

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., mayo diecinueve de dos mil veintiuno.

Magistrado Ponente : **JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS**
Radicación : 25899-31-03-001-2010-00408-02.
Aprobado : Sala 11 de abril 29 de 2021.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá, el día 23 de septiembre de 2020.

ANTECEDENTES

1. Los señores Rafael y Eduardo Ospina Montañez, José Alejandro, Luis Francisco, Rosa, Myriam, María Ignacia y María Cecilia Montañez Gordo, formularon demanda reivindicatoria en contra de Omar Samir Castellanos, pretendiendo se declare que el predio La Dorada de la vereda “Fagua” del municipio de Chía, con un área total de 7.312 M2 y ochenta y seis metros cuadrados (86 m2), de construcción, es de su dominio pleno y absoluto.

En consecuencia, se ordene a los demandados restituirselo, pagarle los frutos percibidos y los que el dueño hubiere podido percibir con mediana diligencia y cuidado, desde el momento de iniciada la posesión hasta su entrega, por ser este un poseedor de mala fe, y se le condene al pago de costas procesales.

2. Relatan que por escritura pública No. 007 del 4 de enero de 1956, de la notaría única del círculo de Chía, Luis Correa Urbina dio en venta real y enajenación perpetua a Luis Francisco Montañez Sánchez y Rosa María Montañez Sánchez, fallecidos el 11 de julio de 1988 y 18 de agosto de 2005, respectivamente, la casa de habitación junto con el lote de terreno en cuestión con los linderos que allí se describen.

El allá vendedor había adquirido el inmueble por compra a Francisco Montañez, padre de los entonces menores de edad, Luis Francisco y Rosa María Montañez Sánchez, conforme con la escritura pública número 321 del 27 de julio de 1933 de la notaría única del círculo de Chía.

Que los acá actores iniciaron el proceso de sucesión de sus padres Luis Francisco Montañez Sánchez padre de los hermanos Montañez Gordo y Rosa María Montañez Sánchez madre de los hermanos Ospina Montañez, en la notaría 44 del círculo de Bogotá y mediante escrituras públicas Nos. 998 del 10 de mayo de 2010 y 1066 del 19 de mayo de 2010, respectivamente les fue adjudicado el 50% del inmueble antes descrito a cada stirpe.

Las sucesiones fueron registradas en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20606292 de la siguiente forma: ‘ESPECIFICACIÓN: adjudicación en sucesión derecho de cuota 50% (modo adjudicación), personas que intervienen en el acto: de Luis Francisco Montañez Sánchez A: José Alejandro Montañez Gordo, Luis Francisco Montañez Gordo, Rosa Montañez Gordo, Myriam Montañez Gordo, María Ignacia Montañez Gordo, y María Cecilia Montañez Gordo y registrada en la matrícula inmobiliaria No. 50N-20606292.

Por la otra parte se abre la sucesión en la notaría 44 de Bogotá, mediante documento escritura pública No. 1066 del 19 de mayo de 2010, ESPECIFICACIÓN. Adjudicación

en sucesión derecho de cuota 50% (modo adjudicación) personas que intervienen en el acto: de Rosa María Montañez de Ospina a: Eduardo Ospina Montañez y Rafael Ospina Montañez y registrada a la matrícula inmobiliaria No. 50N-20606292”.

Añaden que “entre los linderos del inmueble objeto de esta demanda y que se relacionan en el hecho primero, anterior y actualizado, los que aparecen insertos en las escrituras ya mencionada, se guarda perfecta identidad. Los demandantes no han enajenado ni tienen prometido en venta el inmueble relacionado y por lo tanto se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la oficina de instrumentos públicos de Bogotá, zona norte, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20606292”.

Que adquirieron el dominio del inmueble de quienes eran sus verdaderos dueños Luis Francisco Montañez Sánchez y Rosa María Montañez Sánchez y éstos a su vez de quienes tenían el derecho de dominio, de manera plena y absoluta; y están privados de la posesión material del inmueble que la ejerce Omar Samir Castellanos, persona que entró en posesión mediante circunstancias violentas, quien el 1 de mayo de 2010 aprovechando que el predio estaba deshabitado, pues por estar tramitándose la sucesión duró más de un año y medio desocupado, penetró al mismo, varió sus cercas, no dejó colocar la cerca que estaban instalando y, desde ese entonces, ha ejercido posesión violenta, prohibiendo a sus mandantes su ingreso, llegando a proferir amenazas en caso de que accedan al predio, y se reputa públicamente dueño del predio, sin serlo.

2. Trámite.

La demanda se inadmitió para que, entre otras, los demandantes aportaran copia de los títulos que los acreditaban como titulares de dominio del inmueble a reivindicar y aquellos allegaron las escrituras 0998 del 10 de mayo; 1066 de 19 de mayo y 4814 de 10 de septiembre, todas del año 2010.

Subsanada la demanda fue admitida el 30 de noviembre de 2010¹ y notificado el demandado contestó manifestando no ser poseedor del predio, que en calidad de tenedor había sido autorizado para detentar el predio y realizar mejoras a todo el lote y a la casa, que no es procedente la reivindicación en su contra y excepcionó ser un “No poseedor”.

La actora descurre el traslado señalando que el demandado manifiesta no ser poseedor, sin indicar quien es el propietario, no reconoce otro dueño, y ejerció en contra de los demandantes actos violentos, alterando las cercas e impidiendo que colocaran las que delimitaban los terrenos de su propiedad y dice haber realizado mejoras.

El 20 de octubre de 2011 se realizó la audiencia del artículo 101 del Código de Procedimiento Civil y al ser allí interrogado el demandado reiteró su condición de tenedor y precisó que fueron los señores Francisco, Mercedes, Alberto, Teresa, Esperanza y Juan Montañez quienes le entregaron la tenencia del predio que eran ellos los dueños; en ese mismo acto se ordenó, conforme al artículo 59 ídem, la vinculación de estas personas como parte pasiva.

El 13 de julio siguiente Luis Alberto y Mercedes Montañez Cortes, a través del mismo apoderado, contestaron oponiéndose a los hechos, manifestando que las escrituras mediante las cuales los demandantes adquieren la propiedad, no se registraron en vida de los señores Montañez Sánchez porque ellos mediante documento privado, que se allega al proceso, enajenaron la posesión del inmueble, desde el año de 1958 y 1961, respectivamente, al señor Juan José Montañez Gaitán su progenitor.

Excepcionaron de mérito (i) “Ilegitimidad en la causa por activa”; (ii) “Imposibilidad de Reivindicar, la mera tenencia, del primigenio demandado bien inmueble ya restituido, mediante orden judicial, a sus verdaderos poseedores de buena fe” y (iii) “Falta de causa para demandar a los verdaderos poseedores de buena fe”; fundadas en que las escrituras suscritas en los años 1933 y 1956 a que hacen referencia los demandantes para acreditar la

¹ Fl. 122 C. 1

propiedad, sólo fueron registradas el día 25 de septiembre de 2009 y es a partir de esa fecha que los demandantes figuran como titulares del derecho de dominio, que es esa titulación posterior a la posesión pacífica, tranquila y pública que han ejercido los hermanos Montañez Cortes sobre la totalidad del terreno Liverpool identificado con folio de matrícula 50N-592791, predio del cual se desmembró el que acá se reclama, que su posesión data de 1963 cuando falleció su padre Juan José Montañez Gaitán, quien a su vez en el año 1958 y 1961 compró a Luis Francisco Montañez Sánchez y Rosa María Montañez Sánchez todos los derechos sobre el mismo inmueble que ahora sus hijos pretenden, sin justificación legal reivindicar.

Propusieron también estos demandados, demanda de reconversión de prescripción adquisitiva de dominio, no obstante, al no haber sido subsanada, se rechazó mediante proveído del 22 de abril de 2014.

También comparecen al proceso, a través de apoderada, Lilia Eugenia Montañez, José Ignacio Montañez León, Gladys Montañez León, Marta Montañez de Aranda, Mercedes Montañez León, Teresa Montañez León, Carolina Montañez Muñoz, Marta Lucía Montañez Zúñiga, Juan Fernando Montañez Zúñiga; Mónica Montañez Muñoz, Gustavo Montañez Parra, Marta Cecilia Montañez Parra, Soledad Montañez Ospina, Fanny Montañez Ospina, Guillermo Montañez Ospina, Juan José Montañez Ospina, Francisco Montañez Ospina, Stella Montañez Ospina, quienes actúan como herederos de Esteban Montañez Cortez, Juan José Montañez Cortes y Francisco Montañez Cortes, quienes a su vez son herederos de Juan José Montañez Gaitán.

Reiteran que las escrituras de propiedad de los demandantes que datan del año 1956 sólo fueron registradas en el año 2009, porque el señor Montañez Sánchez transfirió mediante documento privado su derecho, según la promesa de compraventa que se adjunta de diciembre 1° de 1956 a Juan José Montañez Gaitán y excepcionan de mérito (i) “Legítimos poseedores”, en virtud del contrato de promesa de compraventa que realizara su abuelo Juan José Montañez Gaitán con Luis Francisco Montañez Sánchez padre y abuelo de los demandantes, (ii) “Prescripción extintiva de la acción reivindicatoria”, (iii) “La posesión de los demandados es anterior al título de dominio de los demandantes”, y (iv) “prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio”².

El 18 de marzo de 2014 el juzgado civil del circuito de descongestión de Zipaquirá asumió el conocimiento del proceso y ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados, dispuso la vinculación de los herederos determinados e indeterminados de Gustavo Montañez Cortes, a estos últimos se les designó curador ad-litem, quien contestó manifestado estarse a lo probado³.

El 10 de febrero de 2016, el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá avocó nuevamente el conocimiento y el 24 de febrero se abrió a pruebas el proceso e informó que a partir de esa providencia daría aplicación al C.G.P., el 15 de junio de 2017 se adelantó la inspección judicial con intervención de perito, se identificó el predio La Dorada ubicado en la vereda Tiquiza, perímetro urbano del municipio de Chía “el área, ubicación, cabida y linderos del predio inspeccionado se relacionan con el anteriormente descrito e inspeccionado.”

Seguidamente se convocó a la audiencia de instrucción y juzgamiento del artículo 373 del Código General del proceso, en ella se oyeron testimonios; el 29 de noviembre de 2018 se efectuó control de legalidad ordenándose emplazar a los herederos indeterminados de Luis Francisco Montañez Sánchez, cumplido ello, se fijó nuevamente fecha para audiencia, en la que se adelantaron las pruebas restantes, se alegó de conclusión y se sentenció el proceso.

3. La sentencia apelada.

² fl. 242 a 246 c1.

³ fl. 492 – 493 c. 1

El a-quo declaró de oficio la excepción de falta de legitimación por pasiva del demandado inicial Omar Samir Castellanos, al no ser el poseedor del bien y la de prescripción extintiva de la acción reivindicatoria formulada por los herederos gestores del patrimonio autónomo integrado por la herencia yacente de Juan José Montañez Gaitán y, con ello, desestimó la demanda reivindicatoria, fijó los gastos de curaduría y condenó en costas a la parte demandante.

Señaló que pese a que confluían los presupuestos de la reivindicación, los demandados habían acreditado estar en posesión del inmueble reclamado por un término superior a 20 años y que la demanda no había interrumpido la prescripción extintiva, pues aunque se demandó a Omar Castellanos su posesión se desvirtuó al contestar la demanda y al informar que los poseedores eran los señores Montañez Cortes, se les vinculó al proceso y estos reconocieron su condición de poseedores al contestar la demanda y oponerse a la reivindicación.

Que los testigos Mario León Carreño, Daniel Rodríguez Hernández y Juan Manuel Barriga daban cuenta de los actos posesorios iniciando por Juan José Montañez Gaitán, a quien siempre vieron explotando el predio e incluso construyendo un chircal que funcionó hasta su muerte en el año 1963 y desde ahí continuaron poseyendo el predio a su nombre sus hijos Miguel, Mercedes, Francisco, Gustavo, Esteban, Juan José, Miguel, Alberto, Estela y Cecilia, por un periodo superior a 45 años, algunos de ellos también fallecieron y ahora están los nietos de Montañez Gaitán; que también relataban los testigos que los accionantes nunca habían usufructuado el predio, no eran sus poseedores ni tenían nada que ver con ese predio, y que la posesión se evidenció actual con la diligencia de inspección judicial.

Resaltó que los demandados ejercían la posesión a nombre del causante Juan José Montañez Gaitán, quien la había iniciado a finales de los años 50, a partir del documento privado de promesa de compraventa en el que Francisco Montañez Sánchez prometió venderle el predio de la vereda la Fagua, que el promitente vendedor declaró haber recibido de manos del promitente comprador la suma pactada como precio de venta, que lo fue la suma de 3.500, y en la cláusula cuarta se estableció que desde esa misma fecha se hizo entrega real y material del lote que fue objeto de venta. Documento fechado 1° de diciembre de 1958 y aparece signado tanto por el señor Francisco Montañez Sánchez como por el señor Juan José Montañez Gaitán.

Asimismo la señora Rosa María Montañez de Ospina también vendió a Juan José Montañez Gaitán el mismo predio por \$3.000 que se declararon recibidos a satisfacción por la vendedora, en documento que data del 19 de junio de 1961, documentales no tachadas de falsas, que dan cuenta de que en efecto la familia proveniente del señor Juan José Montañez Gaitán pudo adquirir la posesión, aunque no el dominio, pues obtuvo la entrega física y material del predio o de los predios que fueron objeto de venta y los que se entiende posee desde esa fecha, hasta el año 63 directamente y luego de su muerte por sus herederos.

Que se explicaba de manera razonable la presencia del poseedor en el inmueble, las promesas de compraventa como actos jurídicos reflejaban la intención de los propietarios de enajenar y transferir el dominio y aunque no se perfeccionó, logró materializarse en el pago del precio y entrega material del predio, haciéndose poseedor, y desde entonces así lo fueron y según la prueba testimonial practicada los demandados son poseedores, poseen para la sucesión del señor Juan José Montañez Gaitán.

Que la posesión se acreditaba por más de 50 años, y como solo hasta el año 2010 se presentó la demanda, probaba estaba la excepción de “prescripción extintiva de la acción reivindicatoria” prevista en los artículos 2535 y 2536 del Código Civil; y que al alegarse la posesión para la herencia cualquiera de los herederos podía invocarla, para el patrimonio autónomo, pues todos los vinculados concurrían como herederos del poseedor Juan José Montañez Gaitán.

4. La apelación.

El extremo actor aduce que se tomó como prueba de la posesión los contratos de promesa de venta, sin considerarse que la venta prometida no se perfeccionó, que no se transfirió la titularidad del dominio y que aunque en la cláusula cuarta se menciona que se hace entrega real y material del inmueble, por alguna razón la promesa no se llevó a efecto, no se cumplió el requisito de la escritura pública ni el cambio de titular en la oficina de registro instrumentos públicos, y aunque no se tachó de falso ese documento, pues están las firmas de las personas que compran y que venden, no se cumplió el requisito de la escritura y su inscripción en la oficina de registro correspondiente.

Que quienes ocuparon el inmueble en algún momento fueron los señores Estella y Miguel, porque la propietaria se los permitió estando enfermos y que, cuando aquellos fallecieron, fueron los demandantes quienes pagaron los impuestos, que quienes se dicen poseedores no cumplen los requisitos de corpus y animus, nunca realizaron mejoras, no hicieron construcciones, cercaron, nada, y solamente cuando los demandantes registraron las escrituras, que no fueron tachadas de falsas, apareció el señor Omar Castellanos contratado para cercar, pues ya llevaban ellos con el perito y un abogado que fue quien tramitó la sucesión, un mes con otro perito que fue ahí, que el predio estuvo desocupado.

Agrega que cada uno de los poseedores debió probar “por aparte y en forma conjunta”, los hechos en que fundamenta sus pretensiones o las excepciones que invocan, y no lo han hecho, solo se basan en la promesa de compraventa que hicieron el señor Luis Francisco y su esposa, pero nunca suscribieron una escritura pública ni se llevó a registro.

Los demandados manifiestan disentir de lo argumentado por su contraparte, consideran probada la excepción de prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, por el tiempo transcurrido, que el contrato de promesa es solo la génesis de la posesión, a más que se echa de menos la cadena de títulos que el reivindicante debía allegar, que no se suple con el certificado de tradición.

CONSIDERACIONES

1. El análisis se inicia con observancia de las restricciones que la ley procesal le impone al ad-quem, derivadas del contenido del artículo 320 del C.G.P., que señala que el recurso de apelación “*Tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión*”, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, que éste “*deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio*”

Por lo anterior, debe dejarse sentado que los puntos o reparos nuevos de demandante contra la sentencia impugnada, expuestos en esta instancia, las alegaciones de que los linderos del predio reclamado no coinciden con los que se anotan en la promesa de compraventa y que ese contrato de promesa es nulo porque no reúne los requisitos dispuestos en los artículos 1611 y 1857 del Código Civil, no serán objeto de análisis en el fallo, por las restricciones previstas en la norma citada, pues no se presentaron como reparos del recurrente al momento de formular la alzada ni dentro de los 3 días siguientes a su presentación.

En efecto la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia⁴, señala que la exigencia del artículo 322 del C.G.P. de que los reparos concretos que se tienen contra la sentencia apelada se formulen en la misma audiencia en que el fallo se emita o dentro de los tres días siguientes a su notificación en estrados o por estado, limita al recurrente, pues sólo sobre estos aspectos habrá de versar la sustentación que ante el superior se haga del recurso interpuesto, lo que responde al propósito normativo de “*garantizarle el derecho de defensa a la contraparte, pues al permitirle que esta conozca de manera puntual y oportuna el tema frente al que ha de versar la alzada, con ello le permite que en tal sentido pueda estructurar su defensa; es decir,*

⁴ Corte Suprema de Justicia Sala de casación civil. STC 2001-22-14-002-2016-00174-01. de octubre 26 de 2016

evita que el recurrente llegue a exponer ante el ad-quem, temas diferentes que resultarían sorprendidos para sus oponentes, porque este actuar imprevisto conllevaría a la transgresión de sus garantías fundamentales”

Y en este caso, los reparos formulados oportunamente por el recurrente se circunscriben a su inconformidad con la valoración probatoria efectuada por el a-quo al declarar probada la excepción de prescripción de la pretensión reivindicatoria, pues en su sentir, contrario a la conclusión del juez, las pruebas no demostraban la posesión, a más de que ella debía probarse por cada uno de los demandados, que no se consideró que los contratos de promesa de compraventa nunca se registraron, ni se suscribieron las escrituras públicas que transfirieran el dominio de los bienes prometidos, cómo allí se había pactado, además, que los demandados no pagaron servicios públicos, ni los impuestos, ni realizaron mejoras, aunado a ello *“la única referencia que se tiene sobre la posesión del inmueble, corresponde a la ejercida por los señores Miguel Antonio Montañez Cortes, Aura Stella Montañez Cortes, Francisco Montañez Cortes, quienes ocuparon el inmueble por complacencia de la señora Rosa María Montañez de Ospina quien estuvo en el inmueble hasta el año 1980”*.

2. La solución de la alzada.

El juez concluyó que se encontraba probada la excepción de prescripción de la acción reivindicatoria y, contrario a lo expuesto por el extremo demandado al recorrer el recurso de apelación, los demandantes sí invocaron y allegaron los títulos antecedentes de su derecho de dominio, que sólo se consolidó en ellos en el año 2010, luego de que en el 2009 registraran las escrituras públicas que les transfirieron a favor de sus ascendientes próximos el dominio del inmueble La Dorada, pues aportaron también las escrituras públicas que radicaron en cabeza de sus antecesores la titularidad del dominio en los años 1933 y 1956. Para responder a los reparos del apelante la Sala se detendrá en la regulación de la prescripción como fenómeno extintivo de la acción y la aplicación de la misma al caso concreto para determinar si se consolidó o no el fenómeno liberatorio; asimismo si puede considerarse que el no perfeccionamiento de los contratos de promesa de compraventa que en su momento suscribieron los ascendientes de los demandantes con el ascendiente de los demandados sobre el predio que es objeto material del reclamo, impide considerar que se consolidó el fenómeno extintivo de la acción reivindicatoria y si el ejercicio posesorio que soportó su invocación se encuentra o no probado.

2.1. La prescripción, dice el artículo 2512 del C.C., es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto tiempo, siempre y cuando concurren los demás requisitos legales.

Es una institución capaz de crear dos efectos jurídicos concomitantes y diferentes, siguiendo un común denominador, el transcurso del tiempo establecido por la ley con o sin, el ejercicio de actividad sobre cosa, derecho o acción, que comporta su extinción o adquisición.

Esa doble modalidad y común denominador la regulan los artículos 2512 y 2534 del C.C. pues, de su lectura se extrae que por medio de la prescripción no solo se puede adquirir una cosa ajena por haberse poseído durante un tiempo determinado y sin oposición de su propietario, sino, igualmente, extinguir una acción o un derecho cuando su titular no lo ejercita dentro de un lapso de tiempo determinado en la ley.

Como se sabe, en esta clase de conflictos, el término de prescripción extraordinaria es de veinte años, reducido a 10 por la ley 791 de 2002, que por el paso del tiempo el poseedor avanza en la adquisición del derecho de dominio por usucapión del inmueble que detenta, mientras que para el titular del derecho de propiedad ese transcurrir del bien en posesión del tercero cada vez más lo acerca la extinción de la facultad de reclamar su bien, es decir, el transcurso del tiempo tiene efectos correlativos para el poseedor y el propietario.

Que señala la Corte Suprema de Justicia, tras explicar cómo en el derecho romano se creó para el poseedor de largo tiempo contra el que se ejercía la acción *rei vindicatio* del

propietario, la *praescriptio longi temporis* y que de allí se trasladó al Código de Napoleón y pasó a nuestro Código Civil que:

*“se entiende entonces con facilidad, que ejercida por el demandante la acción reivindicatoria, pueda el demandado, a su turno, oponerse a su prosperidad alegando, como excepción, haber operado la prescripción extintiva del derecho de dominio invocado por el actor como fundamento de su pretensión. Ello significa que mientras el demandante sea titular del derecho de dominio, se encuentra investido de la facultad de perseguir el bien en poder de quien se encuentre, pues es atributo de la propiedad y facultad del propietario ejercer respecto de aquella el *jus persequendi* in iudicio.*”

(...) si conforme a lo dispuesto por el artículo 2512 del Código Civil la prescripción extintiva de las acciones o derechos ajenos tiene ocurrencia cuando aquellas o éstos no se han ejercido "durante cierto lapso de tiempo"; ..., en forma simultánea corren tanto el término para que se produzcan la usucapión de un lado y, de otro la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien y, como lógica consecuencia se extingue también, al propio tiempo, la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel.”

“Precisamente por esta razón, puede el demandado, si así lo decide, proponer como excepción la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria ejercida por el demandante, caso éste en el cual, si sólo a ello se limita, "el acogimiento de ese medio de defensa solo comporta la declaración de que el titular inicial del derecho lo ha perdido, pero no implica declaración de quién lo ha ganado, vale decir, de quién es el nuevo titular".⁵

2.2. En el caso, Rafael y Eduardo Ospina Montañez y José Alejandro, Luis Francisco, Rosa, Myriam, María Ignacia y María Cecilia Montañez Gordo, formularon demanda reivindicatoria pretendiendo se declare que el predio La Dorada ubicado en la vereda “Fagua” del municipio de Chía, con un área total de 7.312 M2 y ochenta y seis metros cuadrados (86 m2), de construcción, es de su dominio pleno y absoluto y que se condene a sus demandados a restituírselo.

En efecto acreditaron, con copias de los actos notariales, que sus progenitores Luis Francisco Montañez Sánchez (padre de los Montañez Gordo) y Rosa María Montañez Sánchez (madre de los Ospina Montañez) adquirieron el dominio del inmueble La Dorada objeto material de este reclamo, por escritura pública número 7 del 4 de enero de 1956, de la notaría única del círculo de Chía, siendo vendedor Luis Correa Urbina y que este había adquirido el dominio del inmueble de mayor extensión denominado Liverpool, del que aquél se desprende, de manos de Francisco Montañez, según escritura 321 del 27 de julio de 1933 de la notaría única de Chía.

Pero, asimismo, se dejó establecido que esa compraventa del derecho de dominio, recogida en la escritura pública número 7 del 4 de enero de 1956 de la notaría única del círculo de Chía, sólo se perfeccionó con el registro del acto notarial, inscripción número 2, que implicó la apertura del folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20606292 de la ORIP Zona Norte de Bogotá abierta con base en la matrícula inmobiliaria 50N-592791, el día 25 de septiembre de 2009.

Y que el dominio de ese inmueble, según se lee en la inscripción número 3 y 4 del folio abierto, se radicó en los acá actores el día 27 de mayo de 2010 cuando se inscribieron en el registro, respectivamente, la escritura 998 de mayo 10 de 2010 y 1066 de mayo 19 de 2010, ambas de la notaría 44 del círculo notarial de Bogotá, que en su orden protocolizaron los trabajos de partición y adjudicación del 50% del inmueble La Dorada en cada una de las sucesiones de sus progenitores Luis Francisco Montañez Sánchez (padre de los Montañez Gordo) y Rosa María Montañez Sánchez (madre de los Ospina Montañez).

Lo que significa que en el espacio de tiempo comprendido entre el 4 de enero de 1956 y el 25 de septiembre de 2009, Luis Francisco y Rosa María Montañez Sánchez no realizaron el trámite de inscripción en el registro de la escritura de compraventa, necesario para radicar en ellos el dominio del inmueble que acá se reclama, y que murieron el 11 de julio de 1988 y 18 de agosto de 2005, respectivamente, sin haberlo adelantado, que son sus hijos, acá demandantes, quienes realizan la inscripción de esa compraventa sólo el día 25

⁵ Sentencia del 9 de agosto de 1995 M.P. Dr. Pedro Lafont Pianeta. Exp. 4553.

de septiembre de 2009.

De donde puede afirmarse que sobre el bien que se pide reivindicar, por un espacio de más 20 años, computados hacía atrás del día en que se realizó el registro de la propiedad en cabeza de los fallecidos antecesores en el dominio de los demandantes, escritura pública número 7 del 4 de enero de 1956, esto es desde septiembre de 2009 hasta septiembre de 1989, ningún acto de dominio se ejerció por los titulares del predio La Dorada, ni tampoco se inició la acción tendiente a recuperar la posesión del predio, por lo que puede concluirse que, con creces, se cumplió el término legal necesario para que se consolidara la prescripción extintiva la acción reivindicatoria de ese inmueble.

Pues los demandados convocados al trámite y excepcionantes de la prescripción extintiva, a más de la anotada falta de inscripción en el registro de título de venta del inmueble en cuestión por los fallecidos ascendientes de los demandantes, invocan que ejercen posesión del predio en cuestión, desde el año 1963 cuando falleció su padre Juan José Montañez Gaitán; de donde se concluye que como sucesores de aquél tendrían desde esa data un ejercicio posesorio propio de más de 47 años que haría, por sí sólo, improcedente la reivindicación, pues la acción derivada del dominio de ese predio estaría prescrita por el no ejercicio, por un término superior a 20 años, del derecho de dueño de recuperar la posesión del inmueble de quien lo detenta.

2.3. Además, invocan que el ingreso de su padre al predio La Dorada que se reclama en reivindicación está amparado en unas promesas de venta de los derechos de posesión y dominio que sobre el mismo inmueble le hicieron, separadamente, en el año 1958 y 1961 Luis Francisco Montañez Sánchez y Rosa María Montañez, padres de los demandantes quienes en esas promesas le hicieron entrega del bien y su posesión, pues aquellos actos contractuales recaen sobre el mismo bien del que ahora sus hijos pretenden reivindicar.

Evento innecesario para la consolidación de la prescripción extintiva declarada y que puede explicar la inactividad de los hermanos Luis Francisco y Rosa María Montañez Sánchez en registrar su título de adquisición del dominio del predio en cuestión y que se acredita con el aporte de aquellos contratos de promesa de los que se desprende que el 1º de diciembre de 1958 Francisco Montañez Sánchez como promitente vendedor y Juan José Montañez Gaitán como promitente comprador pactaron la promesa de venta del primero al segundo de sus derechos de posesión y dominio sobre el predio en cuestión y que en el acto se pagó el precio convenido \$3.500 pesos y se hizo entrega del inmueble.

Asimismo, que el día 19 de junio de 1961, la señora Rosa María Montañez de Ospina también prometió en venta a Juan José Montañez Gaitán sus derechos en el mismo predio por \$3.000 pesos, que se declararon recibidos a satisfacción por la vendedora, y que ésta le hizo entrega y el promitente comprador recibió la posesión del inmueble prometido en venta.

2.4. Ahora entrando en el análisis de la posesión de los demandados sobre el predio La Dorada objeto de reivindicación, tenemos que se trata de un inmueble ubicado en el municipio de Chía vereda Fagua, casa de habitación junto con el lote de terreno en que se encuentra construida, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20606292, el cual se determinó en la demanda por sus linderos enunciados en la escritura pública No. 4814 del 10 de septiembre de 2010⁶, suscrita en la notaría sexta de Bogotá, el cual cuenta con área de 7.312 M2, predio que aunque aún unido en cuerpo físico al predio Liverpool en posesión de los demandados, registralmente se desmembró y su identificación quedó sentada desde la contestación de la demanda, pues como señala la Corte Suprema de Justicia, *“por su legalidad no es posible desconocer, cuando el demandado en acción de dominio, al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene la virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito. La citada confesión releva al demandante de toda prueba sobre estos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión”*.⁷

⁶ Fl-23 a 32 C. 1

⁷ Casación Civil, sentencia de junio 16 de 1982.

Las pruebas testimoniales recaudadas señalaron:

Mario León Carreño de 79 años de edad, residente en la vereda Tiquiza, *“al pie de la escuela”*, a dos cuadras del lote objeto de demanda y sin parentesco con las partes. Afirmó que la posesión del predio La Dorada, siempre estuvo en cabeza de Juan José Montañez Gaitán y su esposa Procesa Cortes *“y toda la familia Montañez Cortes”*, desde el año 45 han habitado el inmueble, época desde la cual el deponente conoce el predio porque empezó a trabajar con ellos en la fabricación de ladrillos, chircal que construyó el señor Montañez Gaitán por ese año, también les ayudó a sembrar maíz, papa, agricultura. Da cuenta que, en el predio, también por la misma data, había una tienda y una casa de paja, que se cayó y posteriormente las hijas de la pareja luego de fallecidos sus padres, construyeron la casa que existe en la actualidad.

Narra que los señores Montañez Cortes se fueron *“después de la violencia para Bogotá”*, no recuerda exactamente cuándo, pero fue aproximadamente, *“el 9 de abril, cuando lo de Gaitán, eso fue en el 48”*, pero venían a la finca *“ellos venían trabajaban y se iban, estaban ahí siempre”*, después estuvieron los hijos: Mercedes; Francisco; Gustavo; Esteban; Juan José; Miguel; Enrique; Alberto; Stella y Cecilia y quien está actualmente es Alberto porque los demás murieron. Al indagársele acerca de las personas que lo habitaban para el año 1957, más exactamente sobre la señora Rosa María Montañez Sánchez, madre de los demandantes, y que corresponde a la fecha en que se suscribió la escritura pública de promesa de compraventa de la posesión, respondió: *“No, es que toda la vida lo tuvo Juan José Montañez y doña Procesa”* y aseguró nunca haber visto a la señora Rosa María.

Daniel Rodríguez Hernández, de 72 años, vive en la vereda Tiquiza, al frene del predio en disputa *“únicamente nos separa el camino”*. Sin parentesco con las partes. Conoce el predio desde el año 1958 que hace parte una finca llamada Liverpool donde se explotaba Cal y en la parte de arriba había una tienda que se llamaba La Dorada, la explotación era agrícola, *“el señor Montañez una vez sembró repollo, eso fue una pérdida total, porque eso no da para eso y después únicamente tuvieron ahí vacas para sacarle el gasto de la leche para la casa, eso no daba para más, eso era unos peladeros”*. la finca era explotada desde el año 1958 fecha en la que el deponente llegó a la vereda, hasta el año 1963 *“cuando se murió el señor Juan José Montañez Gaitán, pues él la explotaba, a la muerte de él quedó encargada de esa finca la hija Stela Montañez Cortes y los hermanos, pero la que estaba al frente de la finca era la señora Stella”*, con ella estaban don Miguel Montañez Cortes, la doctora Cecilia Montañez Cortes, Alberto Montañez Cortes, Enrique Montañez Cortes, *“que eran los hermanos que estaban ahí con ella.”*, ellos se dedicaban a cuidar la finca, tenían vacas y en la finca Liverpool tenían un chircal sacaban ladrillo; sabe que todos los hermanos aportaban para mantener la finca, pero quien más lo hacía era la señora Cecilia *“que era la que más aportaba billete ahí, inclusive la casa que está actualmente es de la doctora Cecilia, con sus aborros y todo y los hermanos hicieron dos, tres piezas en ladrillo porque eso era antes una casa en paja que todo se cayó, eso les toco poner agua, luz, teléfono, alcantarillado, porque eso no existía en esa finca”*. Que hasta cuando vivió la señora Stella era ella quien se encargaba de pagar los servicios, lo sabe porque en algunas oportunidades le prestó el dinero, que de hecho cuando murió Miguel Montañez, no tenían con que sepultarlo y él les prestó el dinero y una vez vendieron unas vacas le pagaron, también les prestó el dinero para sepultar a Stella y le pagaron con lo que producía la finca.

Después de que murió Stella se hizo cargo de la finca Luis Alberto Montañez, *“primero estaba Miguel, antes estaba la doctora Cecilia con doña Stella con don Miguel, con Alberto y Enrique, pero mi Dios los ha llamado poco a poco, primero murió Enrique, después murió la doctora Cecilia, después murió Miguel y últimamente Stella, queda únicamente Alberto”*. Respecto a la pregunta que se le hace sobre la compra venta que hicieran en el año 1958, los señores Luis Correa Urbina y Luis Francisco Montañez Sánchez y Rosa María Montañez Sánchez y si los conoció en la finca, aclaró que llegó al lugar en ese año 1958 y no conoció a las personas que le referían, reitera que conoció en la finca *“a don José Montañez y después de la muerte de él en el 63 lo cogieron los hijos, pero más personas no conocí ahí”*, Sabe que en el predio funcionó un restaurante *“hace cerca de tres o cuatro años tal vez”*.

Juan Manuel Barriga, residente en la vereda la Fagua de Chía, sector Charcales, dijo conocer la finca objeto de la demanda porque ha transitado por ahí desde que era niño aproximadamente en el año 58 o 59 *“por el día, por la mañana, en la tarde y a veces parte de la noche, como lo hago actualmente”* y fue compañero de estudio de algunos de los hermanos Montañez Cortes *“por allá en el año 65”*; le consta que a lo largo de esos años ha sido explotada por la familia Montañez Cortes, *“en cabeza de Juan José Montañez Gaitán y su esposa Procesa Cortes y por consiguiente los hijos Montañez Cortes”*, de nombre Jorge Enrique, Luis Alberto; Mercedes; Stella; Juan José Montañez Cortes, Stella; Gustavo; Cecilia; *“Jaime me parece que se llamaba el otro”*. Vio que la finca producía arena, fabricaban teja, ladrillo que vendían en el pueblo y siempre ha visto que han estado presentes en el predio los integrantes de la familia Montañez Cortes, da cuenta que las fincas Liverpool y La Dorada están unidas y ambas han sido explotadas por la familia Montañez Cortes. No conoce a los señores Montañez Gordo, tampoco a los hermanos Ospina Montañez –demandantes-

Aseguró que los hermanos Montañez Cortes, Mercedes Montañez Cortes, Luis Alberto Montañez Cortes, Stella Montañez Cortes, Francisco Montañez Cortes, han realizado mejoras en el predio *“fuera de ellos ninguno más”*, han rellenado los huecos que quedaron luego de la extracción de material para la elaboración de ladrillos, para el año 70 o 72 como la casa antigua se cayó, en esa época levantaron la casa que existe hoy, detrás de la casa *“también quedaron huecos de sus antecesores padres entonces ellos se dedicaron hacerle rellenos a tal punto que hoy en la parte de atrás de La Dorada hay una cancha de fútbol que la tienen arrendada”*.

Después de que dejaron la extracción de material para el Chircal, tenían ganado, Stella dedicó el predio a la cría de ganado *“que compartía con sus hermanos y sobrinos”*. Sabe que el predio fue arrendado en el año 2010 *“tal vez por allá como en junio o mayo a un señor de apellido Castellanos, eso se lo arrendó Francisco Montañez Cortes, el me comentaba que le había arrendado a este señor y no le quería pagar el arriendo”*, él le recomendó que lo sacara, que pusiera el caso en conocimiento de la justicia y *“así fue como le hicieron desalojo por allá a principios del año 2012, creo”*, no conoció a los señores Luis Francisco Montañez Sánchez, tampoco a la señora Rosa María Montañez Sánchez, ni los ha visto explotando el predio. Asegura que la familia Montañez Cortes ha sido la que ha explotado las dos fincas, *“tanto en un lote como en el otro siempre los han explotado los integrantes de la familia Montañez Cortes, y fue el señor Juan José Montañez Gaitán quien inició esa explotación junto con los hijos y algunos obreros y la señora Procesa que era una mujer muy trabajadora”*. Nunca ha visto que los hermanos Montañez Gordo y Ospina Montañez hayan explotado el predio o hayan realizado mejoras. Siempre ha visto en esos predios a la familia Montañez Cortes, *“y ahora hay otros Montañez, hijos de Montañez Cortes”*.

Omar Samir Castellanos Alvarado, de 28 años de edad, arrendatario de la finca. Manifestó el declarante, que entró al predio con autorización de Francisco Montañez, quien era discapacitado; le dijo que cogiera la propiedad, la arreglara y pagara los servicios. Con anterioridad ya había hecho negocios con él, le había comprado unos semovientes que quedaron en la finca luego de la muerte de sus hermanos Miguel Montañez y Stella Montañez. Pasado aproximadamente año y medio *“él se agravó más y los hijos se lo llevaron para Bogotá y le amputaron la pierna que le quedaba, en ver que la casa está deshabitada, que se está cayendo el techo, humedades, paredes, él me dijo que cogiera la casa, la organizara, no la dejara caer, la habitara y que ellos me reconocían el arreglo de la casa, eso me lo dijeron doña Mercedes, don Alberto y don Francisco Montañez y parte de los sobrinos herederos de la propiedad, ellos fueron Teresa, Esperanza, Juan Montañez, ellos son hijos de hermanos muertos”*, aclaró que eran ellos poseedores *“yo si los reconozco a ellos como dueños, yo no soy el poseedor”*. Dice que conoce el predio desde hace 25 años y sabe que la familia Montañez Cortes *“toda la vida han vivido ahí”* en la casa, tenían ganado, tenían la finca ahí común y corriente, la mantenían cercada tenían paz y salvos y pagaban los impuestos. Tuvo allí un restaurante, señaló que los poseedores le entregaron todo el predio Liverpool *“primero me entregaron el predio y luego la casita, el predio me lo entregaron aproximadamente hace tres años y medio porque en la casa vivía Alberto Montañez y hacía seis meses había muerto Stella y la casa me la entregaron al año larguito de haberme entregado el lote, porque don Francisco que también vivía en la casa se puso delicado de salud y los hijos se lo llevaron para Bogotá. El predio nunca estuvo deshabitado en alguna época, “mientras vivieron ellos, la habitaron y luego yo la ocupé cuando murió don Miguel y doña Stella”*

Declaraciones concordantes en señalar que conocieron a los demandados desde hacía más de 50 años algunos, el último un poco menos, poseyendo el bien tienen conocimiento directo por ser vecinos del predio, trabajaron en el lugar o estudiaron con los demandados, el último porque fue arrendatario de Francisco Montañez Cortes desde el año 2010, permiten crear la convicción de que en efecto primero el señor Juan José Montañez Gaitán y luego sus descendientes han ejercido como señores y dueños del predio La Dorada; quienes excepcionando jure hereditario o para la sucesión, no requerían de la prueba individualizada de su ejercicio posesorio, como lo reclama el apelante, pues su excepción se limita a extinguir la acción reivindicatoria por el ejercicio posesorio inmemorial que la familia ha tenido sobre el predio, iniciada por Juan José Montañez Gaitán y continuada a nombre de aquel por sus descendientes, luego como no se pretendía una prescripción adquisitiva de dominio en favor de uno de los sucesores de aquél no era necesario una prueba de posesión individualizada de aquellos, como lo reclama el apelante.

Ahora bien, incluso los mismos demandantes Luis Francisco Montañez Gordo y Eduardo Montañez, en sus declaraciones reconocen que los hermanos Montañez Cortes vivieron en el predio desde siempre, incluso desde el momento en que su abuelo muere en el año 1933, no obstante, de manera sesgada atribuyen esa situación al hecho de que los titulares del bien, les habían permitido vivir ahí.

El primero, señaló que la finca La Dorada les pertenece desde el año 1933, cuando su abuelo Francisco de Paula Montañez Moreno, *“en vísperas de que estaba falleciendo entonces lo dio en venta para dividirlo a sus tres hijos él tenía un hijo de un primer matrimonio que es Juan José Montañez Gaitán”*, cuando enviudó se casó con Rosa Sánchez, *“con ella tuvo dos hijos, mi padre Luis Francisco Montañez Sánchez, que nació en el año 1922 y mi tía Rosa que nació en el año 1925”*. En el año 1933 su abuelo dividió el lote en forma de venta en una escritura que es la 320, que está en la notaría de Chía, *“en la que dice mi abuelo que le cede parte del terreno de la esquina nororiental de la casa hacía abajo y ese lote de terreno le corresponde a Juan José Montañez, el hijo mayor de él del primer matrimonio y enseguida hacen otra escritura para los niños Luis Francisco Montañez Sánchez y Rosa Montañez Sánchez, uno de 11 años y la otra de 9 años, a estos niños les puso un tutor, le compró el lote en forma de venta al señor Luis Correa Urbina, el cual dicen esas escrituras que compra con dinero por \$300 con dineros de los niños Rosa María y Francisco ese lote, esto como tutor para que le cuidara ese lote a los niños y protegerlos de que no lo fueran a perder. En esa escritura también dice que ese lote le queda para uso y usufructo a mi abuela, hasta el día de su muerte, día en que mi tía y mi papá podrían hacer uso de ese lote y así quedó hasta el año cuando ya siendo mayores de edad, en esa escritura también dice que como la casa quedó en ese lote, en el predio la dorada, media casa le corresponde por herencia de la señora Mercedes Gaitán, la mamá de Juan José, le corresponde la mitad de la casa a la cual mi abuelo le da \$50 por la media casa que le correspondía para que quedara únicamente esa casa en el predio la Dorada para mi papá y mi mamá, perdón para mi papá y mi tía, y ellos quedaron ahí protegidos con esa escritura para que no se las vayan a quitar precisamente, pues si mi abuela se iba a casar con otra persona pues tampoco podía hacer nada con ese lote, únicamente protegiendo a sus niños.*

“Ahí quedaron viviendo Juan José porque estaba el chircal en el predio Liverpool, había un chircal donde trabajaban, igual allá quedaron viviendo más o menos por 30 años, viviendo y teniendo los hijos y sin pagar arriendo y sin nada, Juan José se adueñó de la casa y se adueñó de todo, en ese momento ya siendo mayores de edad en el año de 1956 el señor Luis Correa Urbina, que era la persona que estaba encargada de ese precio para los niños Le devuelven la escritura número 4 del 7 enero de 1956, le vuelve el predio también por venta por los mismos \$300 a mi tía y a mi padre”. Juan José murió en el año 63 más o menos, *“igual mi tía y mi padre seguían yendo allá a mirar el lote, porque los muchachos seguían trabajando allá en el chircal sacando ladrillo, igual como no tenían casa en el predio Liverpool pues se quedaban en la casa del predio la dorada”*, los hermanos Montañez Cortés continuaron en la finca *“ellos en buena actitud con las familias, unidos todos, hasta que comenzaron a decirle a mi padre y a mi tía que les firmara las escrituras del lote, cosa que ellos no aceptaron, entonces a comienzos de los 70 venía la señora Mercedes a visitar a mi tía y a mi papá para que le firmara las escrituras a ellos, a lo cual mi padre le decía que si le firmaba pero que como arreglaban ahí, esa firma a lo que nunca ofrecieron absolutamente nada, únicamente quería que les firmara porque eso no valía nada, y mi padre nunca lo firmó, nunca quiso firmarlo y mi tía pues acompañaba en esa decisión a mi papá, mi tía tampoco firmó nada”*. Añade que aproximadamente en el año 2000 llegó Francisco Montañez Cortes de Venezuela a vivir en el predio, pero llegó muy

enfermo “*entonces se lo habían traído ya para Bogotá porque le habían amputado las dos piernas, entonces el predio estaba desocupado*”, añade que iniciaron entonces los trámites para legalizar el terreno, por lo que intentaron ingresar al predio en el año 2010, pero lo impidió Omar Castellanos, “*diciendo que ese lote se lo habían arrendado a él, y ahí comenzó todo el proceso*”. No visitaba el predio, lo conoció el día de la diligencia de inspección judicial

Eduardo Montañez, Señaló que su mamá Rosa María Montañez, estuvo ocupando el predio hasta el año 1995 junto con Stella y Miguel, estos últimos hasta que fallecieron, después murió Miguel en el año 2008 y Stella en el año 2009 y quedó deshabitado. Él y sus primos iban al predio de visita. Sabe que en el predio Liverpool existió una fábrica de ladrillo propiedad de su tío Juan José Montañez “*y después paso a los hijos, que los últimos que lo tenían ahí eran Miguel y Stella*”. Su mamá no inició acciones policivas para recuperar el predio “*prácticamente mi mamá dejó por su enfermedad y por todo a Miguel y a Estela*”. Dio cuenta que conoció a Omar Castellanos cuando junto con el topógrafo y el abogado intentaron cercar el predio La Dorada y esa persona no los dejó.

Sumado a estas declaraciones se practicó inspección judicial al inmueble en el que se encontró residiendo a algunos de los demandados herederos de Juan José Montañez Gaitán, oportunidad en la que también se identificó el predio, lo que también fue constatado por el perito designado para el efecto.

Las pruebas anteriores, demuestran que los demandados herederos de Juan José Montañez Gaitán poseen el predio desde hace más de 20 años atrás contados desde el día en que se configuró el derecho de dominio en los demandantes en reivindicación, y si bien se indicó por el recurrente que los vinculados poseedores Miguel Antonio, Aura Stella y Francisco Montañez Cortes, herederos de Juan José Montañez Gaitán, ingresaron al predio por autorización de la señora Rosa María Montañez Sánchez, quien vivió allí hasta el año 1980, lo cierto es, que a más de sus dichos ninguna otra prueba se allegó para acreditarlo, por el contrario los testigos al ser indagados sobre la permanencia de esta persona en el predio, enfáticamente señalaron no haberlos visto nunca y que las únicas personas que estaban allí desde el año 1945, eran Juan José Montañez Gaitán, su esposa Procesa Cortes “*y después sus hijos Montañez Cortes*”.

2.5. Por último, basta señalar que no es atendible la alegación del recurrente de que la prosperidad de la excepción extintiva de la acción reivindicatoria se desvirtúa porque “*el contrato de promesa de compraventa no se perfeccionó, no se cumplió con el requisito de la escritura pública y la titularidad en la oficina de registro de instrumentos públicos*”, pues como se dejó sentado, es la falta de ejercicio de la acción reivindicatoria por espacio superior a 20 años de ejercicio posesorio de los herederos demandados lo que impide que la misma se proponga ahora exitosamente, y la invocación a las promesas de venta que hace el extremo accionado se soporta en el propósito de explicar la presencia del fallecido Juan José Montañez Gaitán en el predio de mayor extensión, pues en uno de dichos actos hubo transferencia de posesión del bien prometido y en ambos entrega del inmueble.

En consecuencia, se confirmará la sentencia que dio prosperidad a la excepción de “*prescripción de la acción reivindicatoria*”, y se condenará en costas de esta instancia a la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

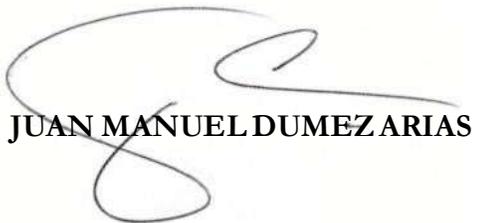
RESUELVE

CONFIRMAR, por las razones que se dejaron expuestas, la sentencia apelada, proferida el 23 de septiembre de 2020 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, que declaró probada la excepción de mérito de prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y negó las pretensiones de la demanda.

Se condena en costas a la parte demandante, fijando en esta instancia como agencias en derecho de esta instancia la suma de \$1'500.000.oo.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ