



República de Colombia
Tribunal Superior Del Distrito
Judicial De Valledupar
Sala Cuarta de Decisión Civil – Familia – Laboral

HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado Ponente

REFERENCIA: CIVIL – VERBAL REIVINDICATORIO
RADICACIÓN: 20011 31 89 001 **2010 00075 01**
DEMANDANTE: BENJAMIN GARAY SANCHEZ Y OTROS.
DEMANDADO: ALIRIO PEDRAZA Y OTROS.
DECISIÓN: MODIFICA- REVOCA Y CONFIRMA SENTENCIA
APELADA

SENTENCIA

Valledupar, catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2023).

Procede la Sala a desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida el 10 de octubre de 2019, por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Aguachica- Cesar, al interior del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

Ana Ilse Garay de Pinto, Benjamín, Feneiro y Olga María Garay Sánchez, presentaron acción reivindicatoria contra Alirio Pedraza, Edis Melgar Quintero Trillos, Carmito Ballena, Raúl Perdomo, Claribel Garay Pallares, Gabriel Ángel Santiago Sepúlveda, Maritza Garay Aguilar, Jesús Emilio Garay Pallares, Oneida Ballena García y poseedores indeterminados, con la finalidad que se declarara el dominio pleno y absoluto sobre el bien inmueble rural denominado “Manantial”, localizado en la vereda los Caliches del corregimiento de Besotes, municipio de Aguachica, Cesar.

En consecuencia, se ordene la restitución del inmueble, el pago de los frutos naturales y civiles, el costo de las reparaciones a las que haya lugar e indemnizar las expensas necesarias de que trata el artículo 965 del Código Civil.

Como sustento de sus pretensiones narraron que, el predio a reivindicar denominado el “Manantial”, cuenta con una área aproximada de

180 hectáreas, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 196-2696 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Aguachica y Escritura Pública No. 1633 del 5 de noviembre de 2008, de la Notaria Única del Círculo de Aguachica, alinderado de la siguiente manera: **NOR-ORIENTE:** Leonel Forero con una extensión de 1871m.; **SUR:** predio 2 a desenglobar con extensión de 1329.96m. y predio de Avelino García con una extensión de 5891m; **ORIENTE:** predio de Orlando Campos, en una extensión de 647,10m; **OCCIDENTE:** Predio de Gerardo Parra, con una extensión de 1610m. y predio No. 2 a desenglobar en una extensión de 337.656m.

Señalaron que, mediante sentencia de 30 de septiembre de 1999, proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de Aguachica- Cesar dentro de proceso de sucesión del señor Benjamín Garay (Padre), protocolizada mediante Escritura Publica No. 848 del 25 de marzo de 2008, de la Notaria Cuarta del Círculo de Cúcuta, se adjudicó la propiedad real y efectiva del inmueble referenciado a los señores Benjamín Garay Sánchez, Feneiro Garay Sánchez, Olga María Garay Sánchez y Ana Ilse Garay de Pinto.

Adujeron, Benjamín Garay Torres (padre), adquirió el predio el “Manantial”, mediante compra hecha a Alirio Guevara Meneses, según escritura pública No. 215 de 8 de junio de 1992, de la Notaría Única del Círculo de Gamarra. Al momento de fallecer el señor Benjamín Garay Torres, era propietario del predio el “Manantial” y sobre este pesaba una hipoteca de cuerpo cierto sin límite de cuantía a favor del Banco Industrial Colombiano.

Así mismo, el día 26 de octubre de 1996, mediante oficio No.799 del Juzgado Civil de Aguachica, se inscribió al folio de matrícula inmobiliaria No. 196-2696, medida cautelar de embargo con acción real, solicitada por el Banco Industrial Colombiano, consecuentemente, se ordenó el secuestro del bien inmueble el “Manantial” y se designó para tal efecto a Jorge Luis Oñate Hernández, este último, quien lo recibió a título de tenedor.

Es así como Benjamín, Feneiro y Olga María Garay Sánchez y, Ana Ilse Garay de Pinto, se encuentran privados de la posesión material del inmueble, pues, su tenencia ha estado en cabeza de los señores Alirio Pedraza, Edis Melgar Quintero Trillos, Carmito Ballena, Raúl Perdomo, Claribel Garay Pallares, Gabriel Ángel Santiago Sepúlveda, Maritza Garay Aguilar, Jesús Emilio Garay Pallares, Oneida Ballena García e indeterminados, desde el 30 de septiembre de 1999, los cuales, se reputaban públicamente como dueños del predio, sin serlo.

Señalaron que los antes mencionados se aprovecharon para ello, del embargo con acción real por hipoteca y en complicidad con el secuestre designado mediante circunstancias violentas y amañadas, sumado al miedo en dicha zona por la existencia de grupos al margen de la ley, que provocaron el desplazamiento de ellos a la ciudad de Cúcuta.

Indicaron que los demandados poseyeron el predio como depositarios del secuestre por medio de contratos de arrendamiento y compraventa viciados de nulidad que no emanaron de los verdaderos propietarios, situación que colocaron de presente al señor Alfonso Hernando Vidal Baute, quien fuera el director del INCODER Seccional Cesar mediante oficios enviados por la Seccional de INCODER de Bucaramanga.

Afirmaron haber realizado la cancelación de la hipoteca, costas y agencias al Banco acreedor, el 27 de junio de 2008. Además, el 1º de septiembre de 2008, cancelaron los valores correspondientes del Impuesto Predial al municipio de Aguachica, Cesar sobre el inmueble.

Expresaron que, al cancelar la hipoteca de la cual emanaba la orden de embargo del inmueble el “Manantial”, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Aguachica, levantó la medida cautelar de embargo, sin que, a la fecha de la presentación de la demanda, el secuestre Jorge Oñate hiciera entrega del predio dado en custodia.

Repartido el conocimiento de la presente actuación al Juzgado Promiscuo del Circuito de Aguachica -Cesar, procedió mediante auto de 9 de julio de 2010 a admitir la demanda, ordenó notificar personalmente a los demandados y emplazar las personas indeterminadas conforme al artículo 318 del Código de Procedimiento Civil.

Posteriormente, se designó curador para los demandados Edis Melgar Quintero, Gabriel Ángel Santiago, Raúl Perdomo, Claribel Garay Pallares, Jesús Emilio Garay Pallares y Maritza Garay Pallares, y las personas indeterminadas mediante auto de 11 de marzo de 2013.

II. TRAMITE PROCESAL

Los señores **Alirio Antonio Pedroza Bayona, Carmen Rafael Ballena Navarro y Oneida Ballena García, contestaron** la demanda mediante escrito de 11 de marzo de 2011, se opusieron a las pretensiones de la misma.

Manifestaron atenerse a lo probado respecto de los hechos 1 a 6; negaron los hechos 7 y 8; respecto a los hechos 9 a 11, aclararon no ser poseedores del predio el “Manantial”. Contrario a ello, ocupaban los terrenos denominados “*El Espejo*” y “*La Difícil*”, ubicados en la vereda Los Caliches, adjudicados como terrenos baldíos por el INCORA.

Seguidamente propusieron las siguientes excepciones de fondo:

“*Justo Título*”, por cuanto los bienes baldíos “*El Espejo*” y “*La Difícil*”, fueron adquiridos mediante títulos emanados del Estado, específicamente por el INCORA.

“*Buena fe en la adquisición de la propiedad adquirida por mis representados*”, por actuar bajo la certeza de haber adquirido la propiedad de los predios referenciados del INCORA como verdadero propietario, mediante las Resoluciones No. 00573 y 092.

“*Petición de modo indebido*”, toda vez que se realizó acción reivindicatoria contra Alirio Pedroza y Oneida Ballena, y según la Ley 1152 de 2007, artículo 173, establece que nunca será posible intentar contra los adjudicatarios del INCORA acción reivindicatoria, ya que solo el verdadero dueño desposeído de su propiedad es quien podrá accionar contra dicho instituto.

El **curador *ad litem*** de los señores **Edis Melgar Quintero, Gabriel Ángel Santiago, Raúl Perdomo, Claribel Garay Pallares, Jesús Emilio Garay Pallares y Maritza Garay Pallares**, mediante escrito de 5 de octubre de 2011, reiterado en escrito de 15 de abril de 2013, previa declaración de nulidad por indebida notificación, aceptó los hechos de la demanda y no se opuso a las pretensiones.

Posteriormente, el 9 de febrero de 2012, el Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Aguachica, Cesar, avocó conocimiento del proceso por haber sido remitido por descongestión del juzgado de origen.

Los señores **Isaac Arias, Alirio Antonio Pedroza Bayona, Eudes Pedroza Bayona, José Flórez Quintero, Rosa Edith Montiel Montiel, Dioselina Quintero y José Flórez Quintero**, otorgaron poder a Gabriel Emilio Quintero Rincón, sin embargo, aquel dio contestación a la demanda principal en representación de Isaac Arias, quien tomó el proceso en el estado en que se encontraba y mediante escrito de 7 de marzo de 2013, se

opuso a las pretensiones de la demanda principal respecto del bien denominado Mayerly. Indicó no le constaba la mayoría de los hechos y se atenía a lo probado en el proceso. Propuso por escrito separado la siguiente excepción de fondo:

“Prescripción adquisitiva de dominio”, por cuanto el señor Isaac Arias, adquirió el predio de nombre “Mayerlyn”, sobre el que ejerce posesión, en el año 2004, hecho probado con contrato de compraventa suscrito. Además, aquel cumplía con los requisitos fácticos y jurídicos para adquirir por vía de prescripción el fundo rural referenciado, pues, estaba en posesión por más de 10 años.

Seguidamente, el 31 de enero de 2013 propuso demanda de reconvencción de declaración de pertenencia.

III. DEMANDA DE RECONVENCIÓN DE ISACC ARIAS

Issac Arias presentó demanda de reconvencción, para que se declarara la prescripción adquisitiva de dominio respecto de parcela denomina “Villa Mayerly”, de área correspondiente a 21 hectáreas de extensión, ubicada en la vereda Los Caliches, denominada “Manantial”, antes, “El Pedral”, desenglobado de un predio de mayor extensión denominado “Finca Manantial”, todos ellos del municipio de Aguachica, Cesar. Predio sobre el que indicó ejercía posesión pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño durante tiempo mayor de 10 años.

En sustento de su pretensión manifestó que, el señor Jesús Emilio Garay Pallares le vendió una parcela de 21 hectáreas ubicada en la vereda Los Caliches, denominada “Manantial”, el cual fue desenglobado de un predio de mayor extensión llamado “Finca Manantial”.

Señaló que, el negocio jurídico se llevó a cabo por medio de una compraventa el 10 de julio del 2004, mediante documento privado suscrito por las partes.

En auto de 2 de mayo de 2013, se admitió la demanda de reconvencción y una vez corrido su traslado, los demandantes por escrito del 5 de junio de 2013, aceptaron el hecho 5º de la demanda y negaron los demás.

Indicaron que, Isaac Arias no adquirió el predio de quienes eran sus verdaderos dueños, al ser Jesús Emilio Garay Pallares un encargado del

depósito que se le entregó al secuestre Jorge Luis Oñate. Además, no cuenta con escritura pública inscrita como debido título para adquirir la propiedad que discute.

Mediante proveído de 27 de marzo de 2015, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Aguachica, volvió a avocar el conocimiento del proceso al haber terminado el programa del Juzgado de Descongestión.

En escrito allegado al despacho primigenio el 2 de mayo de 2018, el curador *ad litem* de los indeterminados, manifestó no oponerse a las pretensiones de la demanda principal. Indicó no constarle los hechos 10 y 11, pidió que se probaran los números 7 y 8, y aceptó los demás.

IV. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Promiscuo del Circuito de Aguachica, Cesar, mediante sentencia del 11 de septiembre de 2019, resolvió:

1. *Declarar probada la excepción de fondo y a su vez las pretensiones de la demanda de reconversión de PERTENENCIA presentada por el señor **ISAC ARIAS**, y en contra de las pretensiones de los demandantes BEJAMIN GARAY SANCHEZ, FANEIRO ANTONIO GARAY SANCHEZ, OLGA MARIA GARAY SANCHEZ y ANA ILCE GARAY DE PINTO y personas indeterminadas.*

2. *Declarar que pertenece al señor **ISAC ARIAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.468.423 de Ocaña, el inmueble o parcela denominado **VILLA MAYERLY**, que hace parte del predio de mayor extensión denominado **EL MANANTIAL**, cuyas medidas y linderos son los siguientes; **PARCELA VILLA MAYERLY** con extensión superficiaria de veintiún (21) hectáreas 1.958 Mts 2, cuyas medidas y linderos son los siguientes: Por el **NORTE**, del delta 1 al delta 11 con Carmen Rafael Ballena, en una longitud de 5.031.28 mts. **ESTE**, del detalle 11 al detalle 26 con José Flores Quintero, con una longitud de 372.15 mts. **SUR**. Del detalle 26 al detalle 28 con Deismael Darkin Quintero, con una longitud de 427.2 mts. **OESTE** del detalle 28 al detalle 1 con quebrada y callejón en una longitud de 573.11 mts y cierra, predio éste que hace parte del lote de terreno o predio rural **MANANTIAL**, cuyas medidas y linderos son: Lote que mide 180 Hts 7.602 M2, aproximadamente, situado en la vereda Los Caliches, de la comprensión municipal de Aguachica, Departamento del Cesar, y comprendido dentro de los siguientes linderos: NOR-ORIENTE: Con predio de Leonel Forero, con una extensión de 1871.56 ML; Por el SUR: CON PREDIO No. 2 a desenglobar, con una extensión de 1.329,96 ML y por el OCCIDENTE: CON PREDIO DE Gerardo Parra, con una extensión de 1610,0 ML y predio NO.2 a desenglobar con una extensión de 337.656 ML, inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 196-2696.*

3. *Ordenar al Registrador de Instrumentos Públicos de Aguachica, Cesar, la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número 196-2696; para tal efecto, expídanse al interesado las copias auténticas del presente fallo que fueren necesarias.*

4. Señálese honorarios definitivos al curador Ad Litem de las personas indeterminadas, Dr. FRANCISCO JOSÉ CORREA VILLALOBOS, dentro de la demanda de Reconvención de pertenencia, teniendo en cuenta que se inició en vigencia del C. de P.C., la suma de un (1) salario mínimo mensual vigente de acuerdo con los criterios y límites señalados en el art. 36 del acuerdo 1518 del 28 de agosto de 2002 y art. 3 del acuerdo 1582 del 4 de junio de 2003 del Consejo Superior De La Judicatura.

5. DECLÁRESE probada parcialmente las pretensiones de la Demanda Reivindicatoria de Dominio a la parte demandante y por ello Ordénese **la restitución del bien inmueble objeto del proceso denominado el MANANTIAL**, a los demandantes **BENJAMIN GARAY SÁNCHEZ, FANEIRO ANTONIO GARAY SÁNCHEZ, OLGA MARÍA GARAY SÁNCHEZ, Y ANA ILCE GARAY DE PINTO**, inmueble localizado en la vereda el Caliche Corregimiento de Besote, Municipio de Aguachica Cesar Dpto. del Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 196-2696, que tiene un área aproximada de 180 hectáreas 7.602mts², con las siguientes medidas y linderos: por el NOR-ORIENTE: Con predio de Leonel Forero, con una extensión de 1871.56 ML; Por el SUR: con predio No. 2 a desenglobar, con una extensión de 1329,96 ML y predio de Avelino García, con una extensión de 5891 ML; Por el ORIENTE: Con predio de Orlando Campo, con una extensión de 647,10 ML y por el OCCIDENTE: Con predio de Gerardo Parra con una extensión de 1610,0 ML y predio No. 2 a desenglobar con una extensión de 337,656 ML; **EXCLUYENDO** de dicha reivindicación o restitución los predios denominado con el nombre **LA DIFICIL**, que tiene una extensión superficial de 19 hectáreas 1.471 Mts², identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 196-31420 por ser de propiedad del señor **ALIRIO ANTONIO PEDROZA BAYONA** y el predio denominado **EL ESPEJO**, que tiene una extensión de 10 hectáreas 7.563 Mts., identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.196-33257, por ser de propiedad de la señora **ONEIDA BALLENA GARCÍA**.

6. **RECONÓZCASELE** al señor **JOSÉ FLÓREZ QUINTERO**, por concepto de mejoras útiles el valor de **Trescientos Noventa y Cinco Millones Quinientos Veinte Mil Pesos (\$395.520.000.00)**, con relación al predio que ocupa denominado **EL LUCERO**, que tiene una extensión de 17 hectáreas, 1939 mts², y que hace parte del predio objeto de reivindicación **EL MANANTIAL**, para lo cual se ordena que el poseedor **JOSÉ FLOREZ QUINTERO**, tiene el **DERECHO DE RETENCIÓN** hasta tanto los demandantes no paguen el valor correspondiente a las mejoras aquí reconocidas.

7. Ordénese a las demás partes demandadas la restitución del inmueble referido en el numeral quinto de la parte resolutive de este proveído, para lo cual tienen un término de quince (15) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia a fin de que hagan entrega voluntaria a los demandantes del predio que vienen poseyendo. En caso de no acceder voluntariamente el juzgado podrá ordenar la entrega del inmueble de manera forzosa.

8. Condénese a los demandantes en costas con respecto a la demanda de reconvención de pertenencia y con respecto a la demanda reivindicatoria condénese parcialmente a los demandados en un 70% de las agencias en derecho que se señalen, con excepción de los demandados **ALIRIO ANTONIO PEDROZA BAYONA** y **ONEIDA BALLENA GARCÍA**.

9. Reconocer como honorarios al curador ad litem Dr. **LUIS ALFONSO CORREA VILLALOBOS**, que representó a los demandados

que no concurrieron al proceso y a las personas indeterminadas dentro del proceso reivindicatorio, en la suma de un (1) salario Mínimo legal mensual vigente.”

En sustento de su decisión, adujo respecto del primer elemento de la acción reivindicatoria - el dominio - fue demostrado la propiedad de los demandantes principales por medio de la Escritura Publica No. 848 del 25 de marzo de 2008 de la Notaria Cuarta del Círculo de Cúcuta, por medio de la cual se adjudicó el predio El Manantial por sucesión hecha a causa de la muerte de Benjamín Garay Torres.

En lo referente a la posesión material de los demandados, quedó demostrada por la afirmación realizada en la demanda “*lo cual tiene valor de confesión*”, la contestación de la demanda en la que alegan ser poseedores y la inspección judicial llevada en el predio referenciado, en donde se constató que varias personas ocupaban el bien en la misma calidad.

En cuanto a la singularidad de la cosa a reivindicar, aquella quedó identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 196-2696, en la que se detalló que se trataba del bien inmueble llamado el Manantial de 180 hectáreas, cuyos linderos estaban contenidos en escritura pública No. 1633 de 5 de noviembre de 2008 de la Notaria Única de Aguachica. Así mismo, se avizoraba que el Manantial tenía una extensión superior de 254 hectáreas, pero luego se vendieron 72 hectáreas de aquel.

Respecto de la demanda de declaración de pertenencia, señaló que Isaac Arias realizó una compraventa el 10 de julio del 2004, con Jesús Emilio Garay Payares, posteriormente, sumadas las posesiones de sus antecesores a la fecha de la presentación de la demanda de reconvención, cumplía con los años que exige la Ley 791 de 2002 para usucapir, pues, ejerció la posesión sobre el bien mediante la realización de mejoras y reconociéndose como dueño, presentando el certificado de libertad y tradición, matrícula inmobiliaria, al mismo tiempo que contrato de compraventa entre los mencionados.

Consideró de trascendencia que mediante Resolución No. 01230 de 9 de noviembre del 2005, el INCODER adjudicó el predio “Villa Mayerly” a Ariela Meneses Ortiz, poseído por Issac Arias y vendido a en Escritura Pública de 01 de 5 de enero de 2006, de la Notaria Única de Rio de Oro-Cesar, identificado con matrícula inmobiliaria No. 196-35893, consistente en lote con extensión de 21 hectáreas y 1958 M2, del que se advertía cancelación por el INCODER, sin embargo, nada se decía del por qué.

Señaló que, Issac Arias afirmó que ejercía su posesión en el predio a través de una compraventa realizada con todas las formas legales, celebrada con la persona que tenía la propiedad reconocida por una entidad legítima del Estado por adjudicación. En consecuencia, dichos actos constituían justo título, al existir un “*acto translaticio*” de dominio, el cual estuvo registrado, tanto así, que dio lugar a la constitución de hipoteca abierta sin límite de cuantía por el Banco Agrario de Colombia sobre aquel fundo. De allí, su posesión era regular.

Agregó que, tomada la posesión de Ariela Meneses a quien se le adjudicó el inmueble el 9 de noviembre de 2005, sumada igual a la de Isaac Arias y la fecha de presentación de la demanda de reconvención el 31 de enero de 2013, totalizaba más de 5 años.

Arguyó que Arias era poseedor de buena fe y la misma había sido de forma regular, configurándose la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, demostrada en la inspección judicial realizada al predio y los testimonios de los señores Eudes Pedroza Bayona, José Flórez Quintero y Rosa Edith Montiel Montiel, quienes manifestaron que Isaac ejercía actividad económica en el predio y no había sido molestado en su posesión pacífica e ininterrumpida.

Frente al resto de los demandados, aclaró que la prescripción debe ser rogada y no podía declararla de oficio pese a existir circunstancia y justos títulos que devienen de autoridades administrativas del Estado.

Manifestó, se cumplieron los requisitos para que prosperara la acción reivindicatoria al quedar demostrada la propiedad de los demandantes, la posesión del bien en cabeza de los demandados y la existencia de una cosa singular reivindicable o cuota determinada de ella, así como la identificación del bien a poseer, sin embargo, no se podía echar de menos que varios de los demandados eran poseedores de buena fe.

Con respecto a Alirio Pedroza Bayona afirmó no aparecía cancelación dentro del folio de matrícula allegado sobre la resolución que le adjudicó el bien denominado “El difícil”. Situación diferente a la ocurrida frente a Issac Arias, advirtiéndose así que, el bien al que se refería la matrícula No. 196-31420 no tenía correspondencia con el bien objeto a reivindicar, en consecuencia no era procedente su reivindicación.

La misma suerte argumentó para el predio denominado “*El Espejo*”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 196-33257, el cual fue adjudicado a Oneida Ballena García por parte del Instituto Colombiano de Reforma Agraria, mediante Resolución de 28 de febrero de 2003, por lo que ostentaba la calidad de propietaria y poseía el bien en mención.

Respecto de José Flórez Quintero, quien posee el predio denominado “*El Lucero*”, indicó que aquel allegó un acto administrativo de adjudicación de baldíos, pero no se encontraba registrada. Omitió allegar folio de matrícula que determinara como propietario legítimo del bien que poseía. Sin embargo, dado que allegó la Resolución No. 001231 de 9 de noviembre de 2005 del INCORA, ello constituía un justo título para tenerlo como poseedor de buena fe y proceder a reconocerle las mejoras efectuadas sobre el predio conforme el artículo 966 del Código Civil y el derecho de retención hasta tanto le sean pagadas por los reivindicante conforme el artículo 970 ídem.

V. DEL RECURSO

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de **los demandados**, Oneida Ballena García, Eudes Pedroza Sayona, Alirio Antonio Pedroza Sayona, Rosa Montiel y Albeiro Sánchez Galván, presentó recurso de apelación al refutar que, si bien, la decisión fue apegada a derecho, aquella fue tímida a la hora de decidir en favor de los señores **Eudes Pedroza Bayona, Rosa Montiel y Albeiro Sánchez Galván**, pues existía plena información procesal para que el fallo se hubiera seguido por la misma línea utilizada para decidir en favor de Oneida Ballena o Alirio Antonio Pedroza Sayona.

Resaltó la existencia de prueba de la plena propiedad en los interrogatorios que los apelantes rindieron en calidad de testigos dentro del proceso. Recalcó el no decreto de la recepción de los certificados de libertad y tradición, pero sí tuvo conocimiento que el predio “*La esperanza*”, de Albeiro Sánchez Galván, “*Gramalote*”, de Pedroza Bayona Eudes, “*La Elena*”, de Rosa Edith Montiel, eran predios muy diferentes, perfectamente alinderados y delimitados que rompen con uno de los requisitos *sine quanon* de la acción reivindicatoria acerca de la identidad del predio reivindicado con la del predio poseído, por ende, no se podía alegar con plena certeza que la falta de información impidió proferir un fallo que fuese favorable a los apelantes.

Indicó que, se obtuvo certeza sobre la existencia de los títulos de propiedad de los apelantes gracias a las versiones rendidas por testigos, partes, peritos y abogados, incluso, el abogado demandante alegó que los títulos referidos habían sido revocados, demostrando que no desconoce la existencia de los mismos, pues solo alegó vicios en su consecución.

Aunado a ello, señaló que los apelantes no son invasores sino propietarios plenos, con antigüedad en los predios, los cuales fueron adjudicados bajo la figura de Unidad Agrícola Familiar. Además, las mejoras realizadas por los “poseedores” de la Esperanza, Gramalote y “La Elena” no fueron reconocidas.

Por su parte, **el apoderado de los demandantes**, una vez corrido el traslado para sustentar, mediante escrito de 13 de septiembre de 2023, apoyo su motivo de inconformidad, en que, los demandados en beneficio del fenómeno de la violencia para la época invadieron el bien inmueble de los demandantes sin ser dueños, pues, quien les vendió, Jesús Emilio Garay Pallares no era su propietario. Contrario a ello, él en “unión corrupta” con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Seccional Aguachica e Incoder, hicieron aparecer la finca *El Manantial* como baldía, sin embargo, dicho predio ya había sido adjudicado por el INCORA con una extensión de 254 hectáreas.

Reparó que el juzgador de primer grado haya aceptado demanda de reconvención de declaración de pertenencia de Isaac Arias, pues, aquella resultó extemporánea dada su presentación por fuera del término de traslado procesal.

Agregó que a Isaac Arias le fue anulada su “falsa propiedad” por “falsa declaración de baldío sobre el predio *El Pedral*, hoy, *Villa Mayerly*. De cualquier forma, él solo tenía 3 o 4 años de posesión acompañada de mala fe.

Por todo, imploró se “modifique” la sentencia de primera instancia, para en su lugar, ordenar la reivindicación completa del bien objeto de litigio.

VI. CONSIDERACIONES

Verificada la ausencia de irregularidades que puedan ocasionar la invalidación de lo actuado, así como la satisfacción de los presupuestos procesales para decidir el recurso de apelación en los términos y con las

limitaciones que establece el artículo 328 del C.G.P y la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil del órgano cierre¹, es del caso resolver el fondo del litigio.

En caso analizado, el problema jurídico a resolver se contrae en determinar si se dan los presupuestos legales y jurisprudenciales necesarios en su totalidad para condenar la restitución de predio denominado “Manantial”, con inclusión de los nombrados como “la Esperanza, “Gramalote” y “La Elena”” o, si, por el contrario, aquellos debían ser excluidos de su restitución. Establecido esto último, si hay lugar al reconocimiento y pago de las mejoras efectuadas sobre los mismos.

De otra parte, corresponderá dilucidar si la declaración de pertenencia a favor de Isaac Arias cumplió con los presupuestos necesarios para su prosperidad en reconvención efectuada contra los demandantes principales.

La tesis que sostendrá la Sala es la de modificar el veredicto reprochado, con la exclusión de los predios la “Esperanza”, “Gramalote” y “La Elena” de la obligación de reivindicación, así como revocar la declaración de pertenencia efectuada a favor de Isaac Arias y confirmar en lo demás. Lo anterior, por no haberse acreditado el requisito de identidad y determinación del objeto a reivindicar respecto de los demandados. A su vez, no se acreditaron en su totalidad los presupuestos necesarios de la prescripción adquisitiva para su declaración. Veamos:

1. La acción reivindicatoria o de Domino.

1.1 De la acción reivindicatoria y sus requisitos.

El artículo 946 del Código Civil consagra 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, su artículo 950 dispone que, *“la acción reivindicatoria o de dominio **corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa**”*.

¹ “El apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P.)” (CSJ, sentencia del 1° de agosto de 2014, expediente SC10223-2014, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona).

Encuentra su fundamento la acción de dominio, en atención de tutelar la propiedad e impedir que, por fuerza de la usucapión, se pierda en beneficio de quienes ejercen actos de señorío. De allí, que la codificación civil se refiera al dominio como condición de la reivindicación, cuando se dirija contra el poseedor y recaiga sobre bienes individualizados.

Al respecto, la jurisprudencia de la H. Corte Suprema en su Sala de Casación Civil, ha indicado que:

*“(...) uno de los atributos del derecho de dominio es el de persecución, en virtud del cual el propietario puede ejercer la acción reivindicatoria a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tenga en posesión. Ello supone, como en forma reiterada ha sido señalado por la Corte, que, de un lado, se demuestre el derecho de dominio sobre la cosa que el actor pretende reivindicar y, por otra parte, que este derecho haya sido "atacado en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho. Son dos situaciones opuestas e inconciliables, de las cuales una ha de triunfar en el juicio de fondo’ (Sentencia, Cas. Civil 27 de abril de 1955, G.J. t. LXXX, Pág. 85). De tales requisitos, sin dificultad se infieren otros dos: **la singularidad del bien objeto** de la pretensión reivindicatoria o de una cuota indivisa sobre el mismo, y **la identidad** entre el bien respecto del cual el actor es titular del derecho de dominio y el poseído por el demandado” (SC433, 19 feb. 2020, rad. n.º 2008-00266-02). (negrilla fuera de texto original)*

De los cánones citados, junto con lo dispuesto en los artículos 947, 950 y 952 ibidem, la jurisprudencia y la doctrina han determinado como axiales del instituto: a) **Derecho de dominio del demandante**; b) **Posesión material del demandado**; c) **Cosa singular o cuota determinada de cosa singular** y, d) **Correspondencia entre la cosa que pretende el demandante y aquella poseída por el demandado**². En ausencia de cualquiera de ellos la reivindicación no procede³.

1.2 De la singularidad e identidad de la cosa a restituir.

Sobre este presupuesto, punto neurálgico de la alzada, tiene dicho el órgano cierre que, el bien cuya reivindicación pretende el promotor de la acción, tal como ha sido descrito en la demanda, debe coincidir con el que tiene en su poder el demandado en la causa judicial. Además, se impone la existencia de identidad entre el objeto material de la reclamación y la cosa

² Cfr. SC 28 feb. 2011, rad: 1994-09601-01, reiterada entre otras en: SC 13 oct. 2011, rad: 2002-00530-01, SC 3493-2014.

³ Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC11786-2016.

amparada por el derecho de dominio aducido por el reivindicante, de modo que la exigida identidad se ha considerado de doble alcance.

Bajo tal panorama, ejercida la *acción* por el propietario, además de pesar sobre él la carga de demostrar su propiedad con base en los títulos o causa de adquisición correspondiente y el modo, es de su resorte también, acreditar con medios de prueba fehacientes, la identificación de la cosa pretendida. Ello, de manera que no se albergue duda en torno a su correspondencia con aquélla sobre la cual recae la prerrogativa real y de cuya posesión ha sido privado por el demandado, la cual ha de coincidir con la detentada materialmente por aquél, pues como lo ha dicho la jurisprudencia especializada, *“la prosperidad de la reivindicación deberá reducirse a la extensión material poseída por el demandado, sobre la cual exista dominio del demandante”* (CSJ SC 13 jun. 2008, rad. 1994-00556-01).

Así, si el bien que posee el demandado es disímil del que se persigue en la acción, en tanto el derecho subjetivo discutido en la causa no ha sufrido menoscabo, no procede la condena a restituir la posesión que se pide.

Sobre el tópico, enseña la H. Corte Suprema que:

“La identidad del bien reivindicado se impone como un presupuesto de desdoblamiento bifronte, en cuanto la cosa sobre que versa la reivindicación, no solamente debe ser la misma poseída por el demandado, sino estar comprendida por el título de dominio en que se funda la acción, vale decir que de nada serviría demostrar la identidad entre lo pretendido por el actor y lo poseído por el demandado, si la identidad falta entre lo que se persigue y el bien a que se refiere el título alegado como base de la pretensión” (CSJ SC 30 abr. 1963, CII, 23; CSJ SC 18 may. 1965 CXI y CXII, 101; CSJ 13 abr. 1985; 26 abr. 1994, CCXXVIII, 972 y ss.; CSJ SC 19 may. 2005, rad. 7656; CSJ SC 16 dic. 2011, rad. 00018; CSJ SC11340-2015, 27 ago., rad. 2004-00128-01; CSJ SC211-2017, 20 ene., rad. 2005-00124-01).

2. La declaración de pertenencia.

2.1 De la prescripción como modo de adquirir el dominio.

Conforme al tenor del artículo 2518 del Código Civil, a través de la *«prescripción adquisitiva»* o *«usucapión»* se puede adquirir derechos reales, entre ellos, el dominio de los bienes corporales ya sea muebles o inmuebles, si son poseídos en la forma y por el tiempo previsto en el ordenamiento jurídico.

Tal prerrogativa está cimentada en la tenencia **con ánimo de señor y dueño**, sin que en principio sea necesario un título, evento en el cual se presume la buena fe del poseedor. De allí, que a este le baste acreditar que su aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento jurídico, que actualmente es de diez (10) años, conforme al canon 1° de la Ley 791 de 2002, en otrora 20 años en vigencia del artículo 2532 del Código Civil.

Todo en concordancia con el artículo 762 de la obra citada inicialmente, a cuyo tenor la posesión es «...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*», siendo necesarios el *animus* y el *corpus* para su configuración.

Así, para la prosperidad de una declaración de pertenencia de un inmueble por la vía de la prescripción como “*modo*” originario de obtener el derecho de dominio, como es el caso que nos ocupa en la modalidad de extraordinaria, exige la legislación nacional (artículo 2518 del C. Civil) y, la jurisprudencia constante y pacífica de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, la acreditación por parte del accionante de los siguientes elementos:

“(i) posesión material del prescribiente; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir” (SC2371-2020).

Así, en el *sub examine*, como se pretende la prescripción extraordinaria, resulta imperativo para la parte actora demostrar no solamente que el bien es susceptible de dominio por esta vía, sino la acreditación de todos los demás supuestos normativos y de hechos antes indicados. Así mismo, en caso de existir una “*intervención del título*”, aspecto que se tratará seguidamente con mayor profundidad, allegar prueba contundente de la cabal existencia de los hechos que demuestren de manera inequívoca, la fecha a partir de la cual se presentó la revelación contra el propietario y se inició a ejecutar a merced de tal desconocimiento, actos de señor y dueño.

2.2 La prescripción extraordinaria.

Acorde con los preceptos en cita «*[l]a prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas (...) por haberse poseído las cosas (...) durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*». Aquella, puede ser ordinaria o extraordinaria, según que la posesión proceda de justo título y buena fe (posesión regular), o no (posesión irregular). Dados los contornos del presente litigio, solo resulta necesario analizar la segunda modalidad, por haber sido la invocada en la demanda.

Con ese propósito, se resalta que el éxito de reclamos como el que ahora se estudia depende de acreditar varios requisitos concurrentes, a saber:

2.2.1.- Posesión material (o física): La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la confluencia entre la aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento objetivo) y la intención de este último de ser dueño –o hacerse dueño– de aquella (elemento subjetivo).

La posesión, entonces, está conformada por dos elementos estructurales: el corpus o el ejercicio de un poder material, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario (los que refiere el artículo 981 del Código Civil); y el animus, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.

Así, mientras el corpus es un hecho físico, susceptible de ser percibido –directamente– a través de los sentidos, el animus reside en el fuero interno del poseedor, por lo que suele tener que deducirse de la exterioridad de su conducta. Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien.

2.2.2- Posibilidad de apropiación privada de la cosa poseída: Aunque el precepto 2519 del Código Civil consagraba solamente la imprescriptibilidad de los bienes de uso público, el Código de Procedimiento Civil extendió esa limitación a toda la propiedad estatal, al consagrar en su artículo 407-4 que «*[l]a declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público*», regla que reprodujo el canon 375-4 del Código General del Proceso.

Sobre el punto, tiene dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que:

«Los bienes públicos (de propiedad pública, fiscales, de uso público o afectados a uso público), están desligados del derecho que rige la propiedad privada, y en cuanto tales comparten la peculiaridad de que son inembargables, imprescriptibles e inalienables. Es decir que el régimen de la usucapión es exclusivo de los bienes susceptibles de dominio particular, o, lo que es lo mismo, los bienes de dominio público no están cobijados por las normas que rigen la declaración de pertenencia, por lo que un eventual proceso de esta índole no tiene la aptitud de cambiar la naturaleza jurídica de un bien del Estado de imprescriptible a prescriptible» (CSJ SC1727-2016, 15 feb.).

Consecuente con esa regulación, es necesario que en el trámite de pertenencia se verifique, suficientemente, la naturaleza privada del bien sobre el que recae la alegada posesión. En caso contrario, la frustración de la aspiración resulta ineludible.

2.2.3.- Ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley: Acorde con la legislación civil, la presencia simultánea del corpus y el animus debe extenderse en el tiempo, sin interrupciones (naturales o civiles), por un lapso definido por el legislador a través de diversos ejercicios de ponderación entre los intereses abstractos en disputa.

Así, por ejemplo, son más breves los plazos de la prescripción ordinaria, o de la agraria que prevé el artículo 4 de la Ley 4 de 1973, pues el ordenamiento se decantó por privilegiar el acceso a la propiedad de poseedores que obraron de buena fe. En el primer caso, por la existencia del justo título antecedente, y en el segundo, por la legítima creencia del poseedor de estar explotando tierras baldías, pese a ser realmente de propiedad privada, no aprovechadas por su dueño durante la ocupación.

En lo que toca con la prescripción extraordinaria de inmuebles –que es la que ocupa la atención hoy aquí–, el ordenamiento exige un mínimo de 10 años de posesión continua, siempre que los mismos se computen con posterioridad a la promulgación de la Ley 791 de 2002, hecho que acaeció el 27 de diciembre de ese año.

En cambio, si la demanda de pertenencia fue presentada antes del 27 de diciembre de 2012 (primera data en la que sería viable una hipotética prescripción extraordinaria decenaria), la suerte de la prescripción adquisitiva pendería de la acreditación de actos posesorios extendidos por 20 años, conforme lo disponía el texto anterior del artículo 2532 del Código Civil

Ello, en obediencia a la pauta de tránsito legislativo que recoge el canon 41 de la Ley 153 de 1887, según la cual: «*La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir*».

Lo anterior, si en cuenta se tiene que la ley en este tipo de prescripción solo exige detentar la posesión por el paso del tiempo legal, sin que se requiera la existencia de justo título y la posesión regular, pues el numeral 2° del artículo 2531 del mismo Código Civil establece como presunción la buena fe del prescribiente, posesión útil jurídicamente para constituir en elemento idóneo del modo de adquirir la propiedad.

2.2.4.- Identidad del bien a usucapir: Este elemento reviste una importancia capital en la medida que de él depende que el movimiento patrimonial a causa de la usucapición descansa realmente sobre el mismo objeto de que es dueño el opositor, esto es, que el bien que se otorga al poseedor sea el mismo que se extrae de la esfera del propietario-convocado y haya manera de establecer su verdadera existencia y delimitación. De ahí la rigurosidad que impone esta característica axiológica. Y no es para menos, porque avalar una inexactitud significativa en este preciso marco elevaría el riesgo latente de declarar usucapiones respecto de bienes ajenos a la contienda con el consecuente perjuicio patrimonial irrogado así a terceros.

Por ello, esta es la razón medular por la que el artículo 762 de la Codificación Civil estipula que la “*posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño*”, pues la lógica sugiere que un bien corporal indiscrutable no solo descarta cualquier ejercicio de poderío, sino que obstruye su adjudicación.

Sobre el particular, tiene decantado el órgano de la máxima justicia ordinaria que⁴:

“(…) para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de

⁴ CSJ SC2371 de 7 de septiembre de 2020.

todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5º del Código General del Proceso)."

3. Caso concreto.

El punto neurálgico de la alzada se presenta en lo que atañe a la condena de restitución del inmueble denominado el Manantial a los señores Ana Ilse Garay de Pinto, Benjamín, Feneiro y Olga María Garay Sánchez, así como el reconocimiento de mejoras a las personas que se encontraban poseyéndolo. Al mismo tiempo, la declaración de propiedad por prescripción de Isaac Arias de porción aparente de dicho inmueble discutido en reconvención.

Como quiera que se trata de dos (2) acciones que discuten la propiedad y dominio sobre bien inmueble determinado, una, en la vía de ya poseer su titularidad y, otra, con la intención de adquirirla conforme los presupuestos que ofrece la ley por el fenómeno de la Usucapión. Es del caso abordar el estudio en ese mismo orden y verificar los presupuestos individuales y conjuntos que demandan, como pasa a realizarse.

3.1 De la reivindicación en concreto.

En cuanto a la reivindicación y sus elementos necesarios para prosperar, es de recordar que aquellos deben ser concurrentes, pues, la ausencia de cualquiera genera el fracaso de la acción.

Por consiguiente, dado que el motivo de inconformidad descansa insistentemente en la condena a reivindicar la totalidad del predio reclamado, incluido las parcelas denominadas "La difícil" y el "Espejo", además que, la pasiva recurrente, también motivó su inconformidad por la misma línea en atención que los predios, "La Esperanza", "Gramalote" y "La Elena", debieron correr igual suerte de exclusión de tal condena, será del caso el estudio en integridad de los elementos para determinar su prosperidad en totalidad.

Claro lo anterior, se tiene entonces que, respecto al **derecho de dominio de los demandantes**, como primer supuesto, es del caso identificar quienes son ellos. En consecuencia, conforme al escrito inicial se trata de Ilse Garay Viuda de Pinto, Benjamín Garay Sánchez, Olga María Garay Sánchez y Antonio Faneiro Garay Sánchez.

Ahora, en cuanto a la acreditación de su propiedad, revisados los elementos obrantes en el plenario, esta Sala advierte su satisfacción, pues, las documentales aportadas advierten la transferencia de dominio sobre predio rural denominado “El Manantial” de aproximadamente 254 mt², con ocasión a sentencia sin número de 30 de septiembre de 1999, proferida dentro proceso de sucesión del causante Benjamín Torres Garay, tal como se indicó en anotación No. 17 del folio de matrícula inmobiliaria No. 196-2696. Ella, a favor de cada uno de los demandantes.

Respecto de la **posesión material del demandado**, se advierte conforme al acta de inspección judicial de 14 de febrero de 2013, en la que el juzgador de primer grado realizó visita al predio objeto de reivindicación, se encontraron las siguientes personas:

Pedro Rodríguez Rodríguez, Trinidad Miranda Quintero, una persona no identificada, quien manifestó no saber leer y su número de identidad correspondía al No. 9.668.931, Cecilia Sanchez Rincón identificada con C.C No. 26.866.285, quien indicó ser esposa de Isacc Arias, José Flórez Quintero identificado con C.C No. 77.180.576, Jairo Tarazona identificado con C.C No. 88.287.297 y su hermano, Jairo Tarazona.

Establecido lo anterior, es del caso recordar que los demandados determinados eran: Alirio Pedraza, Edis Melgar Quintero Trillos, Carmito Ballena, Raúl Perdomo, Claribel Garay Pallares, Gabriel Ángel Santiago Sepúlveda, Maritza Garay Aguilar, Jesús Emilio Garay Pallares, Oneida Ballena García, ninguno de estos, presentes en el predio objeto de la diligencia.

En tal virtud, se tiene acreditado que la posesión del predio el Manantial se encontraba en cabeza distinta de los que poseían el título inscrito -sentencia-, aunque, los demandados directos no lo estaban poseyendo.

En lo atinente a la **cosa singular o cuota determinada de cosa singular**, aun cuando no fue allegada la sentencia o trabajo de partición mediante la cual se adjudicó el bien inmueble objeto de litigio, se cuenta con folio de matrícula inmobiliaria No. 196-2696, donde describe el inmueble cuya reivindicación se pide de extensión de 180 hectáreas, alinderado de la siguiente forma:

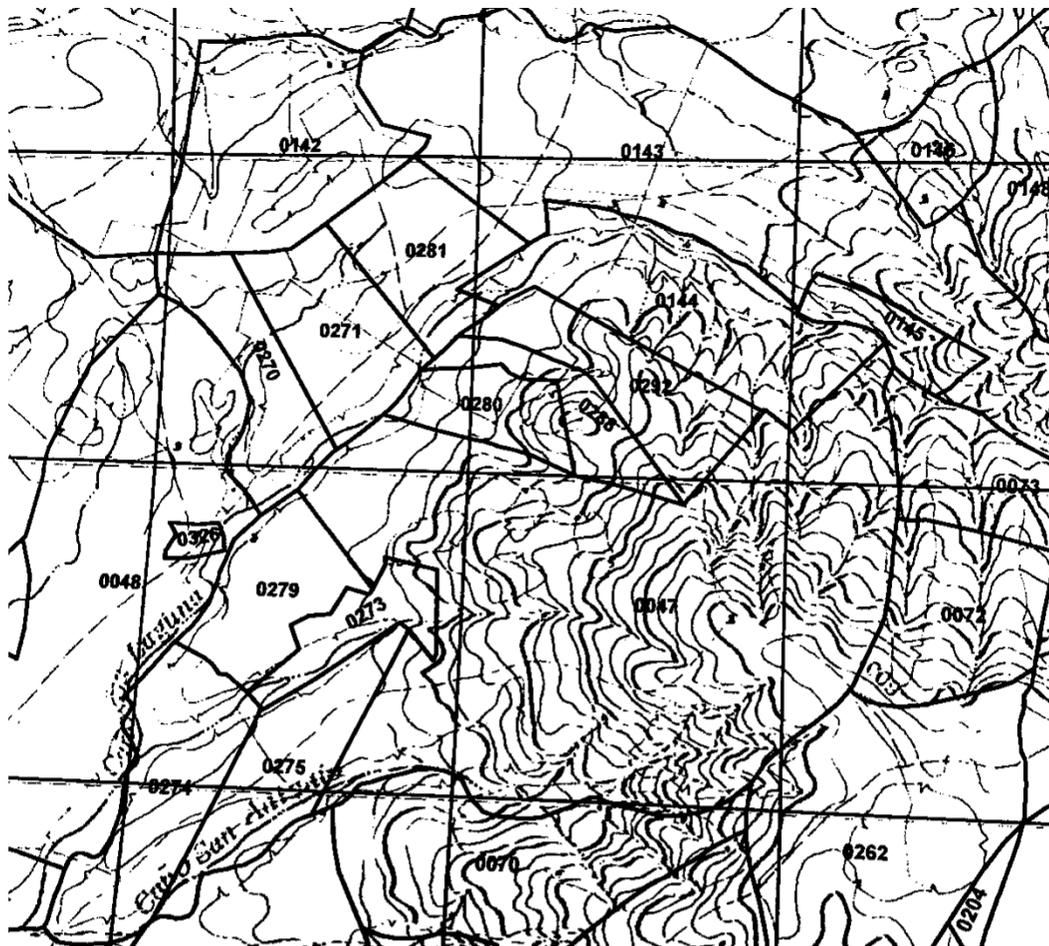
*“Por el NOR-ORIENTE: Con predio de Leonel Forero, con una extensión de 1871.56 ML; Por el SUR: con predio No. 2 a desenglobar, con una extensión de 1329,96 ML y predio de Avelino García, con una extensión de 5891 ML; Por el ORIENTE: Con predio de Orlando Campo, con una extensión de 647,10 ML y por el OCCIDENTE: Con predio de Gerardo Parra con una extensión de 1610,0 ML y predio No. 2 a desenglobar con una extensión de 337,656 ML; **EXCLUYENDO** de dicha reivindicación o restitución los predios denominado con el nombre **LA DIFICIL**, que tiene una extensión superficial de 19 hectáreas 1.471 Mts², identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 196-31420 por ser de propiedad del señor **ALIRIO ANTONIO PEDROZA BAYONA** y el predio denominado **EL ESPEJO**, que tiene una extensión de 10 hectáreas 7.563 Mts., identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.196-33257, por ser de propiedad de la señora **ONEIDA BALLENA GARCÍA.**”*

Por último, respecto de la **correspondencia entre la cosa que pretende el demandante y aquella poseída por el demandado**⁵, encuentra esta Sala la falta de dicha corroboración, por lo que, era del caso la orden de exclusión determinada por la juzgadora de primera instancia respecto de los predios “El Espejo” y “La Difícil”, al tiempo que, los denominados “La Elena”, “Gramalote”, “La Esperanza”, pues, como se dijo precedentemente, no se evidencia con suficiencia que aquellos se encontraran dentro del predio el “Manantial”.

Ello es así, por cuanto no se acredita la coincidencia de linderos, ni ubicación geográfica de la que nada se dijo, explicó o se corroboró de forma idónea que mostrara la integración de cada uno de los referidos dentro del predio “Manantial”, pues, los informes periciales rendidos, no dan cuenta de tal superposición, ni que los cuatro (4) antes referidos se hallan contenidos al interior del reclamado.

Por el contrario, revisado los planos obrantes en el plenario, en especial, el predial rural con código 20011 y los códigos catastrales 20011000100010271000,20011000100010281000,20011000100010288000, 20011000100010279000, dan cuenta que los predios “La Elena”, “Gramalote” y “La Esperanza” se encuentran por fuera del identificado con la célula No. 20011000100010047000 que corresponde al “Manantial”. Tan es así, que su ficha predial los ubica como colindantes y sus linderos no son idénticos a los del “Manantial”, como pasa a evidenciarse.

⁵ Cfr. SC 28 feb. 2011, rad: 1994-09601-01, reiterada entre otras en: SC 13 oct. 2011, rad: 2002-00530-01, SC 3493-2014.



El Manantial: 0047

Gramalote: 00271

La Elena: 0281

La Esperanza: 0288

Mayerlys: 0279

De otra parte, nótese que la extensión del predio reclamado en reivindicación, databa de 180 hectáreas, no de 254, pues, se aportó además venta parcial mediante escritura pública No. 1633 de 2008, empero, nada se dijo ni probó que los desagregados o el desenglobado, se tratara de los discutidos u otros diferentes.

De otra parte, los denominados, “Espejo” y “La Difícil”, identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 196-33257 y 196-31420, dieron cuenta que la titularidad del primero devino de adjudicación de baldío realizada por el INCORA a Oneida Ballena García y, el segundo, de compraventa de Jesús Emilio Garay Payares a Arilio Antonio Pedroza Bayona. Para lo cual, además de la inscripción respectiva, se adosaron los actos administrativos No. 00573 de 29 de junio de 2001 y 092 de 28 de febrero de 2003 del INCORA.

Con todo, es del caso recordar que conforme el artículo 946 del Código Civil, solo las cosas singulares pueden ser objeto de reivindicación. En

consecuencia, en un proceso como este, el actor al probar la propiedad sobre el bien inmueble con títulos debidamente registrados, además, debe identificarlos por sus linderos, área, accesorios, etc., a fin de establecer la coincidencia plena con el bien poseído por el demandado.

Lo anterior, dado que, tratándose de inmuebles, una posesión que apenas recae sobre una fracción del terreno que el reclamante identificó y delimitó en el libelo introductorio, no resiente por sí mismo los elementos axiológicos de la acción, pues los extremos de cotejo no son la demanda y la sentencia, sino que tal confrontación se realiza *“entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado”* (CSJ SC 28 jun. 2002, rad. 6192; CSJ SC 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01; CSJ SC16282-2016, 11 nov., rad. 2006-00191-01).

En esa línea de pensamiento, existe insuficiencia probatoria que conlleve a la identificación plena de los predios en litigio, pues no basta con afirmar su pertenencia a un predio del que se poseía su dominio mediante título inscrito, sino, efectivamente demostrar que aquellos correspondían a su material derecho a la propiedad privada invocada como afectada. Por tanto, al no acreditarse por quien correspondía -demandante principal-, la singularidad e identidad del inmueble reclamado, se encuentra ajustado a derecho el despacho desfavorable de tal pretensión en lo concerniente a dichos predios.

Ahora, dado que los mismos materiales obrantes como pruebas indicaron que los predios “La Elena”, “Gramalote” y “La Esperanza” no se hallaron singularizados en superposición o pertenecientes al Manantial aludido por los accionantes, se modifica el numeral 5° del proveído recurrido para agregar su exclusión de la condena restitutiva.

3.2 De la prescripción en concreto – caso Isaac Arias-

Respecto de la demanda de reconvención presentada por Isaac Arias y el reparo de su aceptación y trámite, es preciso realizar aclaración preliminar de tal supuesto para, en caso de su prosperidad, continuar con el estudio de fondo de los presupuestos de la acción.

Así las cosas, es de recordar que conforme el tiempo de presentación de la demanda – 26 de mayo de 2010-, la legislación procesal aplicable correspondía al Código de Procedimiento Civil. En tal sentido, respecto la oportunidad procesal y reglas que regían dicho acto, se tiene que el artículo

400⁶ establecía por aquella, el término de traslado de la demanda principal.

Revisado el expediente, se advierte que luego de declarada la nulidad parcial de todo lo actuado por la ausencia de notificación del curador designado a los indeterminados, mediante providencia de 11 de marzo de 2013, se procedió a su designación y al reconocimiento de Isaac Arias en calidad de demandado.

Seguidamente se avizora escrito de solicitud de intervención como demandados, y poderes otorgados por Isaac Arias, Alirio Antonio Pedroza Bayona, Eudes Pedroza Bayona, José Flórez Quintero, Rosa Edith Montiel Montiel, Dioselina Quintero y José Flórez Quintero, al abogado Gabriel Emilio Quintero Rincón, con la nota de aceptación del proceso principal en el estado en que se encontrare.

De otra parte, se tiene que el acto procesal de reconvención fue radicado el 6 de febrero de 2013, admitido mediante auto de 2 de mayo siguiente, corrido su traslado a los demandantes principales por el término de 20 días.

Con todo, bien fuera la aceptación de Isaac Arias, como demandado en proveído de 11 de marzo de 2013 por el despacho o, la intervención como demandado indeterminado, previa designación de curador en igual proveído, su notificación y traslado de 18 de marzo de 2013, la activa principal, nada dijo sobre tales aspectos ni alegó su nulidad en las oportunidades subsiguientes, es más, detállese que en la celebración de la audiencia de conciliación, saneamiento, decisión de excepciones previas y fijación del litigio -art. 101-, tampoco se puso de presente la ahora irregularidad procesal. En consecuencia, conforme lo dispuesto en los artículos 144⁷ y

⁶ Art. 400.- Modificado. Decreto 2282 de 1989, Art. 1. Núm. 203. Reconvención y excepciones previas. Durante el término del traslado de la demanda, el demandado podrá proponer la de reconvención contra uno o varios de los demandantes, siempre que sea de competencia del mismo juez y pueda tramitarse por la vía ordinaria. Sin embargo, se podrá reconvenir sin consideración a la cuantía y al factor territorial.

(...)

⁷ **ARTÍCULO 144. SANEAMIENTO DE LA NULIDAD.** La nulidad se considerará saneada, en los siguientes casos:

1. Cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente. 2. Cuando todas las partes, o la que tenía interés en alegarla, la convalidaron en forma expresa antes de haber sido renovada la actuación anulada. 3. Cuando la persona indebidamente representada, citada o emplazada, actúa en el proceso sin alegar la nulidad correspondiente. 4. Cuando a pesar del vicio, el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa. 5. Cuando la falta de competencia distinta de la funcional no se haya alegado como excepción previa. Saneada esta nulidad, el juez seguirá conociendo del proceso.

(...)

140⁸, el presunto defecto procesal se advierte superada.

Dicho lo anterior, ante el estudio de la acción de pertenencia como ya se vio, es del caso la verificación de los siguientes supuestos para la constatación de su procedencia: *“(i) posesión material del prescribiente; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir”*.

1.1. Respecto de la **posesión material** de Isaac Arias como primer elemento a verificar, se advierte en el plenario la existencia de los testimonios de Eudes Pedroza Bayona, Rosa Edith Montiel y José Flórez Quintero, que dieron cuenta de la existencia de una posesión material que aquel ejercía sobre predio denominado Villa Mayerly identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 196-35893 ubicado en el municipio de Aguachica, vereda Los Caliches, de extensión de 21 hectáreas.

Así, ante interrogatorio realizado por el despacho el 19 de enero de 2017, la testigo Pedroza Bayona, ante la pregunta de si conocía al demandante, cómo él entró a ocupar la parcela de tierra y, si le había realizado mejoras, en igual orden atestó lo siguiente:

“Si lo conozco, lo conozco desde hace diez a doce años”, “no se como

⁸ **ARTÍCULO 140. CAUSALES DE NULIDAD.** El proceso es nulo en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

1. Cuando corresponda a distinta jurisdicción. 2. Cuando el juez carece de competencia. 3. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia. 4. Cuando la demanda se tramite por proceso diferente al que corresponde. 5. Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las causales legales de interrupción o de suspensión, o si en estos casos se reanuda antes de la oportunidad debida. 6. Cuando se omiten los términos u oportunidades para pedir o practicar pruebas o para formular alegatos de conclusión. 7. Cuando es indebida la representación de las partes. Tratándose de apoderados judiciales esta causal sólo se configurará por carencia total de poder para el respectivo proceso. 8. Cuando no se practica en legal forma la notificación al demandado o a su representante, o al apoderado de aquél o de éste, según el caso, del auto que admite la demanda o del mandamiento ejecutivo, o su corrección o adición. 9. Cuando no se practica en legal forma la notificación a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público en los casos de ley.

Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta de la que admite la demanda, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que la parte a quien se dejó de notificar haya actuado sin proponerla.

PARAGRAFO. Las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas, si no se impugnan oportunamente por medio de los recursos que este Código establece.

entró a ocupar el predio”, “él es el dueño porque desde que lo conozco es quien ha estado en el predio”, “si le ha hecho mejoras, cuando yo conocí eso era puro monte, ese predio tiene una casa de material y esta establecido como una parcela, tiene arborización, posas de cría de pescado, tierra aras, potreros, pasto de corte, cercas eléctricas (...)”

Rosa Edith Montiel por su parte, frente a la pregunta si conocía quien tenía la posesión de la parcela de Isaac Arias, desde cuanto él venía poseyéndola y si le había hecho mejoras, contestó en el mismo orden:

“conozco ese predio desde mayo tres del dos mil siete que yo compre, el mismo Isaac y su familia están ahí”, “le ha realizado muchas mejoras, le construyó una casa de material que el predio no la tenía, tiene muchos arboles frutales, potreros, pozas de pescado y muchos cultivos”.

El testigo José Flórez Quintero, frente a la pregunta si conocía al demandante, la parcela que él ocupaba y desde cuándo, contestó en el mismo orden:

“lo distingo hace aproximadamente de uno diez a doce años que fue cuando compró la parcela pegadita a la mía”, “si señora se llama VILLA MAYERLY, lo conozco desde hace doce u once años, ya cuando él compró yo ya estaba en la finca”.

Las anteriores declaraciones junto con el escrito de contestación a la demanda principal, permiten prima facie dar por acreditado hasta aquí el presupuesto de posesión material en cabeza del actor sobre el predio mencionado. No obstante, no haberse encontrado en terreno aquel en el momento de realización de la inspección judicial por el despacho, pues, es de detallar que se indicó que la persona que se halló respondía al nombre de Cecilia Sanchez Rincón, identificada con C.C No. 26.866.285, que se menciona era la “esposa” de Arias, pero no se da cuenta del porqué de dicha consigna ni que aquel cohabitara dicho lugar.

Aunado a lo anterior, revisado el predio del que se afirma se ejerce posesión, no se advierte inicialmente que aquel pertenezca o se encuentre dentro del denominado “*Manantial*” de extensión de 180 hectáreas. Contrario a ello, lo que enseña el folio de matrícula No. 196-35893, es que se trata de un predio cuyas especificaciones se encuentra en Resolución No. 000130 de 9 de noviembre de 2005, el cual no fue aportado, sin embargo, el plano catastral y su correspondiente código -200110000100010279000-, lo ubica por fuera del que se discute en este litigio.

De cualquier forma, en aras del estudio de la declaración contemplada en el proveído impugnado, punto recurrido por el demandante principal, se continuará su estudio con el objeto de la verificación de su procedencia.

1.2 En lo atinente a la **posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante tiempo exigido por la ley**, según la clase de prescripción, con la anotación anterior, se tiene lo siguiente:

Se recuerda que, Isaac Arias, alega poseer regularmente el bien inmueble objeto de declaración por tener justo título y buena fe, lo cual le permitía contabilizar su tiempo para adquirirlo dentro del término de 5 años.

En tal sentido, sobre el primer elemento **-justo título-**, fincó su argumento en la suscripción de documento privado de compraventa con Jesús Emilio Garay Pallares el 10 de julio de 2004. Hecho que se puede corroborar de la documental obrante en el plenario a folio 9 del cuaderno de demanda de reconvención, sin embargo, es de anotar que, tal como lo indicó la recurrente -demandante en reivindicación-, dicho documento no gozaba de idoneidad para el efecto perseguido, es decir, no permita la transferencia de dominio de bien inmueble.

Sobre el punto, memórese que el acto de compraventa aludido es de aquellos que revisten solemnidad *ad substantiam actus* y *ad probationem* en los términos del artículo 1857 del Código Civil, el cual solo podría probarse con la aportación de la correspondiente escritura pública inscrita, conforme a las reglas de conducencia que señala el artículo 176 del Código General del Proceso. En consecuencia, al no encontrarse en el plenario tal elemento que indique que el actor posee dicha calidad, su estudio se concentra en la posesión irregular y correspondiente prescripción extraordinaria al no contar con justo título.

Sumado a lo anterior, revisado el escrito adosado, es del caso anotar que siquiera se trata de la celebración de negocio jurídico de compraventa, sino, de contrato de promesa de venta sobre bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 196-0002696, denominado el Villa Mayerly, del que Jesús Emilio Garay Pallares manifiesta ser dueño en dicho documento, por haberlo adquirido mediante compra realizada mediante escritura pública No. 3007 de 24 de diciembre de 2003 a Benjamín Garay, este último, quien cedió los derechos que le correspondían de sucesión de Benjamín Garay Torres.

Tampoco obra prueba alguna de la propiedad en cabeza de Jesús Emilio Garay, pues del folio de matrícula inmobiliaria No. 196-35893 del predio “La Mayerly”, se evidencia una titularidad primigenia en cabeza de

Ariela Meneses Ortiz identificada con C.C No. 49650877, proveniente de adjudicación del INCORA, es decir, el documento presentado para cumplir dicho requisito no tenía la virtualidad para una transmisión de la propiedad ni permitía entonces una conciencia de que fuera justo.

Todo esto refuerza la ausencia de la existencia del título requerido con las especialidades dadas y, de otra, impide la suma de posesiones. Por consiguiente, tal contexto, no permite contabilizar el término de 5 años para la prescripción ordinaria de que trata la Ley 791 de 2002 como lo consideró el *a quo*.

En lo que respecta a **la posesión** como segundo elemento, aun cuando se estima acreditada su existencia material en cabeza del demandante de las testimoniales rendidas, ante la ausencia del presupuesto inmediatamente estudiado, resulta necesario bajo la regla legal aplicable -prescripción extraordinaria-, que esta sea igual o superior a 10 años.

En tal sentido, del estudio de las pruebas obrantes, su contenido enseña que los deponentes en conjunto indicaron conocer al demandante y su posesión desde hacía 10 años. Lo anterior que, tomando la fecha de sus declaraciones, 19 de enero de 2017, junto con la presentación de la demanda⁹, 26 de mayo de 2010, demuestra que el lapso de tiempo no supera 3 años con 4 meses, es decir, no se cumple ni con el término de 5 ni 10 años prescritos por la norma en cita para adquirir por este fenómeno. Ello, sumado a la incertidumbre de la real existencia de la posesión material en cabeza de Isaac Arias en el terreno objeto de litigio dan al traste la pretensión declarativa incoada.

Sobre el tópico, la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, en SC3727-2021, al recordar su propia jurisprudencia, reiteró lo siguiente:

“De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración. Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta corporación en forma uniforme ha postulado que “(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en

⁹ Artículo 90 C.P. “La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, siempre que el auto admisorio de aquélla, o el de mandamiento ejecutivo, en su caso, se notifique al demandado dentro de los ciento veinte días siguientes a la notificación al demandante de tales providencias, por estado o personalmente. Pasado este término, los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al demandado.”

este tipo de causas judiciales, más aún cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.

*Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que ‘del detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad’ (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad” (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)».*¹⁰

Así las cosas, dada la insatisfacción de la temporalidad requerida, no resulta necesario el estudio de los demás elementos para la verificación del fenómeno prescriptivo, por lo que, contrario a lo decidido por el *a quo*, tal declarativa se revoca.

Por último, en lo que atañe al reconocimiento de mejoras a José Flórez Quintero como poseedor regular, se observa que no existe prueba en contrario que demuestre una clandestinidad, violencia o circunstancia alguna que impidiera su reconocimiento como le correspondía al demandante. Además, obra en el plenario, avalúo y la comprobación de la existencia de modificaciones, mejoramiento, cultivo y demás, que fueron constatados en inspección judicial efectuada el 14 de febrero de 2013. En tal virtud, al no haberse probado en contrario los presupuestos impositivos de tal reconocimiento como lo era la mala fe, se confirma su reconocimiento.

4. De las costas.

Dada la existencia de la pretensión reivindicatoria y declarativa de pertenencia, para mejor entendimiento su imposición se dará de la siguiente manera:

- **Respecto de la prosperidad del recurso de apelación:**

Al prosperar el recurso de apelación interpuesto por ambas partes, en el reivindicatorio, la parte demandada, en el de pertenencia, el demandante

¹⁰ Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC-3925-2020 del 19 de octubre de 2020. Radicación No. 11001-31-03-020-2009-00625-01. M.P Dr. Luis Alonso Rico Puerta.

principal del proceso de reivindicación, no habrá lugar a condena en costas en esta instancia.

En consecuencia, de lo anterior, se revocará la condena impuesta en el numeral 8° de la sentencia de primer grado a los demandados en proceso reivindicatorio y a los demandantes en igual proceso, ante la revocatoria de la pertenencia declarada.

- **Respecto de la parte vencida en el proceso:**

Conforme lo dispuesto en el artículo 365.1 del C.G.P, ante el resultado final del proceso, se condena en costas de ambas instancias al demandante en reconvención y se fijarán agencias en derecho en esta instancia en la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes¹¹, que incluirá el Juzgado de primera instancia en la liquidación de costas de conformidad al artículo 366 del C. G. del P.

VII. DECISIÓN

En consonancia con lo expuesto, la **SALA CIVIL, FAMILIA, LABORAL, DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR el numeral primero, segundo, tercero y octavo de la sentencia proferida 6 de marzo de 2019, por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Aguachica- Cesar.

SEGUNDO: MODIFICAR el numeral quinto de la sentencia proferida 6 de marzo de 2019 por el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Aguachica- Cesar. En su lugar, excluir de la orden de reivindicación los predios denominados “Gramalote”, “Elena” y “La Esperanza” con código catastral número 20011000100010271000, 20011000100010281000, 2001100010001028800.

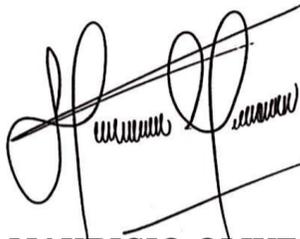
TERCERO: CONDENAR de ambas instancias al demandante en reconvención y se fijarán agencias en derecho en esta instancia en la suma

¹¹ Conforme los parámetros del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

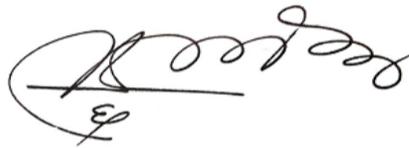
equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes¹², que incluirá el Juzgado de primera instancia en la liquidación de costas de conformidad al artículo 366 del C. G. del P.

CUARTO TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado



JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
Magistrado



EDUARDO JOSÉ CABELLO ARZUAGA
Magistrado

¹² Conforme los parámetros del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.