

REPUBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CIÉNAGA

REFERENCIA: Proceso reivindicatorio agrario promovido por **CONSTRUCTORA SAMERICA LTDA.** contra **ENRIQUE OSWALDO MARTINEZ LECHUGA** y **ELDA VELEZ DE AMAYA.**

RADICACIÓN: 47-189-31-03-001-2013-00014-00

Dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020)

I. OBJETO A DECIDIR

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso reivindicatorio agrario iniciado por **CONSTRUCTORA SAMERICA LTDA.** contra los señores **ENRIQUE OSWALDO MARTINEZ LECHUGA** y **ELDA VELEZ DE AMAYA.**

II. ANTECEDENTES

Mediante memorial que reposa en los folios 1 a 7 del Cdno. Ppal., la mencionada sociedad ejerció la acción de dominio aduciendo que es propietaria del inmueble denominado "**CENTELLA**", ubicado en la región de Córdoba, jurisdicción de Ciénaga, Magd., identificado con M.I. N° 222-2530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga y código catastral N° 0001001020200, el cual adquirió mediante negocio protocolizado a través de la E.P. N° 425 del 1 de junio de 2009, otorgada en la Notaría Cuarta de Santa Marta.

Dice que el anterior propietario, el señor Jaime Antonio Ramírez Ramírez, a su vez, lo adquirió de quien era su legítimo propietario por E.P. N° 664 del 2 de noviembre de 1994, otorgada en la Notaría Única de Ciénaga, Magd., debidamente registrada en la M.I. N° 222-16686.

Añade que los registros anteriores a la E.P. N° 664 del 2 de noviembre de 1994 se encuentran cancelados al tenor de lo previsto en el Art. 769 del C. C. hasta llegar al último registro.

En cuanto a los linderos, aduce que son los descritos en el primero de los mencionados instrumentos; asimismo, afirma que no ha enajenado ni prometido en venta el bien en alusión y, por tanto, se encuentra vigente su titularidad.

Asevera que actualmente está privado de la posesión material del bien inmueble, pues los demandados tienen en posesión una cuota parte o porción de manera individual, las cuales hacen parte del lote de mayor extensión denominado "**CENTELLA**", cualificando esa calidad como de mala fe, "*por derivar sus respectivas posesiones sin justo título*". Asimismo, dice que ellos no tienen derecho a las prestaciones a que haya lugar, porque el acto no ha sido público, tranquilo y pacífico.

Finalmente, niega que los demandados estén en capacidad legal de adquirir el bien por prescripción extraordinaria, dado que han ejercido por un lapso inferior a 20 años.

Consecuencia de lo aducido, pide se declare que le pertenece en dominio pleno y absoluto el área de 1 hectárea y 6.438 mts², aproximadamente, de la que está en posesión el señor Enrique Oswaldo Martínez Lechuga; así como de las 3 hectáreas, aproximadamente, en posesión de la señora Elda Vélez de Amaya. También, que se declare que no está obligado a indemnizar a los demandados por las expensas necesarias referidas en el Art. 965 del C. C., por tratarse de poseedores de mala fe. Se condene a los demandados a pagarle los frutos naturales o civiles, no sólo percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado. Disponer que la restitución comprende las cosas que forman parte del predio o que se reputen inmueble conforme a la conexión. Cancelar cualquier gravamen que pese sobre el bien. Y se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula respectivo.

III. TRÁMITE DE ESTA INSTANCIA

Previo reparto efectuado por la Oficina Judicial (Fol. 17), este despacho admitió el libelo genitor mediante auto del 14 de febrero de 2013 y dispuso el llamado de la Procuraduría Agraria y Ambiental de Santa Marta (Fol. 20).

Mediante comunicado 36000-PJIIAAM-094 la Procuraduría 13 Judicial II Ambiental y Agraria del Magdalena solicitó el llamado del INCODER y de UAEGRTD, a fin de que informaran si el predio objeto de demanda era un bien baldío o si se encontraba en la lista de bienes sujetos a restitución a las víctimas del conflicto armado (Fol. 22).

Notificado por aviso el señor Enrique Oswaldo Martínez Lechuga (Fol. 32), designó apoderado para que representara sus intereses en este asunto (Fls. 41 y 42); y quien procedió a contestar la demanda y se opuso a las pretensiones allí trazadas (Fls. 34 a 40).

Lo propio también lo hizo la señora Elda Vélez de Amaya, que a través de un profesional de confianza contestó el libelo introductorio y formuló la excepción de mérito que rotuló "**CARENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLOGICOS DE LA REIVINDICACIÓN**", apoyada en que entró en posesión en 1996 cuando el predio se encontraba abandonado, ejerciendo desde esa época actos de señor y dueño, siendo reconocida así por los vecinos del sector; así, aduce que el título de la demandante es posterior a ese hecho, por lo que estima que "*no reviste la entidad suficiente para entender que se ha colmado*" el dominio en el demandante (Fls. 44 a 88).

Surtido el traslado de rigor del señalado medio de defensa (Fol. 89), la sociedad demandante se opuso a su triunfo alegando, en síntesis, que "*la actora tiene dominio sobre las cuotas o porciones de terreno que hacen parte del inmueble general, determinado como cuerpo cierto en el libelo, habida consideración de los títulos de propiedad que preceden a la escritura pública por medio de la cual CONSTRUCTORA SAMERICA LTDA*

adquiere el derecho de dominio sobre el inmueble de que se trata; cadena que constituye títulos anteriores a la posesión de los demandados, ya que él confiesa que su posesión data del año 1996 y los títulos que forman la cadena, el primero de ellos es de fecha de 1994, como se demostrará con las escrituras correspondientes, sin perjuicio de probar que esa sea fecha de posesión" (Fls. 90 y 91).

Por auto del 3 de marzo de 2014 se convocó a la audiencia de que trata el Art. 45 del decreto 2303 de 1989 (Fol. 120), la cual se llevó a cabo conforme a la programación. En esa diligencia, entre otras, se dictó auto de pruebas, en el que se reconoció el carácter demostrativo de las documentales allegadas por la parte demandante, se negó esa cualidad a las que aportó la demandada Elda Vélez de Amaya, citó a los testigos pedidos por los extremos procesales, decretó inspección judicial en compañía de perito, se abstuvo de decretar una prueba por oficios, en razón de haberse allegado la documental que se deprecaba y accedió al pedido elevado por la Procuraduría (Fol. 1 del Cdno. respectivo).

La Unidad de Restitución de Tierras informó que en su base de datos no reposaba solicitud que involucrara el bien objeto de demanda (Fls. 6 y 7).

En vista de la inasistencia de los testigos y que no fue posible materializar la inspección dispuesta en diligencia, se reprogramaron esas actuaciones en auto del 28 de julio de 2014 (Fol. 20).

Por su lado, a folios 21 a 32 reposan las copias ordenadas en el Num. 3 del auto de pruebas. En tanto que en acta del 3 de agosto de 2014 reposa la diligencia de interrogatorio a la que se sometió el testigo Reinaldo Hinojosa Barros (Fol. 35).

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ciénaga, Magd., en atención a lo dispuesto en el Num. 2 del auto de pruebas, remitió las réplicas que se visualizan en los folios 43 a 49.

Finalmente, no fue posible recaudar las demás testimoniales y agotar la inspección judicial en compañía de perito (Fls. 51 y 52), de ahí que en proveído del 4 de enero de 2015 se dispusiera el cierre de la etapa probatoria y se corriera traslado a los extremos para que alegaran de conclusión (Fol. 122 del Cdno. Ppal.), oportunidad en la que los extremos se mantuvieron silentes.

En providencia del 9 de noviembre de 2016 se ordenó la suspensión de este proceso por operar la figura de la prejudicialidad civil y contencioso administrativo, por un plazo máximo de 3 años (Fls. 127 y 128); la cual se levantó en decisión del 31 de enero de este año, por haberse colmado el lapso mencionado. Allí mismo se ofició a la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, a fin de que certificara el estado actual del proceso con Rad. 37045 (11001032600020090007100), correspondiente a la acción de revisión impetrada por Constructora Samerica Ltda. contra INCODER (Fol. 131). No obstante, no se obtuvo respuesta de esa Alta Corporación, pero al consultar el sistema de

búsqueda que posee, se verificó que esa causa contencioso administrativa aún se encontraba al despacho para fallo¹, por lo que se prescindió de ese requerimiento en auto del 25 de agosto de 2020 (Fol. 133).

Atendiendo la facultad conferida en el Art. 180 del C. de P. C., por determinación del 1 de septiembre de este año fue requerida la sociedad promotora a fin de que arrimara el certificado de tradición del bien objeto de demanda, dado que no militaba en el paginario² (Fol. 134); el lapso conferido fue ampliado a solicitud de aquélla (Fls. 135 a 138), cumpliéndose con lo encomendado en el debido momento (Fls. 139 a 144).

Cumplidas las etapas y formalidades de esta clase de asunto, se procede como dicta el literal c) del Num. 1 del Art. 625 del C. G. del P., a emitir la sentencia correspondiente, con base en la legislación anterior, previas las siguientes.

IV. CONSIDERACIONES

Pues bien, la acción ejercida se encuentra establecida en el Art. 946 del C.C., que dicta: *"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"*.

Para la procedencia de la acción reivindicatoria, es menester que el derecho de dominio se halle en cabeza del actor, que exista identidad entre lo que el actor reclama y lo que el demandado posea, que tal derecho se ofrezca en relación con una cosa singular reivindicable y que el demandado sea poseedor de tal cosa.

Ahora, en cuanto a la primera exigencia, tenemos que a folio 28 del Cdno. de pruebas reposa certificado especial emitido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Ciénaga, Magd., documental que hace parte de las piezas trasladadas conforme a lo ordenado en el auto dictado en audiencia del 10 de abril de 2014. En aquél se lee:

"revisada la tradición en la matrícula inmobiliaria 222-2530 aparece como propietario inscrito La Sociedad Samerica Ltda., con Nit N.9001081689, quien (sic) adquiere por compra a Jaime Ramirez Ramirez, por Escritura 425 de fecha 01-06-2009 de la Notaría Cuarta de Santa Marta".

La anterior acotación coincide con lo vertido en el instrumento a folios 98 a 102, este es, la E.P. N° 425 del 1 de junio de 2009, otorgada en la Notaría Cuarta de Santa Marta, contentiva del negocio jurídico celebrado entre el señor Jaime Ramírez Ramírez y la Sociedad Samerica Ltda., en el que el primero transfiere a la segunda, a título de compraventa, " (...) **B) Una finca denominada CENTELLA con una extensión de 58 hectáreas 3.698 metros cuadrados, con sus cultivos, mejoras, servidumbres, usos y costumbres, ubicado en la región de Córdoba, del Municipio de Ciénaga,**

¹ Posteriormente -3 de diciembre reciente-, vía electrónica, se recibió el acotado certificado, donde se corrobora lo hallado en la plataforma del Consejo de Estado.

² El que reposa corresponde a la M.I. N° 222-15464.

Departamento del Magdalena, inscrita en el catastro vigente bajo el número 0001001020200"; identificado con M.I. N° 222-2530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga, Magd.

Asimismo, se observa en el certificado de tradición del bien con M.I. 222-2530, que reposa a folios 140 a 144, en la anotación N° 29 del 3 de junio de 2009, la compraventa mencionada, celebrada entre el señor Jaime Ramírez Ramírez y la sociedad demandante.

En ese orden, se cumple con el primer presupuesto axiológico de la acción reivindicatoria, es decir, la titularidad del dominio en cabeza de la demandante Samerica Ltda., pues, aunque el INCODER inició trámite administrativo que culminó con la emisión de la Resolución N° 0103 del 17 de enero de 2007, a través de la cual dispuso la extinción del dominio a favor de la Nación, conforme se aprecia en las anotaciones N° 17, 24 y 28 del certificado de tradición ya analizado, en el Consejo de Estado cursa acción de revisión instaurada por Samerica Ltda. contra aquel acto administrativo - radicación 11001032600020090007100-, manteniéndose vigente en cabeza de esa sociedad el derecho que aquí alega, pues no se ha dictado sentencia al respecto y la extinción, como tal, fue cancelada, como se observa en la última de las anotaciones.

En cuanto a la identidad entre lo que la sociedad demandante reclama y lo que el demandado posea, ha de indicarse previamente lo que al respecto ha explicado la SALA DE CASACION CIVIL de la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia SC-16282 del 11 de noviembre de 2016, M.P. Dr. ARIEL SALAZAR RAMIREZ:

"El mencionado requisito, tratándose de bienes inmuebles, se considera satisfecho cuando no exista duda acerca de que lo poseído por el accionado, corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, según la descripción contenida en el título registrado, y lo expresado en el libelo introductorio del juicio.

Sobre el particular, esta Corporación sostuvo:

La identidad simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado; y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual 'si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último'.

(...) Es decir, uniendo ambos requisitos, la cosa singular debe ser una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución. La singularidad ni la identidad, pues, desmerece por el hecho de que el demandante haya singularizado un predio del cual apenas parcialmente ejerce posesión el demandado; tal presupuesto no se verifica entre lo que se demanda y lo que se otorga en la

sentencia, sino entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado (CSJ SC, 25 Nov. 2002, Rad. 7698; CSJ SC, 13 Oct. 2011, Rad. 2002-00530-01)”.

Para la verificación de ese requerimiento medular, el despacho decretó la práctica de inspección judicial con intervención de perito sobre el inmueble objeto de demanda y las porciones que del mismo vienen siendo poseídas por los demandados, a fin de verificar sus medidas, linderos, mejoras, antigüedad de las mismas, posesión y demás aspectos que resulten relevantes para la definición del litigio (Fol. 1 del Cdno. de pruebas), no obstante, por la inactividad de la demandante no fue posible su materialización.

Ahora, al momento de contestar la demanda, los encausados hicieron las manifestaciones correspondientes, iniciando con el asentimiento de ser los poseedores de la franja de terreno que se pretenden reivindicar y que hace parte del bien de mayor extensión identificado con M.I. N° 222-2530 denominado “CENTELLA”, calidad en la que han desplegado actos de señorío. Allí mismo apuntalaron la existencia de sendos procesos judiciales tendientes a la declaratoria de pertenencia a su favor (Fls. 34 a 40).

De las réplicas de los libelos genitores de usucapión, arrimados por virtud del decreto efectuado en el auto de pruebas dictado en la audiencia celebrada el 10 de abril de 2014, se extrae lo siguiente:

Frente a la señora ELDA VELEZ DE AMAYA³, se verifica que el conocimiento de la acción de pertenencia le fue asignado a este mismo juzgado. En el acápite de pretensiones, se indica: “Que en el fallo que se cauce (sic) ejecutoriase, se declare que la señora **ELDA VELEZ DE AMAYA**, ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, parte del inmueble o predio rural denominado LA LOMA DE BETHALIA, el cual posee hace de (sic) diez años, cuya extensión es de tres hectáreas aproximadamente, cuyos linderos y medidas son los siguientes: NORTE: LEONEL FONTALVO, con 38.87 metros SUR: ALFREDO BEITER con 99.98 metros ESTE: GERMAN CUADRADO, con 207.69 metros OESTE: ALVARO HERRERA con 289.79 metros.

(...)

SEGUNDO: *El predio de cuya prescripción adquisitiva de dominio agrario depreco, y hace parte del lote de terreno de mayor extensión, que es la finca denominada CENTELLA, ubicado en el paraje de córdoba, municipio de Ciénaga, cabida 62 hectáreas, 5427 metros, linderos (...) Este predio se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria N° 2222530, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga Magdalena, e inscrito en el catastro bajo el número 00010010202000 y según escritura N° 664 del 2 de noviembre de 1994 de la Notaría Única de la ciudad de Ciénaga Magdalena (...)* (Fls. 21 a 29).

³ Menester resulta indicar que conforme a la consulta que se hizo al libro radicador, este asunto finiquitó el 5 de agosto de 2014, por desistimiento tácito.

En cuanto al señor ENRIQUE OSWALDO MARTINEZ LECHUGA, halla el juzgado que el escrito introductorio de pertenencia, asignado al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ciénaga, Magd., indica en el título de pretensiones:

*“Que en el fallo que se cauce (sic) ejecutoriase, se declare que el señor **ENRIQUE OSWALDO MARTINEZ LECHUGA**, ha adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, parte del inmueble o predio rural denominado **“LOS HERMANOS”** con una extensión de una hectárea, 6438 mts cuyos linderos y medidas son los siguientes: NORTE: FERNANDO FUENTES, con 283.73, SUR, OESTE: JUAN C. URIELES, con 273.67, SUROESTE: FERNANDO GUETTE con 87 metros ESTE: RICAUTE RODRIGUEZ, con 74.84 metros OESTE; con VICTOR PADILLA, con 78.16 metros, según la escritura N° 664 de 2 de noviembre de 1994”.*

SEGUNDO: *El predio de cuya prescripción ordinaria adquisitiva de dominio agraria depreco, y hace parte del lote de terreno de mayor extensión, que es la finca denominada CENTELLA, ubicado en el paraje córdoba, municipio de Ciénaga, cabida 62 hectáreas, 5427 metros, linderos (...). Este predio se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 2222530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga, Magdalena, e inscrito en el catastro bajo el número 00010010202000” (Fls. 43 a 49 del Cdno. de pruebas).*

Ahora, confrontada esa información con la vertida en el escrito incoatorio de reivindicación se verifica la coincidencia en las medidas y linderos frente a la parcela ocupada por la señora ELDA VELEZ DE AMAYA, en tanto que se palpa diferencia respecto a la que posee el señor ENRIQUE OSWALDO MARTINEZ LECHUGA, dado que en la pertenencia por él promovida es señalado como “OESTE” el que aquí se señala como “ESTE”, además con una diferencia de 10 metros; y el OESTE de 78.16 metros, no está incluido en esta causa reivindicatoria.

Con todo, el asentimiento que de la calidad de poseedores efectuaron los demandados al momento de contestar el libelo introductorio no sólo se levanta como una confesión espontánea -Art. 194 del C. de P. C.- en lo relativo a esa condición, sino, también frente a la identidad de las franjas de terreno objeto de esta Litis, máxime cuando ambos ejercieron la acción de usucapión, tal y como lo ha argumentado la jurisprudencia⁴ sobre el tema, la cual es contundente al precisar:

“No obstante, esta Sala ha sostenido que, cuando el demandado acepta ser el poseedor del inmueble en controversia, ello es suficiente para tener por establecido el requisito de la posesión material, y con mayor razón cuando con base en ese reconocimiento propone la excepción de prescripción extintiva o adquisitiva.

Sobre el particular, en SC 12 dic. 2001, rad. 5328, se expuso,

⁴ SC-4046 del 30 de septiembre de 2019, M.P. Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

Cuando el demandado en la acción de dominio, dice la Corte, "confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito", salvo claro está, siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad, o el juzgador motu proprio halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho presupuesto. Conclusión que igualmente se predica en el caso de que el demandante afirme "tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio, alegada...como acción en una demanda de pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación, que en el mismo proceso se formule", porque esto "constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión" (sentencia de 22 de julio de 1993, CCXXV-176)".

En ese sentido, está más que acreditado el elemento medular de la identidad de las franjas poseídas por los demandados, esto a partir de lo señalado por el demandante en el libelo genitor y aceptado por los demandados en sus respectivos memoriales de contestación, además que se concluye que los datos de medidas y linderos precisados por el señor ENRIQUE OSWALDO MARTINEZ LECHUGA en el libelo de pertenencia son errados, dado que no apelan a la lógica cuando señalan dos sur-oeste.

Lo mismo acaece con la calidad de poseedores en cabeza de los señores ELDA VELEZ DE AMAYA y ENRIQUE OSWALDO MARTINEZ LECHUGA, valga la insistencia, que aceptaron en los memoriales de contestación y que se ratifica con las réplicas de los escritos introductorios de las respectivas demandas de pertenencia que formularon contra la aquí demandante y personas indeterminadas.

Igualmente, se trata de una cosa singular reivindicable, punto respecto al cual tampoco hay duda alguna.

Siendo así, se pasa a estudiar la excepción de fondo planteada por la señora ELDA VELEZ DE AMAYA, rotulada "**CARENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLOGICOS DE LA REIVINDICACIÓN**", apoyada en que entró en posesión en 1996 cuando el predio se encontraba abandonado, ejerciendo desde esa época actos de señor y dueño, siendo reconocida así por los vecinos del sector; en ese orden, aduce que el título de la demandante es posterior a ese hecho, por lo que estima que "no reviste la entidad suficiente para entender que se ha colmado" el dominio en el demandante y, por tanto, no se logró desvirtuar la presunción contenida en el Art. 762 del C. C. (Fls. 44 a 88).

Sobre el tópico, debe indicarse que, en efecto, la disposición mencionada traza una presunción legal a favor del poseedor que, no es más, que tenerlo como dueño mientras esa calidad no sea desvirtuada. En el caso de la acción reivindicatoria, dirigida por el propietario del bien contra quien detenta la posesión, menester es para el triunfo de esa clase de instrumento, acreditar mejor derecho, esto es, que la propiedad es anterior a esa

posesión, aplicable también para el evento en que el promotor adquirió el bien posterior a la aducida posesión del demandado, bastándole echar mano de los títulos anteriores del mismo derecho real, sin que sea imperioso efectuar un acudimiento hacia atrás, indefinidamente, pues de lo que se trata es restarle esa preferencia al poseedor, laborío que se logra, como se dijo, acreditando en esa secuencia de títulos anterior a la posesión. Acerca del tema, la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia indicó⁵, in extenso:

“2. Ahora bien, como a voces del inciso 2º del artículo 762 del Código Civil, “[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, se impone al interesado en la recuperación del bien desvirtuar tal presunción y, para ello, comprobar que el título de propiedad en que se afinca, es anterior a la posesión de su demandado, confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que lo conoce.

Sobre el punto, la Corte tiene dicho que “como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2º del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión. (...). Tratándose de la confrontación de títulos, al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia” (CSJ, SC del 5 de mayo de 2006, Rad. n.º 1999-00067-01).

Y que:

(...) gravita sobre el demandante, en virtud del ya citado artículo 177 del C. de P. C., desvirtuar la presunción, de carácter meramente legal, que consagra el artículo 762 del Código Civil. Con el señalado propósito, el actor habrá de aportar la prueba concerniente al título del cual obtuvo su derecho de dominio, por cuanto ‘solo con dicha demostración pierde su vigencia la presunción legal que protege a quien posee’ (sent. oct. 23 de 1992), teniendo en cuenta, adicionalmente, que la acción reivindicatoria dará al traste si el demandado -prevaleciéndose de la aludida presunción- acredita que su posesión fue anterior al título de propiedad invocado por su contraparte, dado que, cuando ‘se da la necesidad de enfrentar títulos con la mera posesión, se debe partir de la base de que esta última exista realmente en forma ininterrumpida por un periodo mayor al que cubre el título de dominio que aduzca el demandante, respecto de la cosa que reivindica’ (sent. del 23 de oct. de 1992, recién citada).

Conviene resaltar, además, ‘que aún en el supuesto de que quien ejercita la acción de dominio haya obtenido -ex post- la propiedad

⁵ SC15645 del 1 de noviembre de 2016. M.P. Dr. **ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**

sobre la cosa después de iniciada la posesión de su contraparte, no se podría sostener tampoco -de manera absoluta y categórica- que la pretensión reivindicatoria estaría condenada fatalmente al fracaso, puesto que, en todo caso, el reivindicante tendría a salvo la posibilidad de acudir a las titulaciones anteriores del mismo derecho real, pudiendo '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 concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado' (sent. del 25 de mayo de 1990)' (sent. del 15 de agosto de 2001, exp. 6219) (CSJ, SC del 12 de diciembre de 2003, Rad. n.º 5881; se subraya).

3. No obstante lo anterior, cabe aclarar que el deber que recae en quien intenta la acción de que se trata, de demostrar que la propiedad que tiene del bien perseguido es anterior a la posesión de su demandado, no supone para aquél, ni para el juez, al realizar la aludida labor de confrontación, remontarse hacia atrás indefinidamente en la cadena de los mismos, temática en relación con la que la Sala ha expuesto:

Desde 1943 la Corte ha venido sosteniendo que en este tipo de procesos de lo que se trata es **'de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes cuál de esas situaciones debe ser preferida y respetada en el orden prevalente de antigüedad'**. Si el título del actor reivindicante es anterior al título del opositor o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y goce, en orden a la mayor antigüedad'. (Sent. del 24 de marzo de 1943, G.J. LV., pág. 247, el destacado no es original). Criterio que posteriormente fue reiterado en sentencia del 2 de junio de 1958, cuando se expuso: 'Supuesto que la naturaleza misma del juicio reivindicatorio nunca exige la **prueba diabólica** para que la restitución se decrete, bien pudo el sentenciador abstenerse del examen retrospectivo con relación al título que encontró prevaleciente y bastante para sustentar el fallo. En efecto: si no es propietario de cuota determinada sobre cosa singular sino quien ha recibido del dueño, el mismo criterio de lógica elemental pondría al sentenciador en la necesidad de escrutar en el pasado la serie indefinida de todos los dueños anteriores hasta llegar al primer ocupante, antes de proferir el decreto de restitución, lo cual, con el mismo rigor lógico, conduciría a la negación práctica del derecho de dominio, así incapacitado para prosperar en juicio reivindicatorio. **El examen debe limitarse entonces a esclarecer la titularidad prevaleciente entre las partes comprometidas en el litigio...**' (G.J. LXXXVIII, pág. 65, destaca la Sala) En 1970 sobre el mismo tema se dijo: 'En el juicio reivindicatorio seguido entre particulares, el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra, en principio, con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública en que conste la respectiva adquisición. Como en esas controversias es relativa siempre la prueba del dominio, aquel mero

título le basta al reivindicante para triunfar, si es anterior a la posesión del demandado y ésta no es bastante para consumar la usucapión que pueda invocar como poseedor... Quien alega ser dueño, como en el caso **sub lite**, por haber adquirido el derecho de dominio a título de compraventa, prueba su propiedad con la copia, debidamente registrada, de la escritura pública en que se consignó ese contrato sin que, en principio, le sea forzoso demostrar también que su tradente era **verus dominus** del inmueble comprado. Si el solo título de adquisición presentado por el demandante es prueba plena de un mejor derecho que el del adversario en el inmueble objeto de la litis, es superfluo el estudio de los títulos de sus antecesores, pues estando con el primero demostrado el mejor derecho, estos últimos, en ese evento, no pueden ni mejorar ni restar valor a la prueba primitiva' (Sentencia del 2 de diciembre de 1970. G.J. CXXXVI, pág. 119). Por último, en época más reciente, concretamente en la sentencia número 051 del 21 de febrero de 1991, la Corte reafirmó su constante y reiterada doctrina de que en el proceso reivindicatorio el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra en principio con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública, ya que en esa clase de litigio la prueba del dominio es relativa, pues la pretensión no tiene como objeto declaraciones de la existencia de tal derecho con efectos **erga omnes**, sino apenas desvirtuar la presunción de dominio que ampara al poseedor demandado, para lo cual le basta, frente a un poseedor sin títulos, aducir unos que superen el tiempo de la situación de facto que ostenta el demandado (CSJ, SC del 19 de septiembre de 2000, Rad. n.º 5405)".

Volviendo a las piezas demostrativas, al momento de descorrer el traslado de la excepción de fondo que se estudia, la sociedad demandante arrimó no sólo la ya citada E.P. N° 425 del 1 de junio de 2009, a través de la cual el señor JAIME ANTONIO RAMIREZ RAMIREZ, entre otra, le transfirió el dominio del predio con M.I. N° 222-2530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga, Magd., sino que, además, trajo la N° 664 del 2 de noviembre de 1994, por medio de la cual se protocolizó la compraventa celebrada entre la sociedad ARCEMAR LTDA. y el señor JAIME ANTONIO RAMIREZ RAMIREZ del inmueble ya mencionado, acto que aparece inscrito en el certificado de tradición en la anotación N° 16 del 3 de noviembre de 1994, instrumentos que restan solidez a la argumentación que enarbola el medio de defensa empleado por la señora ELDA VELEZ DE AMAYA quien, según su aserto, posee la franja de terreno desde 1996, es decir, posterior al título que recién se reseñó, itérese, que data del 2 de noviembre de 1994, de ahí que deba declararse impróspera.

De esas negociaciones hizo alusión el único testimonio recaudado en este asunto, decretado a pedido de la sociedad demandante. Se trata pues, del señor REINALDO HINOJOSA BARROS, quien afirmó que, en razón del vínculo, al parecer laboral, que lo unía con el señor JAIME ANTONIO RAMIREZ RAMIREZ, llevaba el dinero con el que el administrador pagaba a los trabajadores de los predios de propiedad de aquél, entre los cuales está el de objeto de demanda. Del mismo modo, dijo que esa labor la desempeñó

“Desde el 92 hasta el noventa y pico, como durante dos o tres años”; y negó conocer a los demandados, aceptando sólo que el administrador había sido víctima de homicidio y el propietario de secuestro, siendo invadidos posteriormente los predios (Fol. 35).

En ese orden las cosas, acreditados como se encuentran los presupuestos axiológicos de la acción de dominio, se impone acceder a la reivindicación solicitada, no así al reconocimiento de los frutos naturales o civiles, aun cuando los demandados son poseedores de mala fe por no ostentar título alguno para permanecer en las franjas del inmueble de mayor extensión, dado que no se demostraron y resultan indeterminables.

V. DECISIÓN

Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CIENAGA, MAG.**,

VI. RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR IMPROSPERA la excepción planteada por la señora **ELDA VELEZ DE AMAYA**, que denominó **“CARENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLOGICOS DE LA REIVINDICACIÓN”**, conforme a lo argumentado en precedencia.

SEGUNDO. ACCEDEDASE a las pretensiones reivindicatorias. En consecuencia, declarar que pertenece al dominio de **CONSTRUCTORA SAMERICA LTDA.** las franjas de terreno que a continuación se describen y que hacen parte del inmueble con M.I. N° 222-2530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga, Magd., denominado **“CENTELLA”**, ubicado en la región de Córdoba, jurisdicción de Ciénaga, Magd., lotes ocupados, respectivamente por los señores **ENRIQUE OSWALDO MARTINEZ LECHUGA** y **ELDA VELEZ DE AMAYA**:

A. Lote con una extensión de una (1) hectárea, 6438 mts⁶ aproximadamente, en posesión del señor **ENRIQUE OSWALDO MARTINEZ LECHUGA**, cuyos linderos parciales y medidas son los siguientes: NORTE: con parte del inmueble de mayor extensión en posesión del señor Fernando Fuentes, mide el lindero 283.73 metros lineales; SUR y OESTE: con parte del predio de mayor extensión en posesión del señor Juan C. Urieles; mide el lindero 273.67 metros lineales; SUR – ESTE, con parte del predio de mayor extensión, en posesión del señor FERNANDO GUETTE, mide el lindero 87 metros lineales; ESTE: con parte del inmueble de mayor extensión en posesión de Víctor Padilla, mide el lindero 68.16 metros lineales. En ese orden, se condena al señor **ENRIQUE OSWALDO MARTINEZ LECHUGA** a restituir el área que ocupa, determinada previamente, a **CONSTRUCTORA SAMERICA LTDA.** dentro de los 6 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, en atención a lo precisado en los considerandos de esta sentencia. La restitución de la cuota parte del predio comprende las cosas que forman

⁶ Denominado por el demandado **“LOS HERMANOS”**.

parte del predio o que se reputen como inmuebles, por la conexión con ella, de conformidad con lo establecido en el Art. 962 del C.C.

B. Lote con extensión de tres (3) hectáreas aproximadamente⁷, en posesión de la señora **ELDA VELEZ DE AMAYA**, cuyos linderos parciales y medidas son los siguientes: NORTE: Con terrenos en posesión de Leonel Fontalvo; mide el lindero 38.87 metros lineales; SUR: Con parte del inmueble de mayor extensión, en posesión de Alfredo Beyter; mide el lindero 99.98 metros lineales; ESTE: con terreno del inmueble de mayor extensión en posesión de German Cuadrado, mide el lindero 207.69 metros lineales. OESTE: con parte del inmueble de mayor extensión en posesión del señor Álvaro Herrera, mide el lindero 289.79 metros lineales. En ese orden, se condena a la señora **ELDA VELEZ DE AMAYA** a restituir el área que ocupa, determinada previamente, a **CONSTRUCTORA SAMERICA LTDA.** dentro de los 6 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, en atención a lo precisado en los considerandos de esta sentencia. La restitución de la cuota parte del predio comprende las cosas que forman parte del predio o que se reputen como inmuebles, por la conexión con ella, de conformidad con lo establecido en el Art. 962 del C.C.

TERCERO: Declarar que **CONSTRUCTORA SAMERICA LTDA.** no está obligada a indemnizar expensas a los demandados, por ser poseedores de mala fe.

CUARTO: NEGAR el reconocimiento de frutos naturales y civiles a favor de la demandante, por no haber sido demostrados y resultar indeterminables.

QUINTO: Condénese en costas a los demandados. Las agencias en derecho son a favor de **CONSTRUCTORA SAMERICA LTDA.**, y se fijan en suma equivalente a 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

SEXTO: NOTIFIQUESE esta providencia personalmente a la **PROCURADURÍA AGRARIA Y AMBIENTAL DE SANTA MARTA**, en la forma estipulada en el Art. 8 del decreto 806 de 2020. Y póngase en conocimiento de los extremos procesales el micro-sitio del que dispone el juzgado para la publicación de los estados electrónicos.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



ANA MERCEDES FERNÁNDEZ RAMOS

JUEZ

PROVEIDO NOTIFICADO EN ESTADO N° 001 DE 2021
VISITAR: https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-cienaga/54

⁷ Denominado por la demandada como "LA LOMA DE BETHALIA".