

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUICIPAL ZONA BANANERA – MAGDALENA

ZONA BANANERA, TRECE (13) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

Procede el Despacho a emitir la sentencia que en derecho corresponda, dentro del proceso acumulado entre verbal declarativo de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio promovida por el señor SANTANDER BOLIVAR IBARRA LOPEZ en contra de VICTOR EDUARDO DANGOND NOGUERA y OTROS y Personas Indeterminadas, Radicado No. 479804089002-2017-00195-00; y proceso declarativo con Acción Reivindicatoria seguido por los señores VICTOR EDUARDO DANGOND NOGUERA y OTROS contra el señor SANTANDER BOLIVAR IBARRA LOPEZ, radicado No. 4798040890022019-00043-00.

ANTECEDENTES

Mediante apoderado judicial legalmente constituido, el señor SANTANDER BOLIVAR IBARRA LOPEZ instauró demanda de prescripción adquisitiva de dominio, para que previo a los diferentes trámites relativos al proceso verbal, se le declarara a su favor el área de aproximadamente de tres (3) hectáreas, el cual hace parte de un predio de mayor extensión, denominado LA BONGA, con área de siete (7) hectáreas, cuyos linderos son: NORTE, en 33,11 metros lineales, callejón en medio, con potreros de GUSTAVO MANRIQUE; SUR, en 244,50 metros lineales, callejón en medio con finca bananera LA SARA No.1 de JOSE M NOGUERA, antes de JOSE MANUEL NOGUERA CANTILLO, y JULIA NOGUERA de DANGOND; ESTE, En 547,64 metros lineales, potreros de BEATRIZ NOGUERA ANGULO, y OESTE, En 425,62 metros lineales con finca LA EUFEMIA de EUFEMIA DAVILA DE DAZA, ubicado en el corregimiento en el corregimiento de Santa Rosalía, Zona Bananera, Magdalena, identificado con el filio de matrícula inmobiliaria 222-44174 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ciénaga.

De igual forma deprecó que se inscribiera el correspondiente número de matrícula, se ordene apertura de nuevo folio de matrícula inmobiliaria y se condenara en costas en caso de que existiese oposición.

Para corroborar sus aseveraciones, la demandante adosó los documentos vistos a folios 8 a 24.

Como fundamentos fácticos de las peticiones se relataron los siguientes hechos:

Manifestó el petente que ha ejercido posesión real y material, sobre la extensión de terreno del bien que pretende usucapir, de manera lícita pacífica e interrumpida, por más de treinta (30) años, explotando económicamente el predio en cuestión, no ha tenido perturbación de su posesión, siendo reconocido por sus vecinos y habitantes de la región como el dueño del bien en cuestión.

Indica que ha explotado económicamente el predio, bajo el cultivo de banano, plátano y árboles frutales.

Mediante proveído de fecha 7 de febrero de 2018, esta sede judicial, inadmitió la demanda, concediéndole a la parte activa de este asunto, subsanar las falencias de la demanda, carga procesal que cumplió dentro de los términos, por consiguiente se admitió la demanda por medio de auto adiado seis (6) marzo del mismo año, ordenando la notificación personal del demandado, además del emplazamiento de personas indeterminadas en armonía con los numerales 6 y 7 del artículo 375 C. G. P. Finalmente decretó la inscripción del líbello genitor.

Cumplidas las ritualidades consagradas en las precedentes disposiciones, notificó de manera personal a los integrantes del extremo pasivo, dentro de los cuales dio, contestación por medio de apoderado judicial, la señora María Victoria Dangond Noguera por medio de memorial visible a los folios 78 a 93, por otro lado, se les nombró las personas indeterminadas curador Ad litem, quien contestó la demanda referenciada a través de memorial visible a folios 124 a 125.

Por otro lado, se presentó por medio de apoderado judicial demanda verbal con acción reivindicatoria, por los señores Víctor Eduardo y María Victoria Dangond Noguera contra el señor Santander Bolívar Ibarra López, para que previo a los diferentes trámites relativos al proceso verbal, se les declare a favor que le pertenece en dominio pleno y absoluto, el lote de terreno, con los siguientes linderos: Norte, en 159.60 metros lineales, con predio de mayor extensión denominado lote de terreno la bonga, de propiedad de Julia Noguera Dangond; Este, en 198.14 metros lineales, con predio de mayor extensión denominado lote de terreno la bonga, de propiedad de Julia Noguera Dangond; Sur, en 139.40 metros lineales, con camino destapado de Santa Rosalía a Orihueca y predio Las Palmas y Sara 1, de propiedad de Eduardo Diazgranados; y, Oeste, en 191.30 metros lineales, con finca denominada La Eufemia, de propiedad de Eufemia Dávila de Daza, con una extensión aproximadamente de tres (3) hectáreas, identificado con matrícula inmobiliaria 222-44174 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ciénaga, como consecuencia, pretende que se le condene al demandado, señor SANTANDER BOLIVAR IBARRA LOPEZ, la restitución del predio en cuestión en favor de la comunidad de propietarios de la que hacen parte los promotores de esta causa, y que se le condene en costas.

A través de auto fechado veintisiete (27) de mayo de 2019, este despacho inadmitió el asunto, concediendo el término de cinco (5) días, a fin de que

se subsanase los yerros descritos, dentro de los cuales se aportó memorial de subsanación, procediéndose a efectuarse su admisión, por medio de veintisiete (27) del mismo año, ordenando la notificación personal del demandado, además, se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del predio en litigio.

Cumplidas las ritualidades consagradas en las precedentes disposiciones, notificó de manera personal al demandado SANTANDER BOLIVAR IBARRA LOPEZ, contestación por medio de apoderado judicial, por memorial visible a los folios 58 a 63.

Al observarse que, se cursaba en el Despacho dos procesos a pesar que uno es de pertenencia y el otro, es una acción reivindicatoria, cuyo objeto de litigio es el mismo predio, siendo las pretensiones conexas y las partes demandantes y demandadas recíprocas, se adoptó la acumulación de procesos, por auto fechado 11 de noviembre de 2022, conforme a los preceptuado en el art. 148 y s.s. del C. G. del P.

Cumplidos los trámites propios de esta clase de asuntos, se procede a emitir el correspondiente fallo, previas las siguientes;

CONSIDERACIONES

DE LA ACCIÓN DE PERTENENCIA:

Expresamente se ocupó el legislador de las cuestiones sustanciales civiles de definir qué cabría entender por prescripción, diciendo que esta es “...*un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.*”, tal como consta en el artículo 2512 del Código Civil.

Además, el canon 2518 preceptúa que “*Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.*”.

A partir de tales disposiciones, desde siempre se ha concebido que la buena ventura de las pretensiones tendientes a obtener el dominio de una cosa por usucapión, dependerá de que aquélla sea prescriptible y que el demandante la haya poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida durante un lapso de 5 o 10 años, según se trate de un poseedor regular o irregular.

La posesión regular, dígame de paso, es aquella que proviene de un justo título y fue adquirida de buena fe, amén que la irregular es la que no cumple con ninguno de los anteriores presupuestos, tal como lo consagran los artículos 764 y 770 del cuerpo normativo en cita.

También se ha admitido que la posesión, según los dictados del artículo 762, que es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, exige dos presupuestos medulares: *ánimus* y *corpus*. El primero, de orden subjetivo, implica o se traduce en la creencia, convicción o idea que le asiste a quien

detenta la cosa, de ser su propietario; al paso que la segunda, de innegable estirpe objetiva, es perceptible por los sentidos y se refleja en el hecho de la tenencia, por sí mismo o a través de un tercero, del bien de que se trate.

La aludida norma subsume la definición en la que se recogen los dos requisitos que clásicamente han integrado el fenómeno de la posesión como lo son el contacto físico entre el detentador y la cosa y la intención positiva de tenerla bajo su poderío.

“Ese poderío, dice la Corte, debe reflejarse en “una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer, y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá probarse con hechos positivos de aquellos que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios y cerramientos, el cultivo de plantaciones y sementeras y otros de igual significación”¹.”²

Para finalizar estas generalidades, dígase que, en cuanto toca con lo adjetivo, el artículo 375 del Código General del Proceso, es el encargado de reglamentar el procedimiento por medio del cual puede ganarse por prescripción el dominio de las cosas, consagrando allí algunos aspectos que seguidamente pasarán a verificarse en el caso concreto.

En efecto, trascendiendo al análisis de los aspectos sustanciales, se pasa a verificar, si efectivamente, las pretensiones del señor SANTANDER BOLÍVAR IBARRA LÓPEZ, se encuentran dentro de la descripción realizada anteriormente, siendo conveniente indicar las condiciones legales exigidas en nuestro ordenamiento jurídico respecto al término de prescripción según las modificaciones que introdujo la ley 791 de 2002.

Estas pueden resumirse de la siguiente manera:

1. Que el bien sea susceptible de prescripción.
2. Que el bien haya sido poseído por el tiempo que indique la ley, y,
3. Que dicha posesión no haya sido interrumpida, ni material, ni civilmente.

En cuanto a la primera, puede decirse que el artículo 375 C.G.P., le niega la posibilidad de adquirirse por este medio a los bienes que pertenecen a las entidades de derecho público, no cabe duda que en el caso de ahora tal requisito es predicable, pues según el certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Ciénaga, aportado junto con la demanda (folio 8), se trata de un bien de dominio privado.

No obstante lo anterior, debemos efectuar un examen juicioso frente a la valoración probatoria que pretende acreditar el elemento temporal de posesión para acceder a las pretensiones, requisito insoslayable para la

¹ G. J. Tomos XLVI, 716, y CXXXI, 185.

² Sentencia del 29 de julio de 2004, M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar

prosperidad de las mismas, pues memórese, que el accionante nunca mencionó en el escrito genitor, la forma en que ingresó al predio a ejercerla; por su parte, en la contestación de la demanda, el extremo pasivo de la relación procesal, señalan que el señor Santander Ibarra, ingresó a la heredad gracias a que el administrador, heredero y hoy propietario, Víctor Dangond, se lo permitiera a título de préstamo, ya que había trabajado toda la vida con su familia y se había pensionado, entregándole las tierras para que las cultivara, con el compromiso que cuando se le requiriera, debía devolverlas. Para controvertir este dicho, el demandante en pertenencia y demandado en acción reivindicatoria, manifestó en la contestación de la demanda de esta última, que había ingresado al predio porque se encontraba abandonado y, sin conocer a sus dueños, entró a ocuparlo y explotarlo.

Tras la contrariedad de criterios, es necesario acudir a los elementos de convicción allegados oportunamente al proceso y recaudados en la etapa correspondiente para verificar la verosimilitud de los hechos aludidos. Así las cosas, pudimos constatar que Ibarra López no pudo acreditar haber ingresado a la finca por encontrarse esta abandonada, pues al ser interrogado sobre el particular a sus hijos y sucesores procesales YOLANDA ISABEL IBARRA HERNANDEZ, LEDYS MERCEDES IBARRA HERNANDEZ, IRIS MERCEDES IBARRA HERNANDEZ y ELIECER MIGUEL IBARRA HERNANDEZ, todos manifestaron al unísono desconocer la forma en que ingresó el señor Santander Bolívar Ibarra López a poseer la heredad objeto de las pretensiones, lo mismo señalaron los testigos que, por cuenta de aquellos, se les escuchó en declaración jurada, caso de los señores Belarmino Bacca Pacheco y Héctor Mejía Hurtado.

Por su parte, la comunidad de propietarios del bien inmueble, representados en esta causa por Víctor y María Victoria Dangond Noguera, lograron acreditar que, efectivamente el promotor de la acción prescriptiva ingresó al bien gracias a que sus propietarios se lo permitieron y a título de préstamo, es decir, como tenedor y no como poseedor, como se pasa a soportar con las pruebas recaudadas.

Se tiene entonces que al interrogar a Víctor Dangond Noguera, explica que don Santander Ibarra fue trabajador de la finca de su familia, la cual administraba, que se pensionó y por el gran aprecio que le tenía, éste le pidió una parte del inmueble denominado la Bonga para trabajarla, para no quedarse sin hacer nada, estos accedieron sin problema, con el compromiso que se trataba de un préstamo y que cuando se le requiriera, debía devolverla. Esta misma situación, aconteció frente a otros dos trabajadores suyos, Demetrio Piña y otro más cuyo nombre no recuerda, con la diferencia que al requerirlos para que devolvieran el predio, así ocurrió de inmediato y sin mayores inconvenientes.

Ya que el interrogado es ligante en su propia causa, resulta necesario contrastar su dicho con otros elementos de convicción, así vale la pena traer a colación las declaraciones juradas de los señores Gregorio Beltrán y

Hernando Piña Rodríguez, el primero trabajador de la finca de la familia Dangond y hombre de confianza, testigo presencial del préstamo de la tierra y los múltiples requerimientos para recuperarla; y el segundo hijo del señor Demetrio Piña, quien quedó a cargo de la heredad tras el fallecimiento de su padre, encargado además de devolver el predio a sus legítimos propietarios, testigo también de las condiciones en que se entregaron los predios. Ambos coinciden en asegurar que los ocupantes del predio la Bonga, estaban ahí en calidad de tenedores por autorización directa de sus dueños, supeditado a que fuera devuelto tan pronto se les requiriera.

Ahora, aclarado este punto, es decir, acreditado debidamente que el señor Santander Bolívar Ibarra López, ingresó al inmueble en calidad de tenedor, surge la necesidad de establecer el momento temporal en que cambió o mutó aquella condición a poseedor. Predicable a ello resulta oportuno convocar las voces del artículo 777 del Código Civil, el cual, parafraseándolo, enseña que el paso del tiempo no transforma la tenencia en posesión.

En ese sentido cabe destacar lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil en sentencia de casación del 8 agosto de 2013, rad. N° 2004-00255-01, donde se dilucidó en un juicio de pertenencia un caso análogo y se dejó sentado lo siguiente:

A pesar de la diferencia existente entre ‘tenencia’ y ‘posesión’, y la clara disposición del artículo 777 del C.C., según el cual ‘el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión’, puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice ‘poseedor’, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (...) si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño

desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente." (Subrayado Fuera De Texto)

En otras palabras, el referido fallo muestra que la situación de un tenedor puede cambiar a poseedor, siempre y cuando se comprueben sus elementos esenciales y se logre establecer el momento preciso e inequívoco de la mutación, para, a partir de ahí, contabilizar el tiempo ininterrumpido de posesión y establecer si eventualmente tiene el accionante derecho a adquirir el bien por prescripción.

Entonces, en el caso sometido a estudio, conforme a los elementos de convicción, resulta de trascendental importancia establecer el momento exacto en que don Santander Ibarra dejó de ser mero tenedor para convertirse en poseedor. De las pruebas adosadas por el prescribiente y la inspección judicial practicada al bien, se pudo constatar que efectivamente el actor cultivó la tierra, le hizo mantenimiento, comercializó y se lucró de su producido, no obstante, esa, precisamente, era la motivación o el destino para el cual, le prestaron el terreno, quiero decir con ello, que estos actos, por si solos, no son constitutivos de posesión, ya que no muestran una intención pública de deshacer las condiciones primitivas del convenio.

Volvemos ahora al interrogatorio practicado a don Víctor Dangond, él señala claramente y coincide con el demandante, que ingresó al predio en calidad de tenedor, aproximadamente en el año 1.992, transcurrieron muchos años para que el deponente iniciara los requerimientos para que le devolvieran la heredad, sin embargo, no se atrevió a entregar una fecha tras no recordar; aquí quedó un vacío importante, pues declara que al pedir el bien, don Santander Bolívar Ibarra se negó a entregárselo, considerándose allí el punto de quiebre donde surge la mutación de tenedor a poseedor, pues se constituye un acto inequívoco donde repela al propietario, sin embargo, no menciona en que tiempo inician estos requerimientos, pero deja claro que pidió a los tres ocupantes al mismo tiempo para que restituyeran el bien.

Así las cosas, se torna fundamental las declaraciones juradas de los señores Gregorio Beltrán y Hernando Piña Rodríguez, quienes aseguran que esos requerimientos iniciaron entre el año 2009 – 2010 aproximadamente, surgiendo solo a partir de ahí la posesión continua y autónoma del promotor, posesión que luego fue afianzada y ratificada por el simple hecho de alquilar la finca a la sociedad Eufemia SAS y por supuesto, el inicio del proceso de pertenencia que nos ocupa.

Teniendo entonces que la presentación de la demanda se produjo en el año 2017, desde 2009, mayor tiempo en gracia de discusión, habrían transcurrido no más de ocho (8) años, periodo de tiempo insuficiente para acceder a las pretensiones, pues estamos frente a la pretensión de prescripción extraordinaria, la cual, como se dijo anteriormente, requiere un mínimo de diez (10) años continuos de posesión.

Frente a esta situación, desde ya se puede intuir que el pedimento prescriptivo resulta improcedente por no acreditarse el periodo de tiempo mínimo de posesión requerido por la ley; por este motivo, el despacho habrá de negar las pretensiones del señor Santander Bolívar Ibarra López.

DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

La acción reivindicatoria tiene como fundamento el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, característicos de la propiedad; dicha pretensión procura que el dueño de un objeto goce su derecho plenamente, de manera que pueda ejercer simultáneamente todos los atributos del dominio, pues la finalidad de tal acción, se reitera, consiste en la recuperación material de la cosa que se halla en poder de persona diferente al propietario.

En ese contexto, ha señalado la jurisprudencia de la Corte que en términos generales y según lo preceptuado en el artículo 946 del C.C., “la reivindicatoria es una pretensión real que puede ejercer el propietario que se halla privado de la posesión material a que tiene derecho, con el fin de obtener la restitución del bien. Para ese efecto, es preciso que el demandante destruya la presunción legal de dominio que opera a favor de todo poseedor por mandato del artículo 762 in fine, lo que puede ocurrir, entre otros eventos, en presencia de un título de propiedad que contrarreste la relación de señorío que ejerce el demandado” (Sent. Cas. Civ. de 10 de diciembre de 2004, Exp. No. 7575). Como puede verse la acción reivindicatoria pretende restituir el orden natural de la propiedad y es que el dueño de la cosa también sea su poseedor material, pero en manera alguna busca el reconocimiento del derecho de dominio del demandante, pues este lo afirma y debe probar que lo tiene.

Elementos. De la definición legal prevista en el artículo 946 ib. Se extraen los presupuestos que pueden calificarse de axiológicos, en vista de que tienen similar valor en la configuración de la acción y la ausencia de cualquiera de ellas impide el éxito de la misma; así: a) el derecho de dominio del demandante; b) posesión material del demandado; c) identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el demandado; y d) que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular, elementos estos que a continuación examinaremos en detalle.

a.- Titular del derecho de propiedad, es decir, necesita acreditar tanto el título como el modo mediante el cual obtuvo las cosas que reclama, pues debe reiterarse que el accionante batalla contra la presunción que protege al poseedor como dueño aparente de los bienes, en tanto nadie dispute su condición. Así, siendo la posesión la manifestación física, maciza y ostensible de la propiedad, el ordenamiento reconoce que quien se encuentra en posesión puede ser considerado propietario, mientras otro no justifique serlo.

En consecuencia, el reivindicante tiene sobre sus hombros el deber de desquiciar la presunción de propiedad frente al demandado, entretanto, el poseedor continuará gozando de ella. Sobre el punto, la Corte sostuvo que al demandante en reivindicación “para triunfar, le basta con probar un mejor título que el del adversario. Además, solo está obligado a la aducción del título de su antecesor o antecesores, cuando el demandado aporte título anterior o posesión iniciada con antelación a la fecha de su título de adquisición pues de otra manera será vencido” (Sent. Cas. Civ. de 2 de diciembre de 1970). En el mismo sentido, la misma fuente enseñó que “la anterioridad del título del reivindicante apunta no solo 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, si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no solo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquel puede sacar adelante su pretensión, si demuestra que el derecho que adquirió, lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que este a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado” (Sent. Cas. Civ. de 25 de mayo de 1.990).

En consecuencia, para probar este elemento el demandante debe acreditar que es el titular del derecho de propiedad, es decir, necesita acreditar tanto el título como el modo mediante el cual obtuvo las cosas que reclama.

En el caso que nos ocupa, resulta muy sencillo acreditar este requisito, pues el accionante aportó junto con su demanda la titularidad del bien objeto de la litis, con el folio de matrícula inmobiliaria # 222-44174 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ciénaga, en el cual aparece registrada la titularidad del derecho real de dominio de los sucesores de la señora Julia Esther Noguera de Dangond, donde figura haciendo parte de la comunidad de propietarios los demandantes en reivindicación VÍCTOR EDUARDO y MARÍA VICTORIA DANGOND NOGUERA, en una tradición que data aproximadamente desde 1.964. Por consiguiente, los mencionados demandantes están legitimados por activa para incoar la presente acción reivindicatoria. En conclusión, está satisfecho el primer presupuesto axiológico de la pretensión reivindicatoria.

b.- Posesión en cabeza del demandado, esa condición ha sido reconocida desde antiguo en el ocupante de un predio que suma a su tenencia, el ánimo de señor y dueño, categoría jurídica que traduce en el poderío o gobierno material excluyente que un sujeto tiene respecto de un bien, relación caracterizada porque el titular ejerce tal aprehensión sin reconocer derecho ajeno.

En relación con el elemento descrito, ha enseñado la jurisprudencia que “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 oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo” (Sent. Cas. Civ. de 2 de diciembre de 1997, Exp. No. 4987). También relativo a los medios probatorios aducidos en el proceso reivindicatorio para demostrar la posesión en cabeza del demandado, ha dicho la Corte que ellos “deben venir, dentro de las circunstancias particulares de cada caso, revestidos de todo el vigor persuasivo, no propiamente en el sentido de conceptuar que alguien es poseedor de un bien determinado, pues esta es una apreciación que sólo al juez le compete, sino en el de llevarle a este el convencimiento de que esa persona, en realidad, ha ejecutado hechos que, conforme a la ley, son expresivos de la posesión” (Sent. Cas. Civ. de 15 de marzo de 1999, Exp. No. 5090).

Sin duda, esta exigencia legal es de fácil percepción para el caso de marras, pues como quedó evidenciado líneas arriba, el señor Santander Ibarra López, es sin lugar a dudas, el poseedor material de una parte del inmueble denominado la Bonga de propiedad de los demandantes en reivindicación. Actos como desconocer el dominio ajeno, arrendarlo a la sociedad Eufemia SAS, e incluso, presentar demanda de pertenencia para obtener la propiedad del inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, son actos propios del ejercicio de la posesión.

Adicionalmente se tiene que, en el punto de la identificación del bien, ha sostenido la Corte, que ésta se establece, entre otras formas, mediante la confesión que haga el demandado de su calidad de poseedor del bien que está en litigio, y que tal aserción no sólo tiene la virtualidad suficiente para demostrar la posesión, sino también, la identidad del bien que es materia del pleito, con lo cual queda desde entonces exonerado el actor de probar esos dos aspectos (C. S. J. Sala de Casación Civil, sent., del 16 de junio de 1982),

c. Identidad del predio. Como se trata de restituir un objeto material, este debe determinarse de manera inequívoca, para que por esa vía se advierta sin ambages, la relación material, ora jurídica, que tienen tanto el demandado como el demandante frente al objeto pretendido, de suerte que mediante este elemento logran confluir en el mismo bien de dos relaciones de distinta naturaleza, la posesión y la propiedad.

Vistas de ese modo las cosas, en verdad son dos las identidades que deben establecerse para colmar este requisito de la acción reivindicatoria; de un lado, que el demandado ejerza la posesión respecto del bien reclamado y, de otro, que el inmueble reivindicado coincida con aquel en relación con el cual, el demandante acredita la propiedad.

En el evento de la Litis, el demandado confesó ser poseedor del inmueble en la contestación de la demanda, ya que al responder varios de los hechos de la demanda, reconoce explícitamente u calidad de poseedor, de hecho, propuso como excepción de mérito, la de prescripción adquisitiva de

dominio, circunstancia que evidencia el cumplimiento del requisito primeramente anunciado, así como el de la posesión del demandado, máxime si éste propuso como excepción la de prescripción adquisitiva.

No hay duda entonces, de que el ejercicio de la posesión por parte del demandado constituye un hecho pacíficamente aceptado por ambos sujetos procesales.

d.- Singularidad del objeto. Esa singularidad exigida por el artículo 946 del Código Civil, se refiere a la determinación precisa del inmueble, a su caracterización o individualización en forma tal que se descarte toda posibilidad de confusión con otro bien, o que se pueda mezclar de modo tal que no sea posible después lograr el efecto material de cumplimiento de la sentencia por indeterminación del bien; o que no sea posible su total determinación por ubicación, o cabida, o linderos, o denominación, o cualquiera otro factor de los autorizados por la ley para determinar el inmueble.

Pero, esta es cuestión que aquí no se discute, pues el inmueble se encuentra individualizado con sus medidas, linderos, ubicación, entre otras; de la siguiente manera; se procedió a delimitar el aludido bien en la diligencia, con la contribución del auxiliar de la justicia, el perito señor DINO JOSE SILVA FUSCALDO, precisándose que sus medidas y linderos son los siguientes:

NORTE: En 59.35 metros lineales, predio de mayor extensión denominado lote de terreno LA BONGA, comprendido dentro de los siguientes deltas y dimensiones: Del delta No. 5 al No. 6 mide 59.35 metros lineales; Este: En 296.45 metros lineales, con predio de mayor extensión denominado lote de terreno LA BONGA, comprendido dentro de los siguientes deltas y dimensiones:

Del delta No. 6 al No. 7 mide 48.05 metros lineales

Del delta No. 7 al No. 8 mide 15.28 metros lineales

Del delta No. 8 al No. 9 mide 16.28 metros lineales

Del delta No. 9 al No. 10 mide 19.70 metros lineales

Del delta No. 10 al No. 11 mide 42.15 metros lineales

Del delta No. 11 al No. 12 mide 28.44 metros lineales

Del delta No. 12 al No. 13 mide 37.00 metros lineales

Del delta No. 13 al No. 14 mide 37.00 metros lineales

Del delta No. 14 al No. 1 mide 52.55 metros lineales

SUR: En 139.40 metros lineales, con camino destapado que conduce a Santa Rosalía a Orihueca en medio y predio de la Sociedad Agrícola Eufemia S.A.S., comprendido dentro de los siguientes deltas y dimensiones:

Del delta No. 1 al No. 2 mide 68.03 metros lineales

Del delta No. 2 al No. 3 mide 53.34 metros lineales

Del delta No. 3 al No. 4 mide 18.03 metros lineales

OESTE: En 191.30 metros lineales, con predio de la Compañía Agrícola Eufemia S.A.S. de propiedad de Eufemia Dávila de Daza, comprendido dentro de los siguientes deltas y dimensiones:

Del delta No. 4 al No. 5 mide 191.30 metros lineales

Con área de terreno de Dos (2) Hectáreas, 7.354 metros cuadrados, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.222-44174 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ciénaga.

Adicionalmente, cabe destacar que el perito Dino José Silva Fuscaldo, allegó dictamen pericial, el 22 de febrero de 2023, el cual fue puesto en traslado y a disposición de las partes sin que hubiese objeción alguna.

Establecidas estas premisas de orden legal procedemos de cara con las pruebas aportadas y practicadas al proceso a la verificación de cada uno de los elementos a fin de determinar la prosperidad o no de las pretensiones de la demanda reivindicatoria, pese a que, al momento de señalar cada uno de los elementos puestos de presente, se hizo alusión a su inminente acreditación en esta causa, pero, resulta importante efectuar el respectivo contraste con los elementos de convicción allegados oportunamente y que fueron puestos de presente al momento de desatar la acción de prescripción adquisitiva de dominio incoada por el demandado en pertenencia.

Como desarrollamos anteriormente, la negativa de acceder a las pretensiones prescriptivas, por considerar que no se ejerció la posesión por tiempo superior a 10 años, trae como consecuencia lógica la prosperidad de la petición reivindicatoria.

En este contexto, vale la pena reafirmar que, conforme a las pruebas practicadas, ambas partes reconocieron que don Santander Ibarra ingresó al predio pleiteado, aproximadamente en el año 1.992, pero quedó evidenciado que tal ocupación fue en calidad de mero tenedor. Asimismo, se demostró que tal condición varió solo a partir del año 2009, cuando don Santander Bolívar, repele y desconoce a los propietarios y muta de inmediato a poseedor.

No obstante, desde el aludido año hasta la presentación de la demanda prescriptiva, año 2017, había transcurrido tan solo 8 años de posesión, siendo tiempo insuficiente para adquirir la propiedad del inmueble por esta vía, ya que, como se sabe, la ley exige un mínimo de 10 años de posesión ininterrumpida, generando esta situación la insatisfacción de uno de los requisitos esenciales de esta figura y en consecuencia, abre la puerta a la viabilidad de la pretensión reivindicatoria, como se verá a continuación.

Una vez instalada la audiencia, se procedió a realizar los interrogatorios de parte, cabe señalar que, el extremo activo del proceso de pertenencia, falleció, dada las circunstancias, se efectuó la sucesión procesal a favor de sus herederos YOLANDA ISABEL IBARRA HERNANDEZ, LEDYS MERCEDES IBARRA HERNANDEZ, IRIS MERCEDES IBARRA HERNANDEZ y ELIECER MIGUEL IBARRA HERNANDEZ, dando paso a la señora Yolanda Ibarra, quien manifiesta sus generales de ley, a lo que respecta a su padre, este estuvo de 25 a 30 años en el predio, no sabe cómo ingresó al mismo, realizó una casa de palma, todos los días iba, cosechaba, vendía los frutos,

el apoderado de la señora María Victoria y Víctor Dangond, le pregunta si su padre fue trabajador de la familia Dangond, a lo cual, indica que afirmativamente laboró para ellos.

Ledys Mercedes Ibarra Hernández, señala que su progenitor, cultivaba yuca, maíz, banano, no sabe cómo entró al predio, el cual estaba enmontado, lo limpió, cercó, posteriormente cultivó e hizo un rancho, tiene de 25 a 30 años en este, debido a su edad, le arrendó a la empresa Eufemia SAS en el año 2017, dentro de las preguntas efectuada por el apoderado (Santander Ibarra), señala que siempre lo han visto como dueño de esta finca.

Iris Ibarra Hernández, expresa que no sabe cómo entró su padre, este tenía cultivos, un rancho y un sistema de riego.

Elicer Ibarra, manifiesta que su papá siempre ha estado en este predio, que en pocas ocasiones le ayudó, sin embargo, no tiene conocimiento de su ingreso.

Agotado el interrogatorio de parte del extremo activo en pertenencia, se da paso a ejecutar los del extremo activo en reivindicatorio, iniciando con el señor Víctor Dangond, expresa sus generales de ley, acto seguido, alude que el señor Santander Ibarra, era trabajador de la finca, para la época que fungió como administrador, dicho cargo fue desde 1975 hasta 2005, la extensión de terreno que posee el señor Santander, fue cedida a calidad de préstamo, junto a dos personas más, quien devolvieron las porciones de terreno, a pesar que le ha hecho varios requerimientos se negó a realizar la devolución.

Sus aseveraciones fueron ratificadas por las declaraciones juradas de los señores Gregorio Beltrán y Hernando Piña Rodríguez, ambos coinciden en asegurar que los ocupantes del predio la Bonga, estaban ahí en calidad de tenedores por autorización directa de sus dueños, supeditado a que fuera devuelto tan pronto se les requiriera.

María Victoria Dangond, esta expresa que el señor Santander Ibarra, trabajó para su padre en la finca, se le prestó una extensión de terreno.

La parte demandante en proceso de pertenencia llama a su testigo, Javier Ernesto Pomares, quien manifiesta que es representante legal de la Eufemia SAS, conoció al señor Santander Ibarra, dado que este se acercó a la empresa a vender su predio, estos, al realizar el respectivo estudio de título, observaron que no era el propietario, les indicó que estaba más de 30 años, debido que fue trabajador de los Dangond, quienes le debían unas acreencias laborales. Señala que, en la finca, existía un rancho de paja, cultivo pan coger, plátanos, banano y yuca, posteriormente arrendaron, realizaron adecuaciones para cultivar banano de exportación.

Héctor Mejía Hurtado, indica sus generales de ley, manifiesta que es parcelero de la región, fue amigo del señor Santander Ibarra, siendo vecino a partir del año 2001. Lo conoció cuando trabajaba con los Dangond, estos le habían dado una parcela para sembrar, este limpió y cercó el lugar, dado que este estaba enmotado, construyó un rancho de paja, no sabía que había arrendado el predio.

Adicionalmente se practicó inspección judicial en el predio materia edl proceso, en compañía de perito auxiliar de la justicia DINO JOSE RIVAS FUSCALDO, quien presentó el correspondiente informe manifestando que se trata de lote de terreno de Dos (2) Hectáreas, 7.354 metros cuadrados, el cual hace parte de un predio de mayor extensión con un área de 6 hectáreas y 3.802 metros cuadrados, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.222-44174 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ciénaga, destinado para la siembra y producción de banano grupo Cavendish, variedad Valery, tipo exportación con una edad de siembra o vestidos de 5-6 años, la distancia entre plantas es de 2.5 metros lineales, arrojando una siembra de 1.833 plantas por hectárea, contando con las siguientes mejoras: sistema de riego subfoliar, sistema de cable vía y canales de drenaje, con una antigüedad de 5-6 años.

Cabe señalar que actualmente el predio en cuestión, se encuentra en arriendo a favor de la sociedad AGRICOLA EUFEMIA S.A.S., desde la fecha 05 de junio de 2017, es decir, alrededor de 6 años. Quiere decir lo anterior y es fácilmente verificable, que las mejoras actuales fueron realizadas por la sociedad Eufemia SAS, en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con el señor Santander Ibarra en el año 2017.

Así las cosas, desde ya se puede intuir que el despacho debe acceder a las pretensiones reivindicatorias en beneficio de la comunidad de integrada por Víctor Eduardo Dangond Noguera y otros, además de ordenar a los sucesores del demandado la restitución del bien, entre otras cosas.

PRESTACIONES MUTUAS

El régimen común de las “prestaciones mutuas”, en lo relacionado con los frutos y las mejoras, tiene su fundamento en la equidad, con el propósito de impedir que tanto el acreedor como el deudor de unos y otros se enriquezcan indebidamente, ora porque, en el caso de quien debe restituir, se aproveche de la totalidad de los primeros, sea porque, en el evento del que debe recibir, se beneficie del mayor valor que las segundas le hubieren concedido al bien.

Es así, como por regla general, dispone el artículo 964 del C.C., que el poseedor de mala fe se encuentra obligado a restituir los naturales y civiles de la cosa, incluyendo los percibidos -fructus percepti- y “los que el dueño hubiera podido percibir con mediana diligencia y actividad”, o, en su caso, “el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción”. Por su parte, el poseedor de buena fe, no está obligado a la restitución de los frutos percibidos “antes de la contestación de la demanda”, sino únicamente de los que se perciban a partir del pronunciamiento que, válida y oportunamente, realice al libelo generador del proceso.

En lo referente a las mejoras, se debe tener en cuenta si estas han sido necesarias (imprescindibles para la continuidad o conservación material o jurídica de la cosa pues sin su realización se habría extinguido o deteriorado esencialmente su valor, por lo cual quien la tuviera en su poder tendría que asumir tales conceptos); útiles (si incrementaron el precio del bien, su rendimiento económico proporcionándole una productividad que antes no tenían); voluptuarias (si le otorgan lujo, recreo, comodidad, sin aumentar su

valor en virtud de que son apetencias subjetivas del poseedor dado su gusto, afición, capacidad económica), para dar aplicación a lo consagrado en los artículos 965, 966 y 967 ibidem.

Sin embargo, a más de la restitución del terreno a que alude la acción no habrá de verificarse ningún otro reconocimiento por concepto de mejoras ni de frutos, en virtud de la orfandad probatoria existente en el plenario sobre el tipo y valor de los mismos. Lo anterior, por cuanto las partes no cumplieron con la carga probatoria que les impone el artículo 177 del C.P.C.

Adicionalmente, debe aclararse que, conforme a las pruebas arrimadas al proceso, as mejoras existentes actualmente fueron erigidas por la arrendataria Sociedad Agrícola Eufemia SAS, a efectos de hacer productiva la finca para su objeto social, siembra y comercialización de banano de exportación, sin que esta haga parte de este proceso, otra razón por la cual no es posible ordenar el pago de mejoras a esta, máxime si no se conoce los pormenores del contrato de arrendamiento suscrito entre aquélla y el señor Santander Bolívar Ibarra López.

Finalmente, la restitución del lote comprenderá la de las cosas que forman parte de ella o se reputan como inmuebles por la conexión con ella, en los términos consagrados en el artículo 962 del C.C.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Zona Bananera - Magdalena, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Denegar las pretensiones tendientes a obtener la propiedad por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria # 222-44174, deprecadas por el señor Santander Bolívar Ibarra López, así como las excepciones de mérito alegadas al interior de la causa reivindicatoria, por las razones expuestas anteriormente.

SEGUNDO: En consecuencia, acceder a la pretensión reivindicatoria instaurada por la señora VÍCTOR EDUARDO y MARIA VICTORIA DANGOND OGUERA, en beneficio de la comunidad de propietarios que integran, en contra del señor SANTANDER BOLÍVAR IBARRA LÓPEZ, quien dado su deceso la orden se hace extensiva a sus sucesores procesales YOLANDA ISABEL IBARRA HERNANDEZ, LEDYS MERCEDES IBARRA HERNANDEZ, IRIS MERCEDES IBARRA HERNANDEZ y ELIECER MIGUEL IBARRA HERNANDEZ.

TERCERO: ordenar a los sucesores procesales de SANTANDER IBARRA LÓPEZ, señores YOLANDA ISABEL IBARRA HERNANDEZ, LEDYS MERCEDES IBARRA HERNANDEZ, IRIS MERCEDES IBARRA HERNANDEZ y ELIECER MIGUEL IBARRA HERNANDEZ, que dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, restituyan a VÍCTOR EDUARDO y MARIA VICTORIA DANGOND OGUERA, en beneficio de la comunidad de propietarios que integran, el bien inmueble ubicado en la región de Santa Rosalía, corregimiento de Orihueca, municipio de Zona Bananera, departamento del Magdalena; con área de terreno aproximada de Dos (2)

Hectáreas, 7.354 metros cuadrados, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.222-44174 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ciénaga, cuyos medidas y linderos son los siguientes:

NORTE: En 59.35 metros lineales, predio de mayor extensión denominado lote de terreno LA BONGA, comprendido dentro de los siguientes deltas y dimensiones: Del delta No. 5 al No. 6 mide 59.35 metros lineales; Este: En 296.45 metros lineales, con predio de mayor extensión denominado lote de terreno LA BONGA, comprendido dentro de los siguientes deltas y dimensiones:

Del delta No. 6 al No. 7 mide 48.05 metros lineales

Del delta No. 7 al No. 8 mide 15.28 metros lineales

Del delta No. 8 al No. 9 mide 16.28 metros lineales

Del delta No. 9 al No. 10 mide 19.70 metros lineales

Del delta No. 10 al No. 11 mide 42.15 metros lineales

Del delta No. 11 al No. 12 mide 28.44 metros lineales

Del delta No. 12 al No. 13 mide 37.00 metros lineales

Del delta No. 13 al No. 14 mide 37.00 metros lineales

Del delta No. 14 al No. 1 mide 52.55 metros lineales

SUR: En 139.40 metros lineales, con camino destapado que conduce a Santa Rosalía a Orihueca en medio y predio de la Sociedad Agrícola Eufemia S.A.S., comprendido dentro de los siguientes deltas y dimensiones:

Del delta No. 1 al No. 2 mide 68.03 metros lineales

Del delta No. 2 al No. 3 mide 53.34 metros lineales

Del delta No. 3 al No. 4 mide 18.03 metros lineales

OESTE: En 191.30 metros lineales, con predio de la Compañía Agrícola Eufemia S.A.S. de propiedad de Eufemia Dávila de Daza, comprendido dentro de los siguientes deltas y dimensiones:

Del delta No. 4 al No. 5 mide 191.30 metros lineales

CUARTO: Negar el reconocimiento de las mejoras del inmueble, a favor del demandado en reivindicación, por lo dicho en la parte motiva.

QUINTO: Ordenar la cancelación de las medidas cautelares practicadas.

SEXTO: Se condena en costas a la parte demandante en pertenencia y demandada en reivindicación, las cuales se liquidan en su debida oportunidad.

SEPTIMO: Para que sean incluidas en la liquidación de costas, se fija como agencias en derecho la suma de \$1.500.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



RAÚL ALBERTO SAUCEDO GONZÁLEZ
JUEZ