

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD

Medellín, ocho (8) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Sentencia Nro. 0011

Proceso	Pertenencia con reconvención reivindicatorio
Demandante	Oscar William Quevedo López
Demandados	Eduardo Jaramillo Jaramillo
Radicado	No. 05 001 40 03 019 2017 00935 01
Decisión	Confirma sentencia

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida por el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de esta ciudad, el día **27 de febrero de 2020**, dentro del proceso de pertenencia con acción reivindicatoria en reconvención, instaurado por el señor Eduardo Jaramillo Jaramillo en contra de Oscar Quevedo López.

Antecedentes:

Mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2017, la parte demandante solicita se le declare que le pertenece en dominio pleno y absoluto al señor Oscar William Quevedo López, por haber adquirido por la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el siguiente bien inmueble;

*“un lote de terreno con un área de **900 metros** que se segrega de otro de mayor extensión, propiedad del promitente vendedor, ubicado en el sector El Porvenir (sector la morena) vereda el Plan, del Corregimiento Santa Elena (Antioquia) y que lindará así: por el Oriente con propiedad de Don Heriberto, por el occidente con propiedad del promitente comprador, por el norte con Silvio Alberto Vargas”.*

Porción de terreno que se desprende de un lote de mayor extensión, identificado en la escritura pública número 9172 del 28 de diciembre de 2006, de la Notaria Primera del Circuito de Medellín y cuyos linderos son:

“Lote de terreno con un frente variable, para un área 4.799 m² con casa de habitación construida, demás mejoras y anexidades, situado en la vereda EL PLAN del corregimiento de Santa Elena del municipio de Medellín, el cual se determina por los siguientes linderos particulares: “POR EL NORTE con el lote número 4 propiedad de Silvio Vargas, POR EL ORIENTE, en parte, con predio de Heriberto Atehortúa y en parte, con el lote B de este mismo lote, POR EL OCCIDENTE, con predio de la señora Luz Estella Orozco y POR EL SUR con predio de Oscar William Quevedo López”.

Como fundamento de su pedido expone el demandante que, en el año 2006, el señor Jaime Enrique Grajales Atehortúa vendió al demandante 3.200 metros cuadrados que se desprenden del lote de mayor extensión con un

área de 7999 m², identificado en la escritura pública número 9172 del 29 de diciembre de 2006; en la cláusula quinta del contrato se estableció que el otorgamiento de la escritura pública se efectuaría el 16 de octubre de 2006 (ver fls 18).

Por los inconvenientes surgidos ante la curaduría urbana Tercera de Medellín, la escritura pública se protocolizó en debida forma, solo hasta el día 29 de diciembre de 2006 (ver fls 23).

En el año 2011, el mismo señor Grajales Atehortúa, le enajena a Oscar William Quevedo, un nuevo terreno con un área de 900 metros cuadrados, que se desprenden del lote de mayor extensión de 4.799 m² (lote a), compraventa que se efectuó el 21 de octubre de ese año, mediante contrato de compraventa autenticado en la Notaria Octava de Medellín (ver fls 39).

Aduce el demandante que al momento de suscribir el contrato de compraventa el señor Quevedo López recibió de forma real el inmueble objeto de contrato, por lo que procedió a cercarlo, quedando totalmente dividido del previo restante del señor Grajales Atehortúa.

Que las partes de común acuerdo decidieron no establecer en el contrato fecha exacta para el otorgamiento de escritura pública. y se pactó como precio la suma de \$5.000.000, siendo en realidad el precio pactado la suma de \$12.000.000, los cuales fueron cancelados así: la suma de \$7.000.000 el 21 de octubre de 2011, \$3.000.000 el 19 de diciembre de 2011, \$500.000 el 22 de marzo de 2012 y \$500.000 del que no se tiene la fecha exacta de entrega; quedando pendiente solamente \$1.000.000 los cuales serían cancelados al momento en que se realizara la firma de la escritura pública.

El día 8 de noviembre de 2012, el señor Jaime Enrique Grajales envía al señor Quevedo López un escrito donde solicita el pago de \$5.330.000, por concepto de valor adeudado de la compraventa, clausula penal, topografía, vegetación que hay en el predio, honorarios del arquitecto y tramites de curaduría. Frente a tal escrito el señor Quevedo López le responde argumentando la falta de legitimación en lo expuesto y dejando por sentado el conjunto de omisiones por parte del vendedor del inmueble.

Luego de múltiples actuaciones administrativas entre las partes e incluso judiciales (Jaime Enrique Grajales demanda en el año 2015 incumplimiento contractual, demanda que fue inadmitida y posteriormente rechazada); el 30 de noviembre de 2016, **el señor Jaime Enrique Grajales le vende su predio al señor Eduardo Jaramillo Jaramillo**, quien para ese momento y en la actualidad ostenta la calidad de empleador del señor Jaime Enrique. (ver folio de matrícula inmobiliaria a folios 17).

Mediante auto del 23 de noviembre de 2017, se admitió la demanda.

El demandado, contestó la demanda oponiéndose a todas las pretensiones argumentando que el demandante es un poseedor irregular que no cuenta con el termino necesario para adquirir, ni con las condiciones de justo título, ni buena fe. Proponiendo como excepciones de mérito las siguientes: el incumplimiento de todos los presupuestos procesales para la adquisición ordinaria de dominio, la promesa de compraventa no es justo título, posesión interrumpida en varias fechas, y diferencia entre el área pretendida y la que tiene la porción del inmueble poseído. Finalmente aduce que el Despacho no es competente para dar órdenes a la curaduría

En este mismo término, la parte demandada presenta demanda reivindicatoria o acción de dominio, en contra del demandante Quevedo López, indicando que el 30 de noviembre de 2016, mediante escritura pública Nro. 3.333 de la Notaria 17 del Círculo de Medellín, compró al señor Jaime Enrique Grajales Atehortúa un lote de terreno con un área de 4.799 metros cuadrados identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. **01N-5261598**.

Aduce que, del predio adquirido, existe una fracción de tierra que se encuentra bajo posesión del demandado, el cual se encuentra delimitado con cerca de alambre de púas y postes de madera, sólo por tres de sus costados así: *“por el norte, en la colindancia con el señor Silvio Vargas, por el este en la colindancia con Ramiro Atehortúa, y por el oeste en el lindero actual (que está representado por una cerca divisoria levantada por el demandado) con el reivindicante Eduardo Jaramillo Jaramillo; y por el sur linda con predio de su propiedad “lote B”, motivo por el cual no tiene ninguna delimitación por este lado.*

Identificado el predio, su titular inscrito y los actos posesorios en cabeza del demandado Oscar Quevedo López, solicita al despacho que se condene al demandado a restituir la faja de terreno descrita, la cual deberá realizarse libre de toda construcción y sin lugar a pago de expensas.

En providencia del 26 de abril de 2018, se admitió la demanda de reconvenición. A folios 284, reposa contestación de la demanda formulada por el curador ad litem nombrado para la representación de las personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien a usucapir.

Surtido el trámite procesal de notificaciones y traslados, cumplida la diligencia de inspección judicial (ver fls 428), se llevó a cabo audiencia prevista en el art. 372 y 373 del C. General del Proceso (ver fls 447), el 5 de agosto de 2019 se decretó prueba de oficio con el fin que perito determine el valor de los frutos o mejoras que se han implantado sobre el predio objeto de usucapión y para el efecto se nombró al profesional Osbelio de Jesús Jiménez Gutiérrez (ver fls 465 y 470)

Concluido el debate probatorio, el 27 de febrero de 2020, se profirió sentencia de primera instancia donde se declaró impróspera la pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se declararon no probadas las excepciones de mérito presentadas por el demandado en la demanda de reconvención; y se ordenó la restitución en favor de Eduardo Jaramillo Jaramillo de la faja de terreno descrita en la demandada de reconvención.

Así mismo no se reconocieron los frutos naturales o civiles en favor del demandado en reconvención, sin embargo, se autorizó a este par que retire los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos, sin detrimento de la cosa a revindicar (ver fls 488).

Frente a tal decisión, la parte demandante y demandada en reconvención presenta recurso de apelación frente a la aludida providencia indicando:

1. Que por un error mecanográfico se solicitó la prescripción extraordinaria y no la ordinaria, sin embargo, en el compendio de la demanda se hace referencia expresa a la prescripción ordinaria y se habla siempre de 5 años. No se inadmitió la demanda en dicho sentido ni en la etapa de saneamiento se evidencio dicha circunstancia.
2. El despacho de forma equivocada analizó los requisitos de la prescripción extraordinaria, los cuales efectivamente no fueron acreditados, omitiendo el análisis de los requisitos de la prescripción ordinaria, la que efectivamente procede en el caso concreto, tal como se dejó sentado en los alegatos de conclusión.
3. Respecto a que el título de adquisición del lote 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 se refutó por la contra parte lo contrario.
4. Ahora bien, en caso que el Despacho decida que no procede la declaración de pertenencia, es claro que, en el análisis del proceso reivindicatorio, debe efectuarse el reconocimiento de las restituciones mutuas; pues el demandante adquirió el bien de buena fé. En este sentido indica que deben restituirse al demandante los siguientes conceptos; la suma de \$11.000.000 debidamente indexados, que fueron cancelados al señor Enrique Grajales por la compra del lote en el año 2011; hecho que el demandado conocía plenamente; la suma de \$4.500.000 por la mano de obra de la instalación del pozo séptico; la instalación de la puerta que une los predios y cercas por valor de \$5.000.000, el galpón rustico con gallinas y patas para la producción de huevos, y sembrado, mantenimiento y fortalecimiento agrícola e industrial por valor de \$1600.000, que se inició en el año 2013, que ascienden a \$97.000.000, y del cual se deberá reconocer por lo menos el 30% que asciende a \$29.280.000, entre otros valores. Así las cosas, pretende se reconozca al demandante la suma de \$76.880.000

Agotado entonces el debate en segunda instancia, y corrido el término de traslado en la apelación, se encuentra el proceso en condición para ser definido, y a ello se procede previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Concurren los presupuestos que estructuran una relación jurídica procesal válida, dado que existe competencia para conocer en segunda instancia de la acción propuesta en razón del domicilio de los demandados, la demanda es formalmente idónea y las partes ostentan capacidad de goce de ejercicio. Así mismo, no observa el despacho hechos impositivos para una decisión material como sería la integración de litis consorcios necesarios, caducidad, cosa juzgada y en general, hechos configurativos de excepciones perentorias temporales.

Finalmente se dan las condiciones de la acción, esto es, tutela de ésta por una norma sustancial, el interés que tienen las partes para que se les definan sus derechos y obligaciones correlativas y la legitimación en la causa derivada de la calidad sustancial que las asiste en el proceso.

De acuerdo a las normas que regulan la materia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2512 del Código Civil, *“la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales...”* quien se encuentra sustancialmente legitimado para ejercer la acción es el propio poseedor; Es la persona que ha detentado el inmueble por el tiempo que la ley exige. Al respecto, el art. 2513 del C. Civil adicionado por la ley 791 de 2002, expresamente legitimó al propio prescribiente, o por sus acreedores, o cualquier otra persona que tenga interés en que se declare, postura que fue replicada en el art. 375 del C. General del Proceso.

El primero de los argumentos señalados por la apelante es que, aunque en la demanda principal se indicó por un error mecanográfico que se solicitaba la prescripción extraordinaria, el despacho de primera instancia no tuvo en cuenta que debe velar lo sustancial sobre la forma y que, en varios apartes de la demanda, se hace referencia expresa a la prescripción ordinaria. Que el despacho no inadmitió la demanda, ni subsanó tal circunstancia y debió el fallador analizar los requisitos de la prescripción ordinaria, la que efectivamente procede en el caso concreto.

Para efectos de resolver se precisa en primer lugar que el artículo 2513 del Código Civil, dispone: **“el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla, el juez no puede decretarla de oficio”.**

En el caso concreto, se advierte que como pretensión primera se elevó la siguiente (ver fls 1):

*"Que le pertenece en dominio pleno y absoluto a mi mandante, el señor OSCAR WILLIAM QUEVEDO LOPEZ, según las condiciones civiles antes anotadas por haber adquirido por **prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por más de 5 años**, la propiedad y posesión material el siguiente bien inmueble...*

Frente a la prescripción extraordinaria que es la invocada por la parte demandante (), el artículo 2.531 del Código Civil expresa que para ganarse de esta forma el dominio, no es necesario título alguno, se presume la buena fe del poseedor, su posesión debe ser sin violencia ni clandestinidad y los actos de señor y dueño debe ser materiales, **sin interrupción por un tiempo determinado según su especie, no menor de 10 años en bienes inmuebles**, sin que durante dicho tiempo haya el poseedor reconocido dominio ajeno, bien en forma expresa o tácita.

En desarrollo de lo anterior, los presupuestos de la presente acción son los siguientes:

- a) Que el bien sobre el cual se ejerza la posesión, sea susceptible de adquirirse por prescripción.
- b) Quien alega la usucapión debe ostentar la posesión material del bien (animus y corpus).
- c) Que la posesión se prolongue por un término igual o superior a los diez (10) años en caso de la ley 791 de 2002.
- d) Que esa posesión se haya cumplido en forma ininterrumpida.

La jurisprudencia ha reiterado que corresponde al actor en estos asuntos, demostrar con claridad que ha ejercido actos materiales significativos de comportamientos propios de dueño, a través de actos exteriorizados que transmitan esa imagen de señorío sobre el bien que pretende.

Se trata de acreditar esa compenetración entre el bien inmueble y el elemento psicológico o intelectual sin el cual no se configuraría el fenómeno, ni se lograría la acción, es decir, los factores esenciales como son el animus y corpus, lo que es lo mismo, intención de tenerse como dueño, y tenencia material del bien respectivo (artículo 762 C.C.)

De esta manera, entrará este despacho a realizar el análisis de los elementos estructurales para la prosperidad de la acción, a saber:

a. Bien Prescriptible:

Pretende la accionante adquirir el siguiente bien inmueble: *"Un lote de terreno con un área de 900 metros que se segrega de otro de mayor extensión de propiedad del promitente vendedor, ubicado en el sector*

Porvenir (sector la morena) vereda el plan, del corregimiento de santa Elena (Antioquia), y que lindará así: por el oriente con propiedad de Dib Heriberto, por el occidente con propiedad del promitente comprador y por el norte con Silvio Alberto Vanegas”.

En concordancia con los artículos 2518 y 2519 del C. Civil, la parte demandante acreditó que el bien es de propiedad privada, pues se desprende de un lote de mayor extensión identificado en la escritura pública número 9172 del 28 de diciembre de 2006 e identificado con el folio de matrícula número 01N-5261598, de propiedad del demandado en pertenencia, señor Eduardo Jaramillo Jaramillo: adicional a ello el Juzgado de Primera instancia ofició a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la Personería de Medellín, al INCODER, al Instituto Agustín Codazzi, y a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación integral a las Víctimas, entidades que teniendo conocimiento del trámite que aquí se adelanta, no se pronunciaron al respecto.

De esta manera, de acuerdo con las normas referidas, se puede concluir que el bien inmueble objeto de litigio, es de aquellos que se pueden adquirir por prescripción. Ahora, insta analizarse la existencia del animus y corpus de la demandante frente al inmueble pretendido, por el tiempo determinado en la norma.

b. Tiempo y modo de la posesión ejercida por la demandante.

El artículo 762 del C. Civil define en forma inequívoca la posesión como la tenencia de una cosa determinada **con ánimo de señor o dueño**, es decir, la posesión no es cosa distinta a un hecho real o material que surge y se deduce del vínculo entre una cosa y el hombre mismo, consistiendo este fenómeno jurídico en la relación material y subjetiva o psicológica que ata o liga a un hombre con una cosa determinada, mueble o inmueble, pudiendo predicarse a los ojos de todos los observadores que indudablemente ese hombre es dueño de esa cosa porque la tiene sin respecto de nadie.

La parte actora, afirmó en la demanda que, en el año 2006, el señor Jaime Enrique Grajales, le vendió al señor Oscar William Quevedo López, un lote de terreno de 3200 m² que se desprende de un lote de mayor extensión de 7999 m². venta que se efectuó el 16 de agosto de 2006 mediante contrato de promesa de compraventa, que se protocolizó el 28 de diciembre de 2006, mediante escritura pública 9172.

Que, en el año 2011, el señor Jaime Enrique Grajales, celebró con el demandante, Oscar William Quevedo López, promesa de compraventa, sobre un lote con un área de 900m² que hace parte del lote de 4799 m², lote A, (ver fls 17 y 18 y 23),

En este orden de ideas, en el hecho número siete de la demanda, se afirma que, al momento de suscribirse el contrato de promesa de compraventa, el señor Oscar William Quevedo, recibió de forma física el inmueble y comenzó a ejercer la posesión (ver fls 4).

Así las cosas, del 21 de octubre de 2011, al 26 de octubre de 2017, transcurren casi 6 años, por lo tanto, no se cumplen los diez años exigidos por la norma para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Aunado a lo anterior, la posesión del actor en pertenencia, se interrumpió de forma natural el 24 de junio de 2014, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2539 del Código Civil, toda vez que el demandante por intermedio de su apoderada, envió al señor Jaime Enrique Grajales Atehortúa, comunicado en virtud del cual solicita la rescisión del contrato de compraventa (ver 52). Hecho que fue confirmado por el actor en el interrogatorio de parte por él absuelto (minuto 14 del audio)

Así mismo, reposa en el plenario, copia de la demanda verbal de entrega de tradente al adquirente o resolución de la compraventa formulada por el demandante en la demanda principal, contra el señor Jaime Enrique Grajales Atehortúa, radicada bajo el número 2015-758, presentada el 6 de abril de 2015. Reconociendo con dichos actos el ánimo de señor y dueño en cabeza del señor Jaime Enrique Grajales, promitente vendedor (ver fls 220).

De conformidad con lo expuesto, al no acreditarse el tiempo de posesión exigido por la ley, no es necesario analizar si se cumplen los demás presupuestos axiológicos exigidos para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Ahora bien, procede el despacho a analizar si se cumplen los presupuestos axiológicos necesarios para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

El artículo 946 del C. Civil, en desarrollo del atributo de persecución inherente al derecho de dominio, otorga al propietario acción reivindicatoria a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tiene en posesión.

La precitada norma dispone:

“Art. 946.- La reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.”

Así concebida, la acción reivindicatoria se estructura con base en los siguientes elementos, presupuestos axiológicos para su prosperidad:

- a) Que el actor sea titular del derecho de dominio sobre el bien cuya restitución solicita, por estar privado de su posesión material;
- b) Que a quien se cita en calidad de demandado sea el poseedor de dicho bien;
- c) Que haya identidad entre el bien que el actor afirma suyo y aquél que posee el demandado;
- d) Que se trata de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada sobre cosa singular.

La reivindicación es, pues, la típica acción de dominio por ser ella la que por excelencia protege este derecho real, aunque no es ajena a los otros de igual linaje, de conformidad a lo estatuido en el artículo 948 ibídem.

El titular de la acción es el propietario, salvo el caso de la acción publiciana, donde el titular de la acción sería el acreedor de dicho propietario; y el sujeto pasivo sería el poseedor actual, como única persona en condiciones jurídicas para disputar el derecho de dominio, según las voces del artículo 762 del C. Civil.

Corresponde a los demandantes en el campo procesal acreditar por los medios probatorios legalmente autorizados, todos y cada uno de los presupuestos axiológicos de la acción, traducándose la falta de prueba de uno solo de ellos en decisión desestimatoria de sus pretensiones. Para el caso en debate, pasaremos a analizar cada uno de los presupuestos, así:

1. Dominio del Actor: Se debe tener como premisa:

- Que el título en que apoya su derecho el reivindicante debe ser claro, preciso y ajustado a las exigencias de la ley;
- Que dichos títulos deben ser tales que logren desvirtuar la presunción de dominio que por mandato legal (Art. 762 del C. Civil) cobija al poseedor demandado;
- Que en orden a destruir esa presunción de dominio cuando el demandado no está amparado por título alguno, se hace necesario que los títulos presentados por el actor sean anteriores a la posesión del demandado, porque de lo contrario el derecho de este prevalece. En otros términos, dentro del proceso reivindicatorio la presunción de dominio sólo desaparece en presencia de un título anterior al del reivindicante, pues sólo uno de tal naturaleza logra desvirtuar el valor de la posesión material del demandado.

Sobre los elementos anunciados, tenemos para el caso en particular que el demandante aportó escritura pública número 3333 del 30 de noviembre de 2016, en virtud de la cual, el señor Jaime Enrique Grajales Atehortua vendió al señor Eduardo Jaramillo Jaramillo, el lote A con un área de 4799 m² e identificado con el folio de matrícula número 01N-5261598 de la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, zona norte. Alegó además el citado certificado de tradición y libertad (ver fls 22 y 45 cuaderno demanda reivindicatoria). Dicho hecho también quedó probado al analizar los presupuestos de la acción de pertenencia.

Los documentos anunciados, nos acreditan que efectivamente el demandado en pertenencia y demandante en la demanda principal, es titular del derecho real de dominio, desde el día 30 de noviembre de 2016 fecha en la cual adquirió el mismo, mediante escritura pública 3333 de la Notaria 17 de Medellín.

En este punto se destaca que el demandante en pertenencia no cuenta con un título anterior al que le confirió la titularidad al demandado Eduardo Jaramillo Jaramillo, y que además cuente con la potestad de transferir el dominio, pues si bien el 21 de octubre de 2011, se suscribió contrato de compraventa, este en realidad es una promesa de venta que nunca se protocolizó mediante escritura pública (ver fls 39 c1).

Es así que, en la cláusula sexta, del referido contrato se expuso: *“Acuerdan las partes que la firma de la escritura pública que solemniza la presente promesa de compraventa se hará una vez la curaduría urbana expida la licencia...”*; hecho que nunca ocurrió, y es que tampoco se pactó un plazo específico, para la suscripción de la escritura pública de venta.

Por lo que se pasará con la verificación del requisito subsiguiente.

b) Posesión en el demandado:

Con relación a la posesión ejercida por el demandado, quedó demostrado que está se vio interrumpida en el mes de junio de 2014, con la reclamación contenida en el documento que reposa a folios 52 (ver hecho 14 de la demanda).

Dicho documento, tal y como se indicó, interrumpe la posesión que venía ejerciendo el señor Oscar William Quevedo López en la porción de terreno de 808.96 m²; toda vez que con en el mismo se pretende la rescisión del contrato de promesa de compraventa y al aportarse un documento que no es traslativo de dominio como antecedente de la supuesta posesión, se está reconociendo que la calidad de dueño se encuentra en cabeza de otro.

Y la posesión parte del presupuesto máximo que es la tenencia de cosa determinada con ánimo de señor y dueño (Art. 762 del C. Civil), presupuesto que se interrumpió en el año 2014 por el reconocimiento que se hace en cabeza del señor Jaime Enrique Grajales Atehortua.

Ahora bien, solicita la apelante mediante el recurso de alzada, que en caso de considerar que no prospera la acción de pertenencia, es claro que, en el análisis de la prosperidad de la acción reivindicatoria de dominio, debe efectuarse el reconocimiento de prestaciones mutuas, esto es que debe reconocerse al señor Oscar Darío las mejoras plantadas en el bien a reivindicar. (ver folios 4 y siguientes cuaderno 3).

Dichas mejoras, se encuentran representados en los siguientes conceptos; \$11.000.000 suma de dinero cancelada por la compra del lote, instalación del pozo séptico por valor de \$4.500.000, \$13.000.000 por su mantenimiento, \$30.302.000 que costaría el retiro del pozo séptico, instalación de la puerta que une el predio del señor Eduardo Jaramillo y el lote a reivindicar por valor de \$ 5.000.000, un porcentaje del 30% del mantenimiento y fortalecimiento agrícola mensual del galpón rustico con gallinas y patas para la producción de huevos y sembrado, por valor de \$29.280.000; la construcción y mantenimiento de la compostera por \$6.500.000 y la manutención del lote con poda, \$100.000 mensuales. En total solicita la apoderada se le reconozca un valor de \$76.880.000, aproximadamente.

Se precisa que el despacho de primera instancia al dictar sentencia, en el minuto 0:23:15, aproximadamente, advierte que el señor Oscar William Quevedo, es un poseedor de mala fé, pues quedó demostrado que la posesión que ejerció proviene de la celebración de un contrato de promesa de compraventa que no tiene la virtualidad de transferir el derecho de dominio, y se interrumpió en el año 2014. Por lo tanto, como poseedor de mala fé, no tiene derecho al reconocimiento de las mejoras útiles ni expensas necesarias, conforme dispone el artículo 966 del Código Civil, en concordancia con el artículo 2531 ejusdem. Sin embargo, se le otorgó la posibilidad de llevarse los materiales que utilizó para realizar las mismas, siempre y cuando pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada.

Se destaca además que, en la contestación de la demanda de reconvención, el poseedor demandado, Oscar William, NO solicitó reconocimiento de mejoras, ni presentó el juramento estimatorio consagrado en el artículo 206 del C.G.P, que expresa: *“quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos”*.

No obstante, lo anterior, el Juez de primera instancia decretó como prueba de oficio dictamen pericial con el fin de determinar el valor de los frutos o mejoras que se han implantado sobre el bien (ver fls 450). El 6 de agosto de 2019, se formuló cuestionario al perito (ver fls 456); en providencia del 15 de octubre de 2019, se nombró como tal al profesional Osbelio de Jesús Jiménez Gutiérrez (ver fls 465).

Del cuestionario formulado por el despacho se destaca lo siguiente:

Se indagó si el predio ha generado frutos civiles y naturales desde el 30 de noviembre de 2016; este afirmó (ver fls 470 y siguientes):

"sobre el lote de terreno se encontraron al momento de la visita, sembrados de hortalizas y hierbas aromáticas. Este tipo de cultivos se tiene como de pan coger y de corta duración, lo que quiere decir, que se destina para el consumo propio y no para el comercio, y es de corta duración, porque generalmente el cultivo se agota con la cosecha..."

*"los cultivos que se tienen allí no son de destinación comercial, lo que se determina por el área que ocupan los mismos, que no alcanzan ni siquiera los 100 m2.; para producirlos se requiere un trabajo que no alcanza desde el punto de vista económica ser recompensado si se van a vender los producidos o cosechas...." **" por ser muy cultivos de muy poca duración, el perito no puede establecer desde cuando se vienen produciendo sobre el terreno, pues en la huerta existen productos que se cosechan a partir de los treinta días y como se dijo cuándo se cosechan desaparece la planta".***

"por regla general, esta clase de cultivos, a la escala que se tiene en el terreno, no se valoran comercialmente porque resulta más costosa la mano de obra y su comercialización, que adquirirlos en el mercado."

Se le solicitó establecer si desde la fecha anotada, se han realizado mejoras necesarias, útiles y voluptuarias, teniendo en cuenta que las dos primeras le hayan reportado beneficio al resto del predio identificado con el folio de matrícula número 01N-5261598. Si se da dicho caso, indicara cuales fueron sus fines y estimara su valor:

*"MEJORAS NECESARIAS: en el trabajo de campo, **el perito no encontró** que desde el 30 de noviembre de 2016 se hayan realizado mejoras necesarias, teniendo por estas las que buscan la protección física del bien, o la reparación de obras civiles existente en el mismo que hayan sufrido daño por causa de la naturaleza."*

"...MEJORAS UTILES: En la inspección que realizó el perito, no se encontraron mejoras que se hayan introducido a partir del 30 de noviembre de 2016, que hayan incrementado el valor venal de la faja de terreno .. y tampoco que le hayan reportado beneficio al resto del predio identificado con matricula inmobiliaria 01N-5261598..."

*"MEJORAS VOLUPTUARIAS: En la inspección judicial se pudo comprobar que a partir del 30 de noviembre de 2016 se han agregado al predio algunas plantas nativas.... Pero teniendo en cuenta que el predio ya había sido poblado con vegetación nativa... **el perito determina que, con estas nuevas plantas, no se le agrega un mayor venal a la cosa o lote de terreno sobre el cual se sembraron dichas plantas***

*“EXPENSAS NECESARIAS: El perito puede determinar sobre las expensas necesarias invertidas en obras que buscan la conservación del bien o reparación del mismo, porque son elementos que se apreciarían en el trabajo de campo que realiza el auxiliar de la justicia y en razón que no se hallaron mejoras necesarias, **el perito determina que no existen expensas necesarias de este tipo**”*

En providencia del 13 de noviembre, se requirió al perito para que complementara su experticia, en el sentido de indicar si el pozo séptico es una mejora útil, necesaria o una carga para el inmueble (ver fls 485). En cumplimiento de lo anterior, se destaca lo expresado por el perito (ver fls 489)

“Los pozos sépticos, o sistemas de aguas servidas, o aguas negras, son sistemas de tratamiento de aguas que después de algún uso resultan contaminadas de alguna manera y mediante un sistema especial de cámaras de purificación, mediante decantación, filtros y con unos microorganismos, esas aguas negras se recuperan en su mayor parte, para que no sean contaminantes a las fuentes limpias y en general al medio ambiente”

*...El perito determina, que en razón a que en el bien objeto del proceso, no existe una vivienda o una obra civil que requiera el sistema de tratamiento séptico de aguas servidas y que en su lugar el sistema se estableció para beneficio de un predio de diferente dueño, **se constituye en una carga para el lote objeto del proceso y por ende en un demérito económico para este**”*

En la audiencia llevada a cabo el 27 de febrero de 2020, se interrogó al perito sobre el dictamen realizado, reiteró que el pozo séptico que fue construido por el demandado no le sirve a la construcción del demandante, toda vez que la casa es más bajita que el pozo y este debe estar más alto que la construcción de la casa.

La apoderada de la parte demandante en pertenencia, en el minuto 14, interrogó al profesional si observó plantas nativas, y en caso afirmativo su valor: al efecto respondió que no se pudo determinar su valor pues por ser de ornamentación, son mejoras voluptuarias. Preciso que la función de las plantas nativas en el lote es de mejorar el medio ambiente, purificación o mejorar el paisaje.

En cuanto las expensas necesarias, pregunta la apoderada porque el perito no tuvo en cuenta las cercas y los alambrados allí existentes, el informa que solo se le solicitó determinar mejoras a partir del 2016 y los cerramientos son muy anteriores a dicha fecha. Se retiera que como poseedor de mala fé, conforme dispone el artículo 966 del Código Civil no tiene derecho a su reconocimiento

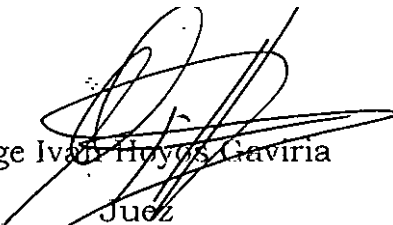
Por lo expuesto, sin necesidad de otras consideraciones, EL JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

Primero: Confirmar la sentencia recurrida.

Segundo: No condenar en costas en ésta instancia, por cuanto las mismas no se causaron.

Notifíquese,


Jorge Iván Hoyos Gaviria
Juez