

HONORABLES  
MAGISTRADOS DEL TRIBUNAL SUPERIOR  
DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA  
SALA CIVIL – FAMILIA  
BOGOTÁ D.C.

---

**REF.**

**PROCESO:** ORDINARIO REIVINDICATORIO No.2007-090

**Dte.** : RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES.

**Ddo.** : DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ Y ORLANDO FERNANDEZ TORRES.

---

**PERTENENCIA ACUMULADA No.2014-0468-00**

**Dte. DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ**

**Ddo. RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES**

---

**Radicación numero: 25183310300120140046802**

Magistrado Ponente: **Dr. PABLO IGNACIO VILLATE MONROY**, quien ya actuó como tal en apelación anterior.

---

**SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA (1ª) INSTANCIA**

**Antecedentes:**

**1.-** En el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá (Cund.) fueron iniciados y radicados dos procesos así:

**a).-** Ordinario Reivindicatorio No. 2007-0090

**Dte.** RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES

**Ddo.** DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ

**b).-** Ordinario de Pertenencia No.2014-468-00

**Dte.** DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ

**Ddo.** RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES

**2.-** En los dos procesos antes referidos el bien inmueble objeto del debate sustancial es el predio denominado “EL TRIANGULO” con cedula catastral No.00-00-0012-0635-000 al cual corresponde la matricula inmobiliaria No.154-6576 en la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Chocontá (Cund.); ubicado en la vereda Tejar de Chocontá (Cund.), cuyos linderos generales antiguos y actualizados están descritos en las dos demandas y en la contestación de la demanda reivindicatoria hecha por ORLANDO FERNANDEZ TORRES.

**3.-** Con base en los emplazamientos ordenados y practicados en el proceso de pertenencia No.2014-468-00 compareció al proceso reclamando algunos derechos en tercero interviniente señor JAIRO NAVARRETE ROBAYO, quien contestó la demanda.

**4.-** Con fecha 30 de julio de 2018, en el proceso de pertenencia No. 2014-468-00, dentro de audiencia se inició la práctica de una diligencia de inspección judicial al predio ya referido donde se continuo la misma.

**5.-** En desarrollo de la inspección judicial, cuando se adelantaba la identificación del predio, el Juzgado se enteró de lo siguiente: Que el predio estaba dividido materialmente por situación de hecho, claramente, en dos predios de menor extensión, uno por una extensión aproximada del 55% del total de la extensión que estaba en posesión del demandante en pertenencia señor DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ y otro por una extensión aproximada del restante 45% que tenía en posesión el señor ORLANDO FERNANDEZ TORRES y que éste informo se denominaba “LOTE 2”.

**6.-** En el desarrollo de esa inspección judicial se hizo presente el señor ORLANDO FERNANDEZ TORRES, quien informó al Juzgado de su calidad de poseedor del “LOTE 2” que al parecer estaba comprendido como parte del predio “EL TRIANGULO” que estaban tratando de identificar; e informó al Juzgado los hechos que estaba ejerciendo sobre ese predio, como poseedor, aproximadamente desde el año 2002 e informó además las mejoras que había puesto y/o plantado en ese predio para el ejercicio de la explotación económica del mismo.

**7.-** Ante las anteriores circunstancias, el señor Juez profirió dentro de la inspección judicial el auto en el que, en su parte resolutive decidió:

“1.- DECRETAR la acumulación de los procesos 2007-090 y 2014-468-00, por los motivos expuestos en la presente providencia”.

“2.- LEVANTAR la suspensión del proceso reivindicatorio No.2007-090”.

“3.- VINCULAR al señor ORLANDO FERNANDEZ TORRES como poseedor dentro del trámite del proceso reivindicatorio No. 2007-090”.

“4.- CONCEDER el termino de 20 días de traslado de la demanda reivindicatoria al poseedor vinculado ORLANDO FERNANDEZ TORRES”.

“5.- reconocer AL Dr. CARLOS ALBERTO BUSTOS ROLDÁN como apoderado del poseedor vinculado”.

“6.- SUSPENDER la presente audiencia en razón al termino concedido al poseedor vinculado ORLANDO FERNANDEZ TORRES”.

“7.- La anterior decisión se notifica en estrados. Sin recursos. Juez, (Fdo. JAVIER ANDRES CHAPARRO GUEVARA).

**8.-** El vinculado al proceso ordinario No.2007-090 como integrante de la parte demandada en el mismo, señor ORLANDO FERNANDEZ TORRES, por intermedio del suscrito como su apoderado, en forma legal y oportuna contestó la demanda introductiva de la acción reivindicatoria presentada para promover el proceso, al cual se dispuso vincularlo como integrante de la parte demandada. En el escrito de contestación de la demanda se propusieron dos excepciones de mérito o fondo a saber:

**a).-** PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA EXTINTIVA DEL DERECHO A INVOCAR LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

**B).-** PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA del derecho de dominio por vía de EXCEPCIÓN de la parte del predio “EL TRIANGULO” de la que es poseedor y consecuencialmente la declaratoria a su favor de haber adquirido por prescripción extraordinaria el derecho de dominio o propiedad de dicho bien.

**9.-** En tiempo legal y oportuno a petición del suscrito se decretaron y se efectuaron los emplazamientos ordenados por el Art.375 del C.G.P. en concordancia con el Art.108 del mismo estatuto procesal.

**10.-** Agotado el trámite antes descrito, el Juzgado mediante auto dictado por escrito, fijó fecha y hora para la continuación de la audiencia del Art372 del C.G.P y de la diligencia de inspección judicial, que al comienzo de la audiencia se había iniciado y suspendido.

En el mismo auto, el Juzgado dispuso que en esta oportunidad la audiencia continuara como **concentrada** para los efectos de los Arts. 372, 373 y 375 del C.G.P.

La fecha señalada fue el martes 16 de marzo de 2021 a las 8:00 am.

Sobre el inmueble “EL TRIANGULO” se adelantaron los siguientes actos procesales:

- Se decretaron y ordenaron practicar las pruebas pendientes
- Se continuó la inspección judicial.
- El Despacho interrogó al nuevo integrante de la parte demandada señor ORLANDO FERNANDEZ TORRES.
- Se recepciono el testimonio de los testigos presentes, señores LUIS EDUARDO MONCADA Y OSCAR ARMANDO DONCEL BUITRAGO.
- Se recepciono la prueba pericial.
- Se recepcionaron los alegatos de conclusión; y, el señor Juez anunció **EL SENTIDO DEL FALLO**, informando que este sería acogiendo en su totalidad las pretensiones de la demanda reivindicatoria y consecuencialmente favorable al demandante en reivindicación señor RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES; se declararían no probadas las excepciones de fondo propuestas por los demandados; se negarían las pretensiones de la demanda de pertenencia promovida por el señor DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ; se ordenaría la restitución de la totalidad del predio “EL TRIANGULO” al demandante en reivindicación; se condenaría en perjuicios a los integrantes de la parte demandada en reivindicación y a éstos igualmente se les condenaría en costas; se negaría el reconocimiento de mejoras al demandado ORLANDO FERNANDEZ TORRES; se ordenaría el levantamiento de la inscripción de la demanda y se ordenaría el registro del fallo en la matrícula inmobiliaria No. 154-6576.

A continuación se declaró finalizada la audiencia a las 5:00 pm.

#### **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Es lo primero, indicar que ésta sustentación tiene como **UNICO OBJETIVO** el ejercicio de la defensa de los derechos e intereses de mi representado señor ORLANDO FERNANDEZ TORRES como integrante de la parte demandada en el proceso reivindicatorio, según vinculación procesal que se le hizo el **día 30 de julio de 2018**. Más o menos 11 años después de haberse comenzado el trámite del proceso reivindicatorio.

Como quiera que necesariamente el señor ORLANDO FERNANDEZ TORRES, mi representado debe ser nombrado en diferentes oportunidades en este escrito, manifiesto que a él me referiré como **MI REPRESENTADO**.

Con fecha 12 de abril de 2021 el Juzgado profirió en forma escrita la **sentencia de primera (1ª) instancia**, en la que en la parte resolutive acogió en su totalidad el anuncio del fallo previo, expuesto en la audiencia **unificada** de los Arts.372,373 y 375 del C.G.P., en la que en la parte resolutive decidió lo siguiente:

#### **IV. RESUELVE**

**“PRIMERO.- DECLARAR** que pertenece al señor **RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES** el dominio pleno y absoluto del inmueble denominado “EL TRIANGULO” que se identifica con el F.M.I. No.154-6576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá”.

**“SEGUNDO.- ORDENAR** al demandado **DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ** restituir al demandante en reivindicación **RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES** “EL TRIANGULO” el inmueble identificado con el F.M.I. No.154-6576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, ubicado en la vereda Tejar del municipio de Chocontá, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia, conforme las consideraciones de ésta sentencia”.

**“TERCERO.- DECLARAR** no probada la excepción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio propuesta por **ORLANDO FERNANDEZ TORRES**”.

**“CUARTO.- ORDENAR** a **ORLANDO FERNANDEZ TORRES** restituir a **RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES** el predio de menor extensión denominado LOTE No.2, que hace parte del predio de mayor extensión denominado “EL TRIANGULO” inmueble identificado con el F.M.I. No.154-6576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá, ubicado en la vereda Tejar del municipio de Chocontá, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia, conforme las consideraciones de ésta sentencia”.

**“QUINTO.- CONDENAR** a **DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ** y a **ORLANDO FERNANDEZ TORRES** al pago de la suma de **SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS (\$69.566.964,83)** por concepto de frutos civiles dejados de percibir por **RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES**”.

**“SEXTO.- DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito propuestas por el Dr. **LUIS ALBERTO CRUZ FELICIANO** dentro del proceso reivindicatorio”.

**“SEPTIMO.- NEGAR** las pretensiones de la demanda de pertenencia promovida por **DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ**”.

**“OCTAVO.- ORDENAR** la cancelación del Registro de la demanda reivindicatoria y de pertenencia. **Líbrese el oficio correspondiente**”.

**“NOVENO.- ORDENAR** el registro de ésta providencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 154-6576 de la O.R.I.P. de Chocontá. **Ofíciase**”.

**“DECIMO.- CONDENAR** en costas a la parte demandada dentro del proceso reivindicatorio 2007-090, es decir al señor **DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ**, al señor **ORLANDO FERNANDEZ TORRES** a quien se le resolvió desfavorablemente la excepción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio propuesta dentro del proceso de pertenencia 2014-468, y al interviniente **JAIR NAVARRETE ROBAYO**; de conformidad con el Acuerdo No.PSAA16-10554 se fijaran mancomunadamente como agencias en derecho la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$2.725.578)** a cargo del demandado en reivindicación, del excepcionante en prescripción adquisitiva y del tercero interviniente y en favor del demandante **RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES**”.

**Mi inconformidad** con la sentencia de primera (1ª) Instancia recurrida, la expresaré sentando mi posición a continuación de cada una de las motivaciones invocadas por el Juzgado para sustentar sus decisiones.

#### ❖ **LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:**

Sostiene la Juzgado de primera (1º) instancia que, jurisprudencialmente se ha sostenido que los presupuestos necesarios que deben acreditarse en un proceso determinado para que prospere la acción reivindicatoria son:

**1.- “El derecho de dominio que ostenta el demandante”.**

- 2.- “Posesión material ejercida por el demandado sobre el bien objeto de reivindicación”.
- 3.- “Que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión”.
- 4.- “Identidad del bien reclamado por el accionante y el bien detentado por el demandado”

Mi posición al respecto es: Comparto la posición del Juzgado.

Sostiene el Despacho que éstos presupuestos se acreditaron válidamente en el proceso en su totalidad, por el demandante en reivindicación señor RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES como titular del derecho de propiedad del predio “EL TRIANGULO” objeto de reivindicación.

Mi criterio al respecto es: Comparto ésta posición del Juzgado; pero considero que es necesario resaltar que a la **pretensión reivindicatoria**, en el escrito de la contestación de la demanda a nombre de MI REPRESENTADO se propuso como primera excepción de fondo o merito la de **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA EXTINTIVA DEL DERECHO DE ACCIÓN REIVINDICATORIA** y el señor Juez por causas que desconozco por que no fueron expuestas en la sentencia apelada, **omitió** en la sentencia hacer algún pronunciamiento respecto de ésta excepción.

Considero, que es necesario hacer el pronunciamiento judicial que corresponda sobre ésta excepción, en el fallo de segunda (2ª) instancia, si fuere procedente; y si no es procedente tomar las medidas procesales pertinentes para dejar la sentencia apelada y la actuación posterior a ésta sin efectos y ordenar devolver el proceso al Juzgado para que proceda a proferir nuevamente la sentencia y en esa oportunidad tome la decisión que estime conveniente el señor Juez respecto de ésta excepción.

Por ahora, al respecto mi posición es la siguiente:

Interpretando y aplicando de manera concordada los Arts. 2512, 2530, 2532, 2535, 2538 y 2539 del C.C. en concordancia con el Art. 94 del C.G.P., para que en casos como el presente prospere la excepción de mérito de prescripción extraordinaria extintiva, se requiere que el prescribiente acredite en el proceso tres presupuestos así:

- 1.- Su calidad de poseedor.
- 2.- Que ha poseído por 10 o más años; y,
- 3.- Que en los últimos 10 años de su posesión no se ha ejercido por el dueño o propietario del bien la acción reivindicatoria.

Al respecto ampliare mi posición una vez haya pronunciamiento alguno respecto de la excepción de fondo o merito a que nos estamos refiriendo.

- ❖ La excepción de fondo o mérito de **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA** y la consecuencial **DECLARATORIA DE PERTENENCIA** por vía de excepción.

Esta excepción fue propuesta por el suscrito a nombre de **MI REPRESENTADO** en el escrito de contestación de la demanda reivindicatoria.

El señor Juez de primera (1ª) instancia sostiene en la providencia apelada que, para que prospere la **PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA POR VIA DE EXCEPCIÓN** se requiere que el excepcionante acredite en el proceso el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- “1.- Identidad de la cosa a usucapir”.
- “2.- Posesión material en el usucapiente”.
- “3.- Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida”.
- “4.- Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley”.
- “5.- Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción sea susceptible de ser adquirido por usucapión”.

Mi posición al respecto es: Comparto la posición del Juzgado.

En la sentencia de primera (1ª) instancia ésta excepción fue declarada NO PROBADA. En términos generales respecto de ésta decisión el Juzgado consideró en la parte motiva de la sentencia:

**UNO.-** que se acreditó dentro del proceso la identificación del predio de menor extensión denominado “LOTE 2” pretendido en usucapión por mi representado y que igualmente se acreditó la identificación del predio de mayor extensión del que aquél forma parte.

**DOS.-** Que se acreditó en el proceso la calidad de poseedor de MI REPRESENTADO respecto del predio de menor extensión denominado “LOTE 2” pretendido por MI REPRESENTADO en pertenencia por vía de excepción.

**TRES.-** Acepta el Juzgado que como termino de posesión para adquirir por prescripción extraordinaria, MI REPRESENTADO invocó el de diez (10) o más, establecido por el Art. 2532 del C.C. modificado por el Art.6. de la ley 791 de 2002.

**CUATRO.-** Acepta el Juzgado que el término de posesión invocado por MI REPRESENTADO comenzó a correr a partir del año 2002.

Respecto del requisito de que: “3. Se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida”, el Juzgado no hizo pronunciamiento expreso alguno. Considero que teniendo en cuenta lo expuesto por MI REPRESENTADO en la contestación de la demanda y al absolver el interrogatorio de parte; y lo expresado en el testimonio de los declarantes LUIS EDUARDO MONCADA Y ARMANDO DONCEL BUITRAGO así como lo que constató el señor Juez en la inspección judicial es válido entender que éste requisito de publicidad y continuación en el tiempo de la posesión está válidamente acreditado en el proceso.

❖ En relación al requisito de : “4. Que la posesión haya durado el termino previsto por la ley” El Juzgado considera que no se cumple por MI REPRESENTADO éste requisito, porque, su prescripción se interrumpió el 22 de febrero de 2007 con el hecho de la presentación de la demanda reivindicatoria y fundamenta ésta afirmación en el Art.94 del C.G.P.

Sostiene el señor Juez al respecto: Que la posesión de mi representado comenzó a partir del año 2002; (para dar claridad yo considero que al expresarse a partir del año 2002 debe entenderse que la posesión de mi representado comenzó el primero (1º) de enero de 2003.); y que, como la demanda fue presentada el 22 de febrero de 2007, en esa fecha, para mi representado se interrumpió la prescripción extraordinaria conforme al citado Art.94 del C.G.P. y que, como para ésta fecha solo tenía MI REPRESENTADO un término de posesión de 4 años un mes y 22 días, éste lapso de tiempo no es suficiente para prescribir a su favor, pues para ello se requieren 10 años o más conforme al Art. 2532 del C.C., modificado por el Art.6 de la ley 791 de 2002.

❖ Esta motivación del señor Juez de primera (1ª) instancia es respetable, pero NO la comparto en razón a lo siguiente:

#### **La demanda fue presentada el 22 de febrero del año 2007**

A MI REPRESENTADO considero no le son aplicables los efectos de que trata en inciso primero del Art.94 del C.G.P. en su inciso primero en lo que respecta a la interrupción de la prescripción, en razón a lo siguiente:

MI REPRESENTADO no fue vinculado como demandado en la demanda reivindicatoria introductiva del proceso; esta demanda solo está dirigida contra el demandado único para la época de la presentación señor DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ y en consecuencia los efectos de interrupción del término de la prescripción contemplados por el inciso primero del Art.94 del C.G.P. solo le son aplicables en mi criterio a éste demandado. Además el auto admisorio de la demanda en parte

alguna hace referencia a MI REPRESENTADO como integrante de la parte demandada al cual deba corrersele el traslado de la misma.

El referido inciso primero del Art.94 del C.G.P. exige el término de un (1) año para que el auto admisorio de la demanda se notifique al demandado y si éste mandato se cumple, esa notificación produce los efectos de interrupción del termino de prescripción y si la notificación no se hace en ese término la interrupción del termino de prescripción solo se produce en el momento en que sea notificado el demandado del auto admisorio de la demanda, pasado ese término de un (1) año.

Considero que en lo que respecta a MI REPRESENTADO para los efectos de la interrupción del termino de prescripción le es aplicable lo dispuesto por el inciso segundo del Art.94 del C.G.P. que establece: “.....pasado éste término los mencionados efectos solo se producirán **con la notificación del demandado.....**” las negrillas son mías.

A MI REPRESENTADO se le vinculó al proceso como integrante de la parte demandada y se le notificó el auto admisorio de la misma el día 30 de julio de 2018, fecha en la cual igualmente se le corrió el traslado por el término de 20 días de la demanda reivindicatoria.

Para el día 30 de julio de 2018 mi representado ya tenía un término de posesión para la prescripción extraordinaria de 15 años y 8 meses, los cuales comenzaron según lo admite el Juzgado el primero de enero del año 2003.

Así las cosas, la interrupción del termino de prescripción se produjo cuando ya MI REPRESENTADO tenia de posesión un lapso superior a 10 años que es el que exige el Art.2532 del C.C. modificado por el Art. 6 de la ley 791 de 2002, para prescribir por prescripción extraordinaria adquisitiva.

Considero que conforme a mi posición expresada al respecto, MI REPRESENTADO si acreditó en el proceso haber poseído el bien inmueble de menor extensión denominado “LOTE 2” por un término superior a 10 años y en consecuencia, contrario a lo estimado por el señor Juez de primera (1ª) instancia si cumplió el requisito de: “4.- Que esa posesión haya durado el término previsto por la ley”.

- ❖ En relación al requisito: “4.- Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción sea susceptible de ser adquirido por prescripción”

En la parte motiva de la providencia apelada el señor Juez de primera (1ª) instancia guardo silencio a este respecto; quizás en la creencia de que como no se cumplía el requisito del termino necesario de posesión, no era necesario para él hacer pronunciamiento sobre este último requisito.

No obstante, considero que es importante anotar de mi parte que se trata de un bien inmueble de menor extensión denominado “LOTE 2” que hace parte del de mayor extensión denominado “EL TRIANGULO” con matricula inmobiliaria No.154-6576, ubicado en la vereda “Tejar” del municipio de Chocontá (Cund.); que es de propiedad privada; que está en el comercio humano y que no es objeto de gravámenes ni prohibiciones legales o judiciales, que impidan o limiten su libre comercio y que por estas circunstancias **SI** es susceptible de ser adquirido por prescripción.

Aunadas mis posiciones anteriores, considero que MI REPRESENTADO acreditó en el proceso el cumplimiento de la totalidad de los 5 requisitos que jurisprudencialmente se han considerado deben acreditarse procesalmente para adquirir la propiedad de un bien inmueble mediante la prescripción extraordinaria adquisitiva bien por vía de acción o por vía de excepción como es el caso que aquí nos ocupa.

No obstante, como el Juzgado en la parte motiva de la providencia apelada, considera que MI REPRESENTADO es un poseedor de mala fe y que por esto no puede prescribir; considero que es necesario hacer al respecto el siguiente pronunciamiento:

❖ **MALA FE**

Es lo primero expresar que MI REPRESENTADO en su calidad de poseedor material está amparado por la presunción legal de **buena fe** establecida por el numeral 2 del Art.2531 del C.C. y en consecuencia quien procesalmente sostenga que MI REPRESENTADO es poseedor de mala fe debe probar ésta circunstancia como lo establece el inciso segundo del Art.769 del C.C.

El señor Juez de primera (1ª) instancia al dar aplicación a la parte final del inciso primero del Art.280 del C.G.P.; sostiene que MI REPRESENTADO es un poseedor sospechoso de asumir dentro del proceso una conducta que amerita ser calificada como fraudulenta y aunque no lo expreso claramente asume que esta conducta constituye un indicio en contra de MI REPRESENTADO en lo que respecta a sus pretensiones invocadas por vía de excepción para adquirir por prescripción extraordinaria el derecho de propiedad vinculado sobre el predio que él posee y que denomina “LOTE 2”.

Esta presunción la motiva el señor Juez en términos generales en lo siguiente:

Que MI REPRESENTADO el 25 de febrero de 2010, compareció como testigo a rendir su testimonio en el proceso reivindicatorio hoy acumulado promovido por el demandante señor RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES; que allí declaro que todo el terreno estaba ocupado y que después el 30 de julio de 2018 comparece al proceso como poseedor de un lote de terreno de menor extensión denominado “LOTE 2” que hace parte del de mayor extensión denominado “EL TRIANGULO” y a reclamar los derechos que le correspondan como tal; que para el señor Juez hay una contradicción (No expone en que consiste esa contradicción), pero afirma que la contradicción es lo que lo lleva a calificar la actuación de mi poderdante como sospechoso de fraude y en consecuencia poseedor de mala fe.

❖ **Mi posición al respecto es la siguiente:**

MI REPRESENTADO el 25 de febrero de 2010, no compareció a rendir testimonio por su propia voluntad; lo hizo porque su testimonio fue decretado por el Juzgado y se le cito para que rindiera su declaración; al contestar una pregunta sobre la ocupación del predio objeto de reivindicación contesto “..todo el terreno ésta ocupado”.

Al dar esta respuesta según me lo expresó MI REPRESENTADO él se refería a que todo el predio estaba ocupado y esa era y es hoy en día la verdad; lo que ocurrió fue que quienes lo interrogaban no le preguntaron por quién estaba ocupado ni dentro de la recepción del testimonio ni en el momento de absolver el interrogatorio de parte que le formulo el señor Juez. Mi representado se refería según él a que todo el predio estaba ocupado por que el señor DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ ocupaba y ocupa hoy en día mas o menos el 55% del total de la extensión superficial de la del predio de mayor extensión denominado “EL TRIANGULO” y MI REPRESENTADO ocupaba y ocupa en la actualidad el restante 45% del mismo.

Además para el 25 de febrero de 2010 MI REPRESENTADO ya contaba con siete años ocho meses de estar ejerciendo su posesión sobre el terreno de menor extensión denominado “LOTE 2” los cuales habían comenzado el 1º de enero de 2003; luego no es válido lo asumido por el Juzgado de primera (1ª) instancia en el sentido de estimar que MI REPRESENTADO comenzó a declararse poseedor después del 25 de febrero de 2010 aprovechándose de que supo de oídas cuando rindió su testimonio y se enteró de que había un pleito entre el presunto dueño del predio “EL TRIANGULO” señor RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES y el señor DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ como poseedor.

Considero que mi posición tiene como fundamento la verdad real del proceso al respecto, luego no existe razón alguna para presumir el señor Juez que la conducta de mi representado es fraudulenta y de mala fe. Cabe reiterar que el señor Juez no arrimó previamente a la sentencia prueba alguna que le permitiera transformar su presunción en una verdad real.

❖ Sostiene además el señor Juez respecto del tema de la **mala fe** lo siguiente:

Que en el proceso hay evidencia de la existencia de varios contratos de arrendamiento y que este hecho al tenor del numeral 3º del art.2531 del c.c. transforma la posesión de buena fe de MI REPRESENTADO como poseedor en una posesión de mala fe.

❖ Mi posición al respecto es la siguiente:

El numeral 3º del Art.2531 del C.C. no se refiere a la existencia de cualquier título de tenencia; en mi criterio la norma se refiere a títulos de tenencia en los que haya intervenido el dueño o propietario del predio y demandante a nombre propio como tal y el poseedor del predio y demandado en calidad de mero tenedor como arrendatario, usufructuario, usuario o anticresista etc. Y en los que el objeto de la tenencia sea el mismo bien que es objeto de la acción reivindicatoria o parte de éste y que está en posesión del demandado como poseedor.

En el presente caso en concreto, es cierto que en el proceso hay evidencia de la existencia de unos contratos de arrendamiento; pero se trata de contratos en los que no figura como parte contratante el dueño del predio y demandante señor RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES son contratos pactados entre DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ como arrendador Y MI REPRESENTADO como arrendatario; y el objeto del arriendo son potreros, son pastadas que existen en la parte del predio “EL TRIANGULO” de la que es poseedor el señor DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ.

La existencia de estos contratos de arrendamiento tiene la siguiente explicación:

La actividad comercial de MI REPRESENTADO es la siguiente: compra ganado vacuno flaco o de levante; lo pastorea, alimenta y engorda durante lapsos que van de 8 a 10 meses vencidos los cuales cuando el ganado esta gordo lo vende con destino al matadero de Chocontá (Cund.) y de otros municipios de la región.

Esta actividad la adelanta MI REPRESENTADO en sus propias pastadas o potreros que tiene en el “LOTE 2” de menor extensión del que es poseedor y en pastadas o potreros que toma en arriendo en fincas de la región cercanas al predio del que es poseedor.

Entre el año 2004 y el año 2018 MI REPRESENTADO como arrendatario a pactado varios contratos de arrendamiento con el señor DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ como arrendador y en los que los objetos de arrendamiento han sido siempre pastadas o potreros que forman parte de una finca que tiene en posesión el arrendador, que es precisamente de la que pretende adquirir el derecho de propiedad por vía de acción en el proceso de pertenencia acumulado.

Considero que dadas las circunstancias anotadas, los contratos de arrendamiento en mención no son oponibles a MI REPRESENTADO por parte del demandante en reivindicación RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES porque ni este señor ha sido parte arrendadora en esos contratos ni el objeto en ellos ha sido el “LOTE 2” de menor extensión del que es poseedor MI REPRESENTADO.

Considero que está totalmente desvirtuada la presunción de mala fe expuesta por el Juzgado con base en la existencia de los contratos de arrendamiento en mención.

Considera el señor Juez que como en su criterio MI REPRESENTADO es poseedor de mala fe no puede prescribir porque no cumple las circunstancias previstas por los punto 1. Y 2. del numeral 3. Del Art.2531 del C.C. y que no las cumple porque ha reconocido al demandante RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES como dueño del predio y porque no cumple el requisito para prescribir exigido por el punto 2. Del numeral 3. del Art.3531 del C.C.

Esta consideración la fundamenta el señor Juez en lo siguiente:

Afirma que MI REPRESENTADO el 25 de febrero de 2010, cuando compareció a rendir su testimonio se enteró que RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES era el dueño del predio de mayor extensión denominado “EL TRIANGULO”; y que, lo ha reconocido como tal, porque en la contestación de la demanda lo trata como el dueño del predio y porque además en los contratos de arrendamiento sobre cuya existencia hay evidencia en el proceso, MI REPRESENTADO figura como arrendatario.

❖ Mi posición al respecto es la siguiente:

MI REPRESENTADO si se enteró cuando compareció a rendir su testimonio, que el señor RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES en el proceso se consideraba como dueño del predio “EL TRIANGULO” y que éste señor tenía un conflicto como dueño del predio con el señor DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ en calidad de poseedor de una parte del predio “EL TRIANGULO”.

Es igualmente cierto que al contestar la demanda MI REPRESENTADO a través del suscrito; le dio al señor RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES el trato de dueño o propietario del predio “EL TRIANGULO”, lo cual es obvio, en primer lugar porque efectivamente desde el 25 de febrero de 2010 como ya se expuso tuvo ese conocimiento y en segundo lugar porque tanto en el contenido de la demanda reivindicatoria como en el certificado de tradición del predio figura el señor RAFAEL SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES como dueño del predio “EL TRIANGULO”.

❖ Mi posición al respecto es la siguiente:

El punto 1. Del numeral 3. Del Art.2531 del C.C. es claro cuando exige que quien se pretenda dueño lo que debe probar no es que el demandado haya sabido que él es el dueño o que lo ha tratado como tal procesalmente. Lo que la norma exige es que el presunto dueño o propietario debe probar que el que alega la prescripción como poseedor demandado le ha reconocido expresa o tácitamente durante los últimos 10 años su **dominio** sobre el predio objeto de prescripción.

Tener conocimiento de que alguien figura como dueño o propietario de un inmueble y tratarlo como tal al contestar una demanda reivindicatoria no implica un reconocimiento de **dominio** sobre el bien objeto de reivindicación; estos son solamente percepciones **subjetivas**; el reconocimiento de **dominio** sobre el bien objeto de reivindicación debe hacerse mediante actuaciones o hechos **objetivospositivos** tales como:

- 1.- Pedirle permiso para entrar al predio.
- 2.- Dejarlo entrar por situación de hecho al predio.
- 3.- Pactar con él como propietario contratos de tenencia.
- 4.- Permitirle hacer en el inmueble a título personal o a través de terceros, hechos como cercarlo, reparar las cercas, sembrar, cultivar y cosechar productos agrícolas.
- 5.- Permitirle pastorear semovientes.
- 6.- Compartir con él los gastos y utilidades de la explotación económica del predio, etc.

En el proceso no existe prueba alguna sobre éste reconocimiento de **dominio** al propietario o dueño del predio objeto de prescripción por parte de MI REPRESENTADO; lo que implica que se cumple respecto de MI REPRESENTADO la circunstancia prevista en el punto 1. Del numeral 3. Del Art.2531 del C.C. y si como ya lo expresamos MI REPRESENTADO si cumplió con acreditar respecto de su posesión los requisitos de tiempo de posesión, ausencia de violencia e ininterrupción, se cumple igualmente a favor de MI REPRESENTADO la circunstancia exigida por el punto 2. Del numeral 3. Del Art. 2531 del C.C. para poder prescribir a pesar de la presunción del señor Juez de que se trata de un poseedor de mala fe.

En lo que tiene que ver con los contratos de arrendamiento, es cierto, se repite, que en ellos figura com arrendatario MI REPRESENTADO pero el arrendador es el SEÑOR DEOGRACIAS HERNANDEZ RUIZ y el objeto del arriendo son potreros o pastadas en un predio del que el arrendador es poseedor material y que forma parte del predio “EL TRIANGULO”. El demandante en reivindicación SANTIAGO RODRIGUEZ TORRES no es parte en esos contratos de arrendamiento ni el objeto del

arriendo es el predio "LOTE 2" de menor extensión poseído por MI REPRESENTADO; luego estos contratos, como antes se expuso no son oponibles a MI REPRESENTADO para los efectos del punto 2. Del numeral 3. Del Art.2531 del C.C.

#### **PRESTACIONES MUTUAS:**

Considero que en la eventualidad de un fallo de segunda (2ª) instancia adverso a las pretensiones MI REPRESENTADO invocadas por vía de excepción; él como demandado debe considerarse como un poseedor de buena fe conforme a lo antes expresado en éste escrito y al tenor del numeral 2. Del Art.2531 del C.C. y en consecuencia aplicarle en lo pertinente los Arts. 964, 965 y 966 del C.C. respecto de los frutos civiles y las mejoras por él estimadas y valuadas y reclamadas en la contestación de la demanda conforme al Art.206 del C.G.P.

#### **CONCLUSIONES:**

**UNA.-** Por razones que se desconocen porque no fueron expuestas en la sentencia de primera (1ª) instancia, el señor Juez **omitió** hacer pronunciamiento alguno respecto de la excepción de fondo de "PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA EXTINTIVA DEL DERECHO DE ACCIÓN REIVINDICATORIA".

**DOS.-** Para declarar probada la excepción de fondo de "PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA" y negar la consecuencial declaratoria de adquisición del derecho de propiedad del predio "LOTE 2" el Juzgado tuvo como única motivación el sostener que MI REPRESENTADO no acreditó cumplir el requisito para prescribir de ".....**que la posesión haya durado el termino previsto por la ley.....**".

Esta motivación fue desvirtuada en la parte pertinente de éste escrito, porque se demostró que tiene como fundamento una herrada lectura, interpretación y aplicación del Art.94 del C.G.P.

**TRES.-** La mala fe de MI REPRESENTADO deducida por el señor Juez para crear un indicio en contra de los intereses de MI REPRESENTADO, no fue demostrada en el proceso en ejercicio de su facultad oficiosa y por el contrario ésta plenamente desvirtuada en la parte pertinente del contenido de éste escrito.

Con base en las anteriores sustentaciones, solicito respetuosamente a la Honorable Sala de Decisión que en la sentencia de segunda (2ª) instancia se revoque en todas sus partes la de primera (1ª) instancia para ser sustituida por la de segunda (2ª) instancia y en ésta se decida declarar probadas las excepciones de fondo o mérito de "PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA EXTINTIVA DEL DERECHO DE ACCIÓN REIVINDICATORIA" y "PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE LA PROPIEDAD" y la consecuencial declaratoria de prescripción pretendida por vía de excepción, disponiendo su registro en la matricula inmobiliaria del predio "EL TRIANGULO" No. 154-6576 y la expedición de una nueva matricula inmobiliaria respecto del predio "LOTE 2" en la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá (Cund.).

Si la decisión de segunda (2ª) instancia fuere adversa a los intereses de MI REPRESENTADO, reitero mi petición para que en lo que hace relación a los frutos civiles y a las mejoras que él reclama en la contestación de la demanda, sea considerado como poseedor de buena fe, con base en el numeral 2. Del Art.2531 del C.C. y como tal se le apliquen los Arts. 964, 965 y 966 del C.C.

Honorables Magistrados, cordialmente



CARLOS ALBERTO BUSTOS ROLDÁN

C.C. No. 79.463.146 de Bogotá D.C.

T.P. No. 186.728 del C.S.J.

Cel.3002656278

Correo electrónico kpeto68@hotmail.com

Carrera 57 No.188-80 casa 43 en Bogotá D.C.

