



## **JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL**

Villavicencio Meta, febrero dieciséis (16) de dos mil veintiuno (2021).

### **OBJETO DE LA DECISION**

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso reivindicatorio, incoado por NEILY YINETH GONZALEZ GARCIA contra TERESITA BEJARANO DE GONZALEZ.

### **ANTECEDENTES:**

NEILY YINETH GONZALEZ GARCIA por intermedio de su apoderado pretende que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble lote de terreno junto con la casa de habitación construida en el mismo, distinguido con el No. 14 de la manzana 30 de la Urbanización El Manantial, identificado con la nomenclatura calle 38 No. 5-21 de la ciudad de Villavicencio, con una extensión superficial de 75 metros cuadrados, con área construida de 43.83 metros cuadrados y un área libre de 31.17 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:

Por el norte, en extensión de 6 metros con la vía V-7.5 de la misma urbanización; por el Sur, en extensión de 6 metros lineales con el lote No. 31 de la misma manzana y urbanización; por el Oriente, en extensión de 12.5 metros lineales, con el lote No. 15 de la misma manzana y urbanización, por el occidente en extensión de 12.50 metros lineales, con el lote No. 13 de la misma manzana y urbanización y encierra.

Como consecuencia de la anterior declaración, se condene a la demandada a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor de la demandante, el inmueble relacionado.

Se condene a la demandada, a pagar a la demandante, una vez ejecutoriada la sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble, no solo los percibidos, sino también los que la dueña hubiere podido percibir con meritoria inteligencia y cuidado, de acuerdo a justa tasación efectuada por la poseedora 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 la demandante por culpa de la poseedora.

Se declare que la demandante no esta obligada, por ser la demandada poseedora de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil.

Se ordene a la demandada que en la restitución del inmueble en mención, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se reputen como muebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del libro II.

---

"Somos la cara humana de la justicia"

Horario de atención Lunes – Viernes 7:30 am – 12:00 pm – 1:30 pm – 5:00 pm

Carrera 29 No. 33 B – 79 Palacio de Justicia, Torre B, oficina 307

Correo Electrónico: [cmpl08vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl08vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación.

Que la sentencia se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria 230-51856 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio Meta.

Que se condene en costas y gastos que genere el proceso a la demandada.

## **HECHOS**

Fundamenta el actor sus pretensiones en los siguientes hechos:

El 29 de junio de 2010, por medio de escritura pública No. 1497 de la Notaría 43 del círculo de Bogotá D.C., el señor ORLANDO SANCHEZ ROMERO, transfirió a título de venta real y enajenación perpetua a la señora NEILY YINETH GONZALEZ GARCIA, el inmueble localizado y comprendido dentro de los siguientes linderos: Lote de terreno junto con la casa de habitación construida en el mismo, distinguido con el No. 14 de la manzana 30 de la Urbanización El Manantial, identificado con la nomenclatura calle 38 No. 5-21 de la ciudad de Villavicencio, con una extensión superficial de 75 metros cuadrados, con área construida de 43.83 metros cuadrados y un área libre de 31.17 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:

Por el norte, en extensión de 6 metros con la vía V-7.5 de la misma urbanización; por el Sur, en extensión de 6 metros lineales con el lote No. 31 de la misma manzana y urbanización; por el Oriente, en extensión de 12.5 metros lineales, con el lote No. 15 de la misma manzana y urbanización, por el occidente en extensión de 12.50 metros lineales, con el lote No. 13 de la misma manzana y urbanización y encierra.

Dicho señor adquirió el inmueble en referencia por compra hecha a la sociedad comercial JIMENEZ Y SARMIENTO LTDA., conforme a escritura pública No. 743 de la Notaría Tercera del Círculo de Villavicencio.

Entre los linderos del inmueble de propiedad de la actora con los que aparecen en la escritura No. 1497 de la Notaría 43 del Círculo de Bogotá, se guarda perfecta identidad.

Refiere que la demandante no tiene prometido en venta el inmueble relacionado y por lo tanto se encuentra vigente el registro del título inscrito en la oficina de Instrumentos Públicos de Villavicencio Meta, bajo el folio real 230-51856.

Los registros anteriores a la escritura precitada, se encuentran debidamente cancelados al tenor del art. 789 del C.C. con anterioridad de 12 años aproximadamente, hasta llegar al último registro, razón por la cual se encuentra vigente.

Itera que la demandante adquirió el dominio real y efectivo del inmueble objeto de litis, de quien era su verdadero dueño, es decir, de ORLANDO SANCHEZ ROMERO, y éste a su vez, adquirió por compra hecha a la sociedad comercial JIMENEZ Y SARMIENTO LTDA., conforme a la escritura No. 743 del 9 de marzo de 1998, Notaría Tercera del Círculo de Villavicencio, el dominio de manera plena y absoluta.

Agrega que la señora NEILY YINETH GOZANLEZ, se encuentra privada de la posesión material del inmueble, puesto que la tiene en la actualidad la señora TERESITA DE JESUS BEJARANO DE GONZALEZ, persona que entró en posesión en abril de 2012 por su voluntad de buena fe, toda vez que la demandada vivía en otro lugar de la ciudad en condiciones no óptimas.

Señala que para el año 2016 la demandante le solicitó a la poseedora la entrega del bien inmueble, toda vez que le iba a efectuar unos arreglos, pero se negó a hacer entrega del mismo. En el año 2017, nuevamente y en los mejores términos le solicitó a TERESITA DE JESUS BEJARANO la entrega del inmueble, toda vez que se puso en venta, pero se negó a la entrega.

Ante tales hechos, la actora en enero de 2019 solicitó audiencia de conciliación ante el Juez de Paz de la comuna 4 de Villavicencio Meta, con el fin de dirimir el conflicto y la restitución inmediata del bien inmueble objeto de demanda, pero la demandada no asistió, previa la notificación de rigor, por lo que dicho Juez de Paz, emitió certificación de no competencia a favor de la demandante.

Indica que TERESITA DE JESUS BEJARANO DE GONZALEZ es la actual poseedora del inmueble que se pretende reivindicar; es poseedora de mala fe para lo que tiene que ver con efectos de las prestaciones a que haya lugar; igualmente está en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble aquí referido.

El inmueble objeto del proceso y motivo de reivindicación tiene un avalúo catastral a vigencia 2019 de \$ 28.925.000.

## **PROCEDIMIENTO**

Admitida la demanda mediante auto de fecha 28 de agosto de 2019, se dispuso correr traslado de la misma a la demandada por el término de 10 días para que la contestara. Dicha notificación se realizó personalmente a la demandada, conforme lo normado por el Art. 292 del C. G. P. el 15 de diciembre de 2019, fecha en que el empleado del correo certificado señala que la demandada dijo ser la persona a notificar, pero se negó a recibir y a firmar y tomo evidencia del predio. Mediante auto del 11 de marzo de 2020, se dispuso tener por notificada por aviso a la demanda TERESITA DE JESUS BEJARANO GONZALEZ.

### **Contestación de la demanda**

La demandada dentro del término conferido por la ley, no contestó la demanda.

Mediante auto de fecha 20 de octubre de 2016, el despacho citó a audiencia de que tratan los art. 372 y 373 del C.G. del Proceso y decretó pruebas solicitadas por la parte demandante.

El pasado dos de febrero se practicó la audiencia, donde se recibieron el interrogatorio de parte de la demandante y los testimonios decretados.

## **CONSIDERACIONES:**

### **Validez formal del proceso**

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, gozan de plena capacidad, en esa calidad comparecen personalmente al juicio. La demanda formalmente es apta y se presentó con los requisitos exigidos por la ley.

Dada la validez formal del proceso se procede al estudio del problema jurídico planteado en el campo de la acción reivindicatoria, atacándose de tal la posesión que tiene la demandada sobre el inmueble objeto de reivindicación.

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. P. 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.

### **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 urbano solicitado debemos analizar si se encuentran demostrados los elementos configurativos de la reivindicación, consistentes en: *a-) derecho de dominio 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".*

*6.- 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".*

Es decir, acreditado el derecho de dominio en el demandante y los demás elementos fijados por la doctrina se podrá acceder fácilmente a la prosperidad de las pretensiones.

Con base a lo anterior se procederá al estudio del material probatorio para determinar a quien le asiste la razón en este evento, para lo cual desmembraremos los elementos de la reivindicación que se mencionaron anteriormente.

### **1. Derecho de dominio en el demandante.**

Se encuentra debidamente demostrado que la actora es la propietaria del bien objeto de reivindicación, pues de ello dan cuenta, por una parte, la escritura pública número 1497, otorgada el 29 de junio de 2010 en la Notaría 43 del Circulo de Bogotá; y por otra, el respectivo certificado de tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el que aparece registrado dicho título (anotación 13).

En efecto, consta en dicha escritura que el señor ORLANDO SANCHEZ ROMERO, le transfirió a título de compraventa a favor de la compradora NEILY YINETH GOZALEZ GARCIA, el derecho de dominio y posesión sobre el lote de terreno urbano junto con la casa de habitación construida en el mismo, ubicada en la calle 38 No. 5-21 Mz. 30 Cs. 14 El Manantial de Villavicencio; cedula catastral 01 03 0557 0014 000 y folio real 230-51856, documentos idóneos que no fueron objeto de tacha ni objeción alguna de parte de la demandada.

Al revisar en forma cronológica el certificado de libertad y tradición donde consta el registro de compra que sufrió el bien objeto de reivindicación, esto es, en la anotación 1, aparece en reloteo que hizo la señora ROSA MARIAJIMENEZ DE SARMIENTO y cuya última anotación corresponde a la No. 13, donde figura la compraventa de ORLANDO SANCHEZ ROMERO a la señora NEILY YINETH GONZALEZ GARCIA, demostrándose así la propiedad en cabeza de la demandante.

Pero además son los testigos LUZ MARY GARCIA CASTILLO, LUZ MARINA PULIDO PEÑA y LEIDY JUDITH URREA LOPEZ, quienes son enfáticas en señalar que NEILY YINETH GONZALEZ GARCIA compró el inmueble; LUZ MARINA, en su declaración señaló que fue ella quien hizo el puente para que adquiriera el inmueble, por eso sabe que ella es la dueña.

## **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.

El carácter de poseedor guarda relación con la concurrencia en una misma persona de los elementos clásicos de la posesión, el *corpus* y el *animus*. El primero, entendido como el poder material o físico que ostenta sobre la cosa, y el segundo, como el elemento psicológico, que se traduce en la intención de comportarse como señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno.

En el asunto que nos ocupa, se encuentra acreditada la posesión material de la demandada TERESITA DE JESUS BEJARANO DE GONZALEZ sobre el predio objeto de reivindicación, así lo hace ver la misma demandante, cuando señaló que en el año 2012 acordó con ella quien vivía en un barrio no apto, además por ser una persona adulta, que se fuera a vivir a mi casa, porque estaba desocupada, con la condición de que pagara los servicios públicos e impuesto predial; no podía venderla, llegó a vivir con sus dos hijos mayores de edad.

Son las señoras LUZ MARINA PULIDO PEÑA, en cuanto a la posesión de doña TERESITA, señala que vivía en un barrio "olla" por lo que NEILY le ofreció la casa para que viviera ahí, eso fue hace más o menos como 9-10 años, vive con sus dos hijos que son mayores de edad, como mejoras dice haberle colocado una reja al inmueble para seguridad, hacia adentro no sabe que haya hecho.

LUZ MARY GARCIA CASTILLO, señaló que doña TERESITA llegó a esa casa en el 2012, porque vivía en el Santander, un barrio bien malito, por su bienestar NEILY la llevó a vivir allá, vive con dos muchachos ALBER Y ROBER, vive del arriendo de la casa del Santander, además se enteró posteriormente que ella había hecho unas mejoras como arreglo del piso, baño, arreglo del patio, entrada a la casa, arreglo de cocina -mesón enchapado-, las cuales hizo en varias temporadas, después de vivir ahí como 4 años.

Agrega que NEILY y ella han tenido conversaciones ante el Juez de Paz como en el 2019, ella ha hablado con la abuela, pero no ha habido acuerdo para la entrega.

LEYDI JUDITH URREA LOPEZ, señala que NEILY es la propietaria de la casa porque se la compró a ORLANDO SANCHEZ en el 2010, pero la habita TERESA desde el 2012, porque ella estaba viviendo en un barrio no sano para ella, por lo que NEILY le dijo que se fuera a vivir allá para que tuviera mejor calidad de vida y pagara los servicios, pero ella como mejoras le hizo cambio de piso total, colocó en la puerta de entrada una reja, lo cual hizo posteriormente a entrar a habitar la casa del 2012 al 2019.

Agrega que su tía TERESITA DE JESUS pagó las mejoras, pero no sabe de dónde sacó el dinero y no sabe porque se ha empeñado en no entregarle el predio a NEILY si ella lo hizo de buena fe y si han establecido fecha de devolución de la casa.

En la misma demanda se afirma por el apoderado de la actora, que *"...en la actualidad la señora TERESITA DEJESUS BEJARANO DE GONZALEZ...persona que entró en posesión en abril de 2012 por voluntad de buena fe de mi representada, toda vez, que la demandada vivía en otro lugar de la ciudad en condiciones no óptimas"*.

No obstante, hay que señalar que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que *"...tratándose de un proceso reivindicatorio, el propietario que acude en pro de obtener la restitución del bien del que ha sido desposeído, debe demostrar que aquel contra quien dirige sus pretensiones realmente es su poseedor. Por tanto, cuando el demandado acepta ser el poseedor del inmueble en controversia, ello es suficiente para tener por establecido el requisito de la posesión material, y con mayor razón cuando con base en ese reconocimiento propone la excepción de prescripción extintiva o adquisitiva"*.

En nuestro evento, la demandada al no contestar la demanda está aceptando ser la poseedora, decantándose así entonces que se llena el requisito de la posesión material.

### **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 ubicado en la calle 38 No. 5-21, Casa No. 14 de la manzana 30 Urbanización El Manantial, identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-51856. Es claro para el despacho que el bien que se pretende reivindicar relacionado en la demanda es el mismo que aparece relacionado en la escritura pública 1497 de la Notaría 43 del Círculo de Bogotá D.C., del 29 de junio de 2010, donde la demandante NEILY YINETH

GONZALEZ GARCIA compró el lote de terreno junto con la casa de habitación en él construida al señor ORLANDO SANCHEZ ROMERO y sobre tal requisito no hay discusión alguna. Además de las versiones rendidas en la audiencia por los testigos.

#### **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.

Deviene entonces un enfrentamiento entre el demandante con su título de propietario y la demandada con su calidad de poseedora, situación que sólo se destruye cuando el actor demuestra su derecho a la cosa con título idóneo anterior a la posesión del demandado que logre con ello destruir la presunción que lo ampara, salvo que a su vez, el poseedor demandado haya ganado por prescripción el bien, o acredite con títulos idóneos anteriores a los del demandante ser titular de mejor derecho.

Frente a lo anterior, puede suceder: Enfrentamiento de título de dominio idóneo del actor contra título de dominio idóneo y posesión en el demandado. Cuando al poseedor lo ampara además un título inscrito, surge el problema de la confrontación de su título con el del demandante y determinar cuál de ellos tiene mejor derecho, claro está, que desde vieja data, la H. Corte Suprema de Justicia, ha expresado que prima el título más antiguo desde que provenga del verdadero dueño.

Desde antaño la Corte frente al tema ha dicho: *"... de lo que se trata es de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes cual de esas situaciones debe ser preferida y respetada en el orden prevalente de antigüedad. Si el título del actor reivindicante es anterior al título del opositor o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y goce, en orden a la mayor antigüedad"*. (Sent. del 24 de marzo de 1943, G.J. LV., pág. 247).

Criterio que posteriormente fue reiterado en sentencia del 2 de junio de 1958, cuando se expuso: *"Supuesto que la naturaleza misma del juicio reivindicatorio nunca exige la prueba diabólica para que la restitución se decrete, bien pudo el sentenciador abstenerse del examen retrospectivo con relación al título que encontró prevaleciente y bastante para sustentar el fallo. En efecto: si no es propietario de cuota determinada sobre cosa singular sino quien ha recibido del dueño, el mismo criterio de lógica elemental pondría al sentenciador en la necesidad de escrutar en el pasado la serie indefinida de todos los dueños anteriores hasta llegar al primer ocupante, antes de proferir el decreto de restitución, lo cual, con el mismo rigor lógico, conduciría a la negación práctica del derecho de dominio, así incapacitado para prosperar en juicio reivindicatorio. El examen debe limitarse entonces a esclarecer la titularidad prevaleciente entre las partes comprometidas en el litigio..."* ( G.J. LXXXVIII, pág. 65).

En 1970 sobre el mismo tema se dijo: *"En el juicio reivindicatorio seguido entre particulares, el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra, en principio, con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente*

*escritura pública en que conste la respectiva adquisición. Como en esas controversias es relativa siempre la prueba del dominio, aquel mero título le basta al reivindicante para triunfar, si es anterior a la posesión del demandado y ésta no es bastante para consumar la usucapión que pueda invocar como poseedor... Quien alega ser dueño, como en el **caso sub lite**, por haber adquirido el derecho de dominio a título de compraventa, prueba su propiedad con la copia, debidamente registrada, de la escritura pública en que se consignó ese contrato sin que, en principio, le sea forzoso demostrar también que su tradente era **verus dominus** del inmueble comprado. Si el solo título de adquisición presentado por el demandante es prueba plena de un mejor derecho que el del adversario en el inmueble objeto de la litis, es superfluo el estudio de los títulos de sus antecesores, pues estando con el primero demostrado el mejor derecho, estos últimos, en ese evento, no pueden ni mejorar ni restar valor a la prueba primitiva” (Sentencia del 2 de diciembre de 1970. G.J. CXXXVI, pág. 119)”.*

Teniendo en consideración lo anterior, se puede concluir con grado de certeza que la aquí demandante compró el inmueble el 29 de junio de 2010, según la escritura 1497 de la Notaría 43 del Circulo de Bogotá D.C., por compra que le hiciera a ORLANDO SANCHEZ ROMERO, la que fue debidamente registrada en el folio real 230-51856; contrario a ello, la posesión de la demanda, parte del año 2012, según lo dicho en el hecho séptimo de la demanda, las versiones de los testigos LUZ MARY GARCIA CASTILLO, LUZ MARINA PULIDO PEÑA y LEIDY JUDITH URREA LOPEZ, quienes al unísono señalaron enfáticamente que doña TERESITA llegó a vivir a la casa de NEILY en ese año junto con sus hijos ROBER y ALBER; además se debe tener en cuenta que la demandada no contestó la demanda, allanándose a las pretensiones, luego entonces no cabe duda que el título de dominio de la demandante comprende un periodo superior a la posesión de la demandada, por ello cuando se le enfrenta por ser aquel anterior a la posesión, prima sobre ella.

Aunado a lo anterior hay que tener en cuenta la presunción que consagra el inciso primero del art. 97 del C. G. del Proceso, en cuanto a los hechos relacionados en la demanda, susceptibles de confesión.

Pues bien, demostrado entonces que la señora NEILY YINETH GONZALEZ GARCIA, es la propietaria del lote de terreno ubicado en la calle 38 No.5-21, casa 14, manzana 30 de la Urbanización Manantial de esta ciudad, según la escritura previamente citada, que se encuentra privado de la posesión del mismo, es claro y evidente que en este evento concurren todos los presupuestos para la prosperidad de la reivindicación y por tanto así habrá de resolverse.

### **FRUTOS NATURALES O CIVILES Y RESTITUCIONES MUTUAS.**

En cuanto a la condena en frutos naturales y civiles, en consideración a la manifestación hecha por la demandante a través de su apoderado en sus alegatos de conclusión y en virtud a los vínculos de familiaridad entre las partes, no se hará condena alguna por dicho concepto a la señora TERESITA DE JESUS BEJARANO DE GONZALEZ.

Ahora bien, en lo tocante a las restituciones mutuas, señalan los art. 965 y 966 del C.C., lo siguiente:

*Art. 965. “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 invirtieren 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”.*

Artículo 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”.*

Para el efecto entonces debe determinarse si las mejoras fueron hechas de buena fe o de mala fe y al efecto el art. 969, ibidem señala:

*“BUENA O MALA FE DEL POSEEDOR. La buena o mala fe del poseedor se refiere, relativamente a los frutos, al tiempo de la percepción, y relativamente a las expensas y mejoras, al tiempo en que fueron hechas”.*

Tenemos entonces que el art. 966, es el que reconoce como mejoras susceptibles de ser reconocidas o abonadas, aquellas que hayan incrementado el valor de cosa, inmueble o propiedad.

Aunado a ello, es enfática en afirmar que se reconocen las mejoras que se hayan hecho antes de la contestación de la demanda, lo cual es obvio, puesto que, si el poseedor luego de haber sido demandado continúa haciéndole mejoras a la propiedad, lo hace sabiendo que existe una reclamación judicial que puede conducirlo a perder la posesión del bien, y por lo tanto lo hace por su cuenta y riesgo.

La Corte Suprema de Justicia, en su jurisprudencia en sentencia de 8 de agosto de 2001, se refirió a las prestaciones mutuas de las cuales hacen parte las mejoras útiles de la siguiente manera:

*«Fundamentalmente el restablecimiento a que hay lugar en materia de frutos y de mejoras no así de perjuicios propiamente dichos. Tales prestaciones, cuando de procesos reivindicatorios se trata, consisten en el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquellos en habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos que al tenor del inciso final del artículo 964 del código civil, y las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 ibídem, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tiene expresión en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación.»*

Así entonces se debe conocer cuando se tiene derecho al reconocimiento de las mejoras, para el efecto, en consideración a que la demandada TERESITA DE JESUS BEJARANO DE GONZALEZ, no contestó la demanda, no se logró establecer con claridad y precisión que mejoras se hicieron en el inmueble, su clase, su valor, si las mismas eran útiles o no, por lo que al allanarse a las pretensiones de la demanda, se acceder a declarar que la demandante no está obligada a indemnizar expensa alguna por las mismas.

En consideración a 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:** Declarar que pertenece a NEILY YINETH GONZALEZ GARCIA el dominio pleno y absoluto del inmueble lote de terreno junto con la casa de habitación construida en el mismo, distinguido con el No. 14 de la manzana 30 de la Urbanización El Manantial, identificado con la nomenclatura calle 38 No. 5-21 de la ciudad de Villavicencio, con una extensión superficial de 75 metros cuadrados, con área construida de 43.83 metros cuadrados y un área libre de 31.17 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: Por el norte, en extensión de 6 metros con la vía V-7.5 de la misma urbanización; por el Sur, en extensión de 6 metros lineales con el lote No. 31 de la misma manzana y urbanización; por el Oriente, en extensión de 12.5 metros lineales, con el lote No. 15 de la misma manzana y urbanización, por el occidente en extensión de 12.50 metros lineales, con el lote No. 13 de la misma manzana y urbanización y encierra.

**SEGUNDO:** Condenar a la demandada TERESITA DE JESUS BEJARANO DE GONZALEZ, a restituir dentro de los seis (06) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia el inmueble determinado en el numeral anterior.

**TERCERO:** Disponer que la demandada TERESITA DE JESUS BEJARANO DE GONZALEZ, no debe pagar frutos naturales o civiles a la demandante, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

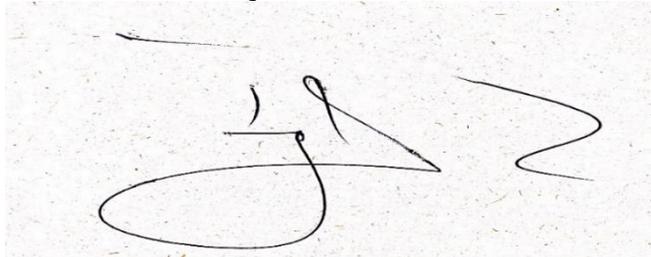
**CUARTO:** Declarar que la demandante en razón al allanamiento de las pretensiones por la demandada, no está obligada a indemnizar expensa alguna por las mejoras plantadas en el inmueble a reivindicar.

**QUINTO:** Cancelar los gravámenes que pesen sobre el inmueble.

**SEXTO:** Inscribir esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-51856 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

**SEPTIMO:** Condenar en costas a la demandada. En la liquidación de costas inclúyase la suma de \$ 908.526,00 M/cte., como agencias y trabajo en derecho.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

A handwritten signature in black ink on a light-colored, textured paper background. The signature is stylized and appears to be 'IGNACIO PINTO PEDRAZA'.

**IGNACIO PINTO PEDRAZA**

Juez