

**REPUBLICA DE COLOMBIA.**



Libertad y Orden

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA  
JUZGADO ÚNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE EL BANCO, MAGDALENA.-  
Octubre Diecinueve (19) del Año Dos Mil Veintitrés (2023).-**

**ORIGEN: 47 - 707-40-89-001-2019-00066-00  
RADICADO: 47 - 707-40-89-001-2019-00066-01 T: X F: 256  
DEMANDANTE: EMELIA MATILDE MANOTAS MARRIAGA Y OTRA.  
DEMANDADO: CLAUDIA PATRICIA MANOTAS MARRIAGA  
PROCESO: DEMANDA DE RECONVENCION - REIVINDICATORIO.**

**ASUNTO.**

Procede este Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena, a resolver el recurso de alzada interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante doctor JOSE ANTONIO CEPEDA ARRAUT, quien funge como apoderado judicial de las señoras EMELIA MATILDE MANOTAS MARRIAGA Y CLAUDIA PATRICIA MANOTAS MARRIAGA, quienes demandan a favor de la comunidad integrada, además por, ANA MADERO GARCÍA, CENOBIA MARÍA MANOTAS MADERO, LIA BERENICE MANOTAS MADERO, JOVITA JOSEFA MANOTAS MARRIAGA, y en contra de la comunera MARIA ELVIRA MANOTAS MARRIAGA, la reivindicación de los predios MANIZALES y el BILLAR, en contra de la sentencia dictada en audiencia virtual, de fecha 28 de julio de 2022, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Santa Ana Magdalena.

**ANTECEDENTES.**

Al revisarse el proceso reivindicatorio por el Juzgado, este viene precedido de recurso de apelación, que apunta a que se revise la decisión adoptada por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Santa Ana, Magdalena, ante lo resuelto en audiencia de fecha 28 de julio de 2022. El juzgado procede al estudio del caso, con las limitaciones propias de la apelación, (Art. 328 C.G.P), lo que limita a este juzgado al estudio del caso sólo a lo que es objeto de reparo en la impugnación verificada por el apelante.

El juzgado procederá hacer un recuento de la actuación surtida en el trámite del presente proceso, para una mejor comprensión de la situación fáctica que es objeto de controversia y que ha originado el recurso de alzada.

Se presenta para el día 23 de febrero de 2016 demanda verbal de pertenencia, promovida por María Elvira Manotas Marriaga contra Ana Madero García, Cenobia María Manotas Madero, Lía Berenice Manotas Madero, Amelia Matilde Manotas Marriaga, Jovita Josefa Manotas Marriaga, Claudia Patricia Manotas Marriaga y personas indeterminadas.

Mediante auto de fecha marzo de 1º de 2016, se admitió la demanda de pertenencia por el juzgado Promiscuo Municipal de Santa Barbara de Pinto, al

encontrar que se cumplieran con las exigencias legales. Librándose los oficios correspondientes para respectiva notificación a las partes.

Notificados los demandados en el proceso de pertenencia, estos a través de apoderado judicial Dr. JOSE ANTONIO CEPEDA ARRAUT en nombre de las señoras EMELIA MATILDE MANOTAS MARRIAGA y CLAUDIA PATRICIA MANOTAS MARRIAGA., y para la comunidad integrada por ANA MADERO GARCÍA, CENOBIA MARÍA MANOTAS MADERO, LÍA BERENICE MANOTAS MADERO, Y JOVITA JOSEFA MANOTAS MARRIAGA, demanda reivindicatoria de dominio de los predios MANIZALES y EL BILLAR, para el día 26 de julio del año 2016.

Por auto interlocutorio del día 5 de diciembre de 2017, fue admitida la demanda reivindicatoria, concurriendo la demandada MARIA ELVIRA MANOTAS MARRIAGA, a través de apoderado judicial Dr. RAFAEL IGNACIO GÓMEZ RICARDO, quien se opone a las pretensiones de la demanda, y a su vez, presta juramento estimatorio de las mejoras introducidas en los inmuebles MANIZALES Y EL BILLAR, para el 24 de enero de 2018 y sin formular excepción de mérito alguna.

Por auto de fecha 20 de marzo de 2019, se fija fecha para la audiencia del artículo 372 del C. G. del P., y a su vez se decretaron pruebas para la parte demandante y pruebas para la parte demandada dentro del proceso de Usucapión y, a su vez, se decretaron las pruebas dentro del proceso reivindicatorio tanto para la parte demandante como para la parte demandada.

Para el día 11 de abril del año 2019 se verifica audiencia del art. 372 del C. G. P., dentro de la misma cuerda procesal del proceso principal de pertenencia, practicándose y trasladándose del proceso principal las declaraciones de los señores Mario del Castillo Montalvo, Jovita Josefa Manotas Marriaga, Anita Madero García y Wilmer Alfonso Alfaro Fajardo.

En proveído de 12 abril de 2019, se aprobó el dictamen pericial rendido por no existir aclaración, o complementación del mismo por las partes. Sin embargo, el 3 de mayo de 2019, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara De Pinto, envió informe de pérdida de competencia la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura de Santa Marta, declarándose para 29 de mayo de 2019, la pérdida de competencia para conocer el presente asunto, en virtud, que no se dictó sentencia de fondo dentro del término estipulado en la prórroga.

Para el día 2 de julio de 2019 el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Santa Ana, Magdalena, avocó el conocimiento del presente proceso, ordenándose así mismo la inclusión de las fotografías de la valla en la página web del Registro Nacional de procesos de pertenencia que lleva el Consejo Superior de la Judicatura, lo cual se verifico para el 1 de agosto de 2019, siendo que dicha actuación ya había sido llevada a cabo por el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Barbara de Pinto, Magdalena.

Para el día 30 de septiembre de 2020 se llevó a cabo audiencia del artículo 373 del C. G. del P., donde se practicaron pruebas, se alegó de conclusión, dictándose sentencia dentro del proceso de Usucapión, mas no se dictó sentencia dentro del proceso de reconversión de reivindicación de los predios EL BILLAR Y MANIZALEZ, concediéndose el recurso de apelación interpuesto por

el apoderado judicial de la parte demandante Dr. Davis Felipe Gómez Torres, ante el superior.

Recepcionado el expediente en segunda instancia, se estableció, que la juez A quo no se había pronunciado sobre la demanda de reconvención de Reivindicación, lo que obligó al juzgado Ad quen a remitir el expediente por auto de fecha Septiembre 9 de 2021, al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Santa Ana, para que se dictara sentencia de fondo en el proceso Reivindicatorio, lo cual se verifico para el día 28 de julio de 2022, interponiéndose recursos de apelación tanto por la parte demandante como por la parte demandada.

La parte demandante en reconvención formulo los reparos concretos contra la sentencia de fecha 28 de julio de 2022 en los siguientes términos:

*Que se interpuso el recurso de apelación contra la sentencia de primer grado que decidió la acción reivindicatoria de reconvención, para que se revoque parcialmente de acuerdo con los siguientes hechos y razones, dejando en firme lo demás:*

*"...Esta vez el expediente ha vuelto a su despacho por vía de apelación de la sentencia que decidió la acción de dominio, en consideración a que el A quo reconoció a favor de la frustrada prescribiente el valor de unas mejoras que presuntamente realizó en las mencionadas fincas rurales, careciendo de legitimación para ello..."*

Expuso que, semejante reconocimiento de mejoras es ostensiblemente ilegal de acuerdo con los hechos y razones que expuso.

Indico que, *la Juez de Primera Instancia hizo reconocimiento a favor de la presunta poseedora material, del valor de unas mejoras que supuestamente hizo en aquellas fincas, en contrario a las normas civiles que reglamentan la fe con que ha de ejercerse la posesión material, y las consecuencias sobrevinientes por su violación.*

Señalo que, el inciso 5 del artículo 966 del Código Civil dice que: *"El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo", y no lo tendrá tampoco cuando aduce un título de mera tenencia conforme a la regla 3ª del artículo 2531 del Código Civil, porque se convierte en poseedor de mala fe cambiando su condición de tenedor a poseedor. Y, por su parte, el 768 del Código Civil preceptúa que "La buena fe es la conciencia de haber adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio".*

*"La mala fe debe resultar, por tanto, de hechos a los cuales la ley ha asignado, unas veces, el papel comprobativo de tal estado, o del juez, en las más, al reconocer con base en hechos inequívocos que a su juicio son contrarios a la buena fe propuesta por la ley. Esta califica de mala fe, muy pocos, justamente por tratarse de un elemento moral v. gr. el haber sabido u ocultado la muerte del desaparecido a su existencia (Código Civil 109), la detentación u ocultamiento de un acto testamentario (Código Civil 1025, 5); el haber comenzado la posesión cuando se tenía la cosa a título de mera tenencia (Código Civil 2531)..."* (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de septiembre 7 de 1962).

*"En conclusión, sigue diciendo la jurisprudencia de esta Sala, hay que decir que cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como fundamento de la declaración judicial de pertenencia sobre bienes que por su naturaleza misma no están excluidos de ser ganados por dicho modo, al*

*prescribiente corresponde acreditar plenamente la posesión pública y pacífica del bien de que se trate (mueble o inmueble) por tiempo no inferior a los veinte años ininterrumpidos; requisitos a los que debe sumar, cuando la aprehensión física sobre la cosa la ha iniciado a título de mero tenedor, la prueba contundente de la interversión de ese título, es decir, de la cabal existencia de los hechos que la demuestren de manera inequívoca, lo que incluye acreditar obviamente la fecha a partir de la cual se reveló contra el verdadero propietario y comenzó a ejecutar, merced a ese desconocimiento, actos de señor y dueño que desplegó en oposición a aquél...” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 4 sentencia marzo 16 de 1998)*

*Y concluyo señalando que, las., exigencias puntuales referidas al principio de la buena fe que la parte actora obvió expresar con notoria temeridad desde la presentación de la demanda, pues si ella había entrado a los inmuebles a título de tenedora, tenía el deber de manifestarlo así en el introductor y aportar o producir la prueba del momento en que interversó o cambió el título tenedora, por el de poseedora material de las fincas “Manizales” y “El Billar” pero, no habiéndolo hecho, dejó en evidencia su condición de poseedora de mala fe sin derecho a que se le abonen las eventuales mejoras que dijo haber realizado sobre aquellos inmuebles.”*

Así mismo la parte demandada en reconvención señora MARIA ELVIRA MANOTAS MARRIAGA a través de su apoderado judicial Dr. DAVID FELIPE GOMEZ TORRES, sustentó sus reparos concretos de la siguiente forma:

*“...Sea esta oportunidad para ratificarme en los reparos concretos formulados en contra de la sentencia del 30 de septiembre de 2020, sobre los cuales versará la sustentación del recurso de apeiación ante el Superior, así”:*

*Solicito que se confirme la sentencia respecto de lo decidido sobre la contestación de la demanda de reconvención en sentencia complementaria:*

*1. Tal como se expuso en los reparos concretos, en la contestación de la demanda mi representada formuló juramento estimatorio sobre las mejoras hechas por ella sobre los predios objeto de reivindicación, “Manizales” y “El Billar”.*

*2. Las mejoras alegadas en la contestación de la demanda y estimadas razonadamente bajo la gravedad de juramento, conforme los artículos 96 # 3, 97 y 206 del CGP, fueron las siguientes: JURAMENTO ESTIMATORIO.*

**JURAMENTO ESTIMATORIO:** Estimo que las mejoras necesarias efectuadas por mi mandante en los predios “Manizales” y “El Billar” son los siguientes, cuyos valores estimo:

Terraplenes con buldozer en la división “Venecia” .....	\$ 20.000.000.
Profundización de pozo en la división “las veinte” .....	\$ 5.000.000.
Construcciones .....	\$ 15.000.000.
Civilización de las 110 hectáreas a razón de \$ 500.000 hectárea .....	\$ 55.000.000.
Construcción de cercas.....	\$ 12.000.000
Totales.....	\$107.000.000

*3. Este juramento contiene los conceptos concretos y claros que se reclamaron como mejoras, con su respectivo valor de conformidad con el artículo 206 del CGP.*

*4. Sobre la ejecución de estas mejoras, quedó probado por medio de testigos quienes informaron con claridad que así fueron efectuadas y obran documentos*

en el expediente. Así mismo, algunas de ellas se observaron en la inspección judicial que se surtió, como lo fueron, entre otras las cercas, construcciones como casa de habitación y demás.

**5.** El juramento estimatorio no fue objeto, lo cual de acuerdo con el artículo 206 del C.G.P., el juramento estimatorio no objetado es por sí mismo prueba del valor de las mejoras

**6.-** (...).

**7.-** De esta manera, es claro que mi representada alegó el reconocimiento de mejoras en caso de prosperar la reivindicación y demostró su cuantificación, la cual no fue objetada.

**8.** De otro lado, alega el apelante que esas mejoras no deberían ser reconocidas por ser mi representada una poseedora de mala fe.

**9.** Sea lo primero advertir que la mala fe debe ser claramente demostrada y no puede ser establecida bajo suposiciones o meras especulaciones, pues ello sería contrario al artículo 83 de la Constitución Política de 1991, norma fundamental que establece: "Artículo 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."

**10.** En igual sentido, el Código Civil en el artículo 769, establece lo siguiente: *"Presunción de buena fe. La 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"*

**11.** En el presente asunto, es claro que no existió prueba alguna de que hubiera mala fe por parte de mi representada en el ejercicio de la posesión respecto de las raíces "El Billar" y "Manizales". En efecto, no hubo ningún esfuerzo por la parte demandante en reconvencción para establecer la mala fe por parte de mi representada, salvo decir que mi representada tiene en su poder los inmuebles "El Billar" y "Manizales" por un acuerdo para entregarle solamente la tenencia y no la posesión, y que mi representada decidió entonces cambiar el título de tenencia al de posesión de manera unilateral.

**12.** Pese a que era de la carga de la demandante en reconvencción demostrar la mala fe de mi representada según lo preceptúa el artículo 167 del CGP, sin que lo hubiera hecho, procedo a relievlar los hechos que demuestran claramente que mi representada ejerció la posesión sobre los respectivos predios con la convicción personal, real y seria de que le fueron entregados para el ejercicio de la posesión y no de una supuesta tenencia.

(...)

(...)

(...)

**13.** De ahí que, es claro y evidente que mi representada no ejerció la posesión sobre los predios MANIZALES y EL BILLAR de mala fe, sino de buena fe, con la creencia y convicción real de que le había autorizado para ejercer la posesión.

**14.** Ahora si hubiera sido una tenedora y no una poseedora, la demanda de reconvencción no hubiera sido procedente.

**15.** En todo caso, es irrelevante si mi representada fue poseedora de buena fe o mala fe, toda vez que la demandante en reconvención, y apelante, parte de una confusión elemental entre lo que son las mejoras o expensas necesarias consagradas en el artículo 965 del Código Civil y las mejoras útiles de que trata el artículo 966.

Para resolver los problemas jurídicos expuestos en la sustentación de los recursos de apelación, este juzgado pasa hacer las siguientes.

### **CONSIDERACIONES.**

Descendido al objeto que nos concita, se procede a la resolución de los recursos de apelación interpuestos, sujeto concretamente a los reparos hechos a la sentencia dentro del proceso reivindicatorio o de dominio y del traslado surtido de los mismos.

Se tiene aceptado por la doctrina como por la jurisprudencia que, los derechos reales ofrecen a su titular el poder de persecución y preferencia, en virtud del cual puede servirse de la acción de dominio o reivindicatoria a fin de recuperar el bien para ejercer su derecho sobre él, que viene siendo ejercido por el demandando quien lo tiene en posesión (*jus persequendi in judicio*). Con la acción reivindicatoria se persigue la cosa (*rei vindicatio*) sobre la cual se ejerce el derecho real. Se trata de la principal acción consagrada para la defensa de los derechos reales (arts. 946-971 C.C.).

La acción reivindicatoria tiene por objeto reclamar la cosa que no tiene en su poder el titular del derecho real. En realidad, antes que la cosa misma, como tradicionalmente se afirma, quien reivindica pretende reclamar el ejercicio del respectivo derecho real que se concentra sobre ella, así por ejemplo, el propietario pleno, que ha perdido la posesión de la cosa, se sirve de la acción reivindicatoria para demandar el ejercicio de los poderes o facultades que sobre el bien le corresponden en virtud de su derecho de dominio. Con ella se propone, pues, una acción contenciosa contra el poseedor del bien.

Los artículos 946 al 971 regulan lo concerniente a la acción de dominio o reivindicación, cuyas disposiciones fundamentalmente apuntalan al señalamiento de cuales cosas son reivindicables; que derechos se pueden reivindicar, que personas se encuentran legitimadas para ejercer tal acción y contra cuales o quienes se puede incoar la misma, al igual que el régimen de pretensiones mutuas pertinentes; tales regulaciones pueden sintetizarse de la siguiente manera.

En primer lugar, puede ser objeto de dicha acción, las cosas corporales, raíces y muebles; excepto las cosas muebles, cuyo poseedor las haya comprado en una feria, tienda, almacén u otros establecimientos industriales en que se vendan cosas muebles de la misma clase.

En segundo lugar, la normatividad sustantiva en cita, preceptúa que otros derechos reales pueden reivindicarse como el dominio, excepto el derecho de herencia, para cuyo reclamo se encuentra instituida la denominada acción de petición de herencia.

Como tercera medida, la acción de dominio puede ser ejercida por aquella persona que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa;

así como también, por quien ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción.

Con relación a cuáles personas pueden ser demandadas para la prosperidad de tal acción, nuestro Estatuto Sustantivo Civil, señala que la misma debe dirigirse contra el actual poseedor.

Finalmente, con relación al ítem de pretensiones mutuas, la normatividad en cita dispone que, si el poseedor es vencido, restituirá la cosa en el plazo fijado por la ley, por el juez, de acuerdo con ello. En tal restitución van comprendidas tratándose de una heredad, las cosas que forman parte de ella o que se reputan como inmuebles, por la conexión con ella.

En materia de frutos producidos por la cosa materia de reivindicación, preceptúese que el poseedor de mala fe es obligado a restituir los destripe naturales y civiles que la cosa haya producido, mientras que en tratándose de un poseedor de buena fe, solo es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda, pero con relación a lo percibido con posterioridad, estará sujeto a las reglas contenidas en los dos primeros incisos del canon 974 del Código Civil.

En cuanto al régimen de mejoras, el legislador dispuso que el poseedor de buena fe, vencido, tiene derecho a que se le abone las mejoras necesarias y/o útiles hechas antes de contestarse la demanda, (Art. 965 y 966 C. C.) Prerrogativas estas de la cual no goza el poseedor de mala fe. Entre tanto con relación a las mejoras voluntarias, el propietario no será obligado a pagarlas al poseedor de mala fe ni de buena fe, no obstante, conservan el derecho de llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlo sin detrimento de la cosa reivindicada y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

Conforme a la Legislación Civil y Doctrina constante de nuestra Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, para la prosperidad de la llamada Acción Reivindicatoria o de Dominio se exigen la concurrencia de los siguientes elementos axiológicos o estructurales: **a)** Derecho de dominio del Demandante; **b)** Posesión Material del Demandando; **c)** Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el reo y **d)** Que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.-

En lo que corresponde con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante es la de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C. C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquélla, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que la ampara la ley.

El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 de C. C., que "*la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor*" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

En cuanto al tercer elemento de la acción reivindicatoria, *"identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el demandado"*, ello se traduce en que la acción recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere significar, que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinando y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindica.

Como último elemento de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee.

Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que *"en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder"*.

En cuanto a los elementos axiológicos de la acción de dominio el juzgado no entrera a revisarlos, pues ello no fue objeto de inconformidad, máxime cuando se acreditó la no prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Como primer problema jurídico a abordar, será el motivo de inconformidad expuesto por la parte demandante frente a la sentencia de fecha 28 julio de 2022 emanada del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Santa Ana, Magdalena, en donde se le condena a las partes demandantes a pagar a la demandada señora MARIA ELVIRA MANOTAS MARRIAGA las mejoras en cuantía de Ciento Siete Millones de Pesos M/L. (\$ 107.000.000,00), inconformidad que se finca que la parte demandada no es poseedora de buena fe, sino de mala fe y por lo tanto no tiene derecho a que se le reconozcan las mismas.

Como segundo problema jurídico a abordar, éste se encamina a los motivos de apelación alegados por la parte demandada en reivindicación, donde reitera los reparos a la sentencia de pertenencia, informando que se reúnen las exigencias legales para decretar la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, y segundo, se ratifica en las mejoras alegadas y reconocidas en dicha sentencia, y solicita se indexe esa condena de conformidad con el IPC.

Como cuestión previa el juzgado observa que en la sentencia de fecha 28 de julio de 2022, la juez de primera instancia no actuó de conformidad a lo prescrito en el Art.176 del C. G. del P., el cual prevé que. *Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.*

Exige la normatividad que, el juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba, sin embargo, ante los argumentos expuestos por la parte demandante en reivindicación que, la señora MARIA ELVIRA MANOTAS MARRIAGA era poseedora de mala fe, el juzgado no hizo valoración alguna de las pruebas ni de los fundamentos para corroborar o desvirtuar tal afirmación, y como corolario de lo anterior reconoció mejoras en cuantía de ciento siete millones de pesos (\$107.000.000,00), a favor de ella, sin analizar si el juramento estimatorio reunía o no las exigencias formales y sustanciales, si el juzgado brindó la oportunidad de su contradicción o no, lo cual se echa de menos

en esta instancia, como tampoco reviso los aspectos formales y sustanciales del informe pericial rendido por auxiliar de la justicia Eduardo López Najera, y si el mismo fue objeto de contradicción, aclaración o complementación en la audiencia del art. 373 del C. G. del P., por lo que se observa esto no aconteció.

En cuanto al Primer Problema Jurídico a si la señora MARIA ELVIRA MANOTAS MARRIAGA es poseedora de mala fe de los predios denominados MANIZALEZ Y EL BILLAR, tal y como lo alega la parte demandante; o si por el contrario, es poseedora de buena fe, lo que condujo a la juez de primera instancia a reconocer a su favor las expensas y mejoras señaladas en el juramento estimatorio.

Se tiene que, el artículo 83 de la Constitución señala que: *"Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas"*

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, pulcritud, transparencia en las relaciones jurídicas, o como aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan de la misma forma. Pero en general, los hombres en sus actuaciones proceden de buena fe, que es lo que usualmente ocurre. Lo contrario a lo señalado, es la mala fe, cuando la conducta desplegada es contraria al orden jurídico, y/o a las buenas costumbres lo cual es sancionado 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 a esta deben comprobarse.

Lo señalado también explica la presunción general de la buena fe y la imposición de la carga probatoria a quien alegue la mala fe (Art. 769 C.C.). En efecto, realizada una actuación por una persona ha de presumirse que ésta es normal; entre otras cosas, por su condición intelectual que está exenta de vicios del conocimiento y de móviles fraudulentos y maliciosos constitutivos de mala fe. Entonces, quien alegue estos factores anormales del proceso psíquico de esa actuación tiene que probar plenamente esos hechos, que le permitan al juez inferirlos y derivar de los mismos la responsabilidad y las consecuencias previstas por la ley.

Dispone el artículo 769.

*"La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.*

*En todos los otros casos, la mala fe deberá probarse."*

La ley puede establecer la presunción contraria, como se establece de la norma en cita, es decir, la presunción de mala fe. Es lo que acontece en la regla tercera del Art. 2531 del C. C., según la cual, en lo tocante a la prescripción extraordinaria, a pesar de presumirse, en general, de derecho la buena fe (regla 2 del Art. 2531), por lo que un título de mera tenencia, hará presumir la mala fe y no dará lugar a la prescripción ni a la condena a la restitución del valor de mejoras introducidas, ni al reclamo de los frutos habidos, a menos de concurrir estas dos circunstancias.

Se tiene que el artículo atrás en cita, en concordancia con el art. 66 del mismo C. C., establece ciertos antecedentes o circunstancias conocidas de los cuales se establece la mala fe. Presunción legal contra la cual abra o no abra posibilidad de prueba en contra, según sea simplemente legal o de derecho.

Tratándose de posesión del comunero, como en el presente caso, requiere que esta sea apta para prescribir, lo que debe traducirse en hechos que revele sin equívoco alguno ante el juez, que dichos actos posesorios los ejecuto a título individual, exclusivo, y que ella, por tanto, nada tiene que ver en absoluto con su condición de comunero o coposeedor. Pues arrancando el comunero de una coposesión, que deviene ope legis, ha de ofrecer un cambio en las disposiciones mentales del comunero que sea manifestó, de un significado que no admita duda; y que, en fin, ostente un perfil irrecusable en el sentido de indicar que se troco la posesión legal en posesión exclusiva.

La C. S. de J., en sentencia del 24 de enero de 1994, haciendo referencia a *"la intervención del título de comunero en el de poseedor exclusivo, agrego que esta debe ser producto de reiterados actos posesorios del tipo que por vía de ejemplo indica el artículo 981 del C. C., exteriorizados con la inequívoca significación de que el comunero en trance de adquirir para sí la prescripción, los ejecuto con carácter exclusivamente propio y personal, desconociendo por añadidura, el derecho a poseer del que también son titulares proindiviso los demás coparticipes sobre el bien común, vale decir, de conductas repetidas constantemente que por su contenido visible sirvan para poder en evidencia que aquello que pudo ser un estado inicial de coposesión derivado de la apertura de una sucesión, desapareció por entero y que uno de los herederos desconociendo la indivisión, paso hacer el poseedor material exclusivo, desenlace este último que expresándolo con un conocido pasaje desde antiguo repetido muchas veces por la jurisprudencia francesa, necesita de prueba concluyente en orden de establecer la realización, por parte de quien pretenda adquirir a título privativo, de actos exteriores y contradictorios, agresivos y perseverantes, que, por una manifestación inequívoca, pongan al copropietario en mora de defender su derecho..."*

En conclusión, hay que decir que, cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio como fundamento de la declaración judicial de pertenencia

sobre bienes que por su naturaleza misma no están excluidos de ser ganados por dicho modo, al prescribiente le corresponde acreditar plenamente la posesión publica y pacífica del bien de que se trate, por tiempo no inferior a diez (10) años, requisitos a los que debe sumar, cuando la aprehensión física sobre la cosa la ha iniciado a título de mero tenedor por su condición de comunero, la prueba contundente de la intervención de ese título, es decir, de la cabal existencia de los hechos que la demuestren de manera inequívoca, lo que incluye acreditar obviamente la fecha a partir de la cual se revelo contra el verdadero propietario y comenzó a ejecutar, actos de señor y dueño que despliego en oposición a aquel cuando menos por espacio de diez (10) años ininterrumpidos o la prueba que la intervención del título se da por haber abandonado la "calidad de poseedor proindiviso para asumir la de poseedor pro suo" evento en el cual correspondería al prescribiente demostrar, también mediante la prueba de hechos inequívocos, que su posesión es exclusiva sobre toda o parte de la cosa.

Las normas anteriormente citadas deben armonizarse con lo previsto en el Art. 2531 del C. C., el cual prevé.

*"El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:*

*1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.*

*2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.*

**3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:**

**1a.)** *Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.*

**2a.)** *Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo". (resaltado fuera de texto).*

Resulta de la norma que se acaba de transcribir, que en el evento de que quien entre a detentar el bien como mero tenedor comunero invierta su título precario a poseedor, este cambio faculta al interventor para alegar en su propio nombre la prescripción, siendo necesario que concurren además los requisitos propios de la usucapión, las dos circunstancias que consagra el precepto antes en cita, o sea, que quien se pretenda dueña no pueda probar que los últimos 10 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por parte de quien alega la prescripción y que quien pretenda ésta deberá probar que ejerció esta sin violencia ni clandestinidad y de forma ininterrumpida durante 10 años.

Por consiguiente, tratándose de la posesión ejercida por quien recibió el bien a título de mero tenedor, el Art. 2531 de nuestro estatuto civil no autoriza la adquisición del dominio por prescripción extraordinaria si la posesión se ha obtenido mediante la violencia o se ha ejercido con clandestinidad.

De las pruebas que militan en el expediente se tiene la demanda, la cual, dentro de los hechos consignados en ella a título de confesión, se indicó que, la posesión ejercida por María Elvira Manotas Marriaga comenzó para el día 7 de mayo de 2009 por la hoy demandante, cuando las hermanas MANOTAS MARRIAGA se dividieron de hecho los predios, correspondiéndole a María Elvira Manotas Marriaga las fincas Manizales y el Billar, lo que implica que, no antes, sino a partir de dicha fecha fue que mudó su condición de comunera tenedora en poseedora de los derechos reales sobre los predios **MANIZALES Y EL BILLAR**, hecho éste que cobra firmeza ante lo depuesto por el Dr. Diego Magin Mendoza M., al contestar la demanda en nombre y representación de comunera señora JOVITA JOSEFA MANOTAS MARRIAGA, donde expone que la demandante en prescripción es una mera tenedora de los predios MANIZALEZ Y EL BILLAR, que les fueron dado al no poderse llevar a cabo la división material ante el proceso penal que se estaba adelantando sobre los predios, circunstancias que no la habilitaba para pretender adquirir la propiedad de los mismos a través de la prescripción, estando pendiente un proceso de división material, a más de lo anterior se encuentra la declaración del Dr. MARIO DEL CASTILLO MONTALVO in extensa, pero muy descriptiva, quien señala que MARIA ELVIRA MANOTAS suscribió un acuerdo con sus hermanas para el 21 de diciembre del año 2006, para la ocupación de los bienes inmuebles que les fueron adjudicados en el proceso de sucesión de su finado padre Marcos Manotas Gutiérrez, con ocasión

de haberse realizado la división del ganado que les correspondió a cada una de ellas, y al no contarse con la división material de los distintos predios que se encontraban en comunidad, lo cual se llevó de hecho a cabo en la fecha señalada, tal y como lo expone, indicando que a partir de diciembre de 2006, ella comenzó a ejercer la posesión sobre dichos predios, pero aduce que los mismos se encontraban habilitados para la actividad ganadera en que venían utilizados, y que era obligación de cada comunero de hacer el mantenimiento y las mejoras correspondientes, así mismo, indica que el Señor Marcos Manotas Gutiérrez, siempre tuvo los predios en buen estado y que posee documentos para acreditar su dicho, sin que se anexara por éste los documentos que dijo tener en su posesión, que acreditaba todo lo informado.

Al hacer un análisis sistemático de la declaración antes referenciada, se tiene que, esta va en contravía con las otras pruebas que obran en el plenario, como la demanda, la contención de la demanda llevada a cabo por el Dr. Diego Magin Mendoza, quien actúa en representación de la señora JOVITA JOSEFA MANOTAS MARRIAGA, de donde el interrogatorio de ella va en contravía de lo consignado por su apoderado, que en algunos apartes la comunera indica que la demandante a partir de Diciembre de 2006 comenzó a hacer posesión y otro aparte de su declaración manifiesta que todos los bienes inmuebles se encuentran proindivisos, indicando tácitamente que todas ellas son comuneras y copropietaria, lo que le resta credibilidad a su versión.

El Art. 256 del C. G. del P, expresamente señala que. *"Documentos Ad substantiam actus, La falta de documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o valides de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba"*, a más de lo señalado en el presente artículo, se tiene que el Art. 225 ibidem, señala así mismo que: *"Limitación y Eficacia del Testimonio. La prueba de testigo no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato..."* Al señalarse que las comuneras verificaron para Diciembre de 2006 la división material y a partir de ahí comenzó la demandante hacer posesión de los inmuebles MANIZALES Y EL BILLAR como señora y dueña de los mismos, ello choca con las normas en cita, pues tratándose de división material de bienes inmuebles, estos deben verificarse o por sentencia judicial debidamente ejecutoriada o en su defecto por escritura pública elevada por todos los comuneros titulares de los derechos reales sobre el inmueble, lo cual se echa de menos en el presente proceso, por lo que los testimonios vertidos en el plenario en lo que respecta la división material tienen o poseen esa limitación legal, ahora si esta se verifico de hecho, a través de documento privado, ello debió haberse allegado al plenario y encontrarse suscrito por todos los que aparecen como propietarios inscritos en el Registro Inmobiliario (comuneros).

En cuanto a la mala fe que se le endilga a la demandante, se ha se indicar que, en principio ésta no se configuraría, porque de acuerdo con lo ya señalado, el hecho que ella invirtiera su condición de tenedora a poseedora, de por sí, ello no se erigiría o estructuraría tal condición en su actuar; obsérvese que, ella acudió a la figura de la prescripción extraordinaria de dominio con lo que se purgaría esa circunstancia, sin embargo, la conducta desplegada por ella, al señalar en los hechos de la demanda como fecha en que muda su condición de tenedora en poseedora...

"1. Mi mandante es poseedora con ánimo de señora y dueña de las fincas rurales identificadas en la pretensión 1ª de este libelo, **desde el siete (7) de Mes de mayo de dos mil nueve (2.009)...**" (resaltado fuera de texto)

"3. **Posteriormente, el 7 de mayo de 2009**, como quedó anotado en el hecho 1º de esta demanda, las hermanas **MANOTAS MARRIAGA** se liquidaron los fondos, correspondiéndole a mi mandante **las fincas conocidas con los nombres de MANIZALES y EL BILLAR...**" (Resaltado fuera de texto).

"4. **Que a partir del 07/05/2009, la señora MARIA ELVIRA MANOTAS MARRIAGA empezó a explotar la finca con los semovientes que le fueron adjudicados en la sucesión de su extinto padre, Marcos Manotas Gutiérrez...**" (resaltado fuera de texto)

"5.1.3. **Desde el 7 de mayo de 2009, las hermanas MANOTAS MARRIAGA se dividieron los predios, correspondiéndole a MARIA ELVIRA MANOTAS MARRIAGA las fincas MANIZALES y EL BILLAR, las cuales viene poseyendo como ha quedado anotado.**" (Resaltado fuera de texto)

"5.1.4. **Desde el 7 de mayo de 2009, las hermanas MANOTAS MARRIAGA se dividieron los predios, correspondiéndole a MARIA ELVIRA MANOTAS MARRIAGA las fincas MANIZALES y EL BILLAR...**" (resaltado fuera de texto).-

" 5.2.1., **Desde el 7 de mayo de 2009, las hermanas MANOTAS MARRIAGA se dividieron los predios, correspondiéndole a MARIA ELVIRA MANOTAS MARRIAGA las fincas MANIZALES y EL BILLAR, las cuales viene poseyendo como ha quedado anotado.** (Resaltado fuera de texto)

" 5.2.3, **Desde el 7 de mayo de 2009, las hermanas MANOTAS MARRIAGA se dividieron los predios, correspondiéndole a MARIA ELVIRA MANOTAS MARRIAGA las fincas MANIZALES y EL BILLAR, las cuales viene poseyendo como ha quedado anotado".** (Resaltado fuera de texto).

**7. A partir del 07/05/2009, mi mandante como señora y dueña ha procedido a subdividir potreros, levantar construcciones, mejorar las que existían, cultivar frutales, hacer pozos o jagüeyes, adecuar corrales, construir corrales, etc".** (resaltado fuera de texto)"

Nos permite establecer como común denominador derivado de los supuestos facticos enunciados en la demanda, que, la parte demandante comenzó hacer posesión con ánimo de señora y dueña a partir del día 7 de mayo de 2009, sobre los predios **MANIZALES y EL BILLAR**, como consecuencia de la división material de hecho que se dice hicieron las Hermanas Manotas Marriaga para poder apastar los ganados que se les entrego en la partición de éstos.

Pero lo que sí es constitutivo de mala fe, es que después de haber confesado de forma reiterativa a través de su apoderado la fecha de la inversión de la condición de tenedora en poseedora, se pretenda de manera irregular e ilegal extender o ampliar el término requerido por la ley para poder completar los 10 años como exigencia cronológica prevista en el lay 791 de 2002, que modifíco el Art. 2532 del C. C., y así prescribir extraordinariamente, informando que el término prescriptorio se ha de contar desde el día en que el señor Marcos Manotas Gutiérrez, adquirido los referidos inmuebles a la señora Josefina Sinning Moreno, para el día 13 de mayo de 2004, para sumar así el tiempo en que el señor el Manotas Gutiérrez los tuvo bajo su dominio, uso y goce junto al termino señalado por ella a partir del año 2006, lo cual no es admisible, porque, una vez, dado el deceso para el día 6 de febrero del año 2006, ellas continuaron con la posesión como herederas ejecutando las facultades que dicha calidad les

otorgaba, pues la señora MARIA ELVIRA MANOTAS MARRIAGA y sus hermanas CENOBIA MARÍA MANOTAS MADERO, LIA BERENICE MANOTAS MADERO, JOVITA JOSEFA MANOTAS MARRIAGA, EMELIA MATILDE MANOTAS MARRIAGA Y CLAUDIA PATRICIAN MANOTAS MARRIAGA, se erigieron como herederas del finado MARCO MANOTAS GUTIERREZ, y bajo esa calidad abrieron, tramitaron y se adjudicaron los bienes del causante, tal y como da cuenta la escritura pública N. 118 de fecha 11 de abril de 2006, de la Notaría Única de Magangué, de donde se desprende que, a ella junto a sus hermanas les fueron adjudicado en comunidad los predios **MANIZALES y EL BILLAR**, predios identificados con los folios de registro de matrícula inmobiliaria N. 226-23881 y 226 - 294 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato, Magdalena, como de los certificados especiales expedidos para el proceso de pertenencia por parte de dicha oficina, bajo el entendido que, mal podía ella sumar posesiones, pues ella ostentaba y reconocía a sus hermanas, inicialmente como herederas y después como comuneras, no existiendo la posesión material exclusiva que exige la normatividad jurídica, y que solo muto, tal y como lo confeso para el día 7 de mayo de 2009, lo que se deduce al haberse indicado que hubo un acuerdo entre ellas para ocupar los predios en cita, que les fueron adjudicados, lo cual se desprende de la declaración del Dr. Mario del Castillo, como de la contestación de la demanda de Diego Maguin Mendoza, y del Interrogatorio de parte de Jovita Josefa Manotas.

Y es constitutivo de mala fe en que incurre la parte demandante, el pretender bajo argucias jurídicas sumar posesiones cuando la normatividad sustantiva no se lo permite, pues se invoco una calidad que no tenía para el año **2004** al **2009**, en donde expresamente se admitió que desde el día siete (7) de mayo de ese año invirtió su calidad de tenedora en poseedora, y es a partir de esta última fecha en que se ha de contar el término de diez (10) años para poder prescribir y no proceder como se ha hecho, tratando de mala fe, sumar un tiempo sobre el cual reconocía a sus hermanas como copropietarias en sus condiciones de comuneras, hecho éste que se encuentra válidamente acreditado, por los distintos medios de pruebas ya indicados.

Y no es admisible para el juzgado la fecha señalada por el testigo Dr. Mario del Castillo Montalvo, como fecha en que se invirtió la calidad de comunera a poseedora para diciembre de 2006, en que las comuneras pactaron de hecho la división material de los predios que les habían sido adjudicados, señalando reiterativamente tener las pruebas que respaldaban lo informado, pero no allego al proceso ninguna prueba que respaldara su dicho, lo que torna dicha información gaseosa.

Acreditada la mala fe con que ha actuado la demandante, se tiene que, la condena impuesta por la juez A quo en su sentencia de fecha 28 de julio de 2022, en su numeral quinto (05) de la parte resolutive, que reconoce las mejoras a la señora MARIA EL VIRA MANOTAS MARRIAGA en cuantía de ciento siete millones de pesos \$ **107.000.000,00** se revocará, y además por las siguientes razones jurídicas.

La cuantía señalada por la A quo, como reconocimiento de las mejoras realizadas en cuantía de ciento siete millones de pesos \$ **107.000.000,00**, parte de la citación que se hace por ella de los Art. 961, 962, 963, 964 del C. G. del P., sin embargo, no hace una análisis de los distintos medios de pruebas que militan en el expediente para arribar a la conclusión de que ese debe ser el monto a pagar por las demandantes, lo que lleva al juzgado a verificar el mismo.

Dentro del presente tramite, se surten dos procesos sujetos bajo la misma cuerda procesal, dentro de los cuales se evacuaron las distintas pruebas solicitadas por las partes demandante y demandada, tanto en el proceso de Pertenencia y las pruebas pedidas y practicadas dentro del proceso de reconvencción de Reivindicación, medios de pruebas tales como la inspección judicial, informe pericial, juramento estimatorio, testimonios e interrogatorios de parte.

Se tiene que, por auto de fecha 29 de junio de 2018 se ordena inspección judicial sobre los inmuebles a prescribir y sobre los cuales recae así mismo la acción prescriptoria y reivindicatoria, para que se verificaran los linderos consignados en la demanda y que estos correspondan a los que se establezcan en la inspección, además dictamine aspectos del inmueble tales como su ubicación, cabida, linderos, explotación económica, mejoras, construcciones, colindantes actuales, uso o destinación del predio, tomas de fotografía del aviso o valla al momento de la diligencia y demás que el juzgado considere en su momento.

Por proveído 9 de julio de 2018, se designó perito topógrafo al Arquitecto EDUARDO DE JESÚS LÓPEZ NAJERA, donde se le ordenó que determine los linderos consignados en la demanda y que corresponda a los que se establezca en la inspección, además dictamine aspectos del inmueble tales como su ubicación, cabida, linderos, explotación económica, mejoras, construcciones, colindantes actuales, uso o destinación del predio, tomas de fotografía del aviso o valla al momento de la diligencia y demás que el juzgado considere.

Para el día 17 de enero de 2019, se verifico inspección judicial a los predios **EL BILLAR Y MANIZALES** con asistencia del Juzgado, donde la práctica de la misma se registró en video y se le ordenó en el minuto 3.10 del segundo video, al auxiliar de la justicia que fijara los siguientes aspectos del inmueble. Como *la ubicación, cabida, linderos, explotación económica, mejoras, construcciones colindantes actuales, uso o destinación del predio y tomas de fotografía del aviso o valla en la diligencia*. En el desarrollo de la inspección judicial verificada por el juez del conocimiento, éste hace una descripción de las construcciones existentes en el predio Manizales, indicando la existencia de una casa cuya antigüedad es de 50 años, con techo de zinc y piso de cemento, con dos habitaciones, e indica a su vez la existencia de paneles solares, también señala la existencia una construcción en la parte posterior de servicio baño y sanitario en cemento y techo de zinc, con espacio abierto donde está ubicada la cocina y un sitio de star con techo de zinc y piso de cemento y matas ornamentales a los lados, como la existencia de una cisterna que provee de agua a la finca y al lado un cobertizo para guardar enseres, como tina de leche, sillas de caballos y otras herramientas, describe otra casa que consta de dos habitación y una sala comedor, sin indicar la antigüedad de la misma.

Indico así mismo que la actividad del predio es la ganadería.

En la inspección judicial el Billar, se observó por el juez indico que no existe casa de habitación ni corrales en madera solo en alambres, destinada a la ganadería.

Se tiene que para el día 12 de febrero de 2019, el auxiliar de la justicia perito EDUARDO DE JESÚS LÓPEZ NAJERA, presentó los dictámenes periciales de los

predios **MANIZALES Y EL BILLAR**. por auto de fecha 14 de febrero de 2019, se corrió traslado de los informes periciales a las partes, aprobándose el mismo para el día 12 abril de 2019, al no existir solicitud de aclaración o complementación por las partes, sin que el juez los analizara a la luz de la sana crítica, sin ni siquiera establecer o no si cumplieron con el objetivo plasmado por el juez en el auto que decreto dicha prueba; y si la prueba cumplió las exigencias plasmadas en el Art. 228 del C. G. del P.

Al revisar los informes periciales se tiene que estos no cumplieron las directrices señaladas por el Juzgado, y las exigencias plasmadas en el Art. 226 inciso 5 del C. G. del P., al no ser claro, preciso, exhaustivo, detallado tal y como se exige, pues el mismo debe estar debidamente fundamentado, ya que sus conclusiones deben ser claras, firmes y consecuente con las razones expuestas, es decir, que dé cuenta de los exámenes, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que de los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones. Y Finalmente, determinar o señalar los otros elementos probatorios allegados al expediente que le sirven de soporte.

Se echa de menos por el juzgado que dichos informes no contengan los métodos utilizados para llegar a las conclusiones que señalo, como tampoco se determinaron el valor de las mejoras, su antigüedad y características de las mismas, los corrales y su estructura, las cercas, los metros lineales de estas, la composición y la antigüedad de las mismas.

Se observa que allego copia de su tarjeta profesional y su cedula de ciudadanía, sin aportar su registro en la lonja de Propiedad Raíz o su registro en el RAA, que lo habilita para rendir experticias de esta naturaleza según la ley 1673 de 2013, lo que debió llevar al juez A quo a haber ordenado la aclaración o complementación de dichos informes y no haberle impartido su aprobación, pues no se cumplió en su totalidad con lo ordenado por él como objeto de prueba, como tampoco se cumplieron las exigencias legales y técnicas para tener por satisfecho el informe, siendo que los mismos no son concluyentes con lo que se requiere para un proceso de linaje prescriptivo y reivindicatorio.

Se tiene que, si bien se citó al perito a la audiencia del Art. 373 del C. G. del P., este no fue interrogado, la prueba no fue controvertida lo que le apareja la consecuencia prevista en el Art. 228 inciso primero parte final, pues le era imperioso al juez como a las partes evacuar dicha prueba.

Ahora, en cuanto al Juramento Estimatorio se tiene la importante modificación hecha al artículo 211 CPC, y en el Código General del Proceso (CGP) recoge esta prueba en el artículo 206, que entró en vigencia desde julio del 2012, con las precisiones e innovaciones que se puntualizan:

1. Se constituye en un requisito formal de la demanda, que puede generar su inadmisión, por así consagrarlo los artículos 82.7 y 90.6 del CGP. Es una prueba de carácter obligatorio sobre los montos por pretensiones que correspondan a los conceptos señalados, que ata al peticionario a la multa, si exagera el porcentaje indicado en la norma.
2. En caso de que el demandado haga la reclamación, como las mejoras hechas a un inmueble que ocupa y debe entregar, en la contestación de la demanda deberá estimar con juramento el valor de las mejoras, y de omitir esta prueba, el juez lo requerirá para que en el término de cinco días concrete la estimación

juramentada, como lo dispone el artículo 97 del CGP. Se trata de exigirle utilizar esta prueba, en un claro desarrollo de igualdad procesal con respecto al accionante, cuando también lo omite.

3. El reconocimiento pretendido deberá discriminar cada concepto, para permitir una mejor comprensión de las sumas reclamadas. No podrá globalizar el monto de su reclamo cuando se ocasionan varios conceptos. En esta forma, la parte contraria podrá asimilar mejor el reclamo, y si a bien lo tiene, objetar uno de los conceptos, sobre el cual gravitará la carga de probarse y las consecuencias sancionatorias, si hay lugar a ellas.

Señálese que, el artículo 206 del C. G. del P. exige que. ***"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. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.***

*Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.*

*Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido".* (resaltado fuera de texto)

Al revisar el juramento estimatorio presentado se tiene que estos no se encuentran discriminado por cada predio, se hizo de forma global, sin especificar a que predio correspondían las mejoras, como tampoco se señalaron sus cantidades de obras, construcciones, como las características que los identifican, como las distancias o metros lineales de las cercas, de terraplenes, antigüedad de las mejoras, profundidad verificada al pozo, total y valor de las horas de trabajo buldozer, tipo y características de las construcciones reclamadas que le dan un mayor o menor valor a la mejora reclamada.

Maxime que al confrontar el juramento estimatorio con los testimonios vertidos dentro de los procesos se tiene en del Dr. Mario del Castillo Montalvo quien señaló que el señor MARCO MANOTAS GUTIERREZ, siempre mantuvo los predios civilizados, en forma, en buen estado, cercados, y si la demandante los ocupó ella debía seguir con el mantenimiento de los mismos, lo cual es contraevidente con lo señalado en el juramento estimatorio, así mismo lo indican los testigos señores WILMER ALFONSO ALFARO FAJARDO y MANUEL FRANCISCO LOPEZ GARCIA.

A más de lo anterior, este juzgado de segunda instancia observa que el A quo no dio en traslado el juramento estimatorio tal y como se lo ordena el artículo 206 del C. G. del P., concordante con lo previsto en el Art. 110 del C. G. del P., con lo que se viola en derecho de defensa de la parte demandante.

Se tiene que, los deberes procesales son imperativos establecidos por la ley con el fin de llevar a cabo el proceso, dichos imperativos se aplican tanto al juez, las partes y los terceros y se caracterizan porque emanan de las normas procesales y el incumplimiento se sanciona según sea la persona. Es por ello ante el trámite del proceso las partes están en la obligación de interponer los recursos de ley

para corregir las falencias en que se incurran, circunstancia esta que no aconteció por ninguna de las partes de advertirle al juzgador el hecho de no haber dado traslado del juramento estimatorio con lo que el mismo no era objeto de contradicción válida, restándole eficacia al mismo.

Así las cosas, el juzgado observa que el juramento estimatorio presentado por la parte demandante no se constituye como plena prueba, que habilite condenar el pago de las mejoras declaradas, siendo que el mismo tampoco encuentra respaldo a la peritación verificada dentro del presente proceso, por las razones anotadas.

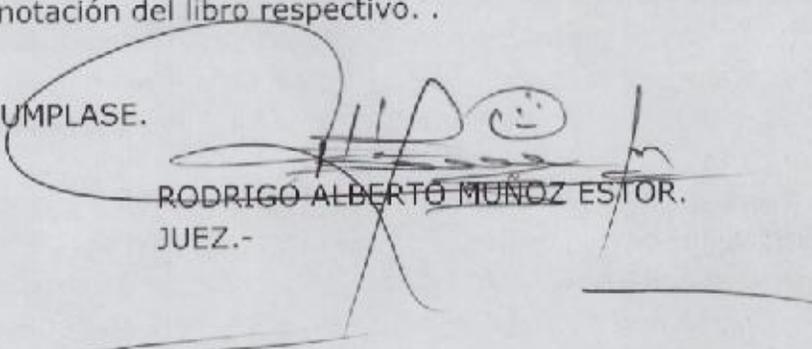
Así las cosas, el juzgado revocara la condena impuesta en el numeral quinto de la parte resolutive de la sentencia de fecha 28 de julio de 2022.

En merito de lo anteriormente expuesto, este Juzgado Único Civil del Circuito de El Banco, Magdalena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

### **RESUELVE.**

- 1.- Revóquese el numeral 5º de la parte resolutive de la sentencia de fecha 28 de julio de 2022 proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Santa Ana. Magdalena, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.
- 2.- Confírmese la sentencia de fecha 28 de julio de 2022, salvo el numeral quinto ( 5 ) de la parte resolutive, por las razones expuestas.
- 3.- Condénese en costas a la parte demandada en reivindicación y fíjense agencias en derecho en un salario mínimo legal mensual, de conformidad con lo prevenido en el acuerdo PSAA 16-10554 de Agosto 5 de 2016.
- 4.- En firme la presente sentencia, devuélvase el proceso a su juzgado de origen, previa desanotación del libro respectivo. .

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

  
RODRIGO ALBERTO MUÑOZ ESTOR.  
JUEZ.-