

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., doce (12) de agosto de dos mil
veintidós (2022).

Ref: Exp. 25386-31-03-001-2014-00157-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por el demandado reconviniente contra la sentencia de 12 de noviembre del año anterior dictada por el juzgado civil del circuito de La Mesa dentro del proceso ordinario promovido por Julio Alberto Salinas contra William Salinas Vargas, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda solicitó declarar que le pertenece al demandante el dominio de los predios denominados ‘Medellín’, ‘La Arcadia’, ‘La Esperanza’ y ‘Yopalito’, ubicados en la vereda Panamá y/o La Esmeralda del municipio de Anapoima y, como consecuencia, condenar al demandado a restituirlos, junto con sus frutos, calculados desde el 29 de mayo de 2012, fecha en que le fueron entregados por la inspección de policía de esa localidad dentro del proceso de restitución de tenencia que promovió contra quien los ocupaba como locatario, hasta cuando se efectúe la entrega, sin lugar al pago de expensas por tratarse de un poseedor de mala fe.

Adújose, en compendio, que adquirió el dominio de los cuatro lotes por compra que hizo a Blanca Elena Salinas de Rairán por escritura 2756 de 17 de octubre de 2007 de la notaría única de La Mesa, cuyo trámite de desenglobe realizó, con el fin de que se le asignara a cada uno cédula catastral

individual, para lo cual debió cancelar los impuestos prediales correspondientes. En 2007 inició con el demandado un proceso de pertenencia sobre los fundos, el que si bien fue fallado con sentencia estimatoria en favor del hoy demandado, William Salinas Vargas, por el juzgado del circuito de La Mesa, esa determinación fue revocada por el Tribunal en fallo de 8 de agosto de 2012, con el argumento de que el demandado no tenía ningún derecho sobre esos predios.

No obstante, se encuentra privado de la posesión desde el 29 de mayo de 2012, fecha en que dentro del proceso de restitución de tenencia promovido por William Salinas Vargas contra Rafael Oscar Reyes se dispuso la entrega del bien a favor de aquél, lo que aprovechó éste para desde ese momento ejercer una posesión abusiva, desconociendo lo ya decidido en el proceso de pertenencia, lo que hace que su posesión sea de mala fe.

Se opuso el demandado aduciendo que ostenta la posesión de esos bienes desde 1982 de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por lo que el demandante no pudo adquirir más que la nuda propiedad, porque para el momento de la venta era éste quien ostentaba posesión; la sentencia del Tribunal no dispuso que él no tenía derechos sobre los bienes, pues su posesión data de tiempos inmemoriales y prueba de ella es no sólo el pago de impuestos, sino también el proceso de restitución de tenencia que promovió para conservarlos en su poder tras la terminación del contrato de arrendamiento que celebró con el demandado en ese proceso; su señorío es de buena fe y no puede ser desconocido por un título espurio cuya única finalidad era desconocer los derechos que sobre los inmuebles le asisten. Como consecuencia, formuló las excepciones que denominó ‘prescripción extraordinaria’ y ‘nulidad del título adquisitivo. Falta o carencia de causa, dolo y por consecuencia inexistencia’ e invocó el derecho de retención con el fin de que se le cancelen las mejoras consistentes en la realización de actos de limpieza de rastrojos, poda de árboles, construcción y mantenimiento de cercas, construcción de bebederos para el ganado, pago de acueducto veredal, mantenimiento

alcantarillado y zonas de ronda de los nacederos de agua, fertilización de árboles frutales, poda de árboles maderables y frutales, vigilancia, construcción y reparación de tanques de agua de reserva, de un portón en madera aserrada y broches de paso entre los predios, rose de los potreros, fumigación y pago de impuestos y servicios públicos, todo lo cual asciende a la suma de \$320'000.000.

A su turno, reconvino en pertenencia, dirigiendo la demanda también contra las personas indeterminadas, sobre la base de que ha ganado mediante prescripción el dominio de los predios, por haber ostentado la posesión de éstos por un tiempo superior a los 33 años.

Al paso que el demandante reconvenido guardó silencio, el curador ad-litem designado a los indeterminados, se atuvo a las resultas del proceso.

La sentencia de primera instancia que accedió a la reivindicación fue apelada por el demandado reconviniendo, en recurso que, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

II.- La sentencia apelada

A vuelta de precisar el problema jurídico y las premisas normativas que regulan la materia, abordó el análisis de la demanda de reconvención, haciendo ver que los requisitos para el éxito de la usucapión no se encontraban colmados, pues si bien los inmuebles no son imprescriptibles y el demandado reconviniendo tiene posesión de ellos, ésta no cumple con el término suficiente para prescribir; en efecto, si la posesión que ejerció desde 1982 siempre fue compartida con Julio Salinas, al punto que iniciaron conjuntamente un proceso de pertenencia, no puede valerse de ese tiempo de coposesión, sino de su señorío exclusivo, el que sólo vino a concretarse a partir del año 2007 cuando ese coposeedor pasó a ser propietario, de suerte que para el año 2016 en que presentó la demanda de mutua petición apenas contaba con 9 años de posesión, sin contar además con que éste se

interrumpió civilmente desde el 4 de septiembre de 2015 con la notificación de la demanda principal.

Por el contrario, los presupuestos de la acción de dominio se encuentran cumplidos, pues el demandante acreditó ser el propietario del bien por compra que hizo a Blanca Elena Salinas de Rairán, el demandado confesó ser poseedor en la contestación de la demanda y en la demanda de pertenencia, se trata de bienes debidamente descritos, alinderados y caracterizados y, existe coincidencia entre los predios pretendidos y los poseídos, como se verificó en la inspección judicial y en el dictamen pericial decretado por el juzgado; además, el título de propiedad es anterior a la posesión, pues sólo fue con la compraventa que el demandado pasó a ser poseedor exclusivo, por lo que su título es suficiente para reivindicar, máxime que la vendedora a su turno los había adquirido desde 1970 por adjudicación que se le hizo en juicio de sucesión.

Así, las excepciones no están llamadas a prosperar, pues amén de que el demandado no acreditó un término de posesión exclusiva suficiente para prescribir, el título de adquisición se presume válido, porque no se aportaron las pruebas encaminadas a desvirtuarlo, como tampoco la existencia de alguna causal de nulidad, ineficacia o inexistencia; por lo demás, el demandado debía tenerse como poseedor de buena fe, porque la mala fe no se probó, sino que, por el contrario, lo que quedó demostrado es que la posesión de aquél era conocida por el demandante y hasta consentida durante el tiempo que fueron coposeedores, amén de que no existió violencia en su ejercicio; no obstante, consideró que no había lugar a reconocer frutos por falta de prueba en su causación y cuantificación, como tampoco mejoras, porque aunque el dictamen anunció su existencia, no hay certeza de quién la realizó y en qué momento se implantaron con el fin de determinar si fueron de autoría exclusiva del demandado y, por ende, si había lugar a su reconocimiento.

III.- El recurso de apelación

Alega el demandado que el éxito del proceso reivindicatorio según lo ha reiterado la jurisprudencia, depende de que el título de dominio sea anterior a la posesión alegada, de suerte que ese requisito no se cumplió porque el único título que se aportó fue aquél por el cual el demandante adquirió los bienes de su hermana Blanca Elena Salinas, pero no los títulos anteriores que conformen esa cadena de títulos; el demandado demostró que ha sido poseedor desde hace más de veinte años con ánimo de señor y dueño, desarrollando labores de un propietario, como mantenerlo, limpiarlo, arreglar las cercas, dar pastajes en arriendo, mientras que su padre, el actor, no acreditó ningún acto de posesión, ni aportó la cadena de títulos que demuestren que su propiedad es anterior.

Además, cuando se realizó la venta los inmuebles estaban por fuera del comercio por cuenta de la medida cautelar decretadas por el juzgado y, por ende, existe objeto ilícito, lo que la hace nula, de nulidad absoluta, además de que es simulada; cuando el proceso de pertenencia anterior estaba en trámite, debido a la venta Julio pasó a ser propietario, pero ello no significa que William, quien no participó de esa negociación, pierda la posesión que ejerció desde 1982, sino que, por el contrario, todo ese tiempo de señorío anterior queda exclusivamente para él.

El perito designado por el juzgado no acreditó su calidad en los términos de la ley 1673 de 2013 y, en todo caso, allí alcanzó a sostener que algunos linderos no coincidían exactamente, por lo que no existe identidad “*entre lo pedido y lo pretendido*”, motivo suficiente para denegar la reivindicación y acceder a la pertenencia; en todo caso, si hizo mejoras, como lo señalaron los testigos, éstas deben evaluarse para ser reconocidas y no simplemente ser negadas so pretexto de que no se acreditaron.

Consideraciones

Sábese, porque así lo tiene decantado suficientemente la jurisprudencia, que *“mientras el demandante sea titular del derecho de dominio, se encuentra investido de la facultad de perseguir el bien en poder de quien se encuentre, pues es atributo de la propiedad y facultad del propietario ejercer respecto de aquella el **jus persequendi in judicio**. De manera que, porque así lo impone la propia naturaleza de las cosas, necesariamente ha de afirmarse que, desaparecida la titularidad del derecho de dominio, quien fue propietario pero ya no lo es, carece ahora y desde que dejó de serlo, de legitimación en causa para ejercer la acción reivindicatoria respecto de ese bien”* (Cas. Civ. Sent. de 9 de agosto de 1995, exp. 4553); dicho en otros términos: de la *“propia índole de la prescripción se desprende que al paso que opera como adquisitiva para quien posee el bien por el tiempo y con los demás requisitos exigidos por el derecho positivo, se va produciendo, en forma simultánea, la prescripción extintiva para quien hasta ahora es el propietario del bien. Es decir, que mientras el uno avanza en pos del derecho de dominio como usucapiente, para el otro se va extinguiendo, al punto que así lo ha consagrado el legislador cuando en el artículo 2512 del Código Civil preceptúa que ‘la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguirse las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales’, norma ésta que guarda estricta armonía con lo dispuesto por el artículo 2538 del mismo Código, en cuanto en él se dispone que operada la prescripción adquisitiva de un derecho, se extingue igualmente la acción para reclamarlo”* (Cas. Civ. Sent. de 9 de junio de 1999, exp. 5265).

Lo cual significa que si en el presente caso, el enfrentamiento entre el propietario y el poseedor demandado se trabó medularmente en los efectos del dicho fenómeno prescriptivo de cara a la fuerza que por ley subyace en la acción de dominio, cuyo vigor es reflejo de los atributos que se le reconocen desde el propio derecho clásico, resulta

obvio que para salir avante en una empresa como la propuesta, el demandado había de acreditar sin lugar a dudas que alcanzó a completar el término suficiente para ganar el dominio del bien por prescripción y, de contera, extinguir el derecho de propiedad del demandante, antes de ser notificado del auto admisorio de la demanda con que dio inicio este proceso.

A juicio del juzgador a-quo, el demandado fracasó en ese empeño. Ciertamente, aunque concluyó en que sin lugar a dudas ostenta la posesión que le atribuye la demanda y que alega en su favor con el fin de prescribir los bienes en contienda, no consideró que ésta viniera desde la década de los ochentas, como lo postulaba aquel a lo largo del litigio, sino apenas desde 2007, data en que, según lo expresó en su fallo, por cuenta de la compra que hizo el actor, su coposeedor, comenzó en él un señorío excluyente frente a su progenitor, corolario que extrajo de un examen probatorio que, debe admitirse, no se ofrece tan completo como esperárase, pues así sea cierto que el éste no podía valerse de ese tiempo de coposesión con miras a ganar exclusivamente para él el dominio de todos los bienes objeto del litigio, este enjuiciamiento no aborda ese tema probatorio básico y fundamental que propone el proceso, esto es, en qué medida afecta esa coposesión aceptada y pacífica entre las partes, ejercida por ambos entre 1982 y 2007, el éxito de la acción de dominio y el de la de pertenencia?

Si ambas partes aceptan esto, o sea, no solo que el proceso de pertenencia anterior que promovieron se inició sobre la base de una coposesión entre ellos, sino que el detonante de la rebeldía del demandado y reconviniendo para con su coposeedor fue esa compra que hizo este último de los derechos sobre los fundos a quien figuraba en el registro público inmobiliario como su titular, no considera la Corporación que el estudio de la cuestión deba adelantarse a partir de ese momento, buscando constatar una posesión exclusiva de parte del demandado opositor sobre las heredades, ejercida antes de ese año 2007; y no es así, porque los contendientes, se repite, aseguran que antes de ese año y

desde 1982 los dos ejercían posesión sobre aquellos, desde luego, entonces, que representando ese aspecto de la controversia un hito para solventar el problema jurídico que ésta plantea, es imposible desentenderse de aquél al resolver sobre el proceso.

Lo anterior es basilar, porque, ciertamente, al presentar esa demanda de pertenencia en 2007, el actor y su hijo, el demandado, pidieron que se declarara que habían adquirido por prescripción extraordinaria los bienes a que se contrae este proceso, debido a que ambos tenían y ejercitaban *“la posesión real y material de esta acción por más de (25) años consecutivos, en forma quieta, pacífica, tranquila, notoria, continua y permanente con ánimo de señor y dueño, en forma directa y personal durante todo este tiempo”*, durante el cual *“han ejecutado actos dispositivos que significan una explotación económica de los inmuebles tales como arreglo de cercas, desyerbe, siembras, venta de pasto y otros de igual significación”* (folios 29 a 35 del cuaderno 1 de pruebas pertenencia), de lo cual se sigue, por lógica, que si no decían allá en qué proporción tenían esa posesión conjunta que alegaban, es porque se trataba de proporciones equivalentes o iguales, por mitad, el 50% cada uno, lo que a su turno impone otra consideración de trascendencia para el pleito que ahora los convoca: la de que, reconocida mutuamente por ambos esa posesión que detentaban sus compañeros de suerte, tanto el demandante de ahora admitía que la posesión de su hijo es muy anterior al título que exhibe como base de la reivindicación, que, memórase, data de 2007, como el demandado por su lado aceptaba que entre 1982 y ese año no tuvo posesión exclusiva sobre las heredades, porque quien la detentaba era justamente el reivindicador en este proceso.

Y para no ir muy lejos, cuando en 2012 el Tribunal revocó la sentencia del juzgado que había accedido en parte a la pertenencia deducida en ese proceso de marras, aunque reconociéndola solo respecto de uno de los usucapientes de allá, el hoy demandado en reivindicación, lo hizo fundado en que existiendo coposesión, no podía el actor

ganancioso pretender hacerse al dominio él, únicamente, a sabiendas de que su *animus* no era tal por lo menos respecto de ese otro 50% sobre los predios: “*sólo podría hablarse de posesión exclusiva de William, a partir del momento en que Julio Alberto Salinas desdice de su condición de coposeedor y reconociendo dominio ajeno compra las fincas materia de esta Litis a su propietaria Blanca Elena Salinas de Rairán*”, es decir, cuando Julio Alberto rompió esa relación posesoria que tenía con William y pretendió desconocérsela, y este último, a su turno, se rebeló contra su coposeedor.

A los contendientes en este proceso les parece que esto no tiene la trascendencia que en ello ve la Sala. Mas, si así se expresaron ante un funcionario público, un juez, específicamente, y en el marco de un proceso judicial, donde se cumplió con la inscripción de la demanda, medida cuyo efecto precisamente es el de darle “*publicidad*” al litigio (Cas. Civ. Sent. de 20 de febrero de 2013, rad. T- 2013-00273-00), no pueden pensar que el juicio actual puede desatarse sin miramientos a ello, pues, es más que obvio, quien así se manifiesta ante un funcionario judicial o incluso, uno de orden administrativo en cumplimiento de sus funciones, quiéralo o no, se atiene a ello tanto allá como en cualquier otro trámite judicial o administrativo en que su conducta amerite ponderación, algo que no parece ser fortuito, pues finalmente aceptar un cambio de plana como ese, desdiciéndose completamente de lo dicho en ese otro trámite, riñe con los principios de lealtad y probidad que deben campear en los procesos judiciales, naturalmente que nada bien hace a la administración de justicia que una persona pueda ir ante los jueces dando versiones diferentes y acomodadas de los hechos, dependiendo de cuál es el que más lo beneficie en ese momento.

Lo que surge de lo anterior es, de un lado, que el demandante no puede salir avante en la reivindicación del 100% de la heredad, o mejor, todos los fundos en que finca sus aspiraciones, porque obviamente tiene como obstáculo una posesión anterior a su título sobre el 50% de estos, cual se aclaró hace unos momentos, y de otro, que tampoco el

demandado reconviniente puede pretender hacerse al dominio del 100% de los predios, debido a que, por los mismos motivos, su posesión sobre ese total solo viene de 2007, de donde sólo puede triunfar respecto del 50% que poseía antes de esa data y desde 1982, conclusiones de implicaciones fácticas que tienen asidero no solamente en lo elucidado hasta este momento, sino en lo expresado por los testigos que declararon en la pertenencia [María Elsa Lara de Díaz, Alfonso Peña y Teodosio López Aya], y en el presente proceso [Mario Rodríguez Sánchez, Pablo y Gonzalo Melo Martínez], quienes, con algunas precisiones, para esas épocas anteriores a 2007 dejaron entrever posesión en ambos, demandante y demandado, lo que de suyo autoriza decir que tratábase de una posesión en conjunto (Cas. Civ. Sent. de 22 de julio de 2010; exp. 2000-00855-01), desde luego que cuando de coposesión se trata, *“no es la voluntad de cada uno sino la voluntad de todos la que dispone la cosa”* (Cas. Civ. Sent. de 11 de febrero de 2009; exp. 2001-00038-01).

Obvio, *“mientras los copartícipes permanezcan en estado de indivisión, ninguno puede reputarse poseedor exclusivo de todo o de una parte específica del bien poseído”*, pues *“como los coposeedores comparten el ánimo de señores y dueños, esto conlleva que todos se reconocen entre sí dominio ajeno. Ergo, cada coposeedor no pasa de ser un simple o mero tenedor de la posesión de los demás y éstos de la suya”*, en la medida en que *“no se trata de una posesión de cuota, a manera de una abstracción intelectual, de un concepto mental, de un ente ideal o de una medida. Simplemente, corresponde a la conjunción y conjugación de poderes de varias personas que, desprovistos de la titularidad del derecho de dominio de la cosa, sin embargo, ejercen el animus y el corpus sin dividirse partes materiales”*, de suerte que *“[s]i un terreno es poseído (...) por dos o más personas, ninguna de ellas puede alegar contra las otras la prescripción adquisitiva de la finca; pues esta requiere, como circunstancia especial, la posesión continuada por una persona en concepto de dueño exclusivo”* (Cas. Civ. Sent. de 5 de junio de 2019, exp.

SC1939-2019). Mas, precisamente como esa “*institución hace imprescindible la indivisión y/o ‘cierta solidaridad’*”, es que debe entenderse que “*dos posesiones iguales y de la misma naturaleza no pueden concurrir sobre una misma cosa, dejando a salvo, la coposesión*”, en cuyo evento, dice el “*artículo 779, inciso 1° del Código Civil Colombiano, cuando establece: ‘Cada uno de los partícipes de una cosa que se poseía proindiviso, se entenderá haber poseído exclusivamente la parte que por la división le cupiere, durante todo el tiempo que duró la indivisión’, esto es, siempre que exista coposesión habrá indivisión de todos los partícipes frente a la misma cosa, pero efectuada la división desaparece el carácter proindiviso, la indivisión y la ‘cierta solidaridad’*”, lo que en buenos términos está diciendo que en la coposesión existe el “[e]jercicio de un poder de hecho sobre el todo, pero al mismo tiempo, sobre una alícuota, ideal y abstracta en forma simultánea dependiendo del número de coposeedores. En principio para efectos de la división podría hablarse de cuotas iguales, a menos que los coposeedores, en consenso, acepten participación diferente”, de modo que “[c]ada comunero es recíprocamente tenedor con respecto al derecho del otro coposeedor, porque respeta el señorío del otro. De no verse de este modo, el coposeedor que no respeta el derecho del otro, invadiría voluntaria y materialmente el derecho de otro, minando el carácter conjunto de la posesión para ir transformándose en poseedor excluyente y exclusivo frente al derecho del otro” (Cas. Civ. Sent. de 18 de agosto de 2016 exp. SC11444-2016), al punto que, cuando el señorío tiene los contornos de una comunidad, la pertenencia, siguiendo el criterio sentado en el fallo de Casación de 29 de marzo de 2007, rad. 1997-12498-01, debe demandarse en beneficio de todos los coposeedores o, en su defecto, dejando a salvo la cuota parte que corresponde a los otros.

La sentencia apelada, por ende, habrá de modificarse, para dar paso a la pertenencia en cuanto corresponde a ese 50% a que viene refiriéndose el Tribunal, pues amén de constatarse ese hecho posesorio que dicta la suerte de la pretensión usucapiente, debe subrayarse que los

otros requisitos necesarios para el éxito de ella, esto es, la identidad de los bienes y la exigencia de que éstos sean susceptibles de adquirir por prescripción, no ameritan objeciones de ninguna índole, algo sobre lo cual cabe resaltar que la posibilidad de prescribir una cosa en común y proindiviso no está proscrita por la ley, como se evidencia de los artículos 63 Constitución Política, 2518 y 2519 código civil y 407, numeral 4° del código de procedimiento civil, al punto que el numeral 3° de esta última norma, vigente para el momento en que se presentó la demanda, cuya redacción mantuvo el precepto 375 del código general del proceso, yendo más allá, autoriza a los propios comuneros a prescribir la cosa común cuando sobre ella han desplegado un señorío con exclusión de los demás condueños y sin la aquiescencia de éstos, esto es lo que se impone, cual viene postulándose por la doctrina jurisprudencial resaltando que *“la posesión de un bien es un fenómeno fáctico, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño mediante actos inequívocos de señorío que se focalizan y extienden hasta donde llegan el animus y el corpus, con relativa independencia de medidas y linderos preestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor (CSJ SC13811-2015 de 8 de octubre de 2015, rad. 2004-00684-01).*

La reivindicación, consecuentemente con lo dicho, se abrirá paso sobre el otro 50% de los derechos sobre las fincas objeto del proceso, pues acreditado el dominio en el actor y admitiéndose por la jurisprudencia la reivindicación de cuotas proindiviso, esto es lo que se impone, obviamente que si el derecho del demandante, por virtud de esa declaración de pérdida de ese 50% de los fundos, queda limitada a una cuota parte de esa misma proporción, nada impide que pueda éste válidamente reivindicarla, en cuyo propósito no ha de exigírsele que figuren sus linderos especiales, pues para ello basta con que

se indiquen “los generales de la cosa singular, así debe entenderse el artículo 949 del C.C.” (G.J. t. XVIII, pág. 360).

Y es que, en verdad, si el comunero está autorizado para “reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular”, pues aunque es cierto que la “cuota de dominio considerada en sí misma sólo es contemplable en un plano abstracto o ideal, vale decir, como ‘el símbolo de la participación en un derecho’, también lo es que su titular la puede enajenar, gravar o reivindicar, esto es, ejercer sobre ella ciertos actos característicos del dominio, como si fuera el objeto exclusivo de éste; por supuesto, que esa exclusividad es aparente porque la verdad es que no cabe desligar la cuota del objeto común de dicho derecho. De todas maneras, la realidad jurídica es que cada cuota, en sí misma considerada, es individual y, por ende, diferente a las demás, cuestión que permite a su titular reivindicarla para sí, pues al fin y al cabo, iterase, es la expresión del derecho de dominio adscrito al copartícipe” (Cas. Civ. Sent. de 14 de agosto de 2007, exp. 15829), el hecho de que hoy por hoy el actor pueda reclamar para sí únicamente la mitad del bien, jamás incidiría en el éxito de la reivindicación (sublíneas intencionales).

Ni siquiera por el hecho de haber solicitado en la demanda la reivindicación de todo el bien y no solo de una parte, pues ya bastante se ha dicho que en las acciones de esta naturaleza, cuando queda al descubierto que “los accionados señoreaban un fragmento inferior al pretendido por sus demandantes, se imponía reconocer lo acreditado, porque ni la singularidad, ni la identidad sufrieron mengua”, es decir, que en esos casos le corresponde al juzgador “aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual ‘si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último”, dado que “la cosa singular debe ser una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución”, de modo que en situaciones como éstas, el “deber del juzgador no es la

negativa integral de la pretensión, sino que, en cumplimiento de lo ordenado por el sobredicho artículo 305, tiene que acoger la súplica en parte, concretando el decreto de reivindicación a la porción o parte de esos bienes que están siendo poseídos por el demandado’ (G. J. CLXVI, 574, 575)” (Cas. Civ. Sent. de 13 de octubre de 2011, exp. 2002-00530-01).

Ahora, que el demandado reconviniere tache el título del actor, esto es, la compra que éste hizo a su titular mediante escritura pública 2756 de 17 de octubre de 2007 de la notaría única de La Mesa, la que está debidamente inscrita en el registro inmobiliaria, por adolecer de nulidad y ser fruto de un acuerdo simulatorio es algo que amerita otras consideraciones, sobre todo porque, volviendo sobre el haz demostrativo, no alcanza el Tribunal a establecer cuál puede ser la causa de esa nulidad que se le endilga al contrato. Y aunque el demandado aduce que esto se debe a que adolece de objeto ilícito, porque se verificó estando vigente una medida cautelar, del examen de los folios correspondientes no se desprende que los inmuebles estuvieran fuera del comercio por efecto de esa medida cautelar que se encontraba inscrita en ellos, que era, precisamente, la de inscripción de la demanda, que para la época ordenaba el artículo 407 del código de procedimiento civil y hoy la reitera el artículo 375 del código general del proceso, medida que, bien se sabe, no tiene por efecto sustraer del comercio los bienes sobre los cuales recae, sino hacer pública la existencia del proceso, con miras a que esa cosa juzgada que se predica cuando existe identidad de partes cumpla sus cometidos.

Como que si bien el “*artículo 1866 del C.C. señala que pueden venderse «todas las cosas corporales, o incorporales, cuya enajenación no esté prohibida por la ley»*. Es decir, todas las cosas comerciales se pueden vender, salvo las que estén fuera del tráfico mercantil no son susceptibles de venta válida”, como acontece “[t]ratándose de cosas embargadas”, pues el “*citado canon, en armonía con lo dispuesto por el numeral 3º del precepto 1521*

ejúsdem, dispone que hay objeto ilícito en la enajenación «salvo que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello» (Cas. Civ. Sent. de 9 de febrero de 2022, exp. SC041-2022), es lo cierto que esa medida ordenada en los procesos de pertenencia, como la que figuraba en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria de los predios, la inscripción de la demanda, se repite, “*no implica embargo ni deja a los bienes por fuera del comercio, por lo que su dueño puede disponer libremente de ellos. Su único efecto es la publicidad del litigio, a fin de que los terceros adquirentes no puedan ampararse en la presunción de buena fe* (...) ‘una vez decretada esa medida y anotada en el registro respectivo, la persona que adquiera la titularidad del bien con posterioridad a ese acto queda vinculada a las resultas del proceso aunque éste no se haya promovido en su contra, sin necesidad de citación de ninguna índole, pues la sentencia claramente le es oponible dado que se presume de derecho que los negocios que realizó respecto del bien se hicieron con el conocimiento de la existencia del litigio, lo que significa que aceptó las consecuencias que se derivan de éste’” (Cas. Civil, Sent. de 20 de febrero de 2013, expediente T-2013-00273-00 – subraya la Sala).

En lo que atañe a la supuesta simulación del contrato, por ‘espurio’, dijo al contestar la demanda, argumentando que la venta tuvo como única finalidad desconocerle los derechos que le asistían sobre los bienes, no estima la Sala que esto tenga respaldo en el haz demostrativo, es decir, que ese título que funda la reivindicación de cuenta de una “*declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquél que realmente se ha llevado a cabo*” (Cas. Civ. Sent. de 19 de mayo de 2004, exp. 7145). Ni siquiera el móvil resulta consistente, mucho menos convincente, pues siendo el hecho posesorio una manifestación que trasciende en lo físico, desde que el ejercicio del señorío cuenta en la medida en que exista ese poderío material y el ánimo de dueño, ¿qué puede incidir en

el ejercicio posesorio esa expresión de la voluntad condensada en un instrumento público?

La posesión, asunto sobre el cual sobran más consideraciones, pues de lo dicho se tiene que ésta, sobre ese 50% frente al cual procede la reivindicación, la detenta el demandado desde el momento en que su coposeedor suscribió el título de dominio exhibido como fundamento de la demanda, podría, sin embargo, agregarse que si “*con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él, esa confesión apareja dos consecuencias probatorias: a) el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión. (CSJ SC 003 de 14 mar. 1997, reiterada en SC 14 dic. 2000 y SC. 12 de diciembre de 2001, entre otras)*” (Cas. Civ. Sent. de 4 de marzo de 2016, exp. SC2805-2016), es decir, que “*esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar (...) la identidad del inmueble que es materia del pleito*” (Cas. Civ. Sent. de 21 de abril de 2008; exp. 1997-00055-01), desde luego entonces que si esto, a la postre, apacigua la litigiosidad frente a esos aspectos, de poco valen las críticas soltadas en la impugnación acerca de la identidad del bien, menos cuando, se sabe de antemano, esa identidad es posible preconizarla, no sólo por la confesión a que se aludió y al hecho de que ésta nunca antes fue controvertida por el demandado, sino también porque en la inspección judicial se constató que se trata de los mismos linderos que se indicaron en la demanda del proceso reivindicatorio, pues allí individualizó el funcionario esos terrenos por su ubicación y linderos, diligencia en la que éste, a su turno, aceptó que se trata de los mismos terrenos de los que ha estado en posesión.

La razón por la que, por cierto, la reivindicación no cabe frente a ese otro porcentaje de los bienes que coposeía el dueño antes de adquirir el dominio de las heredades, está, adicionalmente, en que, de cualquier

modo, su título resulta ser posterior a la posesión que enfrenta y no acreditó el eslabonamiento de aquél con el pasado (Sent. Cas. Civ. de 2 de diciembre de 1970); el demandante debía indagar en su pasado para que su intento judicial por recuperarlo tuviera éxito, especialmente cuando, ya se vio, la anterioridad del título lo que implica es que éste debe ser previo al inicio de un señorío del demandado apto para prescribir, con independencia de si ello ocurre el mismo día, porque ni legal ni jurisprudencial o doctrinariamente se ha definido que sólo puede calificarse de anterior el título que ha sido otorgado cuando menos con un día de diferencia, desde que, se reitera, en ese propósito le basta *“justificar, con relación al demandado, el derecho que se tiene para que la cosa que éste posee pase a poder del demandante, estableciendo probatoriamente, con una confrontación de títulos, una situación jurídica más arreglada a derecho”* (G.J. t LXIII, pág. 339, reiterada en Sent. de 28 de septiembre de 2009, exp. 2001-00002-01, entre otros), desde luego que si *“ambos contendientes esgrimen títulos para sustentar su posición”*, sin duda ha de preferirse a *“aquel de los litigantes que pueda ‘acreditar un mejor derecho’ a detentar la cosa materia del litigio”* (Cas. Civ. Sent. de 27 de septiembre de 2013, exp. 2005 00488 01).

Sin que al efecto quepa oponérsele al triunfo de la reivindicación, el argumento del demandado, según el cual el demandante nunca pudo recibir posesión de esas heredades por parte de la compradora porque no la ostentaba; y todo porque si el demandante exhibió un título que no precisamente atañe a una propiedad cuyos atributos esenciales han sido ‘disgregados’ en otros derechos reales, sino a un dominio despojado de posesión, la reivindicación es más que idónea para recuperarla, pues ésta 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”* (artículo 946 del código civil); y si quien compra se hace causahabiente de las facultades del vendedor, como quiera que el efecto lógico de la venta es transferir esos derechos, es obvio que al nuevo propietario le asiste la opción de recuperar la posesión del bien de la cual su antecesor estaba

desprovisto, máxime que dicha acción real *“es el reflejo palpable del atributo o poder de persecución derivado del derecho de propiedad respecto de un bien, que se traduce, en esencia, en la potestad del titular de ese derecho real de reclamarlo en poder de quien se encuentre e invoque su calidad de poseedor”* (Cas. Civ. Sent. de 6 de agosto de 2007; exp. 1998-00480-01).

En definitiva, las defensas planteadas por el demandado no estaban llamadas a prosperar, sino únicamente la que concierne con la excepción de prescripción de ese 50% sobre el que se declarará la pertenencia, pues a la par de haberla alegado a nivel exceptivo, la reclamó por vía de reconvencción.

Lo de las mejoras genera un último reproche del demandado a la sentencia apelada, en cuanto considera que el juzgado debió acceder a su reconocimiento porque los testigos se refirieron a su realización.

Las restituciones mutuas, como se sabe, tienen cimiento en el principio de equidad, en cuanto *“[p]ersiguen fundamentalmente el restablecimiento a que haya lugar en materia de frutos y de mejoras, no así de perjuicios propiamente dichos. Tales prestaciones, cuando de procesos reivindicatorios se trata, consiste en el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionada con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquellos en que habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y por lógica deben ser asumidas en definitiva por quien se va de aquellos al tenor del inciso final del artículo 964 del código civil, y las expensas o mejoras, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tienen expresión en los gastos que se hacen por ese poseedor y con lo que pretendió mejorar el bien”* (Cas. Civ. Sent. de 8 de agosto de 2001, exp. 6182), lo que significa, por contrapartida, que las únicas mejoras que pueden reconocerse son las que efectuó el demandado con posterioridad al momento en que principió su posesión.

A éstas, recuérdase que el artículo 206 del estatuto procesal vigente establece que “[q]uien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo”, lo que de suyo está diciendo que el juramento habrá de tenerse como medio de prueba a efectos de esa tasación, sólo en aquéllos eventos en que la misma sea aceptada por la parte contraria, tácita o expresamente, siempre y cuando quien pretenda hacerse a sus efectos, se allane a cumplir la carga de estimarlos “razonadamente”, sin perjuicio de que el juzgador en caso de considerarla injusta o sospechosa de fraude o colusión, adopte los correctivos del caso (sublíneas intencionales).

Lo que significa que por más de que al descorrer el traslado de las excepciones de mérito el demandante no haya realizado ninguna precisión relativa a las mejoras reclamadas por el demandado, esa suma que se indicó a título de mejoras para invocar el derecho de retención no puede erigirse como órgano de prueba, pues amén de que no se estimó bajo juramento, no viene acompañada de la exposición de las razones o argumentos tendientes a demostrar que esa apreciación se está realizando como producto de una motivada justificación; imperatividad de ese contenido legal cuya estirpe procesal, a voces del artículo 6° del mismo estatuto procesal, casi sobra subrayarlo, la impregna de ese cariz propio del orden público y, por ende, de obligatorio cumplimiento.

De cara a esas circunstancias, se torna imperioso, como no puede ser de otra manera, acometer el escrutinio de las pruebas, en pos de despejar el punto; y lo primero que debe recordarse para abordar ese quehacer, es que el poseedor de buena fe tiene derecho a que se le abonen las expensas invertidas en la conservación de la cosa cuando se trate de obras permanentes si fueron realmente necesarias

y, en caso contrario, cuando aprovechen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía, al igual que las mejoras útiles, conservando el derecho a retirar los materiales de las mejorar voluptuarias, cual lo disponen los artículos 965 a 967 del código civil, de donde se sigue, por obvias razones, que no habrá lugar a reconocer suma alguna por concepto de servicios públicos domiciliarios de los bienes, pues amén de que no se acreditó que los lotes contaran con ellos, no se trata de una erogación sin la que el inmueble se hubiese deteriorado, sino de un gasto que naturalmente debe asumir quien habita un bien a cualquier título si es que quiere darle el uso normal.

Como tampoco por la *“limpieza de rastros, poda de árboles (...) desmatonería y destroncada y rocería de los potreros, fumigación de malezas con insecticidas”*, pues mejoras son, por norma, aquellos gastos que el poseedor asume para, valga la redundancia, *“mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación”* (Cas. Civ. Sent. de 18 de octubre de 2000; exp: 5673), diferentes por tanto *“a las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa”*, esto es, las erogaciones *“sin cuya ejecución la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios”* (Cas. Civ. Sent. de 28 de agosto de 1996, exp. 4410), por lo que no puede pretender que obedeciendo esos gastos en que incurrió a conceptos que difícilmente encuadran en la definición que por ley tiene la locución mejora, se le reconozcan como restituciones mutuas, ya que ni son permanentes, ni benefician al dueño, menos cuando quedó probado que ha sido el demandado el que se ha beneficiado de la explotación de esos terrenos.

Por su parte, los testigos Pablo y Gonzalo Melo Martínez, sostuvieron que las mejoras que ha realizado el demandado han consistido en la plantación de árboles frutales y pasto, lo que sugiere la idea de que deben reconocerse porque los árboles plantados en una heredad

pueden constituir una mejora cuando se sabe que éstos no germinan naturalmente en ella, sino que fueron sembrados por el hombre, todo lo más cuando pericialmente se verificó su existencia; no obstante, sólo hay lugar a tasar los que fueron plantadas a partir del año 2007, pues fue a partir de allí que principió la posesión del demandado, mientras que con anterioridad no existe certeza de que aquél haya mejorado los predios con recursos propios, esto es, que las mejoras sean de su autoría, pues habiendo confesado éste su coposesión, eso envuelve también la idea de que las mejoras se entienden realizadas por todos los coposedores sin distinción, lo que hacía más exigente su carga probatoria, todo lo más si la deponente Blanca Ruby Salinas Vargas aseguró que el dinero para invertir en el predio salía del peculio de su padre Julio Salinas.

En efecto, el dictamen decretado por el juzgado estableció la plantación de árboles en los predios Yopalito y Arcadia con una vetustez de 6 a 10 años, que son los que deben reconocerse, especialmente cuando su cantidad y valor coinciden cercanamente con los establecidos en el dictamen aportado por el demandado para controvertir aquél en los términos de los preceptos 227 y 228 del código general del proceso, rubros que ascienden en total a la suma de \$7'8473.785, como pasa a verse:

Predio Yopalito:

ESPECIE	CANTIDAD	VALOR IND.	VALOR TOTAL
Mango común	40	\$144.900	\$5'796.000
Mandarino	5	\$130.357	\$651.785
Naranja	4	\$150.000	\$600.000
Guanábano	4	\$130.000	\$520.000
Guama	1	\$50.000	\$50.000
TOTAL			\$7'617.785

Predio Arcadia:

ESPECIE	CANTIDAD	VALOR IND.	VALOR TOTAL
Cítricos	3	\$50.000	\$150.000
Guayabo	2	\$40.000	\$80.000
TOTAL			\$230.000

Y aun cuando el deponente Mario Rodríguez Sánchez, también se refirió al arreglo de cercas, no se acreditó que éstas hayan sido erigidas a partir del año 2007, cual se explanó para poder acceder a su reconocimiento, pues aun cuando el dictamen aportado por el demandado sostiene que la antigüedad de las cercas en los predios Yopalito, Arcadia y La Esperanza data de 10 años atrás, el rendido a pedido del juzgado determinó que su vetustez es de 15 años, esto es, que serían posteriores al inicio de la posesión exclusiva, conclusión que es la que viene a encontrar respaldo en el haz probatorio, pues nótese cómo en la diligencia de inspección judicial que se llevó a cabo hace más de doce años en el otrora proceso de pertenencia a que se aludió, se constató la existencia de esas cercas.

Como tampoco el valor de los impuestos, pues aunque el demandado señaló que él los canceló y en eso lo apoyaron los testigos, no se acreditó que en verdad esto haya sido así, pues lo que se tiene es que fue el demandante quien aportó debidamente cancelados y no simplemente liquidados como lo hizo el demandado, los impuestos correspondientes a los años 2009 a 2014, al paso que de acuerdo con el dictamen se adeudan del año 2015 en adelante, por lo que en esas condiciones no hay lugar a su reconocimiento.

En consecuencia, se modificará la sentencia apelada, para declarar que el demandado adquirió por prescripción el 50% de los bienes objeto del proceso, mantener la orden de reivindicar aunque únicamente respecto de la cuota parte de dominio de los inmuebles que continúa en cabeza del demandante la cual, siguiendo los lineamientos jurisprudenciales, se materializa “*poniendo al comunero reivindicante en capacidad de ejercer los derechos que tiene en la cosa común*”, vale decir, el uso y disfrute de las heredades, con todo lo que en ella se contiene, aunque limitado por el derecho que tiene sobre él a prorrata, como lo dice el fallo de 14 de agosto 2007, exp. 15829, coincidiendo en esencia con lo discurrido en GJ. t. XXXVI, pág. 270 y la sentencia de 14 de febrero de 1929, en cuanto señala que esta acción, la del artículo 949, “*se traduce en la*

posesión que al comunero se le da de su cuota para que pueda ejercer sus derechos de copropietario en la cosa común”, así como también para reconocer como valor de las mejoras, la suma de \$7’847.785.

A lo que debe añadirse que no hay lugar a actualizar los frutos causados respecto de los inmuebles, porque en este caso no fueron reconocidos por el juzgado y ese aspecto no se controvertió por el demandante quien no apeló la decisión, ni adhirió al recurso del demandado, de suerte que el Tribunal no hará ninguna apreciación al respecto, con miras a no desconocer el principio de la non reformatio in pejus; ya para terminar, no habrá condena en costas del proceso, teniendo en cuenta que las aspiraciones tanto del demandante como del demandado reconviniendo prosperaron en la misma proporción.

IV.- Decisión

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, modifica la sentencia de fecha y procedencia preanotadas, la cual quedará en los siguientes términos:

Primero.- Declarar que el demandado reconviniendo William Salinas Vargas, identificado con cédula de ciudadanía No. 3’249.739 de Bogotá, ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el 50% del predio denominado ‘La Esperanza’, ubicado en la vereda La Esmeralda del municipio de Anapoima, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 166-17563 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa y cédula catastral 00 01 0003 0124 000, de aproximadamente tres hectáreas, 7.420 m², cuyos linderos generales son: “*Por el Sur, partiendo de un mojón marcado con el número uno (1), siguiendo por una cerca de alambre en una extensión de setenta y cinco metros (75.00 m) hasta encontrar el mojón número dos (2) de este vuelve a la derecha deslindando por*

mojones en una extensión de quinientos cincuenta y cuatro metros (554.00 m) a dar a la quebrada de La Campos, lindando con la parcela de Martín Segura, donde se halla el mojón tres (3), quebrada arriba hasta encontrar el mojón cuatro (4) distancia de setenta y cinco metros (75.00 m). Por el Oriente, siguiendo una cerca de alambre en una distancia de quinientos treinta y ocho metros (538.00 m) hasta encontrar el punto de partida, lindando en parte con el potrero Arcadia”.

Segundo.- Declarar que el demandado reconviniendo William Salinas Vargas, identificado con cédula de ciudadanía No. 3’249.739 de Bogotá, ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el 50% del predio denominado ‘Medellín’, ubicado en la vereda La Esmeralda del municipio de Anapoima, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 166-17564 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa y cédula catastral 00 01 0003 0124 000, de aproximadamente tres hectáreas, 3.452 m², cuyos linderos generales son: *“Por el Sur, siguiendo por una cerca de alambre, partiendo de un mojón marcado con el número uno (1) en una extensión de sesenta metros (60.00 m), a dar al mojón dos (2) lindando con estancia que posee Daniel Reyes, de este mojón sigue por el costado occidental en una extensión de quinientos sesenta metros (560.00 m), pasando por unos mojones de piedra hasta dar a la quebrada de La Capos donde se encuentra el mojón tres (3), lindando con parte del potrero de Arcadia sigue quebrada arriba con una extensión de sesenta y tres metros (63.00 m) a encontrar el mojón cuatro (4) de este vuelve por el Oriente, en una extensión de quinientos cincuenta y cuatro metros (554.00 m) a encontrar el mojón de partida deslindando por mojones con parcela de Clemente Roa”.*

Tercero.- Declarar que el demandado reconviniendo William Salinas Vargas, identificado con cédula de ciudadanía No. 3’249.739 de Bogotá, ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el 50% del predio denominado ‘La Arcadia’, ubicado en la vereda La Esmeralda del municipio de Anapoima, identificado con

folio de matrícula inmobiliaria 166-17565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa y cédula catastral 00 01 0003 0124 000, de aproximadamente cuatro hectáreas, 4.298,65 m², cuyos linderos generales son: *“Por el Oriente, partiendo de un mojón distinguido con N.L. que se halla a la orilla del chorro denominado El Chapín, siguiendo chorro abajo hasta dar a la quebrada de La Campos; Por el Norte, sigue quebrada abajo hasta encontrar un Piedrón marcado con N-L. Por el Occidente, sigue por una cerca de alambre que los divide de la parcela de Clemente Roa en extensión de quinientos treinta y ocho metros (538.00 m) a encontrar otro mojón macado con N.J. que se halla a la orilla de una cerca de alambre que lo separa de la estancia que posee Daniel Reyes y de aquí vuelve por el costado sur, pasando por dos mojones marcados N.L. en una extensión de doscientos ochenta y un metros (281.00 m) línea quebrada hasta encontrar el punto de partida sobre el chorro de El Chapín, lindero con estancias que poseen Daniel Reyes, Ismael Bejarano y un camino seccional”*.

Cuarto.- Declarar que el demandado reconviniendo William Salinas Vargas, identificado con cédula de ciudadanía No. 3'249.739 de Bogotá, ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el 50% del predio denominado 'Yopalito', ubicado en la vereda La Esmeralda del municipio de Anapoima, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 166-17566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa y cédula catastral 00 01 0003 0124 000, de aproximadamente tres hectáreas, 3.329 m², cuyos linderos generales son: *“Partiendo de la piedra natural marcada R, situada a la orilla del camino Panamá, se va en recta con azimut de doscientos noventa y dos grados y cinco minutos (292^a 45') y distancia de ciento setenta y nueve punto cincuenta metros (170.50 m) hasta encontrar el mojón de piedra marcado L, situado en la margen derecha del chorro el Silencio, linda con la Parcela de Leopoldo Rodríguez, allí vuelve a la derecha siguiendo el chorro aguas abajo hasta encontrar la piedra natural marcada cuatro (4), situada en la margen derecha del chorro*

lindando con parcela de Hermenegilda Cortés, chorro de por medio línea recta que une estos dos mojones que tiene un azimut de trescientos cuarenta y dos grados cinco minutos ($342^{\circ} 5'$) y una distancia de ciento catorce punto cincuenta metros (114.50 m), de allí vuelve en recta con azimut de ciento un grados y cuarenta y cinco minutos ($101^{\circ} 45'$) y una distancia de cincuenta y dos metros (52.00 m) siguiendo una cerca de piedra a encontrar el mojón marcado con la letra P, linda por este costado con parcela de Hipólito López y sigue con la misma dirección y por la cerca hasta encontrar a los sesenta y dos punto cincuenta metros (62.50 m), el mojón marcado con el número dos (2), lindando con parcela de Martín Segura; de allí sigue por la cerca y con la misma dirección hasta encontrar a los ochenta y dos metros (82.00 m) el mojón de piedra marcado con el número uno (1) linda con parcela de Eduvina Vda. de Roa; allí se sigue por la misma dirección por la cerca de alambre hasta encontrar a los cientos treinta y nueve metros (139 mtrs) el mojón de piedra marcado con la letra M, situado a la orilla del camino Panamá, lindando con parcela de Nemesio López cerca de por medio; allí vuelve a la derecha siguiendo el camino Panamá en recta con azimut de doscientos treinta y siete grado (237°) y distancia de doce metros (12.00 m) hasta encontrar el mojón de piedra marcado J.S. situado a la orilla del camino y lindando con parcela de Ismael Bejarano, camino de por medio, allí se sigue por el ya citado camino hasta encontrar el mojón de piedra marcado J.S., situado a la orilla de dicho camino la línea recta que une estos dos mojones tiene un azimut de doscientos treinta y siete grados (237°) y una distancia de ciento treinta y tres metros (133 m), allí vuelve a la izquierda y siguiendo el camino se va hasta encontrar el mojón de piedra R. primer lindero citado a punto de partida, lindando hasta allí con parcela de Juan de Dios Sánchez, camino de por medio, la línea recta que une estos dos mojones tiene un azimut de ciento noventa y dos grados treinta minutos ($192^{\circ} 30'$) y una distancia de sesenta y nueve metros (69.00 m)”.

Quinto.- De lo anterior ha de oficiarse a la oficina de registro de instrumentos públicos de La Mesa, a

fin de que tome nota de lo decidido por el Tribunal en los folios correspondientes. Oficiese lo pertinente por la secretaría del a-quo.

Sexto.- Declarar probada parcialmente la excepción de “prescripción extraordinaria” y no probadas las restantes excepciones de mérito formuladas por el demandado en el proceso reivindicatorio.

Séptimo.- Condenar al demandado William Salinas Vargas a permitirle al demandante Julio Alberto Salinas, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, ejercer los derechos de uso y disfrute respecto del 50% de los predios denominados ‘Medellín’, ‘La Arcadia’, ‘La Esperanza’ y ‘Yopalito’, ubicados en la vereda Panamá y/o La Esmeralda del municipio de Anapoima, cuyos linderos y especificaciones se registran en la demanda.

Octavo.- “Negar las pretensiones tercera y cuarta de la demanda reivindicatoria, conforme se expresó en los motivos de la actual providencia”.

Noveno.- “Declarar de buena fe al poseedor demandado, William Salinas Vargas”.

Décimo.- Reconocer en favor del demandado, y a cargo del demandante, la suma de siete millones ochocientos cuarenta y siete mil setecientos ochenta y cinco pesos (\$7’847.785) a título de mejoras, la que deberá ser cancelada dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

Sin costas del proceso.

Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 7 de julio pasado, según acta número 18.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ