

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
DOSQUEBRADAS RISARALDA**
Veintiséis (26) de octubre de 2023

Sentencia de Primera Instancia

Proceso: Reivindicatorio con reconvencciones -Pertenencias-
Radicado: 2020-00009-00
Demandante: MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA
Demandados: CARLOS ALBERTO ISAZA
WILTHER DANNY ORTIZ GIL.

CONSIDERACIONES:

Procede el despacho a proferir decisión de fondo porque se encuentran cumplidos los presupuestos procesales y no existe vicio que dé lugar a sentencia inhibitoria o a anular lo actuado

La legitimación en la causa es la relación procesal que se establece entre el demandante y el demandado por la pretensión procesal; es esta una relación jurídica nacida de la atribución de una conducta en la demanda a determinada persona que se llama demandada y de la notificación de ésta al demandado. Cuando se cita a otro y se le atribuye un hecho está legitimado de hecho y por activa. Ahora, a quien se cita y se notifica de la atribución de ese hecho está legitimado por pasiva.

Aquí tenemos que la legitimación en la causa está presente en la atribución de un hecho que se abroga la demandante para legitimarse en la demanda a través de la declaración jurisdiccional y, que está orientado a que se le restituya todos los atributos del ejercicio de la propiedad de la heredad que aparece a su nombre y, que al haberse conformado el contradictorio, aparecieron los codemandados presentando sendas demandas de posesión, de la cual una perdió vigencia al decretarse el desistimiento tácito y, de la otra sigue el curso procesal conforme al debido proceso.

La legitimación en la causa por activa identifica al demandante como la persona en la cual se radica el derecho que reclama, y aquí quien reclama por el acto acusado es la señora MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA, quien delantamente probó que el fundo reclamado está inscrito a su nombre y, por consecuencia, a su nombre se encuentra el derecho de dominio.

La legitimación en la causa por pasiva se identificó a los señores WILTHER DANNY ORTIZ GIL y CARLOS ALBERTO ISAZA, quienes han aceptado, tener en sus haberes posesiones de partes del predio en mayor extensión y, por ello, dirigieron las acciones de pertenencia en reconvencción.

Entonces en la legitimación por pasiva debe estudiarse si existe o no relación real de los codemandados con la pretensión que se le atribuye; o si por contrario, prevalece el derecho de pertenencia que en ejercicio del debido proceso sigue

adelantando el señor CARLOS ALBERTO ISAZA sobre parte de la heredad que reclama.

La legitimación en la causa, activa y pasiva, es necesaria para dictar sentencia de mérito favorable, al demandante o al demandado.

Sobre la causa petendi o sea la razón fáctica en que apoya el demandante sus pretensiones, que son los que enmarcan las litis y determinan a la vez la defensa de la parte demandada, aspectos que deben ser conjugados por el juzgador para producir una sentencia congruente, se duplica la función jurisdiccional, habida cuenta de la demanda de reconvención que ata a las partes.

Sobre el tema, en sentencia 001de 19 de febrero de 1999, el Magistrado Ponente: CARLOS ESTEBAN JARAMILLO SCHLOSS, Ref.: Expediente 5099, anotó:

“...la facultad del juez queda reducida a la apreciación en hecho y en derecho del título específico de la demanda tal como la formuló el actor, y de sus efectos con relación al demandado, por ser la causa petendi uno de los límites que se establecen en la litis contestación...”

Es más, para darle solución al litigio, aparte de lo aducido de manera anterior, debe atenderse las reglas de procedimiento y de juzgamiento correspondiente, esto es que, además de la debida conformación procesal se requiere del cumplimiento de los elementos constitutivos de la acción como son la pretensión que constituye su objeto (petitum) de acuerdo con la ley sustancial y los hechos que le sirven de fundamento (causa petendi). (...). *Cfr. Corte Constitucional. Sala Tercera de Revisión. Sentencia T-162 del 30 de abril de 1998. M.P.: Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.*” (Negrillas del Despacho)

A su vez, el artículo 164 del CGP, establece que toda decisión debe basarse en pruebas legal y oportunamente aportadas al proceso. Esta regla está consagrada en el campo del Derecho Privado en los Arts. 1757 del Código Civil, en virtud del cual *“incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta”*, y 167 del Código GP, según el cual *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

DEL PROBLEMA JURIDICO A RESOLVER.

Se debe establecer si acreditados los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria de bien inmueble rural, procede la declaración de las pretensiones del actor, siempre y cuando las mismas, no sean dadas al traste a través de la prosperidad de las excepciones y, la demanda de reconvención por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO que sigue vigente en el desarrollo de contradictorio; así como la conjugación de las excepciones de mérito que haya propuesto la demandante, frente a la reconvencionista.

ACTUACION PROCESAL.-

1º. La demanda fue presentada el 24-01-20 (fl. 16).

2º. Se inadmitió la demanda el 04-02-20 (fl. 17)

3º. Se admitió la demanda el 26-02-20.

EXPEDIENTE VIRTUAL.

A. Carlos Alberto Isaza.

1º. propone excepción previa (055) a las pretensiones: “indebida acumulación de pretensiones”, pues se persigue el pago de los frutos naturales o civiles, las expensas del art. 965 CC y restitución del inmueble.

2º. Contesta la demanda y propone excepciones de mérito (056): a) declarar prescripción extintiva sobre el inmueble por el paso del tiempo para la demandante y b) que se declare que el demandado ha venido ejerciendo la posesión desde el mes de septiembre de 2010.

Que de ser negadas las excepciones se declare que los frutos y mejoras deben ser pagados por la propietaria.

3º. Presenta demanda en reconvención (057).

4º. La reconvención fue admitida el 17-01-22 (075), en la cual se dispuso oficiar a las entidades que ordena el numeral 6 del art. 375 del CGP (oficios que aparecen en los consecutivos 119 a 130).

5º. Con oficios 588 (147) se comunica la existencia del proceso a la Procuraduría Agraria, entidad que emitió concepto el 16-08-22 (148).

B. Wilther Danny.

1º. Contesta la demanda y propone excepciones de mérito (63): a) declarar prescripción extintiva sobre el inmueble por el paso del tiempo para la demandante y b) que se declare que el demandado ha venido ejerciendo la posesión por término superior a 11 años.

Que de ser negadas las excepciones se declare que los frutos y mejoras deben ser pagados por la propietaria.

2º. Presenta demanda en reconvención (059).

3º. La reconvención fue admitida el 17-01-22 (077), en la cual se dispuso oficiar a las entidades que ordena el numeral 6 del art. 375 del CGP (oficios que aparecen en los consecutivos 119 a 130).

4º. Con oficios 589 (130) se comunica la existencia del proceso a la Procuraduría Agraria, entidad que emitió concepto el 13-10-22 (166).

Mediante auto del 29 de noviembre de 2021 se tienen por oportunas las contestaciones de la demanda y requiere a las partes para que alleguen el dictamen o experticia a que hacen referencia en la subsanación de la demanda y en la respuesta a la demanda reivindicatoria (067).

El apoderado de la demandante en reivindicación contesta la demanda en reconvención con escritos obrantes en los consecutivos 088 y 107. A su vez

propone como excepciones para ambas demandas: i) no cumplimiento de las exigencias de ley para la prescripción; ii) mala fe del poseedor y iii) restitución de frutos.

A las excepciones, previa y de mérito, se les corrió el traslado de ley el 21-04-22 (100). La primera es resuelta en la audiencia del art. 372 del CGP precisando que es improcedente por no estar probada (199).

Mediante auto dictado por el Despacho el 27-10-22 se ordenó la inclusión en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia la valla y la prueba de la inscripción de la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas, según aparece en el consecutivo No. 182 del expediente virtual. En dicho proveído, igualmente, se requirió a Wilther Danny para que presentara la prueba de la inscripción de la demanda y la instalación de la valla concediéndole el término de treinta días so pena de aplicarle el desistimiento tácito de la actuación. Por medio de auto proferido el 24 de enero de 2023 se decretó el desistimiento tácito del proceso presentado (177).

En providencia del 23 de marzo de 2023 se designó al abogado Jorge Uriel Cardona Betancur como curador ad-litem de las personas indeterminadas (183), quien contestó la demanda (190).

En auto dictado el 31 de mayo de 2023 se citó para la audiencia del art. 372 del CGP (192), cuya acta aparece en el consecutivo 199.

En providencia fechada el 29-06-23 se decretó como prueba de oficio el traslado de la audiencia del art. 372 del CGP practicada inicialmente y se requirió al codemandado Carlos Alberto para que allegara el registro civil de nacimiento de su hijo Camilo, el cual solo vino a ser aportado el 10-10-23 (227).

El 19 de julio de 2023 el apoderado de Wilther Danny presenta solicitud de nulidad (206) y el representante judicial de Carlos Alberto presenta petición de pérdida de competencia, solicitudes que son denegadas mediante providencia dictada el 27 de julio del mismo año (212). En la misma providencia se fija fecha para practicar la inspección judicial y la audiencia del art. 373 CGP. Ambos apoderados presentan recurso de reposición y en subsidio apelación contra la decisión, frente a los cuales se indica que los mismos serán resueltos en la audiencia programada para el 8 de agosto de 2023 (inspección judicial) -218. En dicha fecha se resuelven los recursos de reposición decidiendo no reponer la decisión y frente a la apelación subsidiaria se declaran improcedentes (221). Acto seguido se practica la inspección judicial (226-236).

El 11 de octubre de 2023 (233) el apoderado de Wilther Danny presenta solicitud de pérdida de competencia la cual es negada y los apoderados de los demandados presentan recurso de reposición

y en subsidio apelación, despachando desfavorablemente la reposición y frente a la apelación la concede en el efecto devolutivo teniendo como coadyuvante al apoderado de Carlos Alberto y como apelante directo al abogado de Wilther. En estos momentos el recurso de apelación se encuentra en trámite ante el superior (239).

En la audiencia del art. 373 del CGP se practican las pruebas decretadas y se tienen por desistidos los testimonios de los testigos que no fueron presentados por los demandados. En vista a que el juez tiene terapia a las dos de la tarde y quedan pendientes los alegatos de conclusión, suspende la diligencia para continuarla el 23-10-23 a partir de las 9:00 a.m., en la cual se oyen los alegatos y

se decide proferir el fallo en forma escrita ordenando remitir comunicación al Consejo Seccional de la Judicatura (238).

DE LAS CONSIDERACIONES DE LAS PARTES.

En demanda radicada el día 24 de enero de 2020, la señora MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA, a través de apoderado, incoó el proceso verbal reivindicatorio de la propiedad rural Finca La Sonora, ubicada en el Paraje Buenavista, fracción Frailes, Municipio de Dosquebradas, inscrita bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 294-9925 de la Oficina de registro e instrumentos públicos de la misma localidad, e identificada con el número catastral 000200010060000, compuesta por dos lotes de terreno que forman un solo globo, constante de 7 hectáreas y media aproximadamente. Se ordene la restitución, la orden de pago de los frutos naturales o civiles del mismo inmueble; la declaración y consecuente indemnizaciones como poseedores de mala fe de los demandados; que la restitución comprenda las cosas que forman parte del predio y las que se refuten como inmuebles; -se inscriba la sentencia en el folio correspondiente y, se condene en costas a los demandados.

En la subsanación, la demandante desistió de otras pretensiones, allegó fotografías y prueba documental que eximía la inspección judicial; pidió término para allegar el avalúo de las mejoras y realizó juramento estimatorio.

Se presentaron sendas demandas de reconvención, en las cuales se pretendía obtener la declaratoria de pertenencia sobre predios en menor extensión, de la cual se continuó en trámite la petición de CARLOS ALBERTO ISAZA.

La prescripción adquisitiva de dominio.

El artículo 2512 del C. Civil define la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión como un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído durante cierto lapso de tiempo y por cumplirse con los demás requisitos legales como son:

- 1) Que el actor pruebe la posesión material por el término que señala la ley, diez (10) años para la extraordinaria y cinco (5) años para la ordinaria, conforme a la Ley 791 de 2002.
- 2) Que la posesión no sufra interrupciones.
- 3) Que la cosa permita la usucapión.

Por su parte el artículo 2513 de la misma obra civil sustantiva le exige al actor que si quiere sacar ventaja de la prescripción tiene que alegarla, pues al juez le está prohibido declararla de oficio, así como que el artículo 2518 ibídem permite ganar por prescripción los bienes raíces que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones de ley.

La prescripción puede ser ordinaria y extraordinaria. La ordinaria es aquella que proviene de justo título y buena fe. La extraordinaria no cumple con estos

requisitos, se encuentra regulada por el Artículo 2531 del C. Civil y para ello debe seguirse con las siguientes reglas:

- *No es necesario que exista justo título*
- *se presume en ella de derecho la buena fe ante la falta de un título adquisitivo de dominio.*
- *La existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de ocurrir las siguientes circunstancias: a) Que el que se pretenda dueño no pueda probar, para este caso específico, que en los últimos 10 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega su prescripción, b) Que el que la alegue pueda haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.*

La posesión: La posesión es una institución jurídica que está consagrada en el artículo 762 del Código Civil como “... *la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él...*”, la que reviste dos formas tal como lo expresa el artículo 764 ibidem: “*La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión...*”

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia la define como el “*poder físico directo sobre las cosas, en virtud del cual se ejecutan sobre ellas actos materiales de goce y transformación, sea que se tenga el derecho o que no se tenga; por ella obtenemos de los bienes patrimoniales el beneficio señalado por la naturaleza o por el hombre; ella misma realiza en el tiempo los trascendentales efectos que se le atribuyen, de crear y sanear el derecho, brindar la prueba óptima de la propiedad y llevar a los asociados orden y bonanza; y es ella, no las inscripciones en los libros del Registro, la que realiza la función social de la propiedad sobre la tierra, asiento de la especie y cumbre de las aspiraciones de las masas humanas*”¹, y por eso continúa señalando que “*La posesión, como de su propia definición normativa se desprende, comprende dos elementos sine qua non para su existencia, cuales son los actos materiales o externos ejecutados por una persona determinada sobre el bien singular -corpus- de un lado y, de otro, la intención de ser dueño, elemento psicológico, de carácter interno -animus domini-, o la voluntad e intención de hacerse dueño -animus rem sibi habendi-, elemento éste que, como lo dijo la Corte en sentencia de 9 de noviembre de 1956, por ser intencional, se puede presumir de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, así como el poseedor, a su vez, se presume dueño, mientras otro no demuestre serlo*” (G.J., tomo LXXXIII, pág. 776)”²

La teoría moderna³ la entiende como un derecho subjetivo real provisional y como tal es susceptible de hacerse valer ante todos mediante las acciones reales; es decir, al

¹ Corte Suprema de Justicia. Sent. 27 de Abril de 1955. Gaceta Judicial. Tomo LXXX No. 2153, p. 87 y ss.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de marzo 3 de 1994, “Código Civil Colombiano”, comentado, Editorial “Leyer”, julio de 2003, Bogotá D.C., Colombia, pág. 369.

³ “Pero existe una gran diferencia entre la propiedad y la posesión. La primera constituye un poder jurídico definitivo; la posesión, un poder de hecho provisional; provisional en el sentido de que puede caer frente a la acción que se deriva de la propiedad. De ahí que la doctrina actual predique (en forma bastante unánime) que la posesión es un derecho real provisional”. Valencia Zea Arturo. Naturaleza jurídica de la relación posesoria. Págs. 214, 215.

ejercerse un poder de hecho provisional sobre la cosa, se puede procurar su protección mediante las acciones posesorias que se refieren, precisamente, a las cosas y puede ser ejercida contra todos, pues en tal sentido se ha dicho que *“ Dado que el poseedor se comporta frente a la cosa, por hechos perceptibles por los sentidos, la ley ha revestido de singular protección a quien ostenta esa calidad, como puede observarse de la presunción de ser el poseedor propietario, (art. 762, C.C) y permitirle, en esa calidad, incoar acciones posesorias, ejercer la acción publiciana, inclusive, reclamar del Estado la declaración jurisdiccional de haber adquirido el dominio de un bien singular por haberlo poseído durante el tiempo señalado por la ley, con ánimo de señorío, esto es, sin reconocer dominio ajeno...”*⁴.

Sustancialmente la posesión es un derecho real provisional de carácter subjetivo, probatoriamente se la considera como un hecho, pues son las relaciones materiales de hombre con la cosa las que permiten palpar el poder de señorío que se ejerce sobre ella, por lo tanto esos actos de señor y dueño (*animus possidendi*), que no de mera tolerancia o facultad, efectuados por el presunto poseedor, son los que deben quedar establecidos fehacientemente, sin lugar a dudas, para que pueda colegirse que la posesión material alegada reúne ese esencial requisito.

En ese sentido quien alega ser poseedor, tiene la carga de demostrar el elemento vincular o relación jurídica, que se integra de una parte con la tenencia física de la cosa (*corpus*), y de la otra el *animus*, elemento psicológico, mediante el aporte de la prueba de los hechos o actos positivos que haya ejecutado, los cuales conforman el aspecto subjetivo que se traduce en el ánimo de poseer por parte de quien alega detentar la posesión sobre el inmueble. Sobre el particular se ha expresado: *“... como aspecto subjetivo que es, el ánimo de poseer implica observar el estado de espíritu que se presenta en el poseedor, averiguación que por lo mismo resulta asaz delicada, dificultad de la cual tomó, por fortuna, nota la ley, permitiendo entonces que esa intencionalidad se presuma de los hechos que normalmente dicen ser su reflejo, y que por aparecer externamente son apreciables por los sentidos...”* *“...ese elemento interno o acto volitivo, intencional, se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, así como el poseedor a su vez, se presume dueño, mientras otro no demuestre serlo”.* (LXXXIII, 776)⁵.

Son requisitos, entonces, para que la alegada prescripción opere: 1º) Posesión material en el usucapiente (tenencia física); 2º) Que la cosa haya sido poseída durante el tiempo que la ley exija; 3º) Que la posesión se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4º) Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapición.

CASO CONCRETO.- El demandante ha invocado en sus pretensiones la “prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio”, la que, como se anotó de forma antelada, tiene como uno de sus presupuestos, la inexistencia de justo título, definido por la jurisprudencia como *“condición necesaria para predicar la existencia de la posesión regular, a su vez requisito para la usucapición ordinaria. Para estos efectos posesorios el título injusto equivale a la ausencia de título, caso*

⁴ Ob. Cit. Pie de página 2.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de abril 4 de 1994, “Código Civil Colombiano”, comentado, Editorial “Leyer”, julio de 2003, Bogotá D.C., Colombia, pág. 475.

en el cual la posesión material así ejercida apenas resulta idónea pero para la prescripción extraordinaria no requiere de título alguno.” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, M.P.: Dr. José Fernando Ramírez Gómez. Agosto 1° de 2001, Referencia. Expediente 5841.)

En ese orden, se observa entonces, que su aspiración a que se le declare dueño del inmueble motivo de la litis- en menor extensión- se funda en la posesión que ostenta desde hace más de 10 años a la fecha de la notificación de la demanda, como lo solicitan los reconvencionistas, pues evidentemente de acuerdo a las normas procesales le asiste razón a los togados, que la notificación personal a los demandados no se efectuó dentro del año siguiente a la presentación de la demanda de reconvención.

Entonces hay que partir de los hechos expuestos por las partes, para verificar los extremos de la posesión del demandante, primigeniamente de la causa petendi y de las condiciones jurídicas del predio pretendido en PRESCRIPCIÓN.

Vistas las cosas, atendiendo el aspecto formal de la demanda de reconvención y, de la excepción, lógicamente se estaría probando el término legal para acceder a las pretensiones de la POSESIÓN y/o de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL DOMINIO a favor de los demandados. Pues así, se pretendía demostrar que en esa heredad se encontraban desde el mes de septiembre del 2010 y pretendiendo entonces, al haberse superado la interrupción de la prescripción con la presentación de la demanda, converger, a la fecha de notificación para cumplir el término legal de prescripción, entonces sería desde el mes de septiembre de 2010, hasta el 19 de noviembre de 2021, lo que superaría el tiempo descrito o exigido por la ley.

“ (...) Conforme a lo dispuesto por el artículo 2512 del Código Civil la prescripción extintiva de las acciones o derechos ajenos tiene ocurrencia cuando aquellas o éstos no se han ejercido durante cierto lapso de tiempo; y si, conforme a lo dispuesto por el artículo 2532 del Código Civil, con la modificación a él introducida por el artículo 1° de la Ley 50 de 1936, la prescripción adquisitiva extraordinaria opera por haberse poseído un bien por el término de 20 años, - hoy 10 años de acuerdo con la Ley 791 de 2002 - en forma simultánea corren tanto el término para que se produzcan la usucapión de un lado y, de otro la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien y, como lógica consecuencia se extingue también, al propio tiempo, la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel. Precisamente por esta razón, puede el demandado, si así lo decide, proponer como excepción la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria ejercida por el demandante, caso éste en el cual, si sólo a ello se limita, el acogimiento de ese medio de defensa solo comporta la declaración de que el titular inicial del derecho lo ha perdido, pero no implica declaración de quién lo ha ganado, vale decir, de quién es el nuevo titular. Si ello es así, habrá de arribarse a la conclusión de que la acción de dominio, como extensión del atributo de persecución que es inherente al derecho de propiedad, no se extingue por el simple paso del tiempo, sino que requiere de forma imperativa que, de manera simultánea a la desidia o inercia por parte del titular del derecho real, se ejerza la posesión por alguien más durante el tiempo mínimo que establece la ley para la consolidación de la usucapión, pues

sólo así el propietario dejará de ser tal y por ende se extinguirá la acción judicial de la que el legislador lo ha provisto para la defensa de su derecho, en este caso la acción reivindicatoria.(...)”.⁶

“(…) 4.3. La prescripción cumple una doble función social, en tanto, ceja incertidumbres. Por una parte, posibilita adquirir las cosas ajenas cuando sus dueños las han abandonado y se han poseído materialmente. Por otra, es un modo de extinguir las acciones o derechos de los demás ante la falta de ejercicio por parte de sus titulares. En común, exigen un tiempo determinado. Claro está, concurriendo los demás requisitos legales. La usucapión o prescripción adquisitiva cumple su rol fundamental en el campo de los derechos reales y, de manera especial, en la propiedad. La extintiva, en el terreno de los derechos personales y en los mecanismos dispuestos para ejercerlos. En palabras de esta Corporación: "Como la prescripción legalmente está concebida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos de los demás, de entrada, queda averiguada su finalidad, que no es otra que la de consolidar situaciones jurídicas concretas, en consideración al transcurso del tiempo. En relación con la prescripción extintiva o liberatoria (...), la regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho (...)" . Lo importante es que, relacionado con el derecho de dominio, la prescripción extintiva y adquisitiva, se encadenan. En sentir de la Corte, "en forma simultánea corre tanto el término para que se produzca la usucapión, de un lado y del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido de que en forma consecencial, al propio tiempo, se extingue también la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel (...)"⁷.

Entonces, vemos en el certificado de tradición del bien inmueble en mayor extensión, que hoy se disputa y, debemos de empezar a elucubrar sobre las acciones pertinentes de la demandante, para que los invasores pudiesen haber adquirido el derecho que reclaman y, coetáneamente, la señora MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA soltara el timonel de su dominio, no frente a terceros, sino, a los actuales usurpadores.

En este aspecto, es de resaltar que conforme al Certificado de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas, matrícula 294-9925, se presentan, entre otras, las siguientes anotaciones:

⁶ La acción de dominio no se extingue por el simple paso del tiempo. Tribunal Superior Distrito Judicial de Bogotá D.C. M.P. Dra. María Patricia Cruz Miranda.

⁷ C.S.J. Sala Casación Civil. M.P. Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILABONA. Sc5065-2020. 14 Dic. 2020.

)

ANOTACION: Nro 20 Fecha: 14-10-2011 Radicación: 2011-7695 VALOR ACTO: \$ 158,024,000.00,
Documento: ESCRITURA 339 del: 22-09-2011 NOTARIA UNICA de MARSELLA
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PEREZ VALENCIA MARTHA LUCIBIA 43046223
A: ISAZA MEDINA JOSE WALTER 18503932 X

ANOTACION: Nro 21 Fecha: 14-10-2011 Radicación: 2011-7696 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 3152 del: 13-10-2011 NOTARIA TERCERA de PEREIRA

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION - ESCRITURA NO. 339 DEL 22-09-2011 DE LA NOTARIA UNICA DE MARSELLA, EN EL SENTIDO DE QUE EL AREA REAL DE LA FINCA COMPUESTA POR LOS DOS LOTES DE TERRENO ES DE SIETE HECTAREAS Y MEDIA (7-5000 HAS), Y CONFORMAN UN SOLO LOTE DE TERRENO. (OTROS)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: ISAZA MEDINA JOSE WALTER 18503932 X
A: PEREZ VALENCIA MARTHA LUCIBIA 43046223

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 22-12-2011 Radicación: 2011-9413 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 6415 del: 20-12-2011 NOTARIA CUARTA de PEREIRA
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ISAZA MEDINA JOSE WALTER 18503932 X
A: PEREZ VALENCIA SANDRA MALENA 24765858

ANOTACION: Nro 23 Fecha: 12-06-2012 Radicación: 2012-4267 VALOR ACTO: \$
Documento: OFICIO F19-221 del: 05-06-2012 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de DOSQUEBRADAS
Se cancela la anotación No. 20, 21,
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - ESCRITURA NRO 339 DEL 02-09-2011 DE LA NOTARIA UNICA DE MARSELLA "COMPRAVENTA" Y ESCRITURA NRO 3152 DEL 13-10-2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE PEREIRA "ACLARACION", MEDIANTE ORDEN JUDICIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ISAZA MEDINA JOSE WALTER 18503932
A: PEREZ VALENCIA MARTHA LUCIBIA 43046223 X

ANOTACION: Nro 24 Fecha: 07-12-2016 Radicación: 2016-9046 VALOR ACTO: \$
Documento: OFICIO 323 F-19 del: 07-12-2016 FISCALIA 19 SECCIONAL de DOSQUEBRADAS
Se cancela la anotación No. 22,
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - NUNC 66170600091201200044
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: ISAZA MEDINA JOSE WALTER 18503932
A: PEREZ VALENCIA SANDRA MALENA 24765858

Nada más indicativo, que los hoy demandados en reconvención, que también pretenden la prescripción adquisitiva de dominio sobre sendos fundos de menor extensión, encontrándose dentro de la heredad, surge un tercero, JOSE WALTER ISAZA MEDINA, con título mobiliario sobre el mismo terreno, otorgado -presuntamente- en la Notaría de Marsella Risaralda, el día 22 de septiembre de 2011- con aclaración de escritura otorgada en la notaría 3ª de Pereira, el día 13 de octubre de 2011 y, cuyos registros fueron asentados en el correspondiente folio de M.I. el día 14 de octubre de 2011.

Pero de acuerdo a las declaraciones de la señora MARIA ALBEIDA PEREZ VALENCIA, el inmueble estuvo regentado por cuidadores quienes dispusieron del bien mediante arrendamiento y, aparecieron los codemandado en reivindicación, a quienes la señora encargada no conocía pero en una declaración aceptó que JOSE WALTER ISAZA MEDINA habría estado allí; son unas declaraciones confusas que entran igualmente en inconsistencias, habida cuenta, que pudo ser por coincidencia, WILTER DANNY ORTIZ GIL, pertenece al mismo gremio del comerciantes en ferretería y, en el mismo sector de residencia.

Pero lo que sí tenía claro la señora MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA era que había sido despojada de su terruño, con una escritura falsa, que la habían suplantado personalmente y, que acudió ante la autoridad competente para defender sus derechos, porque su suplantación procedió con un nuevo brusco e inmerecida atropello, para que esos suplantadores ingresaran nuevamente ante una Notaría para aclarar la escritura espuria que habían logrado obtener y, llevar las sendas falsificaciones a Registro de Instrumentos Públicos, para abrogarse de forma ilegal el dominio de la mayor extensión.

Y siguieron las agresiones a la dama ausente, el 20 de diciembre de 2011, el usurpador, otorgó escritura pública de hipoteca sobre el bien, a la señora SANDRA MALENA PEREZ VALENCIA, que coincidiendo con los apellidos de la demandante, no le conoce en su familia.

La señora MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA, entendiendo el principio de la buena fe, entregó la custodia y tutela de su derecho de dominio a la especialidad penal, jurisdicción ordinaria de la localidad y, logró, ese amparo para que el Registrador de Instrumentos Públicos de Dosquebradas inscribiera en el folio de matrícula inmobiliaria, orden de la FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN – FISCALIA 39 SECCIONAL- se cancela las anotaciones 20 y 21, Oficio No. F-19-221 del 05 de junio de 2012 y registrados el día 12 de junio de 2012; anotación 22, cancelada mediante oficio No. 323 F-19, cancelada el 07 de diciembre de 2016.

Poner en función al Aparato jurisdiccional del Estado, es ejercer los atributos de la propiedad, es un baluarte de las aspiraciones de la especie humana en la protección de la propiedad privada; es la protección de los usurpadores, que con ansias buscan que se desdibuje la propiedad ajena para tomarla para sí.

Se colige entonces, que la propiedad acá en disputa, fue saneada mediante la intervención de la autoridad judicial, con las decisiones registradas, la última el día 07 de diciembre de 2016, que se levantó la hipoteca que falsamente le había restringido y, aún, en gracia de discusión, pensándose que el dominio lo recupero la demandante con el registro del levantamiento de la escritura espuria y de su mencionada, corrección o aclaración, este se produjo el día 12 de junio de 2012,

Corolario de lo anterior, plantados los extremos de la pretendida posesión y reclamado así por la parte demandante en reconvención, se debe contar desde el 12 de junio de 2012 cuando ya hubo la anotación en instrumento público, para el conocimiento general, hasta el 19 de noviembre de 2021, como ya se había explicado; lo que conlleva a determinar que no se cumplió con el término legal exigido de 10 años, para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Con esta conclusión, no sería necesario entrar a hacer otras consideraciones para declarar la no prosperidad de la demanda en reconvención por el codemandado **CARLOS ALBERTO ISAZA** y, de la excepción de **WILTER DANNY ORTIZ GIL**, pero resta hacer otras precisiones que no solo corroboran el derrumbe de las pretensiones de los codemandados en reivindicación, sino, además, demuestran la mala fe que se les ha imputado en la demanda.

Evidentemente, se encuentra demostrado con el contrato de arrendamiento visto a archivo 082 del proceso digital -recopilado por el despacho-, que el señor WILTER DANNY ORTIZ GIL, el día 06 de agosto de 2015, aceptó ingresar o convertirse en arrendatario de un predio de seis cuabras de café, plátano y otros cultivos, documento que no fue objetado y, que además, el mismo señor WILTER DANNY ORTIZ GIL compareció a diligencia de reconocimiento ante el Notario Único del Circulo de Dosquebradas Risaralda. Así, entonces, este mero contrato, demuestra la mala fe, conforme a la ley procesal, porque habiendo aceptado ingresar como arrendatario, por un término de seis (06) años, estaba reconociendo dominio ajeno, aunque sea de un tercero, pero que era la persona que había dejado la señora MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA, fuera directamente o por interpuesta persona, para que le cuidara el predio. Es constitutivo de mala fe y, que demuestra únicamente su ingreso como mero tenedor a título de arrendatario, a partir del 06 de agosto de 2015 y, no como quieren hacerlo aparecer en el proceso, desde el año 2010. Es más, cuando se le notificó la demanda – 19 de noviembre de 2021- apenas habría terminado el contrato de arrendamiento que es totalmente válido.

Igualmente, existe un contrato de arrendamiento de lote de terreno en el finca La Sonora, suscrita por el mismo cuidador ORLANDO DE JESUS MARROQUIN y, un tercero – ANCIZAR DE JESUS PABON C.- El día 28 de enero 2016, contrato debidamente presentado en diligencia de reconocimiento ante la Notaría Primera de Pereira, y que demuestra no solo que se había ejercido el derecho de disposición en nombre de la demandante, sino, además, que en ese predio, confluó otra (s) persona (s) que los codemandados niegan haber visto. -Archivo 79 expediente digital-. Igualmente, el contrato de las hermanas Pérez Valencia con los señores HERMES DE JESUS BARRERA RODRIGUEZ, el día 20 de febrero de 2012. Archivo 81 ibidem-

Los interrogatorios de parte del señor CARLOS ALBERTO ISAZA son contradictorios, acomodados, maliciosos. En primera diligencia manifestó que su primo WILTER DANNY ORTIZ GIL, había abandonado el predio y, posteriormente, negó dicha conducta; pero además, tampoco dijo que su primo, había suscrito contrato de arrendamiento de ese predio en menor extensión, sino que ingresó allá en el año 2010, por indicaciones de él, en que ese predio estaba abandonado. Pero también dice Carlos Alberto Isaza que “un señor” a quien le cuidó el predio por una o unas noches, le dijo que se quedara ahí porque ese predio estaba abandonado; entonces así, si acepta que allá estaba al menos un tercero.

La señora de Carlos Alberto Isaza, dice que el usurpador “JOSE WALTER ISAZA MEDINA” debe ser primo de los codemandados y, para el despacho también existen un indicio de la formación de una zaga de la familia ISAZA para lograr despojar de su propiedad a la señora MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA,

También se debe determinar, que los señores CARLOS ALBERTO ISAZA y WILTER DANNY ORTIZ GIL, han mentido en sus versiones y, han faltado al juramento prestado, para acomodar las versiones a su favor y, por tanto se compulsarán copias de todo lo actuado ante la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, para que se les investigue dicha conducta y, muy respetuosamente se le

sugiere al señor Fiscal de conocimiento, que se puede determinar el árbol genealógico de los mismo señores para encontrar el parentesco que entre ellos puede existir con el usurpador de tierras JOSE WALTER ISAZA MEDINA.

Como de lo anterior deviene la declaración de la mala fe de los codemandados CARLOS ALBERTO ISAZA Y WILTER DANNY ORTIZ GIL, no se les reconocerá las mejoras reclamadas.

Los frutos civiles reclamados por la actora en reivindicación, estará a cargo en forma solidaria por los demandados y, se fija en la suma de \$22.400.000.00 que corresponde al juramento estimatorio que no fue objetado. No se probó frutos futuros.

DE LOS MEDIOS EXCEPTIVOS DE LOS CODEMANDADOS EN REIVINDICACIÓN.

1.- CARLOS ALBERTO ISAZA.

Declarar prescripción extintiva sobre el inmueble. Ya se observó mediante el análisis de la demanda de reconvenición que no ha existido la mencionada posesión y, mucho menos desde el momento en que allí se predica, Se declarará no probada esta excepción.

SEGUNDA: Que, de acuerdo a lo indicado en precedencia, se declare que, mi cliente, desde el mes de septiembre de 2010 hasta la fecha ha venido ejerciendo la posesión, en estos términos sería prudente reconocer la prescripción extintiva de dominio.

No conforma una excepción, es una consideración que atañe a la primera excepción.

2.- WILTHER DANNY ORTIZ GIL.

PRIMERA: DECLARAR prescripción extintiva sobre el bien inmueble objeto de debate, denominado Predio Rural La Sonora, ubicada en el paraje Buenavista, fracción Frailes, Municipio Dosquebradas, inscrita bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 294-9925 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del Municipio de Dosquebradas, Risaralda e identificada con el número catastral 000200010060000, del cual se encuentra como titular inscrita la demandada señora MARTHA LUCIBIA PÉREZ VALENCIA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 43.046.223, cuenta con la siguiente tradición y linderos: Mediante escritura pública No. 904 de febrero de 1987, la demandada MARTHA LUCIBIA PÉREZ VALENCIA adquirió el dominio de la Finca La Sonora, ubicada en el Paraje Buenavista, fracción Frailes, Municipio de Dosquebradas, inscrita bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 294-9925 de la Oficina de registro e instrumentos públicos de la misma localidad, e identificada con el número catastral 000200010060000, en permuta que realizó con la Señora ZORANNY MUÑOZ LOAIZA y la Señora LUZ MARINA ARGÜELLO DE OYUELA; el predio está compuesto por dos lotes de terreno que forman un solo globo, que constan de 7 hectáreas y media aproximadamente, y linda por el Norte con propiedades de

Roque Pinzón Zambrano, Eliseo Ospina G, María I. Correa de O, José Antonio Muñoz C y Aldemar Agudelo V; por el Oriente con propiedad de Roque Pinzón Zambrano; por el Sur con propiedad de Luis Antonio Soto A; y por el Occidente con propiedad de Aldemar Agudelo V, Ricardo Marín T, Eliberto Ruíz y María Isabel Correa de O. La prescripción por cuanto, la posesión ha sido pública y pacífica y se ha mantenido por el término superior a once (11) años de manera ininterrumpida.

Se resolvería en el mismo sentido, por los fundamentos fácticos; pero en este caso es más grave, porque está manifestando tener solo parte del predio La Sonora y, reclama para sí, todo el predio en mayor extensión, con lo cual no se identifica el predio de forma individual, como queriendo entonces reclamar para sí, lo que ya se predica lo estaría poseyendo – según la contestación y demanda de reconvenición- el señor CARLOS ALBERTO ISAZA. Y, además, por vía de excepción se alega es la POSESIÓN, porque la prescripción adquisitiva de dominio es una acción autónoma.

Se declarará no probada esta excepción.

Sobre los frutos naturales y mejoras, ya se pronunció el despacho, las cuales no corresponden igualmente a un medio exceptivo, sino a la reclamación de un derecho – cuando lo hay-

Se condena en costas a la parte demandada en reivindicación en forma solidaria. A favor de la señora MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA.

DE LAS ALEGACIONES FINALES.

Digamos que las exposiciones de los codemandados en reivindicación hayan sido reiterativas, claras y coincidentes, al igual que la fecha de la celebración del cumpleaños del menor, pero no se puede pasar por alto, la confluencia de otras personas en ese fundo desde antes y después del 2010, las contradicciones en la declaración del señor CARLOS ALBERTO ISAZA sobre la posesión continua e ininterrumpida de WILTHER DANNY ORTIZ GIL, en su porción de predio; además de las condiciones jurídicas en que se encontraba el bien inmueble usurpado y el tiempo que la administración de justicia pudo llegar a su remedio. No se puede pues conjugar, dos posesiones sobre un mismo bien, o dos a más posesiones sobre un mismo fundo, como si se tratara de fundir un tesoro para cada cual aparar lo que alcance.

La aceptación o afirmación que se haga, que alguien entró en forma irregular e indique que fue a partir del 2011, no es sinónimo de reconocimiento de la POSESION; es para indicar la mala fe -ya la pregonaba- que tenía el señor ORTIZ GIL; pero entonces ahí también se analizaron de acuerdo a la prueba común del proceso adelantado, en que ni había el tiempo necesario de la prescripción, ni había la buena fe de los invasores; en la diligencia de campo, desarrollándose una diligencia de inspección judicial, el juez tiene facultades de CONOCER bien el predio u objeto de la demanda; una de esas alternativas consideré a quien públicamente se vio y aceptó estar trabajando para los codemandados, en fumigación y mantenimiento de los cultivos que exhibían los mismos, pude preguntar, como podía haber practicado algunas otros actos de verificación; el juez tampoco es una persona totalmente lega en las áreas de cultivos o mantenimiento de siembras.

Lo ve la curadora ad litem, representante de las personas indeterminadas, no hay indicios de una efectiva posesión y explotación agrícola, menos por el tiempo que se dice se está explotando, además por la ubicación de la valla, mutatis mutandis, así se encuentre con el lleno de los requisitos legales, es una circunstancia procesal y, no de derecho sustantivo, que pueda dar lugar a negar la negación de las pretensiones.

Por lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, Risaralda administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR la improcedencia de la excepción denominada “Declarar prescripción extintiva sobre el inmueble”, por parte del codemandado en reivindicación, CARLOS ALBERTO ISAZA.

SEGUNDO.- DECLARAR la improcedencia de la excepción denominada “DECLARAR prescripción extintiva sobre el bien inmueble objeto de debate, denominado Predio Rural La Sonora,” por parte del codemandado en reivindicación, WILTHER DANNY ORTIZ GIL.

TERCERO.- Declarar la improcedencia de la reclamación de frutos civiles y naturales que como excepción segunda enumeran ambos codemandados en reivindicación.

CUARTO.- Denegar la **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISTIVA DE DOMINIO**, promovida en reconvencción por el señor **CARLOS ALBERTO ISAZA**.

QUINTO.- DECLARAR que **pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA**, el bien inmueble, predio rural La Sonora, ubicado en el paraje Buenavista, fracción Frailes, Municipio de Dosquebradas Risaralda, con matrícula inmobiliaria 294-9925 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Dosquebradas, e identificada con número catastral 000200010060000.

SEXTO.- Consecuentemente, se ordena, a los señores **CARLOS ALBERTO ISAZA y WILTHER DANNY ORTIZ GIL**, que una vez ejecutoriada esta sentencia, procedan a hacer entrega material del bien referenciado en las extensiones que ocupan, a la señora MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA.

SEPTIMO.- Se condena a los señores **CARLOS ALBERTO ISAZA Y WILTHER DANNY ORTIZ GIL**, como poseedores de mala fe, en forma solidaria, cancelen a favor de la señora **MARTHA LUCIBIA PEREZ ORTÍZ**, la suma de \$22.400.000.00 que corresponde al juramento estimatorio aportado por la demandante, por concepto de frutos civiles pasados y futuros.

OCTAVO.- Que no se probó la causación de espensas necesarias, diferentes a las que se reconocerán en las costas.

NOVENO.- Que la restitución la deberán hacer los señores CARLOS ALBERTO ISAZA y WILTER DANNY ORTIZ GIL, comprendiendo las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, como lo indica el Código Civil en el Título primero del Libro II.

DIEZ.- Disponer, la anotación de esta sentencia, en el folio de matrícula inmobiliaria 294-9925.

ONCE.- En firme esta sentencia, se ordena el levantamiento de las inscripciones de las respectivas demandas.

DOCE.- Por secretaría, hágase las compulsas que se encuentren ordenadas.

TRECE.- Se condena en costas a los demandados en reivindicación, a favor la demandante, señora MARTHA LUCIBIA PEREZ VALENCIA.

NOTIFIQUESE por secretaria, conforme a la ley.

EL JUEZ,

RODRIGO RAMOS GARCIA

Firmado Por:
Rodrigo Ramos Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Dosquebradas - Risaralda

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

Código de verificación: **46f84f35f226fc5f4c11b1e4dc0715ff07d99303befc5bf7a9ceaa8ba0e3be23**
Documento generado en 26/10/2023 03:53:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>