



San Andrés, Isla, Veintiocho (28) de Febrero de Dos Mil Veinticuatro (2024)

RADICACIÓN: 88-001-4003-003-2018-00071-00
PROCESO: ACCION REIVINDICATORIA DE DOMINIO –
RECONVENCIÓN DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: JAVIER VASQUEZ NEIRA Y OTRA
DEMANDADO: LUIS AUSBERTO LOSADA CUENCA
SENTENCIA No. 00025- 2024

I. OBJETO A DECIDIR

Conforme lo dispone al artículo 278 del Código General del Proceso, procede el Despacho a dictar sentencia anticipada en el proceso verbal JAVIER VASQUEZ NEIRA Y VICTORIA EUGENIA PARRA DUQUE contra LUIS AUSBERTO LOSADA CUENCA.

II. LA DEMANDA

Los señores JAVIER VASQUEZ NEIRA Y VICTORIA EUGENIA PARRA DUQUE presentaron demanda reivindicatoria contra LUIS AUSBERTO LOSADA CUENCA, a efectos de que le sea restituido el bien inmueble de su propiedad, con base en los siguientes:

III. HECHOS

Las súplicas de la demanda se fundamentan en los hechos que se compendian de la siguiente manera:

1. Los señores Javier Vásquez Neira y Victoria Eugenia Parra Duque, y demás personas copropietarias del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 450-7087, adquirieron dicho bien a través de escritura pública No. 1334 del 29 de noviembre de 1990.
2. Que el inmueble se encuentra ubicado en la Isla de San Andrés, en el sector denominado Chain Ground, con los siguientes linderos y medidas: Norte: Linda con herederos de Mayothan Davis en extensión de 15 mts; Sur: Linda con calle pública en extensión de 13.50 mts; Este: Linda con predio de Jorge Galeano y Nelly Leiton en extensión de 23 mts; y Oeste: Linda con predio de Benita Gomez de Roa en extensión de 29.30 mts.
3. Sostienen que por razones de trabajo y otras circunstancias, los propietarios, debieron ubicar sus residencias en otras ciudades, escaseándose las visitas al predio, empero por muchos años el mismo estuvo desocupado, hasta que el señor LUIS LOSADA CUENCA, aprovechando la ausencia de los mismos, a partir del día 30 de agosto de 2016 empezó a invadir la propiedad de los demandantes, colando cosas viejas, limpiando las plantas que ya existían y luego sembrando yuca y otras plantas.
4. Indican que han tratado de hacerle entender al demandado sobre la irregularidad que presenta invadir una propiedad ajena, el señor LUIS LOSADA CUENCA, no solamente ha hecho caso omiso a ello, sino que



aprovechando que su residencia colinda con el lado derecho del inmueble de los demandantes, hace aproximadamente cinco meses abrió una puerta e hizo una media agua o pequeño cambuche con materiales removibles, tales como tablas, palos y Zinc, además de descargar escombros en el predio, ejerciendo posesión sobre la totalidad del predio arriba indicado, al cual no le permite a los demandantes acceder.

5. Por último, mencionan que el señor LUIS AUSBERTO LOSADA CUENCA, solicitó adjudicación judicial de pertenencia, mediante la figura de la prescripción, en relación con el predio materia de esta litis, el cual le correspondió al Juzgado 2º Civil Municipal de esta ciudad, y dicha demanda fue archivada por desistimiento tácito.

IV. PRETENSIONES

De manera respetuosa solicitó que mediante sentencia que ponga fin al proceso se acceda a:

1. Ordenar al señor LUIS ALBERTO LOSADA CUENCA, se sirva a restituir a los señores Javier Vásquez Neira y Victoria Eugenia Parra Duque, y demás personas copropietarias del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 450-7087, se encuentra ubicado en la Isla de San Andrés, en el sector denominado Chain Ground, con los siguientes linderos y medidas: Norte: Linda con herederos de Mayothan Davis en extensión de 15 mts; Sur: Linda con calle pública en extensión de 13.50 mts; Este: Linda con predio de Jorge Galeano y Nelly Leiton en extensión de 23 mts; y Oeste: Linda con predio de Benita Gomez de Roa en extensión de 29.30 mts.
2. Condenar al señor LUIS ALBERTO LOSADA CUENCA, para que pague a los propietarios del inmueble objeto del presente asunto, los frutos civiles que los mismos hubieren podido percibir con mediana inteligencia y actividad.
3. Condenar en costas y agencias en derecho al demandado.

V. ACTUACION PROCESAL

Mediante auto de fecha 27 de mayo de 2018, se admitió la demanda y se ordenó notificar al señor LUIS LOSADA CUENCA, así mismo se corrió traslado de la demanda por el término de 10 días (Fl. 27 del Informativo).

Mediante auto de fecha 25 de julio de 2018, se admitió la demanda verbal sumaria de reconvenición promovida por el señor LUIS ALBERTO LOSADA CUENCA, contra JAVIER VASQUEZ NEIRA Y VICTORIA EUGENIA PARRA DUQUE, BLANCA NERY CABALES FLOREZ, LUZ NELLY TINJANA CORTES, LUCY STELLA VALDERRAMA FRANKLIN, SONIA CARDONA CARDENAS, NANCY EVELYN MOSQUERA SANCHEZ Y JESUS ALBINO LORZA Y PERSONAS INDETERMINADAS, ordenando notificar por estado a los demandados, y se ordenó correr traslado de la demanda por el termino de 10 días para que ejercieran el derecho de contradicción.



El mismo 25 de julio de 2018, se corrió traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito presentadas por el demandado, por el término de 3 días, en la demanda principal.

Posteriormente en auto de fecha de 03 de diciembre de 2018, se deja sin validez ni efecto el auto de fecha 25 de julio de 2018 y en su lugar se ordenó notificar por estado a los señores JAVIER VASQUEZ NEIRA Y VICTORIA EUGENIA PARRA DUQUE y por emplazamiento a los demandados BLANCA NERY CABALES FLOREZ, LUZ NELLY TINJANA CORTES, LUCY STELLA VALDERRAMA FRANKLIN, SONIA CARDONA CARDENAS, NANCY EVELYN MOSQUERA SANCHEZ Y JESUS ALBINO LORZA. (Fl.33 y ss del Informativo de reconvencción).

El 04 de diciembre de 2018, mediante auto se fija caución a la parte demandante para obtener el decreto de las medidas cautelares solicitadas.

En auto de fecha 17 de enero de 2019, se fija como montó de la caución para obtener el decreto de las medidas solicitadas el 10% del valor de la cuantía fijada en la demanda. (Fl. 44 del informativo principal).

Mediante auto de fechas 21 de enero de 2019, se decretó la medida cautelar solicitada, esto es, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula 450-7087 de la ORIP.

Surtido el emplazamiento, del cual reposa constancia de su publicación a folios 50, del expediente de reconvencción, se ordenó que por secretaria se incluya en la base de datos del Registro Nacional del Procesos de Pertenencia, el presente proceso, por cumplir con los requisitos legales para su inclusión, dejando constancia de su inclusión a folio 65 del cuaderno de reconvencción.

En auto de fecha 07 de mayo se nombró como curador ad-litem a la Dra. ORMA NEWBALL ESCALONA, a efectos de que representara a los señores BLANCA NERY CABALES FLOREZ, LUZ NELLY TINJANA CORTES, LUCY STELLA VALDERRAMA FRANKLIN, SONIA CARDONA CARDENAS, NANCY EVELYN MOSQUERA SANCHEZ Y JESUS ALBINO LORZA y personas desconocidas e indeterminadas.

En auto de fecha 27 de noviembre de 2019, se corrió traslado de las excepciones de mérito presentadas por la parte demandante a los demandados.

El 01 de julio de 2020, mediante auto se deja sin validez ni efecto el auto de fecha 27 de noviembre de 2019, y en su lugar se ordena correr traslado a la parte demandante en el proceso de reconvencción en pertenencia de las excepciones propuestas por la curadora ad-litem.

Mediante contestación de fecha julio 06 de 2021, la Gobernación Departamental dio contestación al oficio, donde se pronunció sobre el inmueble objeto de prescripción.

En auto de fecha 04 de marzo de 2022, el Despacho fija fecha para la celebración para la celebración de la audiencia de que trata el Art. 372 del C.G.P., y en dicha audiencia se fijó hora para la diligencia de inspección judicial y posteriormente en la diligencia se fijó la hora de las 03:00 p.m., para la audiencia de que trata el Art. 373 ibidem.

A través de auto del 29 de agosto de 2023, se fijó como fecha el día Veinte (20) de Octubre de 2023 a las 09:00 de la mañana, como fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso.



Sin embargo, mediante auto del 19 de octubre de 2023, el despacho dispuso declarar la nulidad de toda la actuación en cuanto a la reconvención, habida cuenta que no se admitió la demanda como pertenencia, por lo que no se realizó la diligencia antes mencionada.

Posteriormente, mediante escrito del 05 de febrero de 2024, el señor LUIS AUSBERTO LOSADA CUENCA, solicitó la terminación del proceso de pertenencia en reconvención, por cuanto manifiesta no tener interés en continuar con el litigio y además se allanó a las pretensiones de la demanda reivindicatoria.

El día 08 de febrero de 2024, los demandantes a través de su apoderado judicial, coadyuvaron la solicitud del demandado de terminación del proceso. Asimismo, solicitaron se abstenga de condenar en costas a la parte demandada.

VI. CONTESTACIÓN

La parte demandada señor LUIS ALBERTO LOSADA CUENCA, contestó la demanda, y en ella se opuso a las pretensiones de la demanda y presentó excepciones de mérito de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO Y EXTINCIÓN DEL DERECHO REIVINDICATORIO DEL INMUEBLE OBJETO DE LITIGIO A LOS DEMANDANTES.

Asimismo, se evidencia que dentro de su contestación el demandado presentó demanda de reconvención de pertenencia sobre el inmueble objeto del presente asunto.

Manifiesta la parte demandada en su contestación, que es cierto el hecho 1º, teniendo en cuenta que dicho documento fue adjuntado a la demanda.

Al hecho 2º menciona que no es cierto, por cuanto que quien ha tenido la posesión del inmueble por más de 25 años, ejerciendo actos de señor y dueño, tales como limpieza, vigilancia y cuidado de dicho inmueble además ha cosechado; plantaciones de banano, ñame, yuca, maíz, patilla, melón y ahuyama ha sido el demandado LUIS LOSADA CUENCA, y no los demandantes, es tan falso como que los demandantes siquiera viajaron hasta la isla de San Andrés, para la compra de dicho inmueble fue a través de apoderado que lo adquirieron tal y como lo dice la escritura 1334 del 29 de noviembre de 1990, quiere esto decir que nunca tomaron posesión del inmueble ya estando en dicha posesión el demandado sin siquiera haberles hecho entrega el vendedor.

En cuanto al hecho 3º manifiesta que es totalmente falso, y que nunca han tenido posesión de dicho inmueble, porque nunca han residido ni domiciliado en esta ínsula, mi poderdante tiene más de 25 años en posesión de dicho inmueble y nunca ha sabido nada de los demandantes, él es quien ha sembrado en el predio para sí y por su profesión empírica de mecánico ha tenido las supuestas cosas viejas que se menciona en este hecho.

Siguiendo con el hecho 4º dice que es totalmente falso, entre el demandado y los demandantes nunca ha habido trato ni conversación alguna, ni siquiera los conoce y tiene desde hace más de 25 años la mencionada posesión del inmueble de que hablan los demandantes.

Al hecho 5º sostiene que es cierto, y que tal y como lo menciona el apoderado en este hecho la demanda fue desistida tácitamente, porque el apoderado del demandante en aquella época no movió dicha demanda, no porque no tenía la posesión que ha venido ejerciendo por más de 25 años, sino que desconocemos los motivos.



En cuanto al hecho 6º menciona que es el demandado quien siempre ha sembrado para su uso en dicho inmueble y nunca los demandantes han reclamado el mismo, actuando ante la comunidad como señor y dueño.

El hecho 7º indica que, en parcialmente cierto, pues teniendo en cuenta que los demandantes son comuneros del inmueble objeto de esta demanda.

Mediante memorial presentado el día 15 de octubre de 2021, el Curador Ad-Litem, que representa en el sub-judice a las personas indeterminadas, dio contestación a la demanda, manifestando que no le consta los hechos presentados en la demanda, y no se opone a las pretensiones de la demanda, pues considera que deber ser el Juez quien valore las pruebas o decida conforme a lo probado en el juicio, así mismo no propuso excepción alguna que resolver. (Fl. 59 y ss del cuaderno Ppal).

VI.I. DEMANDA DE RECONVENCION

Dentro de la contestación de la demanda, el demandado presentó demanda de reconvención de Pertenencia, puesto que alega que desde hace más de diez (10) años ha ejercido posesión sobre el bien inmueble con numero de matrícula inmobiliaria 450-7087, que pertenece a los demandantes.

Solicitó con la demanda que se declare:

1. Que pertenece el dominio pleno y absoluto al demandante Luis Losada Cuenca, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble que comprende: un lote de terreno, situado en la Isla de San Andrés, en el sector denominado CHAIN GROUND distinguido bajo el folio de matrícula No. 450-7087 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ésta localidad, con medidas y linderos: Norte: Colinda con los herederos de MAYOTHAN DAVIS, en extensión de (15,00 mtrs), Este: Colinda con predio de JORGE GALEANO Y NELLY DE LEITON, en extensión de (23.00 mtrs), Sur: Colinda con Calle Pública, en extensión de (13.50 mtrs), y al Oeste: Colinda con BENITA GÓMEZ DE ROA, en extensión de (29.30 mtrs). Predio matriculado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-7087. Para un total de 351 mt2.
2. Que se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
3. Que se condene en costas a todo aquel que formule oposición.

VII. CONSIDERACIONES

7.1. Competencia

Son los Juzgados Civiles Municipales de San Andrés, Islas, los competentes para conocer en primera instancia de los asuntos de Acción Reivindicatoria, que su cuantía no exceda de los 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes (Inciso 1º del Art. 18 del C.G.P.).

Igualmente son competentes por el factor territorial, como quiera que el predio objeto de la controversia, se encuentra ubicado dentro de este Departamento Archipiélago.



Cumplidos los presupuestos procesales y no observando causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, se procede en consecuencia a proferir la sentencia de fondo.

Así las cosas, corresponde a este Juzgado dilucidar como problema jurídico, si el demandante tiene el dominio pleno y absoluto del inmueble objeto del presente proceso.

7.2. Elementos estructurales de la acción reivindicatoria o de dominio

Señala el artículo 946 del Código Civil, que la reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

A su vez la Corte Suprema de Justicia señaló:

“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela (artículo 946 C.C.).

Este instrumento es la vía legal para reclamar la posesión y no la propiedad de la cosa, porque el demandante afirma tener esta última, es decir, es la causa para que el actor pueda pedir y obtener el goce pleno y absoluto de su derecho con el ejercicio posesorio, que se realiza con la restitución del bien. Es, por ello, la acción que ejercita el dueño sin posesión, contra el poseedor sin dominio.

La propiedad, como derecho real que es, ostenta como esencial característica la de otorgar al titular el poder de persecución que, como su nombre lo indica, lo faculta para ir tras la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre.

De ahí que el Código Civil la defina como el derecho que se tiene «en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno» (artículo 669) y consagre la acción reivindicatoria como el medio eficaz para hacer efectivo ese atributo de persecución que está indisolublemente unido al dominio, para lograr la restitución de la cosa. La reivindicación es, pues, una acción real, porque nace de un derecho que tiene ese carácter, cual es el de propiedad.”¹

En ese orden de ideas está legitimado en la causa por activa el titular del dominio del bien y por pasiva el actual poseedor² es decir que corresponde probar por una parte el derecho de dominio que le asiste y la posesión en cabeza del demandado y que se trata de un mismo bien, es decir que haya identidad de bienes.

Sobre este particular la jurisprudencia sea pronunciada así:

“Así entonces, con apoyo en los arts. 946, 947, 950 y 952 ibídem, doctrina y jurisprudencia, unánimemente, señalan como presupuestos de la acción reivindicatoria o de dominio, los siguientes: derecho de dominio del demandante; posesión actual del demandado; identidad entre el bien perseguido por el demandante y el poseído por el demandado, y que se trate de una cosa singular reivindicable, o una cuota determinada proindiviso de ella. Tratándose de la reivindicación ficta o presunta, los anteriores elementos deben adicionarse con los

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Radicación No. 11001-31-03-002-2002-02246-01, del 1 de septiembre de 2014, MP ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

² Artículo 952 CC.



de la demostración de la enajenación de la cosa y la imposibilidad o dificultad de la persecución.”³

“La acción reivindicatoria o acción de dominio, ha sido definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella “que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.” Se dirige contra el actual poseedor (Art.952 C.C.) y a través de su ejercicio es posible reivindicar las cosas corporales, raíces y hasta los bienes muebles (Art.947 C.C.).

En el ejercicio de esta acción, cobra vigencia la precisión y alcance del derecho de dominio y el de la posesión. En los términos del artículo 669 del Código Civil, el dominio o propiedad *“es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella...”*

La tradición es el modo de adquirir el dominio, la cual consiste, en los términos del artículo 740 del C.C. *“en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.”* Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación (art.745 C.C.). Tratándose de inmuebles, la tradición del dominio se realiza a través de la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756 C.C.). En estos casos es obligatorio registrar el título traslativo de dominio (art. 759 C.C.).

Por su parte, el artículo 762 del mismo estatuto, establece que la posesión es: *“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. // El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”*

La doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: **(i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandado tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.**

En la Sentencia T-076 de 2005, la Corte Constitucional se refirió a cada uno de los elementos a partir de los reiterados pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, sala de Casación Civil, en procesos de reivindicación:

*“1.2.2.- En lo que toca con **el primer elemento enunciado**, vale decir, la obligación del demandante 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 aquella, 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 lo ampara la ley.*

*1.2.3.- El **segundo elemento**, esto es, la **posesión material del bien por parte del demandado**, al decir artículo 952 del C.C. que *“la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor”* implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su*

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL Y AGRARIA Magistrado Ponente: Dr. JOSÉ FERNANDO RAMÍREZ GÓMEZ, Santafé de Bogotá, D.C., doce (12) de agosto de mil novecientos noventa y siete 997), Referencia: Expediente 4546.



oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

*1.2.4.- También se requiere, como **tercer elemento** de la acción reivindicatoria que **recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular**, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado 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.*

*1.2.5.- Como **último elemento axiológico** 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" (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84)"⁴*

Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual "el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo". Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil ha afirmado lo siguiente:

"La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que sí datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión, si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir"⁵.

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo.

Así, la acción reivindicatoria o acción de dominio, es la que adelanta el dueño de un bien contra el actual poseedor del mismo para obligarlo a que lo restituya, para lo cual se requiere el enfrentamiento de los títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado. Para el éxito de la acción, es indispensable que el demandante

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, expediente No. 4987, diciembre 2 de 1997.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente No. , octubre 23 de 1992.



tenga el dominio, el demandado la posesión, que se trate de un bien sobre el que exista identidad frente al reclamado y que los títulos de adquisición sean anteriores a la posesión que alega tener la persona contra quien se dirige la demanda.⁶

De otro lado, los frutos civiles son los productos o utilidades que genera la cosa de acuerdo con su destino económico y sin pérdida de su sustancia, de acuerdo con el valor en uso o inversión que de ella se hace.

Nuestra legislación regula los frutos civiles en el art. 717 del Código Civil, que dice:

Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.

A su turno, el art. 718 CC indica que los frutos civiles le pertenecen al dueño de la cosa de que provienen.

Así pues, el fruto debe ser entendido como uno de los atributos del derecho de dominio y, está comprendido dentro del beneficio o producido civil o natural que un bien le reporta legalmente a su dueño, poseedor, usufructuario o tenedor; así lo ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco en providencia del 4 de diciembre del 2018, en proceso con radicado 11001-31-03-027-2006-00307-01 (SC5235-2018).

Entonces, para que puedan ser reconocidos los frutos civiles a favor del dueño de la cosa en virtud de la reivindicación del bien a cargo del poseedor de ésta, debe encontrarse acreditados como supuestos fácticos la posesión irregular o de mala fe; y, además, que estos efectivamente se hayan causado dentro del término que el bien estuvo bajo la tenencia del demandado.

VIII. CASO CONCRETO

En el presente asunto, se evidencia que los señores JAVIER VASQUEZ NEIRA, VICTORIA EUGENIA PARRA DUQUE y otros, son los propietarios del bien inmueble ubicado en el sector de "CHAIN GROUN", distinguido con número catastral 01-00-0151.0087-000. Cuyos linderos y medidas son: Norte: Colinda con los herederos de MAYOTHAN DAVIS, en extensión de (15,00 mtrs), Este: Colinda con predio de JORGE GALEANO Y NELLY DE LEITON, en extensión de (23.00 mtrs), Sur: Colinda con Calle Pública, en extensión de (13.50 mtrs), y al Oeste: Colinda con BENITA GÓMEZ DE ROA, en extensión de (29.30 mtrs). Predio matriculado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés.

Adujo el demandante que desde el año 2016, tuvieron conocimiento que el señor LUIS LOSADA CUENCA, estaba invadiendo su terreno, por lo que decidieron demandarlo a través de demanda verbal reivindicatoria de dominio.

A su vez, se observa que desde el año 2016 en efecto el señor LOSADA CUENCA, presentó demanda de pertenencia, la cual correspondió al Juzgado Segundo Civil Municipal de esta localidad, pero en el año 2017 se decretó el desistimiento tácito de la misma.

Por lo que, en el año 2018, los aquí demandantes, presentaron demanda reivindicatoria de dominio en contra del señor Losada Cuenca. Al respecto, este último, contestó la presente acción, manifestando ser el poseedor de ese inmueble

⁶ T-456 de 2011.



desde el año 1980, es decir desde antes de que los aquí demandantes lo adquirieran, presuntamente; por lo que presentó demanda de reconvención de pertenencia.

El día 05 de febrero de 2024, el señor LUIS AUSBERTO LOSADA CUENCA, solicitó la terminación del proceso de pertenencia en reconvención, por cuanto manifiesta no tener interés en continuar con el litigio y además se allanó a las pretensiones de la demanda reivindicatoria presentada en su contra por los señores JAVIER VASQUEZ NEIRA y VICTORIA EUGENIA PARRA DUQUE.

Asimismo, el día 08 de febrero de 2024, los demandantes JAVIER VASQUEZ NEIRA y VICTORIA EUGENIA PARRA DUQUE a través de su apoderado judicial, coadyuvaron la solicitud del demandado de terminación del proceso; donde solicitaron se dicte sentencia anticipada, teniendo en cuenta que ambas partes están de acuerdo y que además ya no existen pruebas por practicar.

Al respecto, el inciso 3° del artículo 278 del Código General del Proceso, establece que:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”*

Así las cosas, y teniendo en cuenta que se cumple lo dispuesto en los numerales 1° y 2° del citado artículo, procederá el despacho a resolver de fondo el presente asunto, de acuerdo a la solicitud presentada por las partes.

Ahora bien, como se dijo en precedencia, la acción reivindicatoria o acción de dominio, ha sido definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella *“que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*.

Igualmente, se reitera, que la doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido que, para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio, es necesario que se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales:

- (i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue;
- (ii) Que el demandado tenga la posesión material del bien;
- (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma;
- (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y además,
- (v) Que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

De los anteriores elementos, considera la suscrita que, en el presente asunto, todos se cumplen a cabalidad, tal y como quedó demostrado a lo largo del proceso judicial que aquí nos concierne, por tal razón, habrá de despacharse favorablemente las



pretensiones de la presente demanda, máxime si se tiene en cuenta el escrito del demandado donde se allanó a las pretensiones de la misma, así como también solicitó la terminación del proceso de pertenencia en reconvención.

Ahora, de cara a estudiar sí el demandado es poseedor y que debe ser condenado al pago de frutos civiles, se debe distinguir si son de buena o mala fe, sobre el particular ha dicho la Corte Suprema de Justicia que:

“El poseedor vencido está obligado a restituir los frutos naturales y civiles generados por la cosa, los que bien pudiesen haberse percibido o que con mediana diligencia y actividad se recibieran si la cosa hubiera estado en poder del propietario. El de mala fe está obligado, entre otras cosas, a restituir los frutos o su valor desde que posee, el de buena fe, desde la notificación de la demanda (Art. 964 del Código Civil).

“Respecto a los frutos, es preciso distinguir entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe: éste no los adquiere, debe restituirlos íntegramente, retrospectivamente. Por el contrario, el poseedor de buena fe los conserva, porque los ha hecho suyos, al menos hasta el día de la demanda de reivindicación: como consecuencia de esto, se encuentra obligado a restitución, no por razón de que por el solo hecho de la demanda dirigida contra él se haya constituido fatalmente en poseedor de mala fe (puede creer en la justicia de su causa), sino porque se quiere poner al propietario triunfante en la situación en que se encontraría si hubiera obtenido el triunfo desde el primer momento, ya que la lentitud de la justicia no debe perjudicarlo” (Derecho Civil, tomo I, Vol. III, pág. 64, Ed. E.J.E.A., Buenos Aires, 1952)⁷.

Así, conforme a la regla general prevista en el artículo 769 del Código Civil *“la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establezca la presunción contraria... En todos los otros, la mala fe deberá probarse”*; así que, incumbe a la parte actora la carga de la prueba para acreditar la mala fe, sin embargo, se distrajo de su deber de acreditar actos fraudulentos o dolosos a través de los cuales hubiese entrado en posesión el extremo pasivo, por lo que nada hizo para desvirtuar la presunción que consagra el aludido artículo.

Entonces, al no existir una prueba con la fuerza suficiente para derruir la presunción de buena fe que recae sobre los actos del poseedor, éstos deben ser considerados de buena fe, en consecuencia, dentro de ese contexto se deben reconocer frutos al demandante, en la forma y términos previstos en el inciso 3° del artículo 964 del Código Civil, según el cual el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la notificación de la demanda, tal y como lo ha venido precisando la Corte al decir:

(...) la Sala, en relación con el artículo 964 del Código Civil, ha observado que dicha norma “establece una excepción a la regla general desarrollada en el artículo 716 ibídem, pues hace dueño al poseedor de buena fe de los frutos que haya percibido con anterioridad al enteramiento de la demanda, momento hasta el cual puede atribuírsele dicha condición - la de poseedor de buena fe-, pues a partir de allí, en el supuesto de ser vencido en el proceso, se le dará el mismo tratamiento establecido para el poseedor de mala fe y, por lo mismo, estará obligado

⁷ 2 Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, SC11786-2016; Rad. 11001 31 03 037 2006 00322. Bogotá D.C., 26 de agosto de 2016, M.P. Margarita Cabello Blanco



a la restitución de la totalidad de los frutos que perciba” (Cas. Civ., sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente No. 19001- 3103-003-2005-00058-01; se subraya). No sobra destacar que esta posición de la jurisprudencia que ha sido constante desde hace varios lustros, al precisarse en su momento que “[c]uando los arts. 964 y 966 del C.C. hablan de contestación de la demanda, no se refieren al hecho material de la respuesta del demandado al libelo con que se inicia el juicio, sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea a la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda” (Cas. Civ. 3 de junio de 1954, LXXVII, pág. 772).

*(...) Es patente, entonces, que el Tribunal erró en la interpretación del artículo 1746 del Código Civil y que, como consecuencia de tal yerro, no hizo actuar el artículo 964 ibídem, pues de no haber cometido tales desatinos, **habría colegido que el aquí demandado, al ser poseedor de buena fe, como esa misma Corporación lo calificó en su propio fallo, apreciación fáctica que al no estar comprendida en la acusación no puede ser revisada por la Corte, estaba obligado a restituir únicamente los frutos percibidos con posterioridad a la notificación del auto admisorio de la demanda, porque sólo a partir de este momento quedaba sometido al régimen que para los poseedores de mala fe prevé el segundo de tales preceptos.**” (negrilla para destacar)⁸*

En el libelo petitorio se solicitó que se condene al demandado, por ser poseedor de mala fe, a pagar el valor de los frutos naturales y civiles; no sólo los percibidos, sino los que el dueño hubiese podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, desde el momento de iniciada la posesión, hasta que se verifique la restitución del inmueble.

El despacho se abstendrá de condenar por este concepto ya que la parte actora no acreditó la mala fe en cabeza de la parte vinculada por pasiva, y es claro que, presumiéndose la buena fe, al actor le correspondía el onus probandi sobre este aspecto subjetivo, señalado en el artículo 964 del C.C, para la prosperidad de esta pretensión restitutoria. Sin embargo, conforme al penúltimo inciso del artículo 964 ib, el demandado deberá cancelar al actor los frutos naturales percibidos después de vencido el término para contestar la demanda y hasta que se produzca la restitución del inmueble.

Corolario de lo anterior, atendiendo la solicitud del demandado, misma que fue coadyuvada por los demandantes, procederá la suscrita a ordenar la restitución del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 450-7087 de San Andrés Isla, por lo que se le ordenará al señor LUIS AUSBERTO LOSADA CUENCA, que, dentro del término de 10 días constados a partir de la ejecutoria de esta providencia, entregue a los señores JAVIER VASQUEZ NEIRA y VICTORIA EUGENIA PARRA DUQUE, el inmueble objeto del presente asunto.

De otro lado, se ordenará el levantamiento de la medida cautelar decretada por este despacho ante la Oficina De Registro de Instrumentos públicos, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 450-7087 de San Andrés Isla, y, en consecuencia, se ordenará la inscripción de la presente sentencia.

⁸ CSJ SC10326-2014, 5 ago., rad. 2008-00437-01, citada en sentencia SC5513 de 2021.



De otro lado, se tendrán por desistidas las pretensiones de la demanda de reconvencción en pertenencia presentada por el señor LUIS AUSBERTO LOSADA CUENCA, de conformidad con su solicitud de fecha 02 de febrero de 2024.

Finalmente, el despacho se abstendrá de condenar en costas a las partes.

Congruente con lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS, ISLA, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, accederá a las pretensiones de la demanda, así:

IX. RESUELVE:

PRIMERO: ORDÉNESE al demandado LUIS AUSBERTO LOSADA CUENCA, que, dentro del término de 10 días constados a partir de la ejecutoria de esta decisión, entregue a los señores JAVIER VASQUEZ NEIRA Y VICTORIA EUGENIA PARRA DUQUE, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 450-7087 de oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés Isla.

SEGUNDO: ABSTENERSE de condenar al demandado, a pagar el valor de los frutos civiles producidos o los que hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado del inmueble antes descrito.

TERCERO: TÉNGANSE por desistidas las pretensiones de la demanda de reconvencción de pertenencia promovida por el señor LUIS AUSBERTO LOSADA CUENCA, por lo expuesto en precedencia.

CUARTO: ABSTENERSE de condenar en costas a las partes.

QUINTO: INSCRÍBASE esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-7087 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

SEXTO: ARCHÍVESE el expediente y hágase las anotaciones de rigor en los libros radicadores.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**INGRID SOFIA OLMOS MUNROE
JUEZA**

JVILLA

Firmado Por:
Ingrid Sofia Olmos Munroe
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
San Andres - San Andres

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: **3b70b46dd9596ca09a9c13c3880f9819e9f91a3e81b9d0758538e968f985bfe6**

Documento generado en 28/02/2024 12:39:57 p. m.

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