

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO, TELEFAX 8472246
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Mayo 27 de 2021

CLASE DE PROCESO:	ACUMULACION DE PROCESOS ACCIÓN REIVINDICATORIA Y ACCION DE PERTENENCIA
DEMANDANTE:	JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS
DEMANDADO:	LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA
RADICADO:	253863103001201200072-00 REIVINDICATORIO 253863103001201300065-00 PERTENENCIA
ASUNTO:	FALLO DE INSTANCIA

Procede el Despacho al proferimiento del fallo de instancia, de manera escrita, habida cuenta de la imposibilidad de surtir de manera oral el proferimiento del mismo, por virtud de la carencia de recurso de conexión remota para la fecha establecida para la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Luego de haber escuchado las alegaciones de las partes, se proferirá por el despacho la sentencia de esta instancia, a cuya realización se **considera**:

Que primeramente se encuentran reunidos los denominados presupuestos procesales estos son la demanda en forma, la capacidad para ser parte y comparecer a juicio en cada litigante, así como la competencia de este despacho para conocer el asunto a tratar y para proferir la presente decisión.

De otra parte, se tiene que tras revisar las actuaciones adelantadas en estas diligencias no se ha incurrido en causal de nulidad procesal que obligue invalidar lo actuado.

Manifestado lo anterior le corresponde en este momento al Despacho establecer el problema jurídico a resolver, detallar la tesis del caso, determinar el sub argumento,

los argumentos contrarios y emitir la decisión final para cada una de las acciones planteadas, como quiera que se acumularon dos procesos, el reivindicatorio propuesto por JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS contra LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA bajo el radicado 253863103001201200072-00 y el de pertenencia incoado por LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA contra JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS, bajo el radicado 253863103001201300065-00.

1. DEMANDA REIVINDICATORIA. RAD. 2012-00072

1.1. PROBLEMA JURÍDICO:

Establecer si el demandante en acción reivindicatoria, JOSÉ DEL CARMEN GALINDO, acreditó los presupuestos axiológicos necesarios para que se declare que es de su dominio pleno el inmueble descrito y alinderado en la demanda, predio “Lucesita” de la vereda San José del Municipio de El Colegio, Cundinamarca, de 7.368 m2 de extensión superficial, con folio de matrícula inmobiliaria 166-63593. En consecuencia, determinar si debe ordenarse a los demandados LUIS FERNANDO GIL y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, la restitución del mismo a favor del demandante.

Es problema jurídico asociado, el de establecer, en caso de reivindicación, si los demandados son poseedores de buena o mala fé y conforme a ello, el valor de las restituciones mutuas a que hubiere lugar.

De otra manera, determinar si por el contrario, prospera alguna excepción de mérito que enerve las pretensiones de la demanda.

1.2. TESIS DEL DESPACHO:

Se acreditaron los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, por lo que se ordenará la reivindicación del inmueble a favor del demandante, ordenando el reconocimiento y pago de restituciones mutuas, sobre la base de que no se probó la calidad de poseedores de mala fé en los demandados.

1.3. PREMISAS NORMATIVAS:

Artículo 950 del C.C., Sentencias SC-540 de 2021 y SC-8702 de 2017 de la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil.

1.4. PREMISAS FÁCTICAS:

1.4.1. Está probado en el proceso reivindicatorio:

- 1.4.1.1.** Que JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS adquirió el derecho de dominio del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 166-63593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, Cundinamarca, por compraventa suscrita con la vendedora FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., según Escritura Pública 4361 del 27 de septiembre de 2006 de la Notaría 31 de Bogotá, inscrita en el registro de instrumentos públicos el día 27 de octubre de 2006.
- 1.4.1.2.** Que el inmueble referido, se encontraba en posesión de los demandados LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA para el momento de la diligencia de inspección judicial practicada el 25 de septiembre de 2017.
- 1.4.1.3.** Que hay plena identidad entre el predio descrito y alinderado en la demanda y el identificado durante la diligencia de inspección judicial.
- 1.4.1.4.** Que el bien materia de la pretensión, constituye una cosa singular reivindicable.
- 1.4.1.5.** Que los poseedores demandados iniciaron sus actos posesorios en febrero de 2007, cuando les fue transferida la posesión por parte de Miguel Antonio Hernández González y José Melitón Arévalo Ferrucho, mediante Escritura Pública 276 del 7 de febrero de 2007 de la Notaría Única de La Mesa, Cundinamarca.
- 1.4.1.6.** Que el título de dominio del demandante es anterior a la posesión de los demandados, pues aquél adquirió el dominio en octubre 27 de 2006 y éstos entraron en posesión en febrero de 2007.
- 1.4.1.7.** Que el título de dominio del demandante es posterior a la posesión de los antecesores de los demandados, es decir, de Miguel Antonio Hernández González y José Melitón Arévalo Ferrucho, respecto de los cuales se probó haber ejercido posesión en el inmueble por lo menos desde el año 2004.

1.4.1.8. Que el título de dominio del demandante proviene de una cadena de tradentes que se remonta a épocas anteriores a la posesión de los antecesores de los poseedores demandados.

1.4.2. No está probado en el proceso reivindicatorio:

1.4.2.1. La mala fé de los poseedores demandados.

1.4.2.2. Que los demandados hayan satisfecho la suma de posesiones por un lapso suficiente para que, a su favor triunfe la excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio planteada en el proceso reivindicatorio.

1.4.2.3. Que los poseedores anteriores al demandado hayan, en efecto, ejercido la posesión sobre el inmueble desde la fecha misma en que se suscribieron las escrituras públicas de transferencia de derechos derivados de la posesión.

1.4.2.4. No está probado que Miguel Antonio Hernández González, José Melitón Arévalo Ferrucho y José Alberto López Toro, hayan iniciado actos posesorios desde el 20 de junio de 2002, fecha de suscripción de la Escritura Pública 997 de la Notaría Única de La Mesa según transferencia que les hiciera José Alejandro Torres.

1.4.2.5. No está probada la fecha desde la cual José Alejandro Torres haya iniciado actos posesorios sobre el inmueble, ni el tiempo durante el cual ejerció posesión que pudiera transferir a favor de Miguel Antonio Hernández González, José Melitón Arévalo Ferrucho y José Alberto López Toro.

1.5. CONCLUSIÓN:

Como quiera que la cadena de títulos de dominio del demandante es anterior a la posesión iniciada por el demandado y sus antecesores, se ordenará la reivindicación del predio a favor del demandante y se establecerá el monto de las restituciones mutuas, tasándolas sobre la base de que no se probó la condición de poseedores de mala fé en los demandados.

1.6. SUBARGUMENTOS:

Establece el artículo 950 del Código Civil, que “...La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.”

En cuanto a los elementos que se deben probar dentro del proceso reivindicatorio de dominio, la Honorable Corte Constitucional, en sentencia T-353 de 2019, recordó la ya reiterada jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil:

“Es necesario acreditar la existencia de los siguientes elementos estructurales:“(i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandando tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado”.”

En relación con el primero de los requisitos, esto es, que el inmueble cuya reivindicación se invoca, sea de propiedad del demandante, basta con posar la vista sobre el certificado de tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria número 166-63593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, Cundinamarca, para advertir, del contenido de la anotación número 4 asentada el 27 de octubre de 2006, que el demandante JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS adquirió el derecho de dominio del mismo, por compraventa suscrita con la vendedora Fiduciaria de Occidente S.A., tal como se corrobora con el texto de la Escritura Pública 4361 del 27 de septiembre de 2006 de la Notaría 31 de Bogotá, cuya copia se adjuntó a la demanda.

De cara al segundo presupuesto, esto es, la calidad de poseedor del bien en cabeza de los demandados, se cuenta de entrada, con la confesión de los demandados respecto de esa condición, como lo hicieron al contestar al hecho TERCERO de la demanda, donde reconocen, ser los poseedores del inmueble, concordante con lo manifestado al absolver interrogatorio de parte en el curso de la inspección judicial, además del acervo testimonial que es abundante en atribuir la calidad de poseedores a los aquí demandados JOSÉ FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, a más de lo advertido en el terreno,

en el curso de la diligencia de inspección judicial practicada en el decurso de la etapa probatoria.

El tercero de los requisitos, en cuanto a la reivindicabilidad del predio, se cumple igualmente, pues es evidente que se trata de un bien singular, un cuerpo cierto, debidamente descrito, alinderado y caracterizado, sin que se esté entonces en presencia de una universalidad jurídica de aquellas que la ley prohíbe perseguir por esta vía.

Lo referente al cuarto presupuesto, esto es, la plena identidad entre el inmueble pedido en reivindicación y el poseído por el demandado, igualmente cuenta con respaldo probatorio que apoya este aserto, si se está nuevamente a la forma como los demandados contestaron la demanda, reiterando que el inmueble descrito en la demanda es el mismo poseído por ellos, cuyos linderos se verificaron por este estrado al momento de realizar la diligencia de inspección judicial, afianzado con las conclusiones puestas a consideración por el perito que auxilió la tarea de demarcar el plano del inmueble recorrido en la referida diligencia. De manera entonces que también este requisito se determina claramente satisfecho.

Finalmente, en lo que atañe al quinto requisito, habrá de atenderse la circunstancia de que, el título de propiedad del demandante es anterior a la posesión de los demandados, iniciada en febrero de 2007, frente a la compraventa del actor de octubre de 2006. Es claro entonces que el reivindicante cuenta, por sí mismo, con título de dominio de fecha anterior a la posesión del demandado, que distan cuatro meses, reiterando que el derecho de dominio del demandante se registró en el folio de matrícula inmobiliaria en octubre de 2006 y los poseedores demandados iniciaron por su cuenta, los actos posesorios en febrero de 2007.

Ahora bien, si se constata la antigüedad del título de dominio del demandante con la antigüedad de los actos posesorios de los demandados, sumados a los de sus antecesores en la posesión, el plenario da cuenta de que la cadena de posesiones, se probó haberse ejercido efectivamente por lo menos desde el año 2004 por parte de Miguel Antonio Hernández González y José Melitón Arévalo Ferrucho, según la prueba testimonial y según querrella de policía instaurada por éstos en el año 2005 para defender dicha posesión frente al Banco Comercial Av Villas.

De atenderse de tal modo, el título de dominio del demandante en reivindicación quien adquirió en el año 2006, sería entonces en este escenario, posterior a la posesión de los demandados, si se remonta a la posesión de sus antecesores, probada por lo menos desde el año 2004, modificando el panorama de la conclusión inicial de que el título del actor es anterior a la posesión del demandado.

Sin embargo, también resulta en tal caso apreciable la antigüedad de la cadena de dominio como lo tiene establecido la jurisprudencia y, en tal evento, el reivindicante exhibió modo adquisitivo de dominio, acreditando haber adquirido el inmueble de Fiduciaria de Occidente, como se dijo, en octubre de 2006. Fiduciaria de Occidente,

a su vez había adquirido el inmueble en el año 2006 por transferencia a título de fiducia, que le hiciera el Banco Av Villas, absorbente de la corporación Ahorramás, según anotación número 3 del folio de matrícula inmobiliaria 166-63593. A su turno, Ahorramás había adquirido el inmueble por dación en pago que le hiciera Adriano Quintana Silva, en el año 2000 según anotación número 2 del mismo folio.

De tal manera entonces, que la secuencia de transferencias del dominio por acto entre vivos, que desembocó en la titularidad del reivindicante, muestra una secuencia que se remonta al año 2000 y que sigue entonces siendo anterior a la posesión alegada por los poseedores demandados, individualmente, y por la suma con sus antecesores en la posesión.

Al respecto, bien vale recordar los pronunciamientos de la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en relación con este tópico.

Dijo esa corporación en sentencia SC-540 de 2021:

“5.5.2. La confrontación entre el título de propiedad blandido y la extensión de la posesión determina cuál prevalece. Si el ánimo de señorío es anterior al derecho de dominio, la acción real se enerva. El fracaso se contrarresta exhibiendo la cadena sucesiva de títulos precedentes.

“Así lo tiene sentado la Corte. «La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores. Que si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante»¹.

Así mismo, puede extraerse de la Sentencia SC-8702 de 2017:

6.1. Al respecto cabe acotar, que en el marco de la acción reivindicatoria, a pesar de que por regla general, cuando la adquisición del «derecho de propiedad» de la cosa por el demandante sea posterior a la época de inicio de la posesión del accionado se trunca la pretensión; ello no es absoluto, porque de acuerdo con la jurisprudencia, tratándose de bienes raíces es factible

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 25 de mayo de 1990. Doctrina reiterada en fallos de 8 de febrero de 2002 (expediente 6758) y 20 de junio de 2017 (radicado 00831), entre otros muchos.

apoyarse en la cadena ininterrumpida de títulos registrados soporte del «derecho de dominio» del actor, a fin de destruir la presunción que de similar prerrogativa obra en favor del poseedor al tenor del inciso 2º artículo 762 del Código Civil.

Acerca de dicha temática, esta Corporación en sentencia CSJ SC11334-2015, 27 ago., rad. n° 2007-000588-01, en lo pertinente memoró:

«[...] Por el sendero del ejemplo, lo explicó esta misma Corte en jurisprudencia añeja al señalar: ‘En la acción consagrada por el art. 950 del C.C. pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1) Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2) Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3) Pedro, con un título registrado en 1910 demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito del título, sino por mérito del título del autor². En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos [...]».

Así mismo, en la sentencia sustitutiva CSJ SC, 25 may. 1990, reiterada en fallo CSJ SC, 23 oct. 1992, rad. 3504, GJ tomo CCXIX, 2º sem. 1992, n°3458, págs. 583-585, se precisó:

«La anterioridad del título del reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concedido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir»³.

² Se subrayó

³ Ídem

Con base en los insumos normativos y jurisprudenciales, se reitera entonces la tesis del Despacho sobre la decisión reivindicatoria del inmueble involucrado en la controversia.

2. DEMANDA DE PERTENENCIA RAD. 2013-00065

2.1. PROBLEMA JURÍDICO

Establecer si los demandantes LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA acreditaron los requisitos necesarios para acceder, por prescripción extraordinaria adquisitiva, al derecho de dominio del inmueble “Lucesita” de la vereda San José del Municipio de El Colegio, Cundinamarca, de 7.368 m2 de extensión superficial, con folio de matrícula inmobiliaria 166-63593.

2.2. TESIS DEL DESPACHO

Los demandantes en acción de pertenencia acumulada, no acreditaron el tiempo de posesión necesario para que a su favor se decrete el dominio, por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ni aún sumando el tiempo probado de posesión de sus antecesores, respecto de los cuales, si bien se acreditó que ejercieron la posesión, no se probó haberlo verificado por el tiempo o desde la fecha que figura en las escrituras públicas de transferencia de los llamados derechos posesorios.

2.3. PREMISAS NORMATIVAS

Son premisas que informan esta decisión los artículos 762, 778, 946 y s.s. 981, 2512, 2518, 2527, 2531, 2532 y ss del C.C.

Sentencias SC-973 de 2021, SC-3728 de 2020, SC-12323 de 2015.

Sentencia de 18 de septiembre de 2013 radicado 20001-31-03-005-2005-00105-01 de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil.

Sentencia T-353 de 2019 de la Honorable Corte Constitucional.

2.4. PREMISAS FÁCTICAS

2.4.1. Está probado en el proceso de pertenencia:

- 2.4.1.1.** Que el demandado JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS es propietario del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 166-63593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, Cundinamarca, como consta en el certificado de tradición obrante en el plenario.
- 2.4.1.2.** Que el inmueble pretendido en la acción de pertenencia, se encuentra en el comercio humano y no está sometido a alguna de las causales de imprescriptibilidad previstas en la ley.
- 2.4.1.3.** Que los demandantes LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA son poseedores del inmueble referido y perseguido en usucapión.
- 2.4.1.4.** Que los demandantes entraron en contacto con el inmueble e iniciaron su posesión, por virtud de la llamada compra de derechos posesorios que hicieron a Miguel Antonio Hernández González y José Melitón Arévalo Ferrucho, según Escritura Pública 276 del 7 de febrero de 2007 de la Notaría Única del Círculo de la Mesa.
- 2.4.1.5.** Que los demandantes han ejercido actos posesorios desde el mes de febrero de 2007, por lo que, a la fecha de contestación de la demanda de pertenencia, febrero de 2013, acreditan, por sí mismos, 6 años de posesión sobre el inmueble.
- 2.4.1.6.** Que los antecesores de los demandantes en pertenencia, esto es, Miguel Antonio Hernández González, José Melitón Arévalo Ferrucho y José Alberto López Toro, habían a su vez adquirido, los llamados derechos posesorios por compra realizada a José Alejandro Torres, según Escritura Pública 997 del 20 de junio de 2002 de la Notaría Única de La Mesa, Cundinamarca.
- 2.4.1.7.** Que los antecesores de los demandantes en pertenencia, esto es, Miguel Antonio Hernández González, José Melitón Arévalo Ferrucho y José Alberto López Toro, a su vez, habían adquirido los llamados derechos derivados de la posesión, por transferencia que les hiciera José Alejandro Torres, mediante Escritura Pública 997 del 20 de junio de 2002 de la Notaría Única del Círculo de La Mesa, Cundinamarca.

- 2.4.1.8.** Que los antecesores en la posesión de los demandantes, esto es, Miguel Antonio Hernández González y José Melitón Arévalo Ferrucho, ejercieron actos posesorios por los menos desde el año 2004, de acuerdo con la versión de los testigos escuchados durante este proceso.
- 2.4.1.9.** Que sumada la posesión de los demandantes iniciada en el año 2007 y la de sus antecesores directos, Miguel Antonio Hernández González y José Melitón Arévalo Ferrucho, probada desde el año 2004, hasta la fecha de contestación de la demanda, en febrero de 2012, arroja un total de 8 años de posesión.

2.4.2. No está probado en el proceso de pertenencia:

- 2.4.2.1.** El carácter de dominio público en el inmueble pretendido en pertenencia, o que sea un bien que corresponda a alguna de las causales de imprescriptibilidad.
- 2.4.2.2.** La posesión ejercida sobre el inmueble por los antecesores: Miguel Antonio Hernández González y José Melitón Arévalo Ferrucho, desde el 20 de junio de 2002, fecha de suscripción de la Escritura Pública 997 de la Notaría Única de La Mesa, mediante la cual les transfirió José Alejandro Torres, pues no quedaron demostrados los actos posesorios que, de manera concreta hayan ejercido, desde esa, pues las pruebas dan cuenta de la posesión por parte de dichos antecesores, desde el año 2004.
- 2.4.2.3.** La posesión ejercida sobre el inmueble por el anunciado antecesor José Alejandro Torres desde el 27 de mayo de 1998, pese a que se le menciona en la Escritura Pública 276 del 7 de febrero de 2007 de la Notaría Única de La Mesa, como el poseedor que transfirió la posesión a Miguel Antonio Hernández González, José Melitón Arévalo Ferrucho y José Alberto López Toro, pues de una parte, no se allegó prueba de dicho acto de transferencia de derechos posesorios por parte de José Alejandro Torres, ni el hecho de que se le mencione con tal calidad en una escritura posterior, constituye prueba de tal condición; y de otra parte, porque los testimonios recaudados no dan cuenta de posesión que haya sido ejercida por José Alejandro Torres y sólo se identifica a Miguel Antonio Hernández González y José Melitón Arévalo Ferrucho como poseedores desde el año 2004.

- 2.4.2.4.** La suma de posesiones necesaria para completar el término de la prescripción extraordinaria adquisitiva de diez años invocada por los demandantes.

2.5. SUBARGUMENTOS:

De lo expuesto resulta que los presupuestos necesarios para el buen discurrir de la acción de pertenencia, son: a) Posesión material en el demandante; b) Que la posesión se prolongue por el término legal; c) Que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, d) Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión, sea susceptible de adquirirse por prescripción.

En relación con el primer presupuesto, posesión material en los demandantes, se cuenta con la prueba inequívoca en el plenario, de que los actores, entraron en posesión del inmueble en febrero de 2007, una vez adquirieron por Escritura Pública 276 del 7 de febrero de 2007 de la Notaría Única de La Mesa, tales derechos derivados de la posesión, por compra que hicieran a Miguel Antonio Hernández González y José Melitón Arévalo Ferrucho. Así se constata de la apreciación de las declaraciones testimoniales vertidas durante el rituito, que son claras, contestes, coincidentes en identificar a los demandantes como poseedores desde la referida calenda, mediante el ejercicio de actos posesorios de aquellos a que solo da derecho el dominio, como disponer de él, para usarlo, disfrutarlo, disponer de él, a través de actos como la siembra de especies frutales, instalación de casa prefabricada, suscripción de contratos de arrendamiento en los que figuran como arrendadores, conductas que dejan percibir su ánimo de señorío sobre el predio sin reconocimiento de dominio ajeno, por lo que de tal manera se tilda como satisfecho este requisito normativo.

En cuanto a la segunda exigencia, esto es, que la posesión se prolongue por el término legal, debe de entrada advertirse que los demandantes optaron por invocar la modalidad de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, caracterizada por la intrascendencia de título o carencia de uno apreciable como justo, aunado igualmente a la intrascendencia de buena fe en el poseedor, flexibilidades que, en todo caso, le compelen a exhibir una posesión material e intelectual por un término más prolongado que aquél exigible a un poseedor con justo título y de buena fe. En términos de la ley

791 de 2002, reformativa del art. 2531 del C.C., la prescripción adquisitiva extraordinaria, exige entonces un término de posesión mínimo de diez años, sea que se acredite de manera autónoma por el poseedor demandante, ora sumado a la posesión de sus antecesores, en tal caso, con los requisitos necesarios para dicha sumatoria.

Los demandantes en pertenencia LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA demostraron en el plenario haber ingresado al predio como poseedores en el mes de febrero de 2007, una vez les fue transferida la posesión por Miguel Antonio Hernández González y José Melitón Arévalo Ferrucho, mediante Escritura Pública 276 del 7 de febrero de 2007 de la Notaría Única de La Mesa.

Dicho lapso es insuficiente para acreditar los diez años de la prescripción extraordinaria que invocan pues, a la fecha de contestación de la demanda, febrero de 2013, suman por su cuenta, 6 años de posesión y por tanto de prescripción adquisitiva.

No obstante, cuentan con prueba de posesión por sus antecesores, Miguel Antonio Hernández González y José Melitón Arévalo Ferrucho quienes, a pesar de exhibir Escritura Pública 997 del 20 de junio de 2002 de la Notaría Única de La Mesa, mediante la cual José Alejandro Torres les transfirió la posesión, sólo son identificados como poseedores por los testigos, desde el año 2004 y de ahí, que estos tres años, del 2004 al 2007 sumados a los 6 años de posesión de los actores, arrojan un total de 9 años de posesión, insuficientes para la prosperidad de la usucapión perseguida, contados hasta la fecha de presentación de la demanda de pertenencia, radicada el 25 de febrero de 2013.

Tampoco obra prueba de la posesión que hubiere ejercido José Alejandro Torres por el lapso necesario para la sumatoria, aunado al hecho de que, la prueba de que los mencionados poseedores Hernández y Arévalo solo son señalados como poseedores del 2004, implicaría que no habría una cadena ininterrumpida de posesiones, susceptibles de sumarse para la prosperidad de la pretensión de pertenencia de los aquí demandantes.

Ahora bien, para los efectos de la prueba que pudiera derivarse de la protección obtenida mediante la querrela de perturbación a la posesión, en que resultaron victoriosos los poseedores antecedentes, Miguel Antonio Hernández González y José Arévalo Ferrucho, en la Inspección de Policía del Colegio, confirmada por la Alcaldía de ese municipio, debe recordarse que tal clase de amparos solo protegen provisionalmente la posesión y

requieren acreditar solamente un año de posesión, de manera que si la querella fue interpuesta en el año 2005, bien podría presumirse que por lo menos dichos poseedores estaban en tal condición en el predio, desde el año 2004.

Al examinar el recuento testimonial recaudado en el curso de dicha querella en que se estableció que el Banco Av Villas estaba perturbando la posesión de los querellantes Hernández y Arévalo, se advierten en todo caso contradicciones, en la declaración de María Luisa Galindo y Salvador Vergara Barrera, quienes dicen que aquellos son poseedores desde hace 7 años y 5 años, respectivamente, lo que contrasta con la misma fecha de entrada en posesión derivada de la Escritura Pública, 997 del 20 de junio de 2002 de la Notaría de La Mesa que se pretende hacer valer, pues los 7 años y 5 años de antigüedad de los actos posesorios que refieren tales testigos, implicarían, según la fecha de la querella radicada en el año 2005, que los antecesores Hernández y Arévalo serían poseedores desde el año 1998 o 2000, cuando es claro que los mismos demandantes en pertenencia refieren que para esa época lo habría sido José Alejandro Torres, según la misma escritura 997 mencionada. Los testigos María Luisa Galindo y Salvador Vergara Barrera valga decir, no rindieron testimonio en el curso de este proceso judicial de pertenencia.

En resumen, no se ha acreditado suficientemente la cadena continua e ininterrumpida de posesiones con antecesores de quienes se haya probado idóneamente el tiempo de posesión que transfirieron, ni los actos posesorios e inequívocos que hubieren desplegado durante el respectivo lapso.

Así lo recordó la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en Sentencia SC-973 de 2021 que alude a jurisprudencia reiterada de esa corporación:

“Ahora bien, cuando la persona que acude a la acción usucapiente alega la unión de posesiones con base en el artículo 778 del Código Civil, menester es *«1. Que exista un negocio jurídico traslativo entre el sucesor y el antecesor que permita la creación de un vínculo sustancial, como compraventa, permuta, donación, aporte en sociedad, etc. 2. Que el antecesor o antecesores hayan sido poseedores del bien; y la cadena de posesiones sean ininterrumpidas. 3. Que se entregue el bien, de suerte que se entre a realizar los actos de señorío calificadorios de la posesión.»* (CSJ SC de 26 jun. 1986).

En relación con el tercer requisito, posesión ininterrumpida, habrá de estarse al análisis precedente, con la conclusión en todo caso, de que el lapso posesorio acreditado resulta insuficiente, lo que relevaría a este Despacho de mayores lucubraciones sobre las restantes exigencias pues, para el éxito de la acción usucapiente, los presupuestos legales deben confluir al unísono, de tal manera que, la falta de prueba de uno de ellos, hace infértil el estudio de los restantes.

El cuarto requisito, pese a todo, estaría acreditado pues no se advierte elemento probatorio que permita tildar de imprescriptible el bien perseguido en usucapición.

Las conclusiones precedentes, se derivan de la apreciación tanto individual como conjunta de la pruebas recaudadas en el plenario, de las cuales se memoran las documentales y testimoniales, conforme a las cuales bien vale mencionar las que siguen.

Está acreditado que los demandados en el proceso reivindicatorio y demandantes en pertenencia, suscribieron contratos de arrendamiento sobre el inmueble objeto de esta Litis, con el señor OSCAR JOVANI VALERO SANDOVAL como arrendatario, desde el 23 de febrero de 2007 por el término de seis meses, con un canon de \$50.000.00; así mismo, arrendó el predio a los señores JOSÉ FIDELINO MORENO RODRÍGUEZ y NUBIA TORRES FORERO, como arrendatarios desde el 1º de enero de 2012 hasta el 1º de enero de 2013 con un canon de \$380.000.00; igualmente, suscribió contrato de arrendamiento con NELSON ENRIQUE PEDROZA GUERRERO, como arrendatario, desde el 19 de noviembre de 2012, con un canon de 350.000.00.

Se acreditó con los recibos de pago de los servicios de agua y energía eléctrica, de impuesto predial, así como en la inspección judicial realizada al inmueble los actos de señor y dueño ejercidos por los demandantes en pertenencia señores LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, construyeron una casa prefabricada, le ha hecho mantenimiento, han plantado árboles frutales, limpiezas permanentes de la finca, elaboración de murallas en piedra para contener el agua en invierno, apertura de canales y han arrendado el inmueble, sin rendir cuentas ni participaciones a los demás comuneros.

En continuación de la diligencia de inspección judicial, se escucharon los testimonios de ÓSCAR GIOVANI VALERO SANDOVAL, NELSON ENRIQUE PEDROZA GUERRERO, ALFONSO ZAMORA HERRERA, GLORIA ESPERANZA RODRÍGUEZ, NORBERTO CASTILLO, JOSÉ ALBERTO

LÓPEZ TORO, JUAN DE DIOS SANABRIA, CARLOS ZEA ACEVEDO, LUIS JHON SOLER GALINDO, y HÉCTOR GUILLERMO ACOSTA VARGAS.

El testigo ÓSCAR GIOVANI VALERO SANDOVAL manifestó que conoce a los señores FERNANDO GIL y JOSÉ DEL CARMEN GALINDO, al primero de ellos desde hace aproximadamente 8 años (2009), y al segundo 6 años (2011), al señor Gil porque fue a Mesitas y le comentó que tenía un lote y lo trajo para que lo cuidara, y al señor Galindo porque una vez fue al lote y le dijo que era el dueño; agregó que llegó al lote con su esposa Gloria Esperanza Rodríguez y estuvieron allí por 6 años en calidad de cuidanderos, hasta el año 2012 cuando salió otra oportunidad de trabajo y cuando apareció el señor Galindo mostrando las escrituras del lote y diciendo que era el dueño, siendo esa la razón por la cual le entregaron. Comentó que cuando llegaron al predio sólo había unas tejas y una pieza construida en latas y nada más, no hay agua ni luz, además que la cerca estaba caída y fueron ellos quienes la arreglaron, que recibió un dinero de parte del señor Galindo después de haberse ido del lote, la suma fue de \$1.000.000 para que le entregara la posesión, que no reconoce ocupante del lote en la actualidad, y que reconoce como dueño del mismo al señor Galindo porque desde el año 2012 y hasta el momento es el único que le ha mostrado las escrituras, el señor Gil nunca mostró papeles.

El testigo NELSON PEDROZA GUERRERO indicó que FERNANDO GIL Y LUCY BARRETO son conocidos desde hace mucho tiempo, aproximadamente 20 años, desde el año 2007 el señor Gil y su esposa tienen el predio porque él los acompaña en el lote y ayuda con la limpieza, además, tiene contrato de arrendamiento con ellos y lleva 5 años viviendo en el lote. Dijo conocer a Giovanni Valero y a su esposa Gloria Esperanza Rodríguez porque ellos fueron inquilinos del señor Gil; cuando él llegó al lote los mencionados señores ya se habían ido, luego llegó a vivir Fidelino y una mujer y al mes que ellos se fueron, él se fue a vivir al lote, sabe que la casa le costó al señor Gil aproximadamente \$7.000.000 y que no tiene conocimiento del por qué el señor Valero y su esposa se fueron del lote. Agregó que no distingue al señor Galindo y que los señores Gil y Barreto en el año 2007 le compraron el predio a José Arévalo y Miguel Hernández, que los señores Gil y Barreto lo contrataron y le pagaron para los arreglos de la puerta, la casa, la cerca y los árboles frutales; que reconoce como habitante del lote primero a Oscar Giovanni Valero y su esposa, después a Fidelino y su mujer, y en la actualidad él es quien vive en el predio en calidad de inquilino. Señaló que el impuesto predial y los servicios públicos los paga el señor Gil, porque él lo acompaña a pagarlos, reconoce como dueños del predio a los señores Gil y Barreto desde el año 2007 y hasta la fecha no conoce a más dueños.

El testigo ALFONSO ZAMORA HERRERA manifestó que conoce al señor Gil desde hace 30 años y a la señora Barreto desde hace 20 años, al igual que haber acompañado al señor Gil a la finca donde se encontraba un señor de nombre Miguel y José a quienes el señor Gil les compró la finca por la suma de \$20.000.000, que no conoce al señor José del Carmen Galindo y que el señor Gil construyó la casa hace como 7 años al igual que sembró árboles frutales, que ejerció esos actos directamente y que estuvo el señor Fidelino con una señora y ahora está Nelson Pedroza habitando el predio. Señaló que en el 2007 había un rancho y la finca se encontraba dejada, que el señor Gil compró en ese año y pasado un tiempo fue haciéndole las mejoras, que no sabe quiénes son los señores Valero y Gloria Esperanza Rodríguez, y que frecuentaba al señor Gil de 3 a 4 veces, porque había llevado a la finca chivos a pastar y para ese momento ya habitaba el señor Nelson Pedroza, quien lleva como 5 años allí. Reconoce como habitante del lote a los señores Gil y Barreto, ellos pagan los servicios públicos y el impuesto, lo sabe porque en algunas oportunidades acompaña al señor Gil a realizar dichos pagos.

La testigo GLORIA ESPERANZA RODRÍGUEZ advirtió que conoce al señor Gil y al señor Galindo, que el señor Gil les dijo a ella y a su esposo que se fueran al lote que él había comprado para vivir allí con sus hijos, indicando que los trajo con mentiras porque dijo que la propiedad era de él y nunca mostró un documento donde constara lo dicho. Indicó que duraron casi 7 años en el lote, que llegaron en el año 2007, le ayudaron al señor Gil con los cuidados de la finca porque él les había prometido darles un mercado cada 15 días pero nunca fue así; que luego conocieron al señor Galindo en el año 2012, porque él les mostró las escrituras y por eso le hicieron entrega del predio, y que el último en irse del lugar fue el señor Fidelino Moreno Rodríguez tío de ella, que llegaron a ocupar el predio en calidad de cuidanderos y pactaron con el señor Gil que a cambio de vivir allí ellos debían pagar los servicios públicos. Indicó que el señor Gil visitaba el predio cada 20 días y siempre les preguntaba si alguien se había acercado a preguntar por el lote, que en el 2007 había un rancho y ellos compraron tejas y se ubicaron, construyeron el baño y la cocina en tablas y tejas de lata.

El testigo NORBERTO CASTILLO manifestó ser amigo de los señores Gil y Barreto desde hace aproximadamente 20 a 25 años, que se desempeña como moto taxista y transportaba a dos señores hasta la finca quienes eran los dueños de nombre Miguel y José, luego don Fernando Gil negoció la finca y la compró, que la construcción actual la implantó el señor Gil y que en ese tiempo había dos inquilinos uno de ellos era don Fidelino Moreno, pero

desconoce las razones por las cuales el mencionado señor se fue del predio, en la actualidad habita el señor Nelson Pedroza. Agregó que no conoce al señor Galindo y dijo que la mejora realizada al predio les corresponde a los señores Gil y Barreto, conoce como ocupante y dueños de la finca a los señores Gil y Barreto.

El testigo JOSÉ ALBERTO LÓPEZ TORO, advirtió que ha visto al señor JOSÉ DEL CARMEN GALINDO como tres veces y al señor GIL lo ha visto muchas veces porque es del pueblo, que trabajó en el predio cuando lo tenían los señores JOSÉ ARÉVALO y MIGUEL HERNÁNDEZ, quienes le dijeron que habían comprado la posesión, fue socio de ellos pero no vio fruto y ellos le compraron la parte, y la tierra supuestamente era de un banco, por eso vendió. Agregó que posteriormente llegaron unos celadores de AV VILLAS, llegó la policía junto con la inspección de Mesitas y los sacó porque estaban invadiendo por pertenencia, no recuerda el año, el señor JOSÉ DEL CARMEN dijo que le había comprado a AV VILLAS y el señor FERNANDO GIL les compró la posesión a JOSÉ ARÉVALO y a MIGUEL HERNÁNDEZ, más o menos en el año 2011 o 2012, la finca tiene casa prefabricada que construyó el señor FERNANDO, ahí vive un cuñado de él y es él quien trabaja ahí.

El testigo JUAN SANABRIA indicó conocer al señor JOSÉ DEL CARMEN GALINDO, porque compró en el año 2005, que conoce al señor LUIS FERNANDO GIL hace aproximadamente 7 años (2010) y le consta que el señor JOSÉ DEL CARMEN GALINDO compró porque eso era del Banco las Villas y tenían unos celadores que duraron 1 año allá y cuando el señor JOSÉ GALINDO compró fue cuando los celadores se fueron, dijo que el señor Galindo ha vivido en el predio desde el 2005 y en la actualidad vive en Bogotá, pero cada dos meses va al predio. Afirmó que la edificación la construyó el señor LUIS FERNANDO GIL en el año 2012, que desde el año 68 vive ahí y que el señor JOSÉ DEL CARMEN GALINDO no puede entrar al predio, va cada dos meses y pasa por los lados del mismo, que el dueño de todo antes del Banco Av Villas era el señor QUINTANA, que hay una platanera y mata de mango que está desde hace más de 17 años.

El testigo JOSÉ FIDELINO MORENO RODRÍGUEZ, advirtió que lo había traído al lote don FERNANDO GIL como en el año 2006 o 2007, también se trajo a JOVANI Y GLORIA, quienes llegaron primero y él llegó a los seis meses después, dijo que vino a cuidar el lote y don FERNANDO le dejó

construir una pieza a cambio de que guadañara y cuidara, pero luego de un tiempo le pidió que desocupara y se fue para hacerle entrega al señor JOSÉ DEL CARMEN GALINDO quien trajo a un muchacho y a don JUAN SANABRIA para que cuidaran y arreglaran el lote. Agregó que el señor GALINDO le pagó \$1.000.000 para que entregara el predio y se evitara problemas y que reconoce como dueño del lote al señor GALINDO.

El testigo LUIS JOHN SOLER GALINDO, dijo ser sobrino de JOSÉ GALINDO, que le comentó que compró el terreno “LA LUCESITA” que ha ido al predio y hay una casa prefabricada, acompañó a JOSÉ DEL CARMEN GALINDO a sacar unas personas que se encontraban en el lote, al señor FIDELINO y como 4 personas más, 2 menores, que les hicieron un trasteo a Mesitas, que les pagaron \$4'000.000.00 para que entregaran el terreno en el año 2012, el inmueble quedó desocupado, iban acompañados de la Inspectora de Mesitas del Colegio, se pusieron candados y no sabe si fue sancionada por haber efectuado esa diligencia.

El testigo HÉCTOR GUILLERMO ACOSTA, señaló que conoce hace más de 40 años al señor GALINDO, sabe que compró un terreno en Mesitas y le dijo que se lo habían invadido, después lo acompañó a hacer un desalojo y le entregaron el predio a don JOSÉ GALINDO, a él lo reconocen como dueño. Agregó que conoce a LUIS FERNANDO GIL porque es quien tiene invadido el inmueble, para el desalojo don JOSÉ les dio plata al señor FIDELINO, GIOVANI y la señora; don JOSÉ GALINDO dejó encargado a don JESÚS, al señor SANABRIA para que cuidara y los sacaron, llevaron el trasteo para Mesitas, a un barrio Chapinero, en noviembre de 2012. JOSÉ DEL CARMEN GALINDO le compró el lote a AV VILLAS, él tuvo que haber demandado al Banco porque le vendieron un problema, en el lote había un ranchito de madera que no sabe quién lo construyó y no conoció a GLORIA RODRÍGUEZ, JOSÉ MORENO ni a ÓSCAR VALERO.

El testigo CARLOS ZEA ACEVEDO indicó que vive en la vereda redondillo de El Colegio, es amigo de LUIS FERNANDO GIL y CARMENCITA BARRRETO hace unos 40 años; LUIS FERNANDO le compró el inmueble a MIGUEL HERNÁNDEZ y JOSÉ MELITÓN ARÉVALO, más o menos en el año 2007, los poseedores son LUIS FERNANDO y CARMENCITA, siempre lo han mantenido limpio, bien arreglado, cercado. Informó que le compra el pasto al señor GIL y desde el año 2007 él tiene el predio de manera pacífica y los vecinos los conocen como dueños, siempre los ha visto pendientes del

predio, tienen cítricos y pasto, está bien cercada, tiene aproximadamente fanegada y media, los servicios los paga LUIS FERNANDO, se lo ha encontrado pagando los impuestos, él también construyó una casa prefabricada hace como 10 años, tiene dos habitaciones, cocina y baño. Advirtió que no conoce a JOSÉ DEL CARMEN GALINDO, ni a JOSÉ ALEJANDRO TORRES, pero que sí conoce a MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, JOSÉ MELITÓN ARÉVALO y JOSÉ ALBERTO LÓPEZ TORO porque eran de la vereda; ellos fueron poseedores del lote, como desde el 2004 o 2005 hasta el 2007 trabajaban y cercaban el predio, actualmente no tiene explotación económica. Informó no conocer a GLORIA RODRÍGUEZ, JOSÉ MORENO ni ÓSCAR VALERO, conoce a ADRIANO QUINTANA SILVA quien anteriormente tuvo ese lote, era el dueño de la finca, no sabe de la pérdida de la posesión de don ADRIANO, en el sector conocen como dueño a LUIS FERNANDO y a LUCY CARMENCITA porque es la esposa.

En interrogatorio de parte, la señora LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, dijo que no conoce el señor Galindo y que nunca ha habido perturbación a la posesión por ninguna persona, al igual que se enteró de la venta de la posesión del lote por medio de gente con la que trabajan en el comercio, por eso fueron y realizaron una visita al lugar, allí los señores que estaban tenían animales, matas de plátano y árboles frutales de mango, eso fue para el año 2007. Indicó que cuando compraron con su esposo el lote, había un rancho, árboles frutales y los señores que les vendieron tenían trabajadores allí, el nombre de los vendedores es Miguel Hernández y José Arévalo, que el predio no tenía servicio de agua ni luz, que ellos pagaron el impuesto y arreglaron la cerca al igual que compraron la casa prefabricada y la mandaron instalar. Agregó que pagaron por el lote la suma de \$20.000.000 y que los señores OSCAR GIOVANI VALERO y su esposa GLORIA ESPERANZA RODRÍGUEZ estuvieron en el predio durante 5 años en calidad de inquilinos, pagando mensualmente como canon de arrendamiento la suma de \$250.000, el pago lo realizaban al señor Gil con trabajo y en efectivo, que el señor José Fidelino Moreno Rodríguez estuvo en el lote por 6 años en calidad de inquilino de manera simultánea con OSCAR GIOVANI Y GLORIA ESPERANZA, y que entre los tres pagaban el arriendo.

El demandante LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO, en interrogatorio de parte expresó que le compró el lote a los señores MIGUEL HERNÁNDEZ Y JOSÉ ARÉVALO FERRUCHO en el año 2007 por la suma de \$20.000.000, de dicha compra tiene la escritura firmada en la notaría única del municipio de La Mesa, Cundinamarca, que al momento en que los señores Miguel y José le vendieron el predio, le informaron que tenían en trámite una querella

con el banco AV VILLAS. Agregó que al momento de comprar la posesión no averiguó en la Oficina de Instrumentos Públicos, quien figuraba como propietario de ese terreno, y que instaló la luz y el agua, que construyó una casa prefabricada, sembró 120 palos de árboles de tangelo y tiene patos y gallinas en el inmueble.

Por su parte, JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS en su interrogatorio manifestó que el banco AV VILLAS publicó el lote en una revista de finca raíz, vio la publicación y se acercó a hacer una visita al mismo, por el lote pedían \$45.000.000 y él hizo una oferta por \$30.000.000 y en ese precio lo compró; dijo que el lote tenía pasto por todos lados y habían mangos nativos, también indicó que la compra la hizo de contado y la escritura la hizo FIDUCIARIA DE OCCIDENTE que pertenece al grupo aval. Agregó que en el lote había dos celadores y él le recomendó a don JUAN SANABRIA que le cuidara el predio, razón por la que su hija elaboró un documento en el que se estableció que don JUAN SANABRIA cortaría el pasto y cuidaría el lote, ese documento fue elaborado en el año 2006, que luego de un tiempo llegó un señor de nombre JOHN quien hizo un cambuche en el lote y manifestó estar armado, por ello llamó a la policía quienes visitaron el predio, pero no sacaron al señor hasta tanto no mediara una orden, informó que el señor JOHN en realidad se llama JOVANI VALERO. Advirtió además que, el lote se lo entregaron, pero había en trámite una querrela policiva formulada por un señor FERRUCHO y el banco nunca le informó de esa situación, por eso demandó al banco AV VILLAS, tuvo el lote por un año, pero no lo ha podido disfrutar hasta el momento y ha tenido que denunciar al señor FERNANDO GIL porque estando don JUAN SANABRIA y el otro muchacho en el lote, este señor GIL los sacó de manera violenta y montó unas casetas.

En resumen que se hace de la prueba testimonial, los testigos Óscar Giovani Valero Sandoval, Gloria Esperanza Rodríguez, Juan Sanabria, José Fidelino Moreno, no dan cuenta de la posesión de los poseedores anteriores a Luis Fernando Gil Castiblanco y Lucy Carmencita Barreto Vergara.

Nelson Pedroza Guerrero y José Alberto López Toro, refieren haber tenido conocimiento de los poseedores anteriores, pero no declaran concretamente el tiempo durante el cual dichos antecesores habrían ejercido actos posesorios, ni la naturaleza de tales actos.

Solo el testigo Carlos Zea Acevedo, señaló como poseedores anteriores del predio a Miguel Hernández y José Melitón Arévalo, pero indicó que le constaba que ejercieron como poseedores entre el año 2004 y el año 2007.

Siendo de este talante y que la posesión como presupuesto del modo adquisitivo de la usucapión impone la carga de la prueba al usucapiente, de tal manera que acredite fehacientemente los elementos corpus y animus, esto es, tanto el elemento material como el intelectual, de las conductas por virtud de las cuales se exhibe como verdadero dueño, sin reconocer dominio ajeno, implica que las dos esferas integrativas de la posesión que alega estén plenamente establecidas en la instancia, por manera entonces que no basta con exhibir piezas documentales como las escrituras públicas de transferencia de los llamados derechos derivados de la posesión, si esas documentales, meramente declarativas, no están acompañadas en el juicio, de la prueba inequívoca de que la posesión se ejerció mediante actos de aquellos a que solo da derecho el dominio.

Si esto es así como en efecto lo es, la prueba de la posesión de los poseedores que antecedieron en el predio a los aquí demandantes en pertenencia, no podía limitarse a la copia de la escritura pública de transferencia de la posesión, pues la misma no suple la certeza que debe arrimarse a la juzgadora, sobre el ejercicio corporal, material de verdaderos actos de señorío sobre el predio, con la intención incontestable de hacerse ver como dueños, mediante la conducta e inteligencia, elemento volitivo de ser reconocido como tal y de no reconocer dominio ajeno.

Careciendo entonces la instancia de la prueba de que los antecesores Miguel Antonio Hernández González y José Melitón Arévalo Ferrucho, cuya posesión se pretende sumar a la de los demandantes, ejercieron la posesión desde el año 2002 fecha de la escritura pública con la que dijeron dichos antecesores haber ingresado al predio por compra a José Alejandro Torres, no otra conclusión se impone que la de tener por no probado el lapso de prescripción extraordinaria de dominio que se invocó por los actores Luis Fernando Gil Castiblanco y Lucy Carmencita Barreto Vergara.

De tal manera entonces que, imperando la tesis de reivindicación del predio, se procede a la tasación de las restituciones mutuas.

Sea lo primero abordar la objeción por error grave planteada por los demandantes en el proceso de pertenencia.

Dice el objetante que el perito confundió el valor del inmueble que constituye la principal mejora plantada por los demandantes, con el valor de los frutos civiles que esperaba percibir el demandante del proceso reivindicatorio y demandado en el proceso de pertenencia. Se sustenta para ello, en la manifestación plasmada en el numeral 5 de la subsanación de la demanda, que en su criterio sugiere “inexplotación económica del predio” o que el predio estaba destinado a desarrollar supuestamente una casa de recreo por parte del titular de dominio y no la percepción de cánones de arrendamiento para habitación, por su naturaleza rural.

El Despacho advierte, en relación con el primer ataque blandido por el objetante que, el mismo se reduce al valor pericialmente tasado por concepto de frutos civiles que deben ser reconocidos al reivindicante, en relación con la forma como se subsanó la demanda al punto 5, cuando es evidente que lo que se indagó por el juez de la época en dicho numeral fue lo referente a la vocación agraria o no del predio, para establecer la clase de normatividad aplicable al proceso, conforme al decreto 2303 de 1989 o si debía seguir el cauce de las normas de procedimiento civil. Esas circunstancias fueron posteriormente esclarecidas en el incidente de nulidad que cursó en el rituado, pero sobre todo en el auto que posteriormente declaró la ilegalidad del auto decisorio de ese incidente, en el curso de la audiencia de junio 14 de 2018. Es claro entonces que no se trató en este asunto de un inmueble con vocación agraria.

Ahora bien, la ilación de que, con base en la subsanación de la demanda reivindicatoria, según la cual el inmueble no tiene explotación económica pero se planificaba una construcción de casa de recreo, para de allí deducir que no hay frutos civiles que tasar o que el reivindicante no tiene derecho al valor de los cánones de arrendamiento que hubiere podido generar el predio de haberlo tenido en su poder durante el tiempo que los demandados ejercieron la posesión, corresponde a un ejercicio comparativo de fenómenos distintos entre sí, pues precisamente la norma sobre tasación de frutos en materia civil, parte de esa mera hipótesis de la detentación, de la proyección, de la pérdida del coste de oportunidad o si se quiere meramente de la imposibilidad física de haberlo podido explotar.

Se tasan los frutos civiles sobre la base de esa ficción, pues de allí parte la naturaleza objetiva de la tasación de tales derechos. No se parte del supuesto de que de haberlo tenido en su poder el titular de dominio, lo habría dado en comodato o depósito precario, o cualquier otro acto o negocio jurídico no oneroso, pues es evidente que la hipótesis objetiva de que todo bien inmueble produce un beneficio económico para su titular, es el sustento del régimen económico capitalista y de la función social de la propiedad. La mera

potencialidad de haber percibido una utilidad, engendra el derecho a la tasación de los frutos civiles, en un sistema de oferta y demanda. Con o sin construcción, es evidente que un predio rural o urbano, con las características del involucrado en este litigio, era potencialmente productor de una renta para su propietario y de allí que sea procedente el reconocimiento de los mismos. Aún en el evento en que estuviere puramente ideado para servir de predio de recreo familiar, la privación de la detentación al titular de dominio da lugar al reconocimiento de los frutos, máxime si como en este caso, efectivamente dichos frutos civiles por cánones de arrendamiento fueron percibidos por los poseedores como ellos mismos lo probaron con los contratos de arrendamiento suscritos desde el año 2007, cánones que, de haber ostentado el dueño el predio, era él quien habría de haberlos recibido, pues si así lo disfrutaron quienes fueron meros poseedores, con mayor razón debe partirse de la hipótesis de que podía y debía percibirlos quien tenía mejor derecho.

En el segundo punto de la objeción se denuncia contradicción en el valor de los frutos frente a la antigüedad de la casa de habitación plantada como mejora por los poseedores que se dice haber sido finalizada en el 2014, pero el perito tasa los frutos desde el 13 de julio de 2012 cuando la casa no existía y los referidos cánones de arrendamiento no han podido causarse entonces desde tal época. Alude el objetante que la documental prueba que los poseedores percibían en el año 2007 la cantidad de \$ 50.000.00 y que ya en el año 2012 el canon era de \$ 200.000 cuando la casa había sido plantada por el vendedor.

Frente a este aspecto de la objeción, el Despacho atenderá el lapso durante el cual estuvo el reivindicante privado de la posesión por parte de los poseedores demandados, teniendo en cuenta la fecha de contestación de la demanda, fecha ésta desde la cual debe inferirse que ha debido percibir el titular de dominio todo fruto civil o renta de los que normalmente produce un inmueble como el adquirido por el demandante, aún con prescindencia de la mejora plantada por los poseedores demandados, cuyo valor se les reconocerá efectivamente en esta sentencia.

El tercer punto de la objeción, relacionado con el anterior, habrá de ser atendido en cuanto carece de sustento la tasación presentada por el auxiliar sobre el valor de los cánones subsiguientes al año 2012.

Siendo así y, comoquiera que no se probó en el proceso que los poseedores demandados estén de mala fe, la tasación de los frutos civiles se realiza desde el 13 de julio de 2012, fecha de contestación de la demanda, conforme al art. 964 del C.C.

Al respecto, debe apreciarse que, en efecto, para el año 2012 los poseedores percibieron cánones de arrendamiento del predio en la suma de \$ 200.000.00, al paso que el perito los tasó en apenas \$ 50.000.00. Si esto es así como el mismo objetante lo señala, debe ajustarse el valor de los frutos civiles del año 2012 a la cantidad de \$ 200.000.00 mensuales entre el 13 de julio y el 31 de diciembre de ese año, es decir, se incrementará a ese valor, la cifra tasada exiguamente por el auxiliar de la justicia. Para un total por el año 2012 de \$ 1.113.333.00.

Ahora bien, como quiera que el perito en su dictamen, en lo referente a los frutos civiles a partir del 1 de enero de 2013 no expuso ni justificó de alguna manera la razón por la cual tasó el canon de arrendamiento en \$ 300.000.00 mensuales, es decir, con un 50% de incremento de un año al siguiente y, como quiera que ninguna de las partes aportó medio probatorio en sentido diverso, se tasará el canon de arrendamiento con incremento anual equivalente al IPC del año anterior.

Así, el valor del canon de arrendamiento del 2013, teniendo en cuenta el IPC acumulado del año anterior, de un 2.4%, equivale a \$ 204.800.00. Para un total por el año 2013 de \$ 2.457.600.00.

El canon del año 2014, teniendo en cuenta el IPC acumulado del año anterior, de un 1.94%, equivale a \$ 208.773.00. Para un total por el año 2014 de \$ 2.505.276.00.

El canon del año 2015, teniendo en cuenta el IPC acumulado del año anterior, de un 3.7%, equivale a \$ 216.498.00. Para un total por el año 2015 de \$ 2.597.976.00.

El canon del año 2016, teniendo en cuenta el IPC acumulado del año anterior, de un 6.77%, equivale a \$ 231.155.00. Para un total por el año 2016 de \$ 2.773.860.00.

El canon del año 2017, teniendo en cuenta el IPC acumulado del año anterior, de un 5.75%, equivale a \$ 244.446.00. Para un total por el año 2017 de \$ 2.933.352.00.

El canon del año 2018, teniendo en cuenta el IPC acumulado del año anterior, de un 4.09%, equivale a \$ 254.444.00. Para un total por el año 2018 de \$ 3.053.328.00.

El canon del año 2019, teniendo en cuenta el IPC acumulado del año anterior, de un 3.18%, equivale a \$ 262.535.00. Para un total por el año 2019 de \$ 3.150.420.00.

El canon del año 2020, teniendo en cuenta el IPC acumulado del año anterior, de un 3.80%, equivale a \$ 272.511.00. Para un total por el año 2020 de \$ 3.270.132.00.

El canon del año 2021, teniendo en cuenta el IPC acumulado del año anterior, de un 1.61%, equivale a \$ 276.898.00. Para un total por el año 2021 hasta la fecha de esta sentencia de \$ 2.067.508.00.

El valor total de los frutos civiles asciende entonces a \$ 25.922.785.00.

En este sentido, prospera parcialmente la objeción al dictamen y se tomarán los valores que acaban de ser establecidos.

No habiéndose presentado algún otro reparo al dictamen pericial y su escrito aclaratorio, se procede a la determinación de las restituciones mutuas conforme a las conclusiones allí planteadas, por encontrarlas admisibles y consultar los parámetros técnicos suficientes para desatar el reconocimiento de las correlativas prerrogativas de las partes frente al bien disputado.

A favor del demandante entonces, se reconocerá el valor de los frutos civiles en un total de \$ 25.922.785.00.

A favor del demandante, se reconocerá el valor de los frutos naturales que resulta de la sumatoria de explotación pastoril por \$ 618.000.00

No se reconocerá a favor del reivindicante, a título de frutos naturales, el valor de la denominada “arbolada” en \$ 8.966.000.00, pues a pesar de haberse incluido en el dictamen en la categoría de frutos naturales, no tienen tal connotación y en cambio, hacen parte de las mejoras.

En tales condiciones, se reconocerá a favor de los poseedores, el valor mencionado, a cargo del reivindicante, a título de mejoras.

A favor de los demandados, se reconocerá el valor de las mejoras útiles plantadas en el inmueble que para el caso de la edificación construida corresponde a \$ 23.967.000.00.

De este modo y, considerando suficientes los razonamientos expuestos para impartir sello de instancia al litigio, el Despacho procederá al efecto, de acuerdo con las tesis planteadas, tanto para el proceso reivindicatorio como para el de pertenencia.

En mérito de lo expuesto, la **JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1. **DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones de mérito planteadas por los demandados LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA en el proceso reivindicatorio iniciado por JOSÉ DEL CARMEN GALINDO, bajo el número único 253863103001201200072-00, por las razones expuestas en la parte motiva.
2. **DECLARAR PROBADAS** las pretensiones de la demanda reivindicatoria y declarar que corresponde al dominio pleno del demandante JOSÉ DEL CARMEN GALINDO, el inmueble descrito y alinderado en las pretensiones de la demanda reivindicatoria, inmueble denominado “LUCESITA”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 166-63593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, Cundinamarca.
3. **ORDENAR LA RESTITUCIÓN** del predio, por parte de LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, y a favor del demandante JOSÉ DEL CARMEN GALINDO, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, inmueble denominado “LUCESITA”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 166-63593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, Cundinamarca, con un área de 7.030 m², cuyos linderos y dimensiones actualizadas, de acuerdo con la diligencia de inspección judicial y el levantamiento planimétrico practicados durante esta instancia son los siguientes: “POR EL NORTE: Partiendo del Punto 1 se va al oriente a encontrar el Punto 2 en distancia de 15.40 metros, lindando por este costado con la vía veredal a Redondillo. En la misma dirección, del Punto 2 se va al Punto 3 en distancia de 64.45 metros, lindando por este costado con el predio Santa Rosa, propiedad Rubiela Huertas Ortega y/o. Siguiendo la misma dirección es como del Punto 3 se va al Punto 4 en distancia de 21.50 metros, lindando por este costado con el predio Villa Paraíso propiedad de Marco Aurelio Sánchez Melo, resultando una distancia total por este costado de 101.35 metros. POR EL ORIENTE: Del Punto 4 se va en dirección sur hasta llegar al Punto 5, ubicado frente a la vía Miro Lindo, en distancia de 56.15 metros, lindando por este costado con el predio La Paz, propiedad de Alfredo Sánchez Rodríguez y/o. POR EL SUR: Del Punto 5 se va al occidente hasta el Punto 6 en distancia de 72.53 metros lindando con vía de acceso a Miro Lindo de por medio con predios El Bosque y Villa María, propiedad de María Elda Guzmán Díaz y María Raquel Godoy, respectivamente. En la misma dirección o sea desde el Punto 6 se va al Punto 7 en distancia de 24.50 metros lindando por este costado con el predio Jaimarú propiedad de Ana Rosa Segura, representando una distancia total por este costado en 97.03 metros. POR EL OCCIDENTE: Del Punto 7 se va al norte hasta el Punto 8 en distancia de 25.55 metros, lindando con el predio Los Cámbulos, propiedad de Solano Castellanos y Cía. S. en C. En la misma dirección del Punto 8 se va al Punto 9 en distancia de 31.70 metros lindando por este costado con el predio Lote No. 11 propiedad de María Barrera de Guaqueta. Que siguiendo en la misma

dirección o sea del Punto 9 se va al Punto 1 en distancia de 28.40 metros punto de partida y encierra, sumando una distancia total de 85.65 metros”.

4. **DECLARAR DE BUENA FE** a los poseedores demandados, LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA.
5. **CONDENAR** a los demandados LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, al reconocimiento y pago, a favor del demandante JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de este fallo, del valor de los **frutos civiles** que hubiere podido percibir sobre el inmueble, desde la fecha de contestación de la demanda y hasta la fecha de esta sentencia, en una cantidad total de \$ 25.922.785.00, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.
6. **CONDENAR** al demandante JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS, al reconocimiento y pago, a favor de los demandados LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de este fallo, del valor de las **mejoras** plantadas en el inmueble, por un total de \$ 23.967.000.00, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.
7. **CONDENAR** al demandante JOSÉ DEL CARMEN GALINDO ARIAS, al reconocimiento y pago, a favor de los demandados LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, dentro de los días siguientes a la ejecutoria de este fallo, del valor de las **mejoras** por plantación de árboles, por un total de \$ 8.966.000.00.
8. **CONDENAR EN COSTAS** del proceso reivindicatorio a los demandados LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, fijando como agencias en derecho de esta instancia, la cantidad de \$ 2.000.000.00. Tásense oportunamente por secretaría.
9. **DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN** de mérito denominada “No lleno de los requisitos exigidos por la ley 791 de 2002 en cuanto a la exigencia de diez años para incoar prescripción extraordinaria de dominio” planteada por el demandado JOSÉ DEL CARMEN GALINDO en el proceso de pertenencia iniciado por LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA HBARRETO VERGARA, bajo el número único 253863103001201300065-00, por las razones expuestas en la parte motiva.

10.DENEGAR LAS PRETENSIONES de la demanda de pertenencia mencionada en el numeral anterior.

11.CONDENAR EN COSTAS del proceso de pertenencia a los demandantes LUIS FERNANDO GIL CASTIBLANCO y LUCY CARMENCITA BARRETO VERGARA, fijando como agencias en derecho de esta instancia, la cantidad de \$ 1.000.000.00. Tásense oportunamente por la secretaría del juzgado.

12. DECRETAR el levantamiento de las medidas cautelares practicadas con ocasión del proceso. Ofíciase.

NOTIFÍQUESE

**ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA**

Firmado Por:

ANGELICA MARIA SABIO LOZANO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO LA MESA

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

Código de verificación:

377af6ea3021ef9f227ab52db43f35161c3567aa8c32425d649d0bb48f59899d

Documento generado en 27/05/2021 10:41:51 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>