con ello quiere demostrar posesión pacífica e ininterrumpida por más de 20 años.

GENÉRICA. En el evento de probarse hechos que configuren excepción, se declare de manera oficiosa.

LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN DE CAMILO MEDINA GUTIERREZ.



Se pretende con la misma que se declare que CAMILO MEDINA GUTIERREZ, es el dueño absoluto del dominio del inmueble rural inscrito a folio de matrícula inmobiliaria No. 230-666077 de la ORIP de Villavicencio, correspondiente al lote No. 4, ubicado en el paraje Puente Amarillo, kil. 6 de la vía que conduce de Villavicencio a Restrepo, jurisdicción del municipio de Villavicencio Meta, con una extensión superficial aproximada de 4.609 metros cuadrados, cedula catastral No. 000100020082000, que se determina por los siguientes linderos: Por el Norte, en parte con el lote de terreno No. 6 de propiedad de GUILLERMO LEON REY RUIZ en 56 metros y en parte con el lote de terreno distinguido con el NO. 5 de propiedad de BERNARDO GARCIA GUERRERO, en longitud de 47 metros; por el SUROESTE, en longitud de 98,50 metros limita con el lote de terreno No. 3, adjudicado a la señora MARTHA CECILIA CORZO SERRANO; por el SURESTE, del sureste al norte, en longitud de 19,80 metros, linda con carretera que de Villavicencio conduce al municipio de Restrepo, vuelve del sureste al norte al noreste en longitud de 4 metros y continua hacia el norte en longitud de 27 metros, lindando en estos dos trayectos con lote de terreno No. 6, adjudicado al señor GUILLERMO LEÓN REY RUIZ. NOROESTE en longitud de 54,30 metros, limita con el lote No. 3 de propiedad de MARTHA CECILIA CORZO SERRANO y encierra.

Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a la señora LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ a reivindicar totalmente desocupado el inmueble en favor de CAMILO MEDINA GUTIERREZ, una vez ejecutoriada la sentencia.

Declarar que la demandada es poseedora de mala fe, por haber accedido al predio sin mediar justo título y tener pleno conocimiento que la propiedad estaba en cabeza de CAMILO MEDINA GUTIERREZ.

Declarar que CAMILO MEDINA GUTIERREZ no está obligado a pagar a la demandante ninguna suma de dinero por concepto de mejoras realizadas en el predio por ser poseedora de mala fe.

Condenarla en costas.

Estas pretensiones tienen como fundamento que CAMILO MEDINA GUTIERREZ es titular del derecho de dominio del predio a que se refiere la acción reivindicatoria y que adquirió mediante compraventa realizada al señor FLORO ANGEL ARAQUE SILVA, mediante escritura pública No. 882 del 17 de mayo de 2002, otorgada en la Notaria 22 del Circulo notarial de Bogotá D.C.

Además, que es dueño absoluto del dominio del predio el cual está inscrito en la matrícula inmobiliaria No. 230-66077 de la ORIP de Villavicencio Meta, correspondiente al lote No. 4, ubicado en el paraje Puente Amarillo, kil. 6 vía que de Villavicencio conduce al municipio de Restrepo, con una extensión de 4.609 metros cuadrados, cedula catastral 000100020082000, cuyos linderos se encuentran consignados en la escritura antes citada.

Aduce que el título por medio del cual se adquirió el inmueble conserva su vigencia, no ha sido cancelado por ninguno de los medios que regulan la materia, a la fecha no lo ha enajenado a persona natural o jurídica alguna, ni lo ha prometido en venta, no lo ha entregado en tenencia o afectado su calidad de titular de derecho pleno de dominio en forma alguna.



Agrega que desde que adquirió el lote objeto del proceso, dejó como encargado del mismo a su hermano WILSER MEDINA GUTIERREZ, sin embargo, lo frecuenta para constatar los trabajos de limpieza y vigilarlo para que no fuera invadido por terceras personas.

Indica que no hace menos de 5 o 6 años, al llegar al predio fue aludido por la señora LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ vecina y colindante, manifestándole que si era posible le vendiera una parte del predio explicándole que con la ampliación de la malla vial le tocaba reubicar su vivienda y lo que le quedaba del predio era muy poco, a lo cual le manifestó que si le interesaba no le vendía una parte, sino todo.

Rememora que siempre confió en la buena fe de la vecina hoy demandante, hasta recomendarle el predio para cuidado, se sentía tranquilo y confiado, pero dicha tranquilidad de dueño y poseedor material fue interrumpida a finales del año 2018, cuando en una visita al lote la señora MIRIAM ESPITIA no permitió entrada al encargado WILSER MEDINA GUTIERREZ, ni al trabajador JOSE ROMAN BARRETO a laborar por parte del señor ARMANDO GOMEZ, argumentando que a ella, le debía dinero por cuidado del lote, a lo cual el encargado se alteró, dio motivo para que ella llamara a la policía, fue cuando presento la querrela y en primera instancia le amparara arbitrariamente la posesión. Por ello ocupa el inmueble bajo el fallo policivo, pero es él quien ha cancelado el impuesto predial, sigue pendiente del mismo en procura que la demandante no haga mejoras, a la espera del fallo judicial.

Advera que en el año 2006 le fue embargado el inmueble por cobro coactivo por el no pago del impuesto predial, viéndose abocado a pagarlo hasta el año 2013, por lo que seguidamente en ese año se levantó la medida cautelar, anotaciones 6 y 7.

Enfatiza que la demandada no ha hecho mejoras en el predio, tales como cercados, construcciones etc., como necesarias o suntuosas.

Señala que la rebeldía de la demandante-reconvenida en tomar posesión por vías de hecho del predio, fue no tener respuesta afirmativa por parte del demandado- reconviniente sobre la venta de parte del predio, optando por tomar posesión de mala fe y a sabiendas quien era su propietario.

La demanda fue admitida en auto del 8 de octubre de 2021, decisión notificada por estado, por lo que la demandante-reconvenida, en el término de traslado propuso las siguientes excepciones de mérito:

CARENCIA DE ACCIÓN REIVINDICATORIA POR INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS AXIOLÓGICOS PARA SU PROSPERIDAD, EN ESPECIAL NO DEMOSTRAR LA TITULARIDAD DEL DERECHO DE DOMINIO Y POR TENER LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ UNA POSESIÓN CON UNA ANTIGÜEDAD SUPERIOR AL TÍTULO DE PROPIEDAD DEL DEMANDANTE, sustentada en que la reconvenida está amparada en la presunción de dueña que trae la norma, puesto que aun cuando se trata de demanda de reconvenición es una verdadera acción de dominio, donde es requisito que se demuestre la titularidad del dominio sobre el bien objeto de reivindicación, documento que brilla por su ausencia en el plenario, encontrándose insatisfecho ese esencial requisito.



En cuanto a que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado, dijo que se probó en el juicio policivo que la demandante viene ejerciendo la posesión del bien objeto del proceso deviene desde el año 1997 y con la escritura pública No. 882 del 7 de mayo de 2002, se celebró compraventa del bien a usucapir entre el aquí demandante y el señor FLORO ANGEL ARAQUE SILVA, es decir que tampoco se cumple dicho requisito, porque la propiedad del demandante es posterior a la posesión ejercida por la demandante-reconvenida, lo cual frustra la posibilidad de que prospere la acción de dominio.

EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE CAMILO MEDINA GUTIERREZ POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ, arraigada en que el demandante en reconvencción no demostró ser el titular del derecho de dominio, en cambio la reconvenida demostrara en el juicio que en ella convergen el dominio, con lo cual extingue el derecho de dominio del titular, pues ha ejercido la posesión material de forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida durante más de 10 años, sobre dicho inmueble.

Pretende se declaren probadas las excepciones de mérito propuestas y como consecuencia, denegar las pretensiones de la demanda de acción reivindicatoria y condenar en costas al demandante en reconvencción.

Mediante auto del 30 de noviembre de 2022, se citó a la audiencia concentrada de los art. 372 y 373 del C.G. del Proceso, se decretaron las pruebas pedidas por las partes, entre ellas la inspección judicial, la que se llevó a efecto el 13 de febrero de 2023, en el inmueble materia de litis.

Presentado el dictamen pericial, en auto del 29 de marzo pasado, se incorporó al proceso, se corrió traslado del mismo y se fijó fecha para audiencia concentrada.

En auto del 10 de mayo próximo pasado con fundamento en el dictamen donde se dijo que la clasificación del predio era rural, o tipo de suelo suburbano y de protección POMCA, se dispuso librar oficios a Cormacarena, la Agencia Nacional de Tierras y Secretaría de Planeación Municipal de Villavicencio, para que con los documentos que se ordenó anexar, certificaran si el predio objeto de usucapición se encontraba en zona de alto riesgo de inundación, afectad por rondas hídricas o cualquier otra zona de protección, indicando las áreas, usos y las restricciones del predio; e igualmente indicar si esas zonas de protección hídrica pertenecen al municipio de Villavicencio.

La audiencia se llevó a efecto el pasado 7 de junio de 2023, siendo suspendida para continuarla el 9 de agosto pasado, lo cual se hizo, se evacuaron pruebas y se declaró precluida la etapa probatoria, ante lo cual el apoderado del demandado-desconveniente adujo que no había podido tener acceso a la parte final de la inspección judicial practicada, razón por la cual con el fin de no vulnerar los derechos de la parte que representa se dispuso suspender la audiencia y fijar fecha para que le fuera suministrada la información requerida y proceder con la etapa de alegatos, lo que sucedió el pasado 25 de septiembre, encontrándose el proceso al despacho para proferir la sentencia.



CONSIDERACIONES:

VALIDEZ FORMAL DEL PROCESO

El suscrito Juez es competente y las partes son personas plenamente capaces y debidamente representadas, legalmente y procesalmente se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa como por pasiva y el interés para obrar, circunstancias de donde se deduce vínculo obligacional entre las partes.

En efecto, la competencia para conocer de la presente acción la tiene este juzgado, en razón de la cuantía de la pretensión, la naturaleza de la misma y del domicilio de la demandada; por su parte demandante y demandada son sujetos de derechos y gozan de plena capacidad y en esa calidad comparecen personalmente al juicio. La demanda formalmente es apta y viene con los requisitos exigidos por la ley.

Sea lo primer señalar que en las controversias judiciales, por regla general, cada una de las partes acude al juez con su propia versión de los hechos, esto es, que presenta enunciados descriptivos o proposiciones fácticas a partir de las cuales pretende generar un grado de convencimiento tal, que sea suficiente para que se emita un pronunciamiento favorable al ruego que se eleva ante la jurisdicción.

De esa manera, cuando hay una verdadera contención, el sistema exige que cada uno de los contendientes correlativamente contribuya a que el juez supere el estado de ignorancia en el que se halla respecto de los hechos debatidos, tarea que por lo general concierne al demandante respecto de sus pretensiones, y al demandado respecto de las excepciones.

Desde luego, al juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinados a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron, o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invocan.

Por esa razón el artículo 1757 del Código Civil prevé de manera especial que *"incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta"*, precepto que se complementa por el artículo 167 del C. G. del Proceso, cuando establece en forma perentoria que *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*. Esta, desde luego, no representa una obligación de la parte, ni un mero derecho, sino una verdadera carga procesal, o sea, el requerimiento de una conducta de realización facultativa, normalmente establecida en interés del propio sujeto, y cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para él.



Así las cosas, dicha conducta trae aparejada dos aspectos; por un lado, el litigante tiene la facultad de contestar, de probar, de alegar, esa conducta es de realización facultativa; pero al mismo tiempo puede no contestar, no probar, no alegar. El riesgo consiste en que, si no lo hace oportunamente, se falla en el juicio sin escuchar sus defensas, sin recibir sus pruebas o sin saber sus conclusiones.

Ahora bien, la carga demostrativa de los hechos se hace descansar a hombros de los contendientes, la cual sirve para abastecer al proceso de la mayor cantidad de pruebas útiles al propósito de reconstruir los hechos debatidos. Entonces, el juez aborda una realidad extinta para superar el desconocimiento de los hechos con el que despunta todo litigio, y sobre el saber que le brindan las pruebas, verifica los enunciados normativos que ilustran el caso y en la sentencia, adopta las decisiones que el ordenamiento jurídico consagra, todo con miras a lograr la efectividad del derecho sustancial y con el propósito último de disipar la incertidumbre que se cierne sobre los derechos en litigio.

DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA.

Se pretende a través de ella que se declare que le pertenece a LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ, el pleno derecho de dominio del predio rural denominado lote No. 4, ubicado en el paraje Puente Amarillo, kil. 6 de la vía que conduce de Villavicencio a Restrepo, jurisdicción del municipio de Villavicencio Meta, con una extensión superficiaria aproximada de 4.609 metros cuadrados, distinguido con la matrícula inmobiliaria 230-66077 de la ORIP de Villavicencio, cedula catastral No. 000100020082000, alinderado: Por el Norte, limita en parte con el lote de terreno No. 6 de propiedad de CARMEN CECILIA CASTILLO MEZA en 56 metros y en parte con el lote de terreno distinguido con el NO. 5 de propiedad de BERNARDO GARCIA GUERRERO, en longitud de 47 metros; por el SUROESTE, en longitud de 98,50 metros con el lote de terreno distinguido con el No. 3 de propiedad de OLGA MARIA BUITRAGO MURCIA; por el SURESTE, del sureste al norte, en longitud de 19,80 metros, linda con carretera que de Villavicencio conduce al municipio de Restrepo, vuelve del sureste al norte al noreste en longitud de 4 metros con predios de LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ y continua hacia el norte en longitud de 27 metros, con propiedad de LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ; por el NOROESTE en longitud de 54,30 metros, limita con el lote No. 3 de propiedad de OLGA MARIA BUITRAGO MURCIA y encierra, por haberlo poseído en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida durante más de 10 años de buena fe y con ánimo de señora y dueña.

Ordenar la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-66077 de la ORIP de Villavicencio.

Los hechos en términos generales en que se sustenta tal pedimento se fundan en que LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ, han tenido la posesión real y material con ánimo de señora y dueña, con explotación económica del predio objeto del proceso. Entró al inmueble en el año 1997, al haber comprado el lote No. 6 ubicado en el pasaje Puente amarillo, kil. 6 vía que de Villavicencio conduce al municipio de Restrepo Meta, haber iniciado la construcción de una casa que consta de 2 habitaciones, cocina, sala, comedor, baño con parasol hacia afuera, construida en ladrillo y Eternit; momento a partir del cual inició a ejercer posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida con ánimo de señora



y duela sobre el lote 4 del mismo paraje, que tiene un área de 4.609 metros cuadrados, distinguido con el folio real 230-66077 de la ORIP de Villavicencio, habiendo sido reconocida por la comunidad aledaña como tal, ejerciendo actos de posesión como cercamiento del inmueble, corte de malezas y limpiezas periódicas, mantenimiento de cercas, presencia en el lugar todos los días, relación con los vecinos, cuidado y vigilancia para evitar cualquier perturbación o despojo ilegal, avisos a la policía nacional, construcción de mejoras consistentes en dos habitaciones con baño con una dimensión de 8x6, pago de impuesto predial a 2018.

Itera que las mejoras construidas fueron derribadas arbitraria, clandestina e ilegalmente por órdenes del señor CAMILO MEDINA GUTIERREZ en el año 2013, mientras se encontraba de viaje fuera de la ciudad, con la connivencia de la policía nacional.

Agrega que ha explotado el lote con cultivos de pan coger como yuca, plátano, ha tenido semovientes; además construyó una enramada de 4x2 metros, donde realiza labores pecuarias con los semovientes que tiene periódicamente en el predio. Además, que HUMBERTO AGUDELO LADINO viene realizando mantenimiento general al predio hace 20 años, de acuerdo a declaración extraprocesal que allega.

Pues bien, nuestro Código Civil Colombiano, en su articulado refiere sobre el tema de la prescripción lo siguiente:

“ARTICULO 2518. PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

ARTICULO 2526. PRESCRIPCION ADQUISITIVA CONTRA TITULO INSCRITO. Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.

ARTICULO 2527. CLASES DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA. La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.

ARTICULO 2532. TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA. Modificado por el art. 6, Ley 791 de 2002. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530”.

Por su parte el artículo 2512 del Código Civil enseña que la prescripción es 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, exteriorizando así dos especies de prescripción: *adquisitiva y extintiva*.

La primera tiene su campo reservado para la adquisición de derechos reales y también se le conoce con el nombre de *usucapión*; y la segunda, tiene lugar en la extinción de las obligaciones y acciones en general, y por algunos recibe la denominación de liberatoria.



Ahora, para el buen suceso de la pretensión de prescripción adquisitiva, la parte demandante debe comprobar satisfactoriamente los requisitos estructurales de ese modo de adquisición de las cosas ajenas. La doctrina, con fundamento en la ley, viene sosteniendo que son elementos axiológicos de la usucapión, los siguientes:

- Posesión material en el prescribiente;
- Que la posesión material cubra el lapso establecido por la ley;
- Que se trate de un bien susceptible de adquirirse por prescripción; y,
- Que la posesión se haya ejercitado en forma ininterrumpida (arts. 2518, 2519, 2521, 2528, 2529, 2532 del Código Civil; ley 50 de 1936).

Pero también, el numeral 5° del art. 407 del estatuto procesal civil, hoy 375 del c. G, del Proceso, ordena aportar un certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro.

Pues bien, al estudiar el primer elemento axiológico reseñado, esto es, la posesión material en el prescribiente, necesariamente tenemos que remitirnos a las pruebas legal y oportunamente allegadas por las partes al proceso. Para tal efecto hemos de señalar que si bien la demandante-reconvenida han allegado una serie de documento y han solicitado algunos testimonios para demostrar los actos que en calidad de señores y dueños han venido ejecutando en el inmueble materia de litis, también es cierto que el despacho debe preguntarse, si se demostraron los requisitos arriba señalados y si como consecuencia de ello debe accederse a las pretensiones.

Pues bien, en cuanto al primer requisito, esto es, posesión material por parte de la demandante que cubra el lapso establecido por la ley, tenemos que en la demanda en los hechos 5 a 10 da cuenta de los hechos que la constituyen, por lo que, para que prospere la pretensión, deben probarse fehacientemente los mismos, pues la jurisprudencia tiene por dicho que la posesión es un hecho, que se demuestra por medio de actos positivos a los cuales sólo da lugar el dominio o la explotación económica de la cosa, además que debe establecer con absoluta claridad la fecha en que la demandante empezó a ejercer la posesión que alega y probarse concretamente el momento a partir del cual empezó a realizar actos de señora y dueña sobre el lote.

En el hecho quinto del libelo dijo que “desde el mes de octubre de 1997, la demandante se reputa dueña y señora del lote antes descrito y ha sido reconocida por la comunidad aledaña como tal, ejerciendo actos de posesión como cercamiento del inmueble, corte de malezas y limpiezas periódicas, mantenimiento de cercas, presencia en el lugar todos los días, relación con los vecinos, cuidado y vigilancia para evitar cualquier perturbación o despojo ilegal, avisos a la policía nacional, construcción de mejoras consistentes en dos habitaciones con baño con una dimensión de 8x6, pago de impuesto predial a 2018”, dicho este que de acuerdo al material probatorio recopilado se tiene que el sustento de la posesión no tiene prueba alguna, tanto en lo que tiene que ver con la fecha y momento en que se empezó a ejercer y los actos positivos constitutivos de la misma, por las siguientes razones:

1.- Para ese mes y año, día 21, la señora LUZ MIRIAM apenas compraba el lote distinguido con el No. 6 ubicado en el mismo paraje donde se encuentra



el objeto de litis al señor JOSE ROMAN BARRETO CONTRERAS, según la escritura 7170 que obra en el infolio, por tanto a partir de allí junto con su cónyuge empezó a construir mejoras en dicho lote, como es una casa que consta de 2 habitaciones, una cocina, sala-comedor, baño con parasol, construida en ladrillo y teja de Eternit, de las cuales da cuenta la escritura 1217 de enero 13 de 2008, inscrita en el folio real 230-96878.

2. El peritaje practicado por el auxiliar de la justicia, da cuenta de mejoras del inmueble una construcción en bloque de 32 metros cuadrados que consta en la parte exterior de orinal, seguido de un sanitario con lavamanos, luego se encuentra una puerta ventana que da acceso a un salón, una cocina y un baño enchapado con sus accesorios, no tiene puertas internas, pisos en baldosa, paredes pañetadas y pintadas, techo en teja; la pared trasera del inmueble es del predio colindante; la misma está ocupada por la señora LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ, quien la hizo y tener dos años de antigüedad.

3, Se dijo además a petición del señor apoderado de la parte demandada y reconviente, que en el predio no se encontró semoviente alguno, en cuanto a plantas y cultivos se encontraron: Una mata de plátano, 7 plantas de piña, 3 naranjos, 1 palma de coco, 3 guayabos, 2 guamos, 2 palos de tamarindo, 4 árboles de limón, un árbol de guanábana y 2 de mango, los que no están en producción, excepto los guayabos y tiene aproximadamente tres años.

4. En la diligencia de inspección judicial practicada en el inmueble objeto del proceso a pregunta del despacho efectuada a la señora LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ, que indicara cuanto tiempo tenían de plantados los árboles frutales que se avizoraban en el mismo, señaló: Yo tenía esto totalmente sembrado hasta allá; la construcción era antigua, las matas que había sembrado estaban en fase tres, una construcción que ellos tumbaron era en ladrillo, faltaba colocar las ventanas, sacaron las tejas y todo, he limpiado el lote, ahoritica tengo como tal un negocio, viene la gente a tomar, principalmente los estudiantes, allá queda el parqueadero. El puente lo mandé hacer porque necesitaba el ingreso al lote como tal. Tenía unas vaquitas, pero se iban muy arriba por la sequía como tal.

La casita que se construyó una alcoba, un aparta-estudio, hice un baño para damas y un orinal utilizadó cuando vienen a tomar; se construyó el pozo séptico hace un año y medio. La enramada dijo haberse construido tiene más de un año, la construyo un maestro de la Poyata, don GILBERTO AGUDELO. La primera construcción la levante por primera vez en el año 2010.

En lo referente al cerramiento del lote, dijo haber hecho encerrar con alambre de púa y postes de cemento por el lado de la vía principal, para que nadie entrara, eso hace más de 12 años. Al preguntarle por la cerca antigua del lindero del punto 27 al 10 del plano, dijo que la construyó la señora EVA LESMES, dueña anterior a la actual.

La palma y los cítricos dijo haberlos plantado hace dos años y medio, no saber que es una mata de pancoger o pancomer, no haberlo en el predio, haber sembrado yuca, salía muy buena, pero ya no la hay, las matas de piña en cantidad de 8 matas, tienen por ahí un año y no hay semovientes, lo único que hay en el predio son gallinas y conejos.



EL inmueble construido en su integridad y que se describió en la diligencia, dijo ser de ella.

En cuanto a la limpieza del lote, dijo hacer la limpieza mensual, lo hace por medio de diferentes personas, a quienes ella les paga. "...La vez que me tumbaron ellos, que yo no estaba, lo limpiaron todo, ya después coloqué la cerca y no podían entrar..."

En cuanto a la vía, tramo Villavicencio Restrepo, dijo haber estado en las reuniones porque se va a hacer un retorno y toda la casa va a ser tumbada, están trabajando, las mejoras las van a tumbar porque están muy sobre la vía.

A la pregunta del apoderado demandado, dijo que la parte alta del lote es una reserva del estado, nadie puede entrar sin mi autorización, porque tengo cerrado para entrar allá, no se han hecho mejoras por ser reserva.

Dijo no haberle reclamado nadie por el lote, solo cuando empezó el proceso porque ellos entraron abusaron y tumbaron las matas, fue Camilo y un cómplice, vino la policía y la corregidora No. 5, que fue el Doctor CARLOS, luego la inspectora vino y dijo que yo debía colocar abogado porque tenía la posesión de más de 20 años y se dio cuenta que lo tenía como poseedora. El lote me lo dejó FLORO ALBERTO SILVA, quien vino con la familia y selo entregó.

Nunca le dijo a camilo que le vendiera parte del predio.

Aduce que cuando ellos entraron nadie estaba recomendado del predio, pues entraron un domingo y los vecinos no estaban, pues eran ellos los que me avisaban cualquier cosa.

5. Los testimonios de MARY LUZ BEJARANO, JÉSUS ENRIQUE ACEVEDO PEREZ, JAZMIN CUESTAS GUZMAN Y VICTOR FELIX VALDERRAMA, todos atinan a conocer la demandante hace más de 20 años, por ser vecinos, haber visto en el predio, saber que el lote es de ella, al preguntarles en audiencia por las mejoras o actos de señora y dueña la señora MARIA LUZ BEJARANO CONTRERAS, identificada con la C.C. No. 40.389.065, cuyo testimonio se solicitó como MARY BEJARANO CONTRERAS, C.C. No. 40.528.556, recriminación efectuada por el apoderado pasivo, dijo que las limpias las hizo su hermano JOSE ROMAN BARRETO, al lote que esta al respaldo donde ella vive, sin saber por orden de quien, porque valor, ni desde cuándo, que la demandante tiene frutales, solo atinó a decir que limones; que tuvo ganado pero no sabe en qué tiempo, arreglo de cercas, puerta de entrada. la tiene Mirian desde 1997, cuando solo la conoce hace 22 años.

JESUS ENRIQUE ACEVEDO PEREZ, dijo que la demandante lo contrató para que echara un ojito al lote, eso fue como 5 años atrás, toda vez que habían construido por la parte de atrás de la vivienda de doña MIRIAN, por lo que le tumbaron esa construcción que estaba al lado de la casa de ella, vio que habían ladrillos, como tres columnas derribadas hasta la mitad, no sabe contestar por donde pudieron haber entrado y quien tumbó la construcción; ella le dijo que había salido al centro mientras ello ocurría, eso fue hace más de 5 años.



Se que el lote es de ella por ser la dueña y poseedora, paso por la casa, la miro, me da tinto y por eso me enteré que le hicieron ese daño: mejoras que ha hecho hace como 2 o 3 años, una habitación, un baño, apartamentico que edificó hace poquito; plantó unos arbolitos, hubo una platanera, un ganado que tuvo como cinco años atrás acabó con ella, no sabe si era se ella o no, si era arrendado; sé que han hecho limpieas al lote, las ha pagado, he escuchado que le paga a varias personas, nombre no sé, hace como 3 años, un señor Ricardo hizo la podá ahí; es catalogada como dueña y no sabe quién paga el impuesto predial,

JAZMIN CUESTA GUZMAN, señaló como mejoras, una construcción constante de una alcoba, columnas, techo, estaba detrás de la casa en un lote que ella ha cuidado, la había visto sin recordar el tiempo que llevaba ahí, no sabe quién la hizo, MIRIAM pagó la construcción, pero no sabe a quién; la tumbaron hace como 5 años, no se quien lo hizo. Agregó que le pagó a un señor UBALDO de quien desconoce el apellido para que hiciera la cerca, hace unos 7 años.

VICTOR FELIX VALDERRAMA ZUÑIGA, dijo conocer a LUZ MIRIAM hace 25 a 28 años, por ser vecinos, hace como 24 o 25 años que se pasó a donde vive, siempre ha estado pendiente, haciendo arreglos de cercas, cambiando postes, alambre, de prados, hace como 20 años vio que tenía ganados, gallinas, matas de plátano, dijo haber visto ganado, no sabe de quien sería, se comió las matas de plátano eso hace ya como 3-4 años más o menos, no sabe quién paga el impuesto predial, pero si haber visto a MIRIAM en el lote con peinilla, limpiando, recogiendo piedras, arreglo de cercas para que las gallinas no se salieran a la carretera, las construcciones llevan unos tres años.

Enfatiza que el predio de ella no tiene pared que lo divida del de CAMILO MEDINA, se puede entrar y salir libremente porque no hay muro ni nada.

Pues bien, diremos entonces del material probatorio recaudado frente a la posesión de la demandante y del tiempo de ejercicio de la misma que:

En el interrogatorio de parte de la señora LUZ MIRIAM ESPUITIA se mostró un tanto ansiosa por tratar de demostrar actos de señora y dueña que no había realizado desde el año 1997, Pues mírese como respondió sobre hechos por los que aún no se le preguntaban, cuando aún no se terminaba de efectuar la pregunta, por justificar cantidad de mejoras, no describía con detalles las mismas, trató de confundir con sus respuestas, por lo que no se es fácil establecer de su dicho siquiera la fecha y tiempo concreto en que se plantaron las mejoras.

Los testigos si bien aducen conocerla hace muchos años por su vecindad con el lote donde construyó su vivienda en 1997 tan pronto lo compró, cuyas mejoras fueron protocolizadas el 13 de marzo de 2008 mediante escritura, también es cierto que solo atinan a esbozar actos que ejecutaba en el lote vecino al que podía ingresar libremente, pues no existe ni existía para ese entonces, pared, cerca u otro tipo de lindero que le impidiera su ingreso, tal como se avizó en la inspección judicial y lo ratifica VICTOR FELIX VALDERRAMA ZUÑIGA, en su testimonio, actos que no pueden tenerse como de aquellos que dan lugar a una verdadera posesión, por ejemplo, como el haber visto a la demandante en el lote comuna peinilla, recogiendo piedras,



pasearse o caminar por el lote, la relación con los vecinos, presencia en el lugar (casa o lote) todos los días tener ganados pastando en el lote por escasos días, etc.

Ahora bien los testimonios vertidos al proceso para demostrar posesión, sin inconsistentes, dubitativos, superficiales, pues señalan haber visto continuamente a LUZ MIRIAM en el lote, como ya se dijo, porque vivía en el inmueble de su propiedad, según se pudo establecer totalmente vecino del lote que pretende usucapir, por ser su vecina, de la que dicen mantenía limpio el lote por las podas que al parecer le hacía, que tenía frutales, que arreglaba las cercas, etc., pero no dan cuenta, no recuerdan o no saben quién hacía esas podas, cuanto pagaba por ella, cuando sembró los frutales, de que clase, si el arreglo era para que el ganado que dijo tenía no se saliera del lote o para que las gallinas no pasaran a donde los vecinos o salieran a la carretera, cosa bien diferente es que el arreglo de las cercas fuera con el ánimo de limitar y deslindar el lote del de los vecinos y por ende que las plantaciones, cementeras, pastos, ganados, etc., fueran protegidos de perturbadores de su posesión.

Tenemos entonces que los anteriores testimonios no dan luces de la fecha exacta en la que la demandante empezó a ejercer la posesión que alega, ni tampoco se puede establecer de ellos cuando empezó a realizar los actos de señora y dueña, pues nótese que los testimonios son unánimes en señalar que la han visto como la dueña del lote hace más o menos 20 años, si bien el señor JESUS ENRIQUE ACEVEDO LOPEZ la conoce como dueña del lote y la casa, también es cierto que refieren que las mejoras, construcciones, árboles frutales, podas y demás no hace más de 5 años que las ha realizado, cuando presentó la demanda ella misma indicó que las matas que había sembrado eran fase 3, luego no podían tener más de 3-4 años de plantadas, es el demandado quien en el interrogatorio dijo que la construcción la hizo en el 2013 que fue la que tumbaron y en el 2018 ahí mismo hizo la enramada.

En cuanto al ganado (vacas que dijo haber tenido ahí) hay disparidad entre los testigos pues JAZMIN CUESTAS señaló que hace como 20 años vio o tuvo ganado; MARIA LUZ dijo que tuvo ganado pero no sabe en qué tiempo, JESUS ENRIQUE ACEVEDO señaló que tuvo ganado hace como 5 años atrás, VICTOR FELIX dijo "Miré ganado, no sé de quién era, hace unos 4 años más o menos se comió la platanera", ella misma en el interrogatorio departe señaló "Tenía unas vaquitas pero se iban muy arriba por la sequía como tal", pero no indicó en qué época las tuvo, si eran de su propiedad, hasta cuando las tuvo en el lote, etc., luego los actos de señora y dueña con los que pretendió demostrar la posesión, no son actos que acrediten satisfactoriamente la misma para adquirir el dominio por usucapión y tampoco reúnen el tiempo necesario para acceder a tan importante figura jurídica, falencia que se ratifica con el dictamen pericial y los testimonios de los señores PEDRO PINEDA SIERRA, JOSÉ ARMANDO GOMEZ, PEDRO PABLO MORENO LOPEZ, los dos primeros que fueron tachados por el apoderado demandante y reconvenido, a los cuales el despacho dará credibilidad, pues en iguales circunstancias a los testimonios de la parte demandante son personas vecinas del paraje o lugar donde está ubicado el predio objeto de litis, vecinos de la señora LUZ MIRIAM ESPITIA, no



se demostró que tengan algún interés en las resultas del proceso, en su oportunidad tanto PEDRO PINEDA como ARMANDO GOMEZ, habían suscrito contrato de prestación de servicios con el aquí demandado MEDINA GUTIERREZ, previamente a que se presentaran los hechos que dieron origen a la actuación policiva y ahora a esta acción.

Así entonces, son dichos testimonios los que dan cuenta de los trabajos realizados en el lote No. 4 de propiedad de CAMILO MEDINA, toda vez que se suscribieron contratos de prestación de servicios en los años 2009 con PEDRO PINEDA, 2011 de cesión de este a ARMANDO GOMEZ y posteriormente la suscripción directa de los mismos entre el propietario y ARMANDO GOMEZ con el mismo objeto, poda, limpieza de maleza, mantenimiento de cerca y vigilancia, por ello refiere PEDRO PINEDA que hizo trabajos de 2009 a 2011, cada 2-3 meses en el lote No. 4 de propiedad de CAMILO el cual colinda con LUZ MIRIAM por el lado de la carretera, es como si estuviese en el mismo lote, era él quien le pagaba en efectivo, nunca nadie se opuso a su trabajo, MIRIAM nunca dijo nada, no había mejora alguna, se guadañaba una parte del lote, porque la otra no se tocaba; además que en el año 2018 hicieron una construcción por la parte de atrás de la vivienda y dijo haber cedido el trabajo a ARMANDO con el hermano de CAMILO.

JOSE ARMANDO GOMEZ, refirió haber guadañado en el lote objeto del proceso porque PEDRO recibió el contrato y se lo cedió en el año 2011, se hacían 4 podas por año dependiendo el clima, lo contrató WILSER MEDINA por orden de Camilo su hermano, una vez terminaba se enviaba foto del trabajo realizado y luego le pagaban o enviaban giro y cuando él no podía hacer el trabajo, enviaba su señor padre.

En cuanto a mejoras aduce que las matas de plátano estaban en el lote desde cuando él inició a guadañar y no había más cultivos.

Adujo que en 2018 MIRIAM empezó a impedirle la entrada al lote porque según ella, había problemas con el lote porque le debían dinero del cuidado del mismo por lo que no entró en conflicto con ella ya que le dijo que hablara con WILSER quien lo contrataba y pagaba. Se refirió igualmente a una construcción que hizo MIRIAM en el lindero de la casa de ella y el lote y que luego fue derribada cree, por el cuñado y el señor Wilser.

PEDRO PABLO MORENO LOPEZ, señaló que PEDRO PINEDA SIERRA tuvo el contrato con CAMILO para hacer las podas, en 2011 cuando ARMANDO le recibió a PEDRO y cuando ARMANDO no podía hacer las podas, las hacía él; se hacían en una porción del terreno, no vio matas de plátano, a partir de ese año si vio unas matas, pues la última poda la hizo en octubre de 2018, 15 días antes del juicio, lo cual hizo común y corriente, pero se dio cuenta se dio cuenta que MIRIAM y CAMILO tenían un juicio por el terreno, se enteró de ello porque fue al aeropuerto y vio la gente (MIRIAM, CAMILO, los testigos) y le dijeron que estaban en el juicio.



Adveró que entre 2011 y 2018 no hubo ganado ahí (lote), posteriormente vio como 4 o 5 animales, estuvieron pocos días porque no había nada que comer, no sabe de quien eran, fue la única vez que oteó ganado. Además, que como vive cerca ha visto a MIRIAM salir de allá, pero novio si sembró los plátanos, las piñas; en el 2013 hizo la construcción, observó trabajadores y analizó que la misma estaba en el lote de CAMILO, pero no sabe porque edificaban allá; luego vino la tumbada de la misma; la hicieron nuevamente casi la misma casa que había, la hizo don NARCIZO y MIRIAM.

Los anteriores testimonios son unísonos en señalar que las podas, por lo menos hasta el año 2018, las hicieron ellos por cuenta de CAMILO MEDINA, inicialmente quien contrato de manera personal y posteriormente por intermedio de su hermano WILSER MEDINA. Así dan cuenta también los contratos de prestación de servicios que a pesar de haber sido presentados como defensa de las pretensiones de la demandante y luego como prueba con la demanda de reconvención, no fueron tachados, ni redargüidos de falsos, luego no es del todo cierto que doña MIRIAM ejerciera la posesión en dicho lote o por lo menos en dichos periodos, menos desde el año 1997, sino hasta después del año 2013, cuando le fue derribada la construcción de la primera edificación construida en el lote de CAMILO por ella y su esposo NARCISO.

De ello da cuenta también el indicio de que para esa fecha no iniciara acción alguna que le protegiera la posesión que dice en esta demanda ejercía desde 1997, sobre el mentado lote.

Son las pruebas obrantes en el infolio, las que valoradas en su conjunto, las que demuestran que la demandante LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ no reúne los requisitos de posesión material en el prescribiente y que la misma cubra el lapso establecido por la ley, para hacerse merecedora de las pretensiones invocadas en la demanda, por lo que el despacho queda relevado del estudio de los demás elementos axiológicos de la posesión y se negaran las pretensiones de la demanda y se condenará en costas a la parte demandante en pertenencia.

LA REIVINDICACIÓN O ACCIÓN DE DOMINIO.

La reivindicación también denominada acción de dominio se encuentra definida en el título XII del libro segundo del Código Civil como la acción que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

Conforme a nuestro ordenamiento Civil, se reivindican las cosas corporales raíces y muebles (art. 947) y la acción debe ser ejercida por el que tiene la propiedad plena o nuda absoluta o fiduciaria de la cosa (art. 950) contra el actual poseedor.

Ahora bien, con el fin de establecer si hay mérito para decretar la reivindicación del predio solicitado debemos analizar si se encuentran demostrados los elementos configurativos de la reivindicación, consistentes en: a-) derecho de



demonio en el demandante; b-) posesión material en el demandado; c-) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cuota singular; y, d-) identidad de la cosa en que pretende el actor y la poseída por el demandado.

Así lo ha expresado la Corte Suprema de Justicia, en sentencia dictada en el expediente 152383103003200100002-01, proferida el 28 de septiembre de 2009, en cuyos partes se extracta lo siguiente:

"5.- El artículo 946 del Código Civil establece que "La reivindicación o acción de dominio 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".

A su vez, el artículo 762 del mismo estatuto dispone que "La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él (...) El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

Esencialmente, con la acción reivindicatoria se busca, en desarrollo del más característico atributo de los derechos reales como es el de persecución, obtener que el poseedor de un bien se lo restituya a su propietario que ha sido despojado de su señorío por parte de aquél, a quien el legislador, en principio, reputa y protege como dueño hasta el momento que otra persona demuestre tener sobre él mejor "derecho".

Con base a lo anterior procederemos al estudio del caso con base en el material probatorio arrimado al proceso y determinaremos si es viable acceder a las pretensiones de la demanda de reconvenición.

1. Derecho de dominio en el demandante.

En cuanto a este primer requisito axiológico para acreditar la titularidad del derecho de dominio, doctrinariamente se habla del principio de la comunidad de la prueba y en tal sentido se ha dicho:

"...Este principio de la adquisición o de la no disponibilidad o irrenunciabilidad de la prueba, para significar que la prueba no tiene dueño, no pertenece a quien la pide o la aporta, sino que pertenece al proceso y satisface un interés público. Quien solicita o aporta la prueba no puede pretender que sólo a él beneficie. Presentada la prueba por las partes, terceros o decretada de oficio, la adquiere el proceso, existe comunidad sobre ella, quedando excluida cualquier posibilidad de libre retiro, desistimiento o disponibilidad de la prueba en razón a su contenido o de su resultado".

Razón por la cual la parte demandante-reconvenido, manifiesta que se deben negar las pretensiones de la reivindicación, con fundamento a que no se cumple con los requisitos legales de la demanda, el despacho teniendo en cuenta la doctrina antes señalada y en consideración en que en la demanda principal aparece el folio real del inmueble objeto del litigio, basta con él para suplir el posible vicio formal que adujo la demandada.

Para demostrar tal presupuesto, se aportó por la parte demandante el folio real 230-66077, que da cuenta en la anotación No. 5 que mediante escritura No. 882 del 17 de mayo de 2002, el señor CAMILO MEDINA GUTIERREZ compra a FLORO ANGEL ARAQUE SILVA, el lote de terreno con una extensión aproximada de 4.609 metros cuadrados, descripción y demás especificaciones que se conocen dentro de esta actuación.



Con dicho documento se encuentra debidamente demostrado que el actor es el legítimo propietario del bien objeto de reivindicación, documento idóneo que no fue objeto de tacha ni objeción alguna de parte de las partes, con lo cual, queda acreditada la propiedad plena en cabeza de la demandante.

2. Posesión material en el demandado.

De conformidad con el artículo 762 del C. C, que define la posesión como: La tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, mientras otro no justifique serlo, es elemento causa de la presente acción, ya que el citado precepto trae una presunción de dominio sobre quien posee materialmente un bien con ánimo de señor y dueño.

En el asunto que nos ocupa, se encuentra acreditado que la demandada LUZ MIRIAM, es la persona que ostenta la posesión material sobre el predio objeto de reivindicación, así lo hace ver la misma demandante, quien manifestó en la demanda en los hechos 5 y 8, respectivamente lo siguiente:

"5. Desde el mes de octubre de 1997 mi poderdante se reputa dueña y señora del lote antes descrito, y ha sido reconocida por la comunidad aledaña como tal, ejerciendo actos de posesión de buena fe, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida..."

(...)

"8. Durante todos los años que lleva ejerciendo la posesión ha tenido semovientes en el lote, los cuales pastan hasta el agotamiento del pasto, retirándolos e ingresándoles periódicamente mientras crece nuevamente el pasto"; misma que le fue amparada por la Corregidora No. 5 de Villavicencio, por haberlo poseído de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, pública y de buena fe, ejerció la vigilancia y posesión del mismo hasta cuando el 29 de agosto de 2018, cuando salió a trabajar el señor CAMILO MEDINA GUTIERREZ y su hermano WILSER MEDINA GUTIERREZ ingresaron a un trabajador al predio, para que este realizara la poda al predio, sin su autorización, perturbando clandestinamente y a sus espaldas la posesión que ejerce sobre el mismo.

De igual manera el 1 de septiembre de 2018, aproximadamente a las 11:45 a.m. el señor WILSER MEDINA GUTIERREZ... en compañía de otro hombre del cual desconoce su nombre e identificación, acudió al inmueble para irrumpir en él, con machete y unas herramientas de trabajo, de forma violenta y grosera, aprovechando que estaba trabajando y solo se encontraba en el predio el menor NELSON ALEJANDRO RODRIGUEZ ESPITIA.

3. Identidad de la cosa.

Ahora bien, en lo que tiene que ver con la identidad del predio materia del proceso, se observa que la demanda versa sobre el inmueble lote de terreno No. 4, ubicado en el paraje Puente Amarillo, a la altura del Km 6 de la vía que de Villavicencio conduce al municipio de Restrepo, jurisdicción del municipio de Villavicencio, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-66077. Es diáfano que tanto la demanda como su contestación; así como la demanda de reconvencción dan plena fe que se trata del mismo bien y es el que aparece relacionado en la escritura pública No. 882 del 17 de mayo de 2002, otorgada en la Notaria 22 del Circuito Notarial de Bogotá D.C. y sobre tal requisito no hay discusión alguna.

4. Cosa singular reivindicable.



Por último, el bien a reivindicar se concreta en cosa corporal de naturaleza singular, materializada en un predio debidamente individualizado y determinado, de cuerpo cierto.

Observa este despacho Judicial que la intención de la aquí demandada es la de ocupar el inmueble con el ánimo de hacerse dueña del mismo, según ella porque lo ha poseído desde 1997, esto es, hace más de 25 años.

Tenemos entonces que en el presente caso se enfrenta título traslativo de dominio del reivindicante CAMILO MEDINA GUTIERREZ contra posesión de la demandada LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ.

Para el efecto, la Sala Civil de La Corte Suprema de Justicia, ha referido que la carga probatoria que le corresponde al reivindicante, que esta consiste en demostrar que su título o la cadena de títulos que aduzca sea anterior a la posesión del demandado para que, quedando desvirtuada la presunción del artículo 762 del Código Civil de que el poseedor se reputa dueño mientras otra persona no justifique serlo, pueda salir avante su reclamación. Al respecto ha señalado:

"La posesión es la más elocuente manifestación del derecho de dominio, pues mediante ella además de exteriorizarse sus atributos, ordinariamente lo reflejan por cuanto normalmente cada cual posee lo que le pertenece, es decir, el poseedor de una cosa es también su propietario. Por tal razón, la ley le prodiga amparo, como una complementación de la tutela que brinda al derecho de dominio, presumiendo que quien se halla en esa relación de conexidad con las cosas es su dueño, hasta tanto otra persona no justifique serlo (...) 'Cuando una persona se atribuye la condición jurídica de propietario de un bien que se halla en posesión de otro, para reclamar su restitución, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, corre con la carga de aniquilar la presunción de dominio que protege al poseedor, suministrando la prueba en contrario del hecho presumido, es decir, comprobando que en él radica la titularidad del derecho aducido, tarea en la cual le compete exhibir un título que contrarreste la posesión material ejercida por su adversario y justifique en él un mejor derecho a la posesión del bien, título que por tanto debe tener una existencia precedente a la posesión del demandado (G.J. t. XLIII, 598, 599)".

Sin embargo, en el presente evento, se abren paso las pretensiones de la demanda de reivindicación, no porque el título sea anterior a la posesión de la demandante-reconvenida, sino porque ésta no logró demostrar que la posesión se haya ejercido con antelación a la fecha en que el demandado-reconviniente adquirió el inmueble, esto es, 17 de mayo de 2002, como quedó dicho.

En segundo lugar, obra en el proceso el folio real en donde en la anotación No. 5, aparece el registro de la escritura pública de compra del bien por parte del señor CAMILO MEDINA GUTIERREZ al señor FLORO ANGEL ARAQUE SILVA.

A su turno la demandante-reconvenida en sus escritos de demanda y contestación de demanda de reconvenición, así como en el interrogatorio de parte absuelto en audiencia, manifiesta claramente que viene ejerciendo la posesión sobre el inmueble objeto de controversia desde el mes de octubre de 1997.

En el caso bajo examen de acuerdo al material probatorio arrojado al plenario, se concluyó que la posesión de la demandante reconvenida no reúne los requisitos de posesión material en el prescribiente y que la misma cubra el



lapso establecido por la ley, para hacerse merecedora de las pretensiones invocadas en la demanda, es decir, las pretensiones invocadas en el escrito de demanda principal no prosperaron, por lo que se hace necesario acceder a las pretensiones de la demanda de reconvención.

Así entonces, las excepciones de carencia de acción reivindicatoria por incumplimiento de los requisitos axiológicos para su prosperidad, en especial demostrar la titularidad del derecho de dominio y por tener LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ una posesión con una antigüedad superior al título de propiedad de la demandante y la extinción del derecho de dominio de CAMILO MEDINA GUTIERREZ por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ, no se abren paso.

DE LAS PRESTACIONES MUTUAS.

Respecto a la restitución de frutos, determina el artículo 964 del C.C. que la Poseedora debe responder por estos a partir de la contestación de la demanda y en la sentencia C-544 de 1994, la Corte Constitucional precisa que "... En virtud del efecto declarativo que tiene la sentencia que decreta la reivindicación, sus efectos se retrotraen al día de la notificación de su auto admisorio. ... por eso los efectos de la sentencia que reconoce la existencia de su derecho se causan a partir de la notificación del auto admisorio."

El art. 961 del C.C., señala frente al tema lo siguiente: "*Si es vencido el poseedor, restituirá la cosa en el plazo fijado por la ley o por el juez, de acuerdo con ella; y si la cosa fue secuestrada, pagará el actor al secuestre los gastos de custodia y conservación, y tendrá derecho para que el poseedor de mala fe se los reembolse*".

Por su parte el art. 965 y 966, nos enseñan respectivamente: "*El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución.*

Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía.

ARTICULO 966. *El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.*

Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.

El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en que consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo.

En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que por el inciso último de este artículo se conceden al poseedor de mala fe.

El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo.

Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados".



Del material probatorio arrojado al proceso tenemos que como prospera la acción reivindicatoria, de conformidad con el marco normativo que antecede, la demandante reconvenida estaría obligada a pagar los frutos naturales o civiles derivados de la explotación del inmueble materia del proceso, desde el día de la notificación del auto admisorio de la demanda y hasta el día en que fuere desocupado, sino fuera porque no existe prueba alguna en el expediente que dé cuenta de los mismos.

Ahora bien, si bien las pretensiones de la demanda principal no se abren paso, también es cierto que la demandante reconvenida ha manifestado y probado en el proceso que hizo algunas erogaciones en lo que tiene que ver con las mejoras allí plantadas como es la construcción en bloque de 32 metros cuadrados que consta en la parte exterior de un orinal, seguido de un sanitario con lavamanos; seguidamente se encuentra una puerta ventana que da acceso a un salón, una cocina y un baño enchapado con sus accesorios, piso en baldosa, paredes pañetadas y pintadas y techo en teja, que fueron valuadas en la suma de \$ 23.288.320,00 M/cte; así como el pago del impuesto predial del inmueble objeto de litis, el despacho en consideración a que la buena fe se presume y no habiéndose probado la mala fe, condenará al demandado-reconviniente a pagar a la demandante-reconvenida, lo que haya pagado por este concepto en los años 2017, 2018, 2022 y 2023, conforme a la prueba que obra en el proceso, toda vez que dichos pagos no fueron objetados por la reconviniente.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio, Meta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda de declaración de pertenencia de mínima cuantía por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio propuesta por LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ contra CAMILO MEDINA GUTIERREZ, por lo dicho en la parte motiva.

SEGUNDO: Declarar que la demanda de reconvenición se abre paso por lo dicho en precedencia.

TERCERO: Declarar que pertenece al señor CAMILO GURIERREZ MEDINA, el dominio pleno y absoluto del inmueble rural inscrito a folio de matrícula inmobiliaria No. 230-666077 de la ORIP de Villavicencio, correspondiente al lote No. 4, ubicado en el paraje Puente Amarillo, kil. 6 de la vía que conduce de Villavicencio a Restrepo, jurisdicción del municipio de Villavicencio Meta, con una extensión superficial aproximada de 4.609 metros cuadrados, cedula catastral No. 000100020082000, que se determina por los siguientes linderos: Por el Norte, en parte con el lote de terreno No. 6 de propiedad de GUILLERMO LEON REY RUIZ en 56 metros y en parte con el lote de terreno distinguido con el NO. 5 de propiedad de BERNARDO GARCIA GUERRERO, en longitud de 47 metros; por el SUROESTE, en longitud de 98,50 metros limita con el lote de terreno No. 3, adjudicado a la señora MARTHA CECILIA CORZO SERRANO; por el SURESTE, del sureste al norte, en longitud de 19,80 metros, linda con carretera que de Villavicencio conduce al municipio de Restrepo, vuelve del



sureste al norte al noreste en longitud de 4 metros y continua hacia el norte en longitud de 27 metros, lindando en estos dos trayectos con lote de terreno No. 6, adjudicado al señor GUILLERMO LEÓN REY RUIZ. NOROESTE en longitud de 54,30 metros, limita con el lote No. 3 de propiedad de MARTHA CECILIA CORZO SERRANO y encierra.

CUARTO: Condenar a la demandante-reconvenida LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ, a restituir dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia el inmueble determinado en el numeral anterior al señor CAMILO MEDINA GUTIERREZ.

QUINTO: Condenar Al demandado-reconviniente CAMILO MEDINA GUTIERREZ, a pagar dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia la suma de \$ 23.288.320,00 M/cte, por concepto de mejoras plantadas en el lote por LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ, así \$ 358.930, por concepto de pago de impuesto predial objeto de reivindicación, discriminados de acuerdo a lo probado en el infolio, así: año 2017, \$ 117.196; año 2018, \$ 109.939, año 2022, \$ 65.795 y 2023, \$ 66.000,00 M/cte.

SEXTO: Condenar a la demandante-reconvenida LUZ MIRIAM ESPITIA GONZALEZ, en costas. Inclúyase en la liquidación de costas la suma de \$ 1.740.000, 00 M/cte., como agencias y trabajo en derecho. Por secretaría, liquídense.

NOTIFÍQUESE.

IGNACIO PINTO PEDRAZA

Juez

Firma electrónica no funciona.