

Medellin, agosto de 2020

**SEÑOR
JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
E.S.D.**

Demandante: Oscar William Quevedo López
Demandado: Eduardo Jaramillo Jaramillo
Radicado: 05001400301920170093501

ALEJANDRA RAMÍREZ PABÓN, actuando como apoderada del señor **OSCAR WILLIAM QUEVEDO LÓPEZ** en el proceso de la referencia, me dijo al despacho dentro del término legalmente establecido con el fin de presentar alegatos de conclusión en segunda instancia, mediante los cuales se pretende que el Honorable Juez evidencie los yerros en que incurrió el fallador en primera instancia y proceda a la revocación de la sentencia proferida el 27 de febrero del año en curso, la cual procede, teniendo de presente las pruebas que reposan en el plenario y las disposiciones legales y jurisprudenciales pre existentes.

Frente a las pretensiones de la demanda de pertenencia y las excepciones de fondo planteadas en la contestación a demanda reivindicatoria, afirma el a quo que no proceden argumentando que:

- Se pidió prescripción extraordinaria de domino no prescripción ordinaria
- No se acreditan requisitos de la prescripción reclamada
- Existió interrupción de la pertenencia
- El predio estuvo en propiedad de OSCAR WILLIAM QUEVEDO LÓPEZ a titulo de tenencia
- El título de posesión de OSCAR WILLIAM QUEVEDO LÓPEZ no fue anterior al de EDUARDO JARAMILLO JARAMILLO
- No se acreditan requisitos de buena fe por parte de OSCAR WILLIAM QUEVEDO LÓPEZ

Circunstancias que se desvirtúan toda vez que:

1. Frente al argumento de que se pidió prescripción extraordinaria de domino no prescripción ordinaria, deberá indicarse que, si bien en la demanda principal por un error mecanográfico se estableció la palabra extraordinaria y no ordinaria, el despacho está dejando de lado las siguientes situaciones:
 - Debe velar lo sustancial sobre la forma, puesto que la palabra indicada (extraordinaria) induce a unos requisitos de ley diferentes a los pretendidos por mi representado, sin embargo, en todo el compendio de la demanda se hace referencia expresa a la prescripción ordinaria y se habla siempre de 5 años y un justo título, incluso están los hechos 31 y 32 que dan fe de ello.

- El despacho no solicitó subsanar dicha circunstancia por lo que se infiere le quedó claro lo pretendido, puesto que el juez debió analizar arduamente la demanda antes de admitirla teniendo de presente el control de legalidad sustancial y formar que se debe efectuar en esta etapa procesal, y prueba de ello es que mediante auto del 3 de noviembre de 2017 debidamente notificado por estados el 7 de noviembre de la misma anualidad se exigieron requisitos de subsanación, entre los cuales no se encontraba el aquí indicado. Adicionalmente, debe decirse que incluso cuando se subsana la demanda por la suscrita, se habla nuevamente de la prescripción ordinaria, de los 5 años y del justo título, por lo que no se puede desconocer lo reclamado.
 - En la etapa de saneamiento efectuada por el despacho no se evidenció dicha circunstancia, siendo esta la etapa pertinente para pedir una claridad en caso de existir duda al respecto por parte del despacho o por la parte adversa.
 - Adicional a lo anteriormente expuesto y en caso de que se comparta por el Juez de segunda instancia la postura del a quo, deberá señalarse que la prescripción ordinaria fue reiterada por la suscrita en el escrito de contestación a la demanda reivindicatoria, motivo por el cual, si no se analizaba la procedencia de la prescripción ordinaria en la demanda principal, si debía efectuarse el análisis pertinente conforme a los presupuestos normativos y jurisprudenciales en la demanda reivindicatoria, lo que no se tuvo de presente por el juez fallador, vulnerándose así los derechos fundamentales al debido proceso, seguridad jurídica y contradicción de mi representado.
2. En cuanto a los requisitos de la prescripción invocada, debe decirse que equívocamente el despacho analiza los requisitos de la prescripción extraordinaria los cuales efectivamente no son acreditados por mi representado, omitiendo el análisis de los requisitos de la prescripción ordinaria, la cual es la que efectivamente procede en el caso bajo estudio, tal y como se dejó expuesto arduamente en los alegatos de primera instancia y en la apelación presentada, los cuales se traen nuevamente a colación para el análisis pertinente:

En Colombia para que prospere la prescripción se requiere el cumplimiento de 3 requisitos de forma general los cuales son:

- a. **COSA PRESCRIPTIBLE:** Debiéndose señalar que el bien que se pretende usucapir en este proceso es un bien inmueble que está en el comercio humano conforme a lo establecido en el artículo 2518 del código civil.

- b. **LA POSESIÓN:** Se configura por el animus y el corpus ejercido por Oscar Quevedo, el primero de ellos porque se refuta y ha tenido como dueño para sí y para la vecindad del lote adquirido, y el segundo en cuanto tiene la posesión material del bien desde el 21 de octubre de 2011. Sin violencia y sin clandestinidad alguna.

Se trae a colación lo establecido por la honorable corte suprema de justicia en la sentencia SC13099-2017 con Radicación 11001-31-03-027-2007-00109-01, la cual reza:

“El artículo 762 de la obra citada inicialmente define la posesión como «...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...», siendo necesarios el animus y el corpus para su configuración. El primero, por escapar a la percepción directa de las demás personas debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente durante el tiempo consagrado legalmente, lo que constituye el segundo elemento”.

Lo que sin duda alguna se presenta en el caso bajo estudio, donde mi representado ha ejercido de forma continua, publica, pacifica su rol de poseedor de buena fe, actuando siempre como señor y dueño.

Debe decirse en este punto que la Posesión y la tenencia corresponden a 2 figuras jurídicas diferentes y que se excluyen entre sí en nuestro ordenamiento jurídico, y en lo probado en este proceso no existe ningún acto como mero tenedor de Oscar William Quevedo Lopez, incluso puede afirmarse que mi representado cumple cabalmente con la función social de la propiedad establecida por nuestra carta magna.

Es algo complejo comprender la postura del despacho, quien habla de una mera tenencia, argumentando que el contrato suscrito entre mi representado y Enrique Grajales Atehortúa no hablaba de la posesión; No se comprende que soporte legal o jurisprudencial se tiene para dicha afirmación, puesto que la posesión ejercida por Oscar Quevedo Lopez, efectivamente nace en razón al contrato suscrito y ese nacimiento se da por la entrega real del lote, donde el vendedor consideran ya como dueño al comprador, y el segundo igualmente se tomo atribuciones como señor y dueño del inmueble.

Si estuviésemos hablando de una tenencia, claramente no estaríamos en este proceso y Oscar William Quevedo Lopez hubiese pagado alguna suma al propietario inscrito por estar beneficiándose de los 900 metros hoy en litigio por tantos años o hubiese permitido su intervención en el predio, lo que quedo probado que no aconteció. Incluso la prueba documental recaudada y las declaraciones de los señores Oscar William Quevedo Lopez, Eduardo Jaramillo, David Arroyave y Enrique Grajales Atehortúa, nos permiten concluir que existía e incluso aún existe posesión absoluta por parte de mi representado sobre el predio en disputa.

Llama igualmente la atención de la suscrita, que el operador jurídico hable tan aceleradamente de tenencia, pero en el fallo proferido, específicamente en lo expuesto en los minutos 19:00 a 22:00 del fallo, claramente hace alusión a la posesión de mi representado, la cual quedo públicamente reconocida, entonces debemos preguntarnos ¿por qué se contradice? , ¿acaso no tiene pleno conocimiento de la diferencia de estas dos figuras jurídicas?.

Mi representado conforme a la prueba documental y testimonial que reposa en el plenario, ha acreditado la posesión que ha ejercido sobre el terreno hoy en litigio, acredita el cuidado que ha brindado al mismo, lo cerco, instalo una puerta para el acceso del lote contiguo igualmente de su propiedad, le hace mantenimiento tal y como podar y recoger las hojas secas, lo limpia sea por si o por medio de sus empleados, ha establecido un sembrado, efectuó la instalación de un pozo séptico con autorización expresa de CORANTIOQUIA, circunstancias que lo acreditan como poseedor sin reconocer a otro como dueño del lote.

Incluso en el interrogatorio de parte rendido por mi representado, se puede concluir sin duda alguna que se considera el único propietario del bien en litigio y ha ejercido la posesión, lo que se corrobora con el interrogatorio del señor Eduardo Jaramillo, quien confiesa que desde que procedió a la compra del lote Oscar Quevedo ha sido quien lo posee y que él conocía que tenía la posesión de dicho lote desde mucho tiempo atrás.

Es importante resaltar lo indicado por Enrique Grajales Atehortúa en su declaración, ya que fue el quien efectuó el negocio inicial con mi representado y reconoce claramente la posesión ejercida por Oscar Quevedo, y ello lo hace cuando indica:

- Si, se le entrego el mismo día que se hizo la promesa
- Le entregue con los planos donde decía aproximadamente el metraje y le entregue aproximadamente 800 o 900 metros
- El la cerco a los poquitos días de haberse suscrito la promesa de compraventa
- Yo nunca le interferí para nada en lo que hacía Oscar Quevedo en el lote y no interferí porque había un contrato
- No dejo de ejercer posesión, siempre la ha tenido desde que se firmó el documento
- Aparece como dueño don Eduardo, pero el poseedor siempre ha sido Oscar William Quevedo

Igualmente, el testigo José David Arroyave señala:

- Don Oscar es propietario desde el 2011

- Esta totalmente dividido por las 4 esquinas y está dividido del lote que compro Eduardo a don Enrique
- Se ingresa por el lote de 3200 de propiedad de don Oscar
- Ninguno de los dos ha tenido beneficio o acceso al lote

Declaraciones que no dejan duda frente a la posesión invocada y desvirtúan los argumentos del fallador de primera instancia.

Es de anotar que el señor Oscar Quevedo se ha ratificado como señor y dueño una vez realizaba las siguientes actividades e inversiones, lo que alguien como mero tenedor o reconocedor de un tercero como dueño no lo haría por el detrimento que ello causaría, las cuales igualmente están probadas en el plenario:

1. Pago por el lote de terreno en el año 2011.
2. La inversión del pozo séptico
3. El mantenimiento trimestral del pozo, el cual presta un beneficio de vital importancia por no existir alcantarillados en el corregimiento de santa Elena.
4. La cerca del terreno
5. La manutención del lote con recolección de basuras, hojas secas y poda de este, lo que ha permitido que sea habitable y valorizado
6. El galpón rustico con gallinas y patas para producción de huevos al igual que el sembrado donde se siembran especias: Tomate de árbol, lulo, uchuvas, frijoles, papa.

Vale igualmente la pena aclarar, que el interés de mi representado en el proceso en debate es que se le reconozco como poseedor de buena fe y como tal como único dueño de la franja de terreno que posee desde el año 2011 la cual siempre ha presumido es de 900 metros, sin embargo, si se acredita que la porción de terreno es inferior a dicha medida (Conforme a lo indicado por peritos), el mismo no va a efectuar ningún tipo de oposición, puesto que el solo pretende se declare como poseedor de buena fe del lote cercado y el cual ha poseído desde el año 2011 cuando procedió a comprarlo.

Ahora bien, dicha posesión fue ejercida en razón a que se contaba con un justo título, para tal debe indicarse que el artículo 765 del Código Civil establece la venta tal y como aconteció en el caso en concreto y sin existir uno de la causales excluyentes del artículo 766 ibidem, para tal la Honorable corte Suprema de justicia ha dicho:

“(...) por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que por su naturaleza y por su carácter de verdadero y valido será apto para atribuir en abstracto el dominio (...)”

Definición que se adecua a lo que acontece con el contrato suscrito entre Oscar Quevedo y Enrique Grajales, donde no queda duda de la intención de venta y que

el documento es plenamente valido, para tal es importante resaltar lo afirmado por el vendedor en la audiencia de pruebas:

- El estaba exigiendo la escritura, yo si empecé hacer vueltas en la curaduría
- **Si, se le entrego el mismo día que se hizo la promesa**
- Le entregue con los planos donde decía aproximadamente el metraje y le entregue aproximadamente 800 o 900 metros
- Yo la leí y la firme así
- **Yo hice ese contrato para poder hacer la escritura para que se confirmara la compraventa real**
- **Reconoce el documento que reposa a folio 46 del expediente, reconoce su firma y que lo envió a Oscar Quevedo por medio de abogado, envió que efectuó después de leerlo. Documento donde se reconoce que se suscribió una compraventa y no promesa de compraventa.**
- Yo nunca le interferí para nada en lo que hacía Oscar Quevedo en el lote y no interferí porque había un contrato

El contrato fue suscrito como ya se dijo el día 21 de octubre de 2011 ante la Notaria Octava del Circuito de Medellín, en su esencia como acaba de verse en las declaraciones transcritas y en su encabezado claramente señala “CONTRATO DE COMPRAVENTA” no CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA; Igualmente con las declaraciones rendidas, no queda duda alguna de la voluntad de las partes contratantes la cual consistía en la compraventa del bien inmueble.

Ahora bien, la compraventa como todo contrato, es vinculante, de obligatorio cumplimiento, pues como bien la ley define a todo contrato (artículo 1602 del código civil colombiano), es ley para las partes; Así las cosas, pese a que no se elevó a escritura pública la compra efectuada por el señor OSCAR WILLIAN QUEVEDO LOPEZ, ello no significa que el contrato celebrado en el año 2011 entre mi representado y JAIME ENRIQUE GRAJALES ATEHORTÚA no tenga ningún tipo de validez.

Así pues, no queda duda que se suscribió un contrato de compraventa y así se denominó el cual fue debidamente autenticado y reconocido por las partes lo que se convierte en un justo título en favor de mi representado sin que existiese otro requisito adicional para su validez.

Para soportar lo expuesto me permito señalar que igualmente, por vía jurisprudencial se ha indicado:

” (...) es justo título aquél que daría lugar a la adquisición del derecho real prescriptible de no mediar el vicio o el defecto por el cual la usucapión está llamada a remediar (...)”¹

¹ LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA Magistrado Ponente, SC19903-2017. Del (29) de noviembre de dos mil diecisiete (2017)

“(…) El justo título hace referencia a un acto jurídico que implica una propiedad aparente e impresión de transferencia del derecho de dominio, situación a la cual el ordenamiento jurídico otorgó un trato especial.

En este siglo, esa Corporación ha reiterado la idea de que la posesión solo puede tener una connotación material, **de modo que la inscripción en el registro es intrascendente para su existencia (...)**² Negrilla y subrayado fuera de texto.

“(…) **la posesión material se consolida con la detentación de la cosa y el animus de dueño en relación con ésta. Por ende, no se requiere inscripción alguna para que exista tradición de la posesión.** En esa ocasión, ese Tribunal reprochó que un juez hubiese dado privilegio a la posesión inscrita sobre el material.

Para hablar de posesión regular no se requiere que el justo título sea inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como lo entendió el juzgado, sino de la entrega efectiva de la posesión y que la misma provenga del verus domino (...).³ Negrilla y subrayado fuera de texto.

Quedando así plenamente acreditado con el acervo probatorio, con los requisitos normativos y con la jurisprudencia citada que el contrato suscrito entre Oscar William Quevedo y Enrique Grajales en 2011 cumple los requisitos y características propias de un justo título.

- c. **EL TIEMPO:** En el caso en concreto deben ser 5 años, los que se computan entre el 21 de octubre de 2011 y el 21 de octubre de 2016, sin que se evidencie interrupción alguna.

Al respecto deben efectuarse las siguientes acotaciones:

- La oposición a la posesión que ejerce mi representado, se da en enero de 2017 por parte del señor EDUARDO JARAMILLO JARAMILLO, es decir, cuando ya se había cumplido el término de los 5 años requeridos normativamente.
- No queda duda, de que el señor OSCAR QUEVEDO LOPEZ al haber comprado el lote y cancelado una suma de dinero para la adquisición de este, tenía todo el derecho para exigir a su vendedor la escrituración de la franja de terreno, lo que en ningún caso como ya se dijo, da lugar a desvirtuar la posesión ejercida o para que se hable de una interrupción natural de la posesión.

Aquí debe resaltarse, que mi representado nunca entregó la posesión a Enrique Grajales Atehortúa, a Eduardo Jaramillo o a un tercero, por lo que,

² Sentencia C-750/15

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar, sentencia 16 de abril de 2008

no puede existir interrupción, máxime cuando así lo reconocen estos sujetos en la declaraciones brindadas.

- En relación con la interrupción de la prescripción indicada por el despacho e invocada por la parte adversa, deberá indicarse que dicha postura va en contravía de lo establecido por la norma y por los operadores jurídicos en vía jurisprudencial; Puesto que es claro que las actuaciones de mi representado con el fin de legalizar el predio solo hacían inferencia en que él era el propietario por la compra efectuada y requería la legalización del lote, incluso la carta de 2014 que habla de resciliación se quedó solo en un interés de dar fin a los inconvenientes surgidos entre las partes contratantes, sin que tuviese efecto jurídico alguno.

Conforme a la declaración del señor Enrique Grajales Atehortúa y la prueba recaudada, quedo probado que es falso que dicha parte contractual entendiera que mi representado “se había echado para atrás”, el señor Grajales Atehortúa nunca lo manifestó, solo se da esa apreciación al día de hoy por alguien estudioso del derecho (Apoderado Eduardo Jaramillo) que pretende acomodar las cosas a favor de su representado; Y se afirma esto, ya que después del envío de dicho documento nada cambio, la posesión siguió en cabeza de mi defendido e incluso como ya se dijo, nunca hubo respuesta verbal o escrita del vendedor, ni se procedió a la devolución del dinero entregado por la compra del bien, y se recuerda, que la resciliación tiene unas condiciones o disposiciones legales expresas, que no se acreditan en el caso en concreto.

La resciliación significa dejar sin efecto un contrato o una obligación. Esta se da a causa de lesión o alguna causa sobreviniente, por tal el objeto de esta figura recae en el fin o término de lo convenido, o puede buscar impedir la ejecución de un contrato.

Como la finalidad de la rescisión es el equilibrio patrimonial y no la nulidad relativa ni la nulidad absoluta, podrá pedirse en caso de que se presente un desequilibrio en las prestaciones y contraprestaciones económicas. Tramite que solo se puede dar por un mutuo acuerdo de las partes (lo que no ocurrió entre OSCAR WILLIAN QUEVEDO LOPEZ Y JAIME ENRIQUE GRAJALES) o **debe solicitarse en una demanda civil ante los Juzgados Civiles que correspondan** (lo que no ocurrió entre OSCAR WILLIAN QUEVEDO LOPEZ Y JAIME ENRIQUE GRAJALÑES).

Como soporte de lo expuesto traigo a colación las sentencias STC14529-2018 magistrado ponente ARIEL SALAZAR RAMÍREZ y sentencia de la Sala de Casación Civil Magistrado Ponente: ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ Bogotá, D. C., trece (13) de julio de dos mil nueve (2009) donde se estableció claramente:

“(…) del artículo 2523 del Código Civil, la interrupción natural de la prescripción tiene lugar “[c]uando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada” (numeral 1º); y “[c]uando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona”

Puntualiza adicionalmente el precepto, que “[l]a interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias”, pues en tal caso no se entenderá haber existido interrupción para el desposeído (…)

Circunstancias que no se acreditan en el escenario bajo estudio, pese a que el Juez 19 Civil Municipal considera que sí. Vale la pena preguntarse ¿en qué momento entre los años 2011 a 2016 (Cuando se cumplen los 5 años de ley), el señor Oscar William Quevedo dejó de ejercer sobre el terreno actos posesorios o perdió el control total o parcial del inmueble?, claramente no existe prueba alguna que soporte ello.

Igualmente, frente a la prescripción civil debe decirse que la misma no tiene regulación expresa en el artículo 2524 del código civil por lo que se debe acudir al artículo 94 código general del proceso que reza:

“(…) ARTÍCULO 94. INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN, INOPERANCIA DE LA CADUCIDAD Y CONSTITUCIÓN EN MORA. La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado (…)

Así pues, para hablar de interrupción civil de la posesión se requiere una notificación judicial, lo que no paso en el caso en concreto, no existió notificación a ENRIQUE GRAJALES Y/O EDUARDO JARAMILLO, hasta este proceso de pertenencia que fue notificado en enero de 2018; En ningún momento existió un acuerdo suscrito por ambas partes, ni existió reclamación judicial alguna y el proceso radicado en 2015 por mi representado nunca fue admitido por lo que claramente no se interrumpe la posesión ejercida.

Incluso en la antes citada sentencia de 2018 se reitera la línea manejada por la corte, donde ni siquiera el embargo o secuestre de un bien interrumpe la posesión ya que no deja de estar bajo el cuidado del poseedor, lo que ocurrió con mi representado que nunca dejó de ejercer la posesión, incluso, así lo manifiestan las partes y los testigos que concurrieron a declarar, motivo por el cual se desvirtúa todas las apreciaciones efectuadas por el despacho y resulta procedente la revocación de la sentencia proferida.

3. La postura de que el título de adquisición del lote de mi representado, no fue anterior a la compra del señor Eduardo Jaramillo Jaramillo, por si solo se desvirtúa, es claro que el lote se adquirió en el año 2011 y no se probó lo contrario, ni siquiera se refuto por la contra parte, por lo que claramente la adquisición del nombrado señor Jaramillo en noviembre de 2016 es posterior y con el agravante que tenía pleno conocimiento conforme a la declaración que brindo en el trámite procesal y debe resaltarse aquí lo indicado por la corte en reiteradas sentencias tales como la SC-1088 del 18 de agosto de 2015, M. P. Luis Armando Tolosa:

“(…) Reivindicación no procede si posesión del demandado es anterior a dominio del demandante (...)”

Así las cosas, conforme a las disposiciones normativas preexistentes, la reivindicación invocada esta llamada a fracasar.

Llama la atención, que el fallador de primera instancia tenia pleno conocimiento de ello y así lo manifestó, sin embargo, efectuó un análisis algo complejo y ajeno a la realidad con el que busco desvirtuar la realidad del predio y la adquisición de este.

4. Ahora bien, en caso de que el despacho considere que no procede la pertenencia invocada, es claro que en el análisis del proceso reivindicatorio se deberá efectuar el reconocimiento de las restituciones mutuas debidamente reguladas en el Código Civil y por vía jurisprudencial, debiéndose dejar sin valor alguno la teoría del ad quo, mediante la cual se indica que no se acreditan requisitos de buena fe por parte de OSCAR WILLIAM QUEVEDO LÓPEZ, y deberá indicarse en esta oportunidad, con el mayor respeto, que resulta sorprendente ver una afirmación de este tipo por parte del operador jurídico, puesto que, en razón al cargo que desempeña tiene muy claro que la buena fe en Colombia se presume y la mala fe se prueba (así lo dijo el expresamente en la audiencia), ello conforme a lo dispuesto en el artículo 769 del Código Civil.

Y es que es insólito, que se diga que no existe lugar a restituciones mutuas por el actuar de mala fe de mi representado. Con esto se violan flagrantemente los derechos de mi poderdante y se le efectúan imputaciones arbitrarias, puesto que no existe una sola prueba en todo el plenario que respalde la afirmación del Juez 19 Civil Municipal, por el contrario, si se prueba la buena fe de mi representado ya que:

- Oscar William Quevedo Lopez compro de buena fe un lote de 900 metros a Enrique Grajales Atehortúa.
- Oscar William Quevedo Lopez confiaba en Enrique Grajales Atehortúa ya que era su vecino y anteriormente habían efectuado otras negociaciones sobre otros lotes.

- El vendedor entrego el lote una vez se suscribió la compraventa, ellos son, el 21 de octubre del año 2011, fecha desde la cual mi representado a ejercido como señor y dueño hasta la actualidad.
- El no efectuar el otorgamiento de la escritura pública sobre el lote comprado no fue un hecho imputable a mi representado, por el contrario, fue un actuar omisivo del señor Jaime Enrique Grajales Atehortúa.
- Oscar William Quevedo Lopez siempre actuó lealmente y con idoneidad en aras de legalizar el terreno.
- Mi representado busco conciliar con el vendedor y posteriormente con Eduardo Jaramillo, con el único fin de llegar a un acuerdo satisfactorio.
- El 15 de septiembre del 2014 se elabora citación para el señor Jaime Enrique Grajales Atehortúa a audiencia de conciliación en el Colegio Antioqueño de Abogados "COLEGAS", a la cual el mismo decidió no asistir.
- En el año 2016 el señor Jaime Enrique Grajales Atehortúa coloca en venta el lote de su propiedad (Íntegramente), sin tener en cuenta la compraventa suscrita con el señor Oscar William Quevedo López y el porcentaje de terreno por el adquirido.
- El señor Eduardo Jaramillo Jaramillo adquiere el terreno siendo pleno conocedor la que Oscar William Quevedo López era poseedor de una franja de terreno aproximada de 900 metros.
- El señor Eduardo Jaramillo Jaramillo antes de comprar el terreno actuó con engaños frente a mi representado, evitando que acudiera a la jurisdicción, convenciéndolo que el sería un intermediario para que se solucionaría el inconveniente surgido sobre el lote.
- Enrique Grajales Atehortúa y Eduardo Jaramillo nunca respondieron a mi representado por el dinero cancelado por la compra del terreno.
- En el mes de abril de 2017 el señor Oscar William Quevedo López, se dirigió ante El Corregidor de Santa Elena y le dejo por escrito una solicitud, en la cual solicitaba se le protegieran sus Derechos como propietario ya que el señor Eduardo Jaramillo Jaramillo se encontraba midiendo los inmuebles de su propiedad sin autorización alguna.
- El día 3 de mayo de 2017 se celebró audiencia ante el Corregidor de Santa Elena, a la cual asisten mi representado y Eduardo Jaramillo
- El día 24 de abril del 2017 el señor Eduardo Jaramillo Jaramillo cito al señor Oscar William Quevedo López al centro de Conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para iniciar conciliación prejudicial, sin que llegaran a un acuerdo pese al animo conciliatorio de mi representado.
- El día 24 de mayo de 2017, se inicia por parte de mi mandante denuncia penal en contra de los señores Eduardo Jaramillo y Jaime Enrique Grajales Atehortúa, la cual fue radicada bajo el número único nacional 050016000248201706487. La cual no prospero por términos, no por que no se configurara el delito invocado.

- Se recibieron antes de la presentación de la demanda 3 documentos por parte del apoderado del señor Eduardo Jaramillo Jaramillo, los cuales son: Solicitud extrajudicial de entrega del bien; Derecho de petición radicado ante el Corregidor de Santa Elena y Citación a la cámara de comercio. Evidenciándose en los mismos contradicciones, lo que genera bajo la sana crítica una gran duda sobre las afirmaciones invocadas.
- Los actos de dominio y posesión ejecutados por mi mandante sobre el predio objeto de la pertenencia, han sido ejercidos de manera pública, pacífica, quieta, tranquila e ininterrumpidamente, con título de posesión y de buena fe por más de cinco (05) años, sin reconocer dominio ajeno.
- Enrique Grajales Atehortúa y Eduardo Jaramillo Jaramillo reconocen que mi representado ha ejercido la posesión del predio desde el año 2011, sin que ellos hubiesen intervenido física o económicamente.
- El lote a hoy está bien cuidado y no es un rastrojero que es lo que indica Enrique Grajales Jaramillo que era el bien inmueble para el año 2011.

Así las cosas, Enrique Grajales Atehortúa y Eduardo Jaramillo Jaramillo nunca hablaron en el trámite procesal de mala fe por parte de Oscar William Quevedo Lopez, ni aportaron medios probatorios que acreditaran ello, por lo que no procede la declaración del despacho que carece de sustento factico y probatorio.

Adicionalmente con las pruebas aportadas y las declaraciones que reposan en el plenario, se acredito fue el actuar indebido de Enrique Grajales y Eduardo Jaramillo – este último parte del proceso, sin embargo, el despacho fallador en primera instancia opta por imputar mala fe a mi representado, quien es tan solo una víctima en todo lo acaecido, algo que llama altamente la atención de la suscrita, y es que, con los interrogatorios de parte y las pruebas practicadas no queda duda que EDUARDO conocía antes de la adquisición del lote que el mismo se encontraba en un litigio ya que el señor ENRIQUE había enajenado un porcentaje a Oscar Quevedo desde el 2011 (más de 5 años antes de su compra) y pese a ello decide comprar desconociendo dicha compra y pretendiendo la restitución del bien sin cancelar rubro alguno a mi representado, desconociendo así la inversión económica efectuada sobre el inmueble por todos los años transcurridos.

Adicionalmente, el señor Eduardo Jaramillo Jaramillo no deja constancia de por qué no ha reclamado lo sucedido con el predio en litigio a la persona quien le vendió, es decir, el señor Jaime Enrique Grajales Atehortúa y por el contrario tiene una estrecha relación con el mismo, es una situación muy sospechosa y en la cual debe indagarse ampliamente ya que como se dijo anteriormente ambos se pusieron de acuerdo para actuar de mala fe y estafar a mi poderdante, y fue esta la razón por la cual se procedió a presentar una denuncia por el delito de estafa.

Incluso dice en su declaración el señor Jaramillo que tuvo la oportunidad de asesorarse antes de comprar el terreno y su abogado le indico que no había problema y el recuperaría la franja de terreno sin que mi representado tuviese derecho alguno, lo que permite preguntarnos ¿Qué tipo de análisis se hizo?, ¿Acaso las normas se hicieron para vulnerar los derechos de los ciudadanos de bien?, ¿Cómo se puede hablar de buena fe después de una confesión de este tipo?, ¿Desde cuándo está permitido en el ordenamiento jurídico colombiano el vender, engañar y luego arrebatar lo enajenado?.

Resulta complejo comprender como se desestima la excepción de mala fe presentada en contestación a demanda reivindicatoria por la suscrita, indicando que se quedó en mera afirmación y desconociendo toda la prueba válidamente recaudada, pero si se imputa mala fe a mi representado que es un ciudadano de bien, que nunca busco hacer daño a nadie y de lo cual no existe una sola prueba en el proceso.

Resulta importante que se analice arduamente el actuar de la parte adversa por el fallador en segunda instancia.

Debe señalarse que la mala fe surge en contravía del principio constitucional de la buena fe el cual está definido as:

"ARTICULO 83. *Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas".⁴*

La corte constitucional frente a este principio en la sentencia c-544 de 1994 estableció:

"La buena fe ha sido, desde tiempos inmemoriales, uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe: es lo que usualmente ocurre. Además, el proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionada por éste. En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume: de una parte es la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe. Teniendo en cuenta lo anterior, a primera vista, el artículo transcrito parecería inútil. ¿Por qué se incluyó en la Constitución? La explicación es sencilla: se quiso proteger al particular de los obstáculos y trabas que las autoridades públicas, y los particulares que ejercen funciones públicas, ponen frente a él, como si se presumiera su mala fe, y no su buena fe. En la exposición de motivos de la norma originalmente propuesta, se escribió:

"La buena fe, como principio general que es, no requiere consagración normativa, pero se hace aquí explícita su presunción respecto de los particulares en razón de la situación de inferioridad en que ellos se encuentran frente a las autoridades públicas y como mandato para éstas en el sentido de mirar al administrado primeramente como el destinatario de una actividad de servicio. Este mandato, que por evidente parecería innecesario, estaría orientado a combatir ese mundo absurdo de la burocracia, en el cual se invierten los principios y en el cual, para poner un ejemplo, no basta con la presencia física del interesado para recibir una pensión, sino que es necesario un certificado de autoridad que acredite su supervivencia, el cual, en ocasiones, tiene mayor valor que la presentación personal". (Gaceta Constitucional No. 19. Ponentes: Dr. Alvaro Gómez Hurtado y Juan Carlos Esguerra Potocarrero. Pág 3)"⁵

Ahora bien, conforme a lo establecido en el código civil:

⁴ <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4125>

⁵ <https://www.gerencie.com/principio-de-la-buena-fe.html>

" (...) ARTICULO 768. <BUENA FE EN LA POSESION>. La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato (...)"

Igualmente, la jurisprudencia ha determinado 3 requisitos para que se configure la buena fe en un proceso de posesión, los cuales son:

1. Ignorar el derecho en cabeza de otra persona distinta del tradente
2. Estar persuadido de quien transfiere tenía derecho y capacidad
3. Existencia del justo título

Lo que sin duda algún paso con el señor Oscar Quevedo quien compró y firmo contrato de compraventa con el titular del derecho de dominio sin duda de que el predio entregado de forma real y material era desde el 21 de octubre de 2011 de su propiedad absoluta y exclusiva; No existe duda de que cuando mi representado compro el lote a Enrique Grajéales, tenía claro que él era una persona plenamente capaz e igualmente fungía como el único propietario inscrito (certificado de tradición y libertad), por lo que estaba plenamente facultado para enajenarle. Entendiendo así que el trámite era legal, incluso por ello firmaron el contrato ya enunciado y procedieron a autenticarlo reconociendo así lo pactado, al igual que los derechos y obligaciones adquiridas por ambos, sin que nunca se evidenciara ningún tipo de fraude o engaño entre las partes, acreditándose así los requisitos del ya citado artículo 768 del código civil.

Igualmente, como se ha indicado reiteradamente en este escrito, Oscar Quevedo actuó siempre públicamente como poseedor del lote de terreno, nunca existió clandestinidad por lo que se acredita igualmente su actuar de buena fe y ello se prueba con las declaraciones donde no queda duda que, para la comunidad, para mi representado e incluso para la contraparte él ha sido siempre (desde el año 2011) el poseedor de los 900 metros en litigio.

Al respecto ha indicado la Honorable Corte Suprema de Justicia:⁶

"(...) en tanto que por disposición del artículo 769 del Código Civil "[l]a buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. (...). En todos los otros, la mala fe deberá probarse" (se subraya).

2. En el entendido que esa evaluación la realizó el *ad quem* en procura de efectuar el reconocimiento de las prestaciones recíprocas que debían hacerse las partes como consecuencia de la invalidación contractual que decretó, es evidente que ella está sometida al mandato del artículo 1746 de la obra en cita, según el cual:

La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según

⁶ SC 3966 del 25 de septiembre de 2019. MP. Álvaro Fernando García Restrepo.

las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo (subrayas y negrillas fuera del texto).

3. Surge con claridad meridiana, que, para efectos de proveer sobre las referidas prestaciones, la buena o mala fe que debe examinarse es la *posesoria* o, más exactamente, la que acompañe la detentación de la cosa, que siguiendo los términos del artículo 768 del Código Civil y efectuada la correspondiente adaptación, “es la conciencia” de haberse recibido un bien “por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio”.

Así lo tiene dicho la Corte, en particular en la sentencia SC 10326 del 5 de agosto de 2014 se refirió a la buena o mala fe del poseedor para efectos de tasar las prestaciones mutuas, en la siguiente forma:

“Como la ha interpretado la Corte, “las prestaciones recíprocas a que da lugar la declaración judicial de nulidad de un acuerdo de voluntades, reglamentadas por el artículo 1746 del Código Civil, dentro de las cuales están, ‘además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalidado..., sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas’ (sentencia 020 de 24 de febrero de 2003, exp.#6610), ‘se rigen por las mismas reglas generales de las prestaciones mutuas consignadas en el Capítulo 4º del Título 12 del Libro 2º del Código Civil’ (G. J., t. CCXXXIV, pág. 886)” (Cas. Civ., sentencia de 21 de junio de 2007, expediente No. 7892; se subraya), esto es, en los artículos 961 a 971 de la citada obra.

Así las cosas, se torna imperativo dirigir la mirada al artículo 964 del Código Civil, que establece:

“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

“Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes los que se hayan deteriorado en su poder.

“El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

“En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que haya invertido en producirlos” (subrayas y negrillas fuera del texto).

Resulta cierto, como se infiere del contenido de los señalados preceptos, que en ellos el legislador no incluyó como factor que se debe tener en cuenta para la concreción de las prestaciones mutuas de que allí se trata, si la nulidad declarada lo fue a solicitud de parte o por declaración oficiosa del juez, y que, por el contrario, lo que ambas normas contemplan como parámetro para el efecto es la buena o mala fe del poseedor.

Sobre ese particular, la Sala, en relación con el artículo 964 del Código Civil, ha observado que dicha norma “establece una excepción a la regla general desarrollada en el artículo 716 *ibídem*, pues hace dueño al poseedor de buena fe de los frutos que haya percibido con anterioridad al enteramiento de la demanda, momento hasta el cual puede atribuírsele dicha condición -la de poseedor de buena fe-, pues a partir de allí, en el supuesto de ser vencido en el proceso, se le dará el mismo tratamiento establecido para el poseedor de mala fe y, por lo mismo, estará obligado a la restitución de la totalidad de los frutos que perciba” (Cas. Civ., sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente No. 19001-3103-003-2005-00058-01; se subraya). No sobra destacar que esta posición de la jurisprudencia que ha sido constante desde hace varios lustros, al precisarse en su momento que “[c]uando los arts. 964 y 966 del C.C. hablan de contestación de la demanda, no se refieren al hecho material de la respuesta del demandado al libelo con que se inicia el juicio, sino al fenómeno de la litis

contestatio, o sea a la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda” (Cas. Civ. 3 de junio de 1954, LXXVII, pág. 772) (...)”

Concluyéndose así, que, para la Honorable Corte, prevalece la determinación o no de la buena fe para el reconocimiento de las restituciones mutuas, presupuesto que opera en el caso bajo estudio en favor de mi representado teniendo de presente todos los argumentos ya expuestos.

Así las cosas, es claro que al señor Oscar William Quevedo Lopez, le asiste el derecho a que se le cancelen las sumas de dinero por concepto de inversiones en el predio desde octubre de 2011 hasta enero 2018 que se efectúa la notificación de la demanda instaurada, esto pese a que el fallador de primera instancia solo dio importancia a las mejoras o inversiones efectuadas posterior a la compra de Eduardo Jaramillo Jaramillo, lo que es ilógico y abusivo.

Debe tenerse en este punto de presente, que por las características particulares del predio que ya son de pleno conocimiento, claramente las inversiones de mi representado fueron en su gran mayoría de mantenimiento y sostenimiento del lote, actuaciones de las que lastimosamente cotidianamente no se guardan recibos y por ello no fue posible aportar un conglomerado alto de ellos, sin embargo, al ver las fotografías del lote y con la visita de inspección efectuada, no queda duda que el inmueble ha sido cuidado y trabajado arduamente por mi representado, puesto que de lo contrario sería un rastrojero que es lo que indico en su declaración Enrique Grajales Atehortúa que entrego en el año 2011.

Igualmente, en ninguna disposición normativa o jurisprudencial, se indica que en un lote deban existir vivienda para que proceda el pago de mejoras, que es lo que parece comprender el Juez 19 Civil Municipal, desconociendo así, todas las inversiones que requiere un lote por sí solo.

El despacho desconoce que el lote de 900 metros que se encuentra en litigio en este proceso cuenta con un pozo séptico, galpón rustico para albergar cuatro gallinas, cinco gallos y ocho patos, el resto del terreno se cultiva mediante huerta casera por lo que ciertamente si se tienen mejoras útiles sobre el terreno, respetando siempre el POT, toda vez que conforme al acuerdo 048 de 2014, en el corregimiento de Santa Elena existen varios tipos de suelos, estando revestidos los 900 metros en disputa así:

- 580 metros son agroforestales; En esta porción del terreno está prohibido construir.
- 320 metros es mixto urbano rural: En esta porción del terreno está permitido construir.

Lo anterior se puede constatar en la ficha de estudio de suelos que se aportó al plenario.

Resulta complejo comprender, porque el fallador solo quiere tomar en cuenta las mejoras efectuadas desde el año 2016, ya que, si bien el señor Eduardo Jaramillo compro el lote en dicha época, es claro que no pueden reconocerse la inversiones efectuadas por mi representado desde el año 2011, máxime, que esta probado que dicho sujeto conocía de la posesión con anterioridad a la compra señalada.

Por lo anteriormente expuesto, no queda duda de que a mi representado deberán retribuírsele los siguientes conceptos:

1. ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000), suma de dinero cancelada al señor Enrique Grajales Atehortúa por la compra del lote en el año 2011, valor que el señor Eduardo Jaramillo Jaramillo conocía plenamente, incluso en las declaraciones brindadas en la audiencia de pruebas, ambos sujetos reconocieron que, del valor cancelado por la compra del lote en el año 2016, él tenía guardada dicha suma de dinero para devolverla a mi representado, lo que claramente nunca aconteció.

Valor que deberá ser devuelto de forma indexada. El cual deberá reconocerse en razón a que, si se declara la reivindicación sin dicho reconocimiento, existiría un enriquecimiento sin justa causa por parte de Eduardo Jaramillo Jaramillo, quien como ya se dijo, guardo presuntamente dicho monto para cancelarlo a mi representado.

2. La inversión de la instalación del pozo séptico que con la mano de obra asciende a la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) lo cual se acredita documentalmente. El cual corresponde a una mejora útil del inmueble, ya que presta un beneficio de vital importancia por no existir alcantarillados en el corregimiento de santa Elena, el cual claramente beneficiara el lote del señor Eduardo Jaramillo Jaramillo, debiéndose denotar que no tiene validez alguna lo indicado por el perito en audiencia del 27 de febrero de 2020, quien manifiesta que el pozo es una carga y que cree, piensa que no puede beneficiar al señor Eduardo, lo que carece de prueba y queda en una mera suposición, incluso indica que el pozo debe estar mas bajo de la casa y afirma que ello no ocurre, lo que es falso por que la casa de Eduardo Jaramillo efectivamente esta por encima del pozo, la construcción que está por debajo es la de mi poderdante y ello se puede corroborar con las fotografías y con los planos que reposan en el plenario.

Igualmente habla el perito de unos perjuicios generales que cotidianamente causan los pozos, mas no acredita que efectivamente los causara el pozo que se instalo por mi representado y ello, debe decirse que es en razón al mantenimiento cotidiano efectuado por Oscar William Quevedo Lopez, al cuidado brindado, el cual asciende a una suma aproximada de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) trimestrales, es decir, DOS MILLONES DE PESOS (2.000.000) anuales, los cuales calculados entre abril de 2012 que se instala el pozo (acreditado con prueba documental) y enero de 2018 que se notificó la demanda de pertenencia, ascienden a TRECE MILLONES DE PESOS (\$13.000.000).

Por último, conforme a dictamen presentado por la suscrita, quedo probado conforme análisis efectuado por el arquitecto Sergio Pérez Álvarez, que el retiro o remoción del pozo séptico asciende aproximadamente a TREINTA MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL PESOS (\$30.302.000), lo que generaría un detrimento a mi representado sin justificación alguna, lo cual el fallador en primera instancia no tuvo en cuenta, ya que Oscar William Quevedo efectuó la instalación del pozo en

calidad de legítimo poseedor, sin que existiese oposición alguno tal y como se ha acreditado documental y testimonialmente.

3. Por la instalación de la puerta que une el predio propiedad de mi representado (Inscrito en registro) y el predio en posesión de mi representado (por compraventa), al igual que la cerca viva y de madera (lo cual se respalda con recibos allegados al proceso) por lo que se hizo una inversión aproximada de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000).

Debe decirse que no se tiene todos los recibos, porque mi cliente desconocía totalmente lo que iba a acontecer y no es cotidiano guardar toda esta documentación, sin embargo, se acredita lo efectuado con las fotografías, las declaraciones y lo expuesto por el perito en la audiencia del 27 de febrero de 2020, quien indica no los tuvo en cuenta por ser anteriores a 2016 (limitación efectuada del despacho pese a oposición de la suscrita), pero claramente reconoce la existencia de la cerca.

4. El galpón rustico con gallinas y patas para producción de huevos al igual que el sembrado donde se siembran Especies, tomate de árbol, lulo, uchucas, frijoles, papa, el cual queda nuevamente acreditado las fotografías, las declaraciones y lo expuesto por el perito en la audiencia del 27 de febrero de 2020.

Del cual se beneficia mi representado y beneficia la posada de su propiedad,

El mantenimiento y fortalecimiento agrícola mensual (incluyendo materiales y mano de obra) tiene un valor de UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1.600.000), el cual se inicio a ejecutar aproximadamente en el año 2013, por las sumas invertidas desde enero de dicho año y enero de 2018 que se notificó la demanda de pertenencia, ascienden a NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$97.600.000), suma que se conoce no se cancelara en su totalidad teniendo de presente el beneficio que ha percibido mi cliente de los mismos, sin embargo, si deberá reconocerse un porcentaje pertinente por parte del despacho, teniendo de presente que se deja la tierra labrada y se podrá beneficiar el señor Eduardo Jaramillo de las cosechas futuras, todo ello por la mano de obra de mi representado en el lote.

Así las cosas, se considera, que se debe cancelar por lo menos un treinta por ciento (30%) de lo relacionado, lo cual asciende a VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$29.280.000).

5. Ahora bien, se acredita con recibos la existencia de la compostera, con la cual se ha velado por la protección del lote, la cual en razón a su construcción y, mantenimiento cotidiano, calculado entre enero 2013 y enero de 2018 que se notificó la demanda de pertenencia, ascienden a un aproximado de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$6.500.000).

Dicha compostera claramente es una mejora que beneficiara al señor Eduardo Jaramillo en razón a la particularidades del lote.

6. La manutención del lote con poda de este, aproximadamente 1 vez al mes, lo que se prueba con el estado actual del lote (fotografías), cuesta CIEN MIL PESOS MENSUALES (\$100.000), lo cual calculado desde octubre de 2011 (compra del lote), hasta enero de 2018 que se notificó la demanda de pertenencia, ascienden a un aproximado de SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$7.600.000).

Así las cosas, el valor total a cancelar a mi representado asciende aproximadamente a SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$76.880.000).

Como soporte de lo reclamado, deberá tenerse en cuenta las restituciones mutuas propias de este tipo de procesos, en este sentido la Corte Suprema de justicia ha indicado en reiteradas sentencias:⁷

“(…) El triunfo de la reivindicación impone resolver, aún de oficio, sobre las prestaciones mutuas, reguladas en los artículos 961 y s.s. del Código Civil, El poseedor vencido tiene derecho (...) a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, conforme a las reglas del artículo 965 Ibídem. Siendo de buena fe deberán también abonársele las mejoras útiles, hechas antes de la contestación de la demanda (...).

Esa ha sido la axiología de esta Sala desde antaño: “[...] Las disposiciones legales que gobiernan lo relacionado con las prestaciones mutuas a que puede haber lugar en las acciones reivindicatorias, tiene su fundamento en evidentes razones de equidad, porque siendo posible que el demandado mientras conserva la cosa en su poder se haya aprovechado de sus frutos, o la haya mejorado o deteriorado; en el caso de que fuera condenado a restituirla debe, naturalmente, proveerse lo conveniente sobre esos puntos, porque de otro modo, se consagraría bien un enriquecimiento indebido de parte del reo, cuando se aprovecha de los frutos de una cosa que no es suya, o del actor, al recibir mejorado a costa ajena un bien que le pertenece [...]”

Quedando debidamente probado en el trámite del proceso, el deber del señor Eduardo Jaramillo de retribuir a mi representado todos los valores antes relacionados ya que de no hacerlo se presentaría de su parte un enriquecimiento sin justa causa e igualmente existiría un detrimento sin justificación alguna para mi representado que como ya se dijo siempre ha actuado de buena fe.

En este punto, debe indicarse que, en relación con el perito nombrado oficiosamente por el despacho, el señor Orbelio de Jesús Jiménez Gutiérrez, debe resaltarse:

⁷ Sentencias de 19 de diciembre de 2011, expediente 2002-00329-01 reiterado en sentencia SC10825-2016

- Limito su trabajo, ya que solo analizo las preguntas del despacho con posterioridad a la compra de EDUARDO JARAMILLO, esto es noviembre de 2016, por lo que se desconoce en la experticia presentada, los tramites, adecuaciones, mejoras, implementaciones efectuados desde 2012 hasta noviembre de 2016, lo que va en contra de los derechos de mi representado.
- Reconoce que existieron mejoras útiles y necesarias, lo que se prueba con el buen estado del lote (cercado, plantaciones, poda), las cuales no tuvo en cuenta por ser anteriores a noviembre 2019.

Lo que permite concluir, que, pese a la limitación impuesta, el mismo dejo expuestas las mejoras efectuadas por mi representado, lo que el fallador en primera instancia desconoció abruptamente, quien, conforme a su discurso, permite inferir que lo efectuado por mi representado corresponde a actuación intrascendentes, desconociendo así, todo lo que implica el cuidado y manutención de un lote como el que se encuentra en litigio.

7. Es importante indicar que teniendo de presente todo lo aquí expuesto, es claro que las costas procesales impuestas a mi representado, la cuales ascienden a 6 SMMLV, ya que su actuar tanto extraprocesal como procesalmente ha sido acorde a derecho.

Basada en todo lo expuesto, es que la suscrita respalda fáctica, jurisprudencial y probatoriamente la solicitud de revocación de la sentencia proferida por el Juez 19 Civil Municipal el pasado 27 de febrero de 2020, resultando importante efectuar la siguientes acotaciones adicionales:

Es importante hablar del deber de los operadores jurídicos de impartir justicia y efectuar un análisis detallado en los casos particulares, ya que en el caso en concreto, el despacho en primera instancia se basa en unas apreciaciones normativas sin analizar a fondo los hechos presentados, desconociendo todos los elementos probatorios que acreditan el buen obrar de mi representado y el actuar inadecuado de la contra parte, y es importante preguntarnos en este punto, en una legislación como lo nuestra hasta qué punto es posible permitir el engaño y la estafa para justificar unas normas que tienen más de 100 años de vigencia.

Es reprochable que se permita algo como lo presentado en contra de mi representado y que un operador jurídico nombrado para impartir justicia desconozca absolutamente sus derechos y permita que se le desconozca el justo título adquirido, ahora bien, si se pretende desconocer dicho justo título, claramente se debía proceder al reconocimiento de prestaciones mutuas, teniendo de presente las inversiones de mi representado en el lote en litigio, las cuales se efectuaron desde el año 2012 que el mismo adquiere el lote y no desde el 2017 que compra don EDUARDO JARAMILLO.

Debe indicarse que el lote en mención a la fecha este cuidado y valorizado por el buen cuidado brindado por mi representado desde el año 2012, incluso el señor Enrique Grajales dijo en su declaración que eso era un rastrojera cuando lo entrego y como se evidencio en visita efectuada y en fotografías el señor Quevedo a efectuado diversas actuaciones para modificarlo y tenerlo acorde para las actividades allí desarrolladas, así no estén relacionadas con construcción de obras civiles.

Agradezco al despacho la atención brindada y el análisis exhaustivo de lo aquí expuesto y de todas las pruebas aportadas, practicadas y decretadas en el trámite procesal, las cuales fueron desconocidas por el fallador en primera instancia.

Cordialmente



ALEJANDRA RAMÍREZ PABÓN
C. C.1.039.456.158 de Sabaneta
T. P. 253.929 del C.S.J