



Rama Judicial de Colombia

Juzgado Civil del Circuito de Chocontá

Chocontá, Diez (10) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

I. ANTECEDENTES

DEMANDANTE

EFRAIN ALAVAREZ RAMIREZ

DEMANDADOS:

MANUEL ANTONIO ALVAREZ E
INDETERMINADOS

F.M.I. 154-20468

1. LAS PRETENSIONES

Se declare que EFRAIN ALVAREZ RAMIREZ (Hoy herederas determinados e indeterminados), han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble ubicado en la carrera 4 No. 4-25/31 identificado con el F.M.I. No. 154-20468 de la O.R.I.P., de Chocontá, con numero catastral 01-00-0031-0009-000, por haber ejercido posesión sobre el inmueble por más de 25 años.

2. LOS HECHOS

Refiere el demandante, que, entró a poseer el inmueble objeto del presente proceso, de manera real y material en forma quieta tranquila pacífica e ininterrumpida desde el año 1995.

3. CONTESTACION DE LA DEMANDA

4.1. Apoderado de MANUEL ANTONIO ALVAREZ RAMIREZ

Asegura que no es cierto. Que el demandante haya sido poseedor material del inmueble ubicado en la carrera 4 No. 25-31 de este municipio, por el contrario ha sido solo un mero tenedor.

Agregó que, es cierto que se han cancelado los temas referentes a impuestos prediales y servicios públicos, pero que no es cierto que dichas sumas de dineros hubiesen salido del peculio del demandante, por el contrario dichos dineros fueron transferidos desde los Estados Unidos de América por parte de la señora EMPERATRIZ ALVAREZ RAMIREZ hermana de los demandados.

Que ninguno de los actos o comportamientos constitutivos del animus o corpus para adquirir por usucapión el bien, lo califican como poseedor, ya que no reflejan la realidad del inmueble hoy en ruinas y no habitable en lo absoluto.

Sumado a las anteriores declaraciones, propone el demandado, las siguientes excepciones:

“Falta de los requisitos exigidos por la ley para la prescripción adquisitiva de dominio alegado por el demandante toda vez que el demandante no ha cumplido con los requisitos de la posesión material con justo título, buena fe, además de n dominio con posesión pacífica, pública e ininterrumpida ”

Funda la excepción esencialmente, en que el demandante jamás ha ocupado el bien inmueble de manera pública, pacífica e ininterrumpida, toda vez que no ha efectuado las contribuciones al fisco, ni impuestos municipales y estos fueron cancelados en gran parte por su hermana EMPERATRIZ ALVAREZ RAMIREZ, quien se encarga del envío de dineros desde Estados Unidos para el mantenimiento del inmueble y pago de impuestos.

Señala, además, que el demandante se ha comportado como un mero tenedor, pues hasta el día de su muerte (2 de febrero de 2022), reconoció a su hermano, hoy demandado, como verdadero propietario.

“Temeridad y mala fe”

Básicamente manifiesta que los hechos que señala el demandante son falsos y documentados con pruebas que no ratifican su condición de poseedor de buena fe, por el contrario, lo califican como poseedor arbitrario y sin justo título, ya que tales

acontecimientos alegados son contrarios a la realidad aprovechándose de su condición de hermano del demandado para justificar el animus y el corpus a su nombre.

“Carencia de objeto y continuidad en la presente declaración de pertenencia ante la muerte del demandante EFAIN ALVAREZ RAMIREZ el pasado 2 de enero de 2022 en la ciudad de Bogotá”

Asegura que se tiene conocimiento de que el demandante falleció el pasado 2 de enero de 2022 en la ciudad de Bogotá, careciendo de objeto, y por ende, la acción debe ser despachada por muerte del demandante.

4.2. Curador ad litem PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREYERAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE USUCAPIÓN

La Dra. DANIELA PEÑA FANDIÑO en calidad de *curador ad litem* de indeterminados, describió el traslado de la demanda, y presentó las excepciones que denominó:

“No se encuentra claramente identificado el predio sobre el cual el demandante alega poseer” como argumento adujo que existen contradicciones frente a la dirección del inmueble en donde se encuentra ubicado el bien.

“Genérica e innominada”

4. TRAMITE

Notificados y contestada la demanda por los demandados, mediante auto de 26 de agosto de 2022 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y se señaló fecha para el adelantamiento de la diligencia de inspección judicial del bien objeto del proceso.

El 7 de diciembre de 2022, se adelantó la diligencia de Inspección judicial, control de legalidad y saneamiento del proceso. (Rotulo 82) y recepciones de las pruebas solicitadas

Posteriormente, el 28 de febrero de la presente anualidad se adelantó la audiencia de que trata el Art. 373 del C.G.P. y una vez escuchados los alegatos de conclusión, de conformidad con el inciso 3° del numeral 5° del Art. 373 del C.G.P. se procedió a señalar el sentido del fallo.

Agotadas las etapas procesales procede el Despacho a emitir la decisión que en derecho corresponde previas las siguientes

II. CONSIDERACIONES

LOS PRESUPUESTOS PROCESALES

En virtud de lo dispuesto en el artículo 132 del C.G.P., no se advierte la configuración de causal alguna de nulidad o irregularidad procesal que invalide lo hasta ahora actuado.

1. EL PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico a resolver es:

¿Cumplen los demandantes los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, para acceder a la pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble ubicado en la carrera 4 No. 4 – 25/31 del Municipio de Chocontá, identificado con el F.M.I. 154-20468 de la O.R.I.P. de Chocontá, respectivamente?

2. TESIS DEL DESPACHO

Para el caso que nos atañe, la tesis será NEGATIVA, como quiera que no se encuentran acreditados los requisitos axiológicos para la prosperidad de la acción de pertenencia, en especial, no se demostró la posesión material de los usucapientes, el ejercicio de la detención de la cosa con ánimo de señor y dueño.

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS Y JURISPRUDENCIALES

El dominio y sus modos de adquisición.

De conformidad con el artículo 669 del Código Civil la propiedad o dominio es un derecho real que se ejerce sobre una cosa corporal para gozar y disponer de ella no siendo contra ley o contra derecho ajeno. Ahora bien, la propiedad se puede adquirir por los siguientes modos: Ocupación, accesión, tradición, sucesión por causa de muerte y ***prescripción***.

El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como “***modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales***” (negrita fuera de texto original). La prescripción puede ser adquisitiva o extintiva.

Conforme al artículo 2518 del Código Civil, el dominio de los bienes inmuebles que se hayan poseído con el cumplimiento de los requisitos legales, se gana mediante la ***prescripción adquisitiva***.

Ahora bien, el artículo 2527 del Código Civil, establece que la prescripción adquisitiva de dominio puede ser de dos clases: *i) ordinaria o ii) extraordinaria*, ambas requieren la acreditación de haber ejercido la posesión durante el tiempo determinado por la ley.

Requisitos para acreditar prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Para adquirir un bien inmueble mediante prescripción extraordinaria se requiere acreditar la ***posesión pacífica pública e ininterrumpida durante diez (10) años*** y que el bien no está excluido de ser obtenido por ese modo.

Ahora bien, el artículo 762 del Código Civil define la posesión, así: “*la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de*

él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”

La posesión está integrada por dos elementos: **el corpus y el animus**, el primero es entendido como elemento externo que manifiesta mediante hechos físicos, la **detentación de la cosa** y el segundo, es el elemento interno que se concreta en comportarse con el **ánimo de señor y dueño** del bien inmueble, sin reconocer dominio ajeno.

Además de acreditarse estos elementos se requiere que la posesión se ejerza pacífica y públicamente, esto es que se haya ejercido sin violencia ni clandestinidad acorde a lo preceptuado por los artículos 771 y ss. del Código Civil, también debe ser ininterrumpida.

Siguiendo la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, se tiene que los requisitos para adquirir propiedad mediante prescripción adquisitiva son:

- “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”¹*

4. CASO EN LITIGIO

En el libelo genitor, el demandante EFRAIN ALVAREZ RAMIREZ (hoy herederos determinados e indeterminados) señalan que han ejercido la posesión de manera pacífica, pública e ininterrumpida sobre el inmueble ubicado en la carrera 4 No. 4-24/31 del municipio de Chocontá, desde más de 20 años atrás, es decir desde el año de 1995, realizando la explotación económica del fundo, sin el reconocimiento de dominio ni de derecho de otras personas.

Con el fin de establecer si las pretensiones de la demanda prosperan, habrá que determinarse si los hoy demandantes

¹ CSJ, Cas. Civil, Sent. Jul. 18/2017, Rad. SC19903-2017. M.P. Luis Armando Tolosa.

cumplen con los requisitos axiológicos necesarios para declarar la acción de pertenencia, máxime al tener en cuenta que las excepciones propuestas por la parte demandada apuntan a la ausencia de requisitos para la prosperidad de la acción estudiada.

4.1. *En cuanto a la Determinación e identidad plena del bien inmueble objeto de usucapión.*

INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 4 No. 4-25/31 DEL MUNICIPIO DE CHOCONTA, IDENTIFICADO CON EL F.M.I. No. 154-20468

4.1.1. *Identificación formal*

Dentro del proceso obra el siguiente material probatorio:

- ✓ Certificado Especial expedido por la O.R.I.P de Chocontá (Rotulo 1 Folio 003).
- ✓ Certificado de Catastro (Rótulo 1 folio 04).
- ✓ Escritura Pública N. 0650 de 13 de noviembre de 1971(Rótulo 1 Folios 5-16).
- ✓ Certificaciones de pago de Impuesto Predial (Rótulo 1 Folios 17-21).

Así las cosas no cabe duda respecto de la identificación del bien objeto de usucapión, teniendo en cuenta la prueba documental aportada, en la que se determina que el predio cuenta con plena identidad, los linderos antiguos se encuentran, conforme escritura pública No. 650 del 13 de noviembre de 1971 y que además fueron los señalados en el escrito de demanda y corroborados en la respectiva Inspección judicial. .

4.1.2. *La posesión material*

Frente a este requisito, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia con Radicado 237-2008, señaló:

*“Para que se declare judicialmente la pertenencia cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, **el demandante debe acreditar la posesión pública y pacífica por un tiempo mínimo ininterrumpido**, entre otros.*

En este sentido, la posesión ejercida debe ser actual y contener los elementos de animus y corpus, es decir que el demandante debe demostrar el apoderamiento físico de la cosa y el ánimo de comportarse como dueño de esta, teniendo en cuenta que el ánimo de señor y dueño es un elemento interno, ha de exteriorizarse y comprobarse mediante la ejecución de actos que den cuenta del dominio de este sobre el bien que pretende mediante la acción de pertenencia sin que reconozca dominio ajeno.

En casos como el que ahora ocupa la atención del Despacho, la H. Corte suprema de Justicia en sentencia del 16 de diciembre de 2014 Mag. Ponente Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA expresó: *“Siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, hecho que forja y penetra como derecho, aparece comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los elementos axiológicos que la componen. De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna deleznable su declaración. Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta Corporación, mutatis mutandis, uniformemente ha postulado:*

“(…) No 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 este tipo de causas judiciales, más aun 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)”².

Si la posesión material, por lo tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta. Lo contrario llevaría a admitir que el ordenamiento jurídico permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie cierta dosis de incertidumbre.

4.3. En ese orden, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente “animus domini rem sibi habendi”³ requiere que sea cierto y claro, mayormente, si precede de un título precario, porque desde el punto de vista extrínseco, tanto el poseedor como el tenedor revelan sobre el bien un poder efectivo. La diferencia la hace, en palabras de esta Sala:

“(...) [el] frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente

² COLOMBIA, CSJ. Civil. Sentencia 273 de 4 de nov. de 2005 expediente 7665.

³ Ánimo de quedarse con la cosa.

sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella”⁴.

Y más adelante señaló: *“El designio del tenedor transformándose en poseedor, se halla asentado en una sólida doctrina de ésta Corte. Ya en sentencia del 15 de septiembre de 1983 dijo: “Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad”.*

Ahora, revisado el material probatorio obrante en el proceso, es menester en pretérito indicar, que el requisito analizado no se acredita dentro del diligenciamiento, tal como se pasa a explicar con la valoración de las pruebas debidamente solicitadas y practicadas dentro del trámite.

En efecto, la parte demandante no logró probar los actos de posesión inicialmente, respecto de señor EFRAIN ALVAREZ RAMIREZ y con posterioridad de sus herederas, pues si bien es cierto que el demandado señor MANUEL ANTONIO ALVAREZ RAMIREZ no fue claro en sus declaraciones respecto de la obtención

⁴ CSJ. Civil. Sentencia de 29 de abril de 2014, expediente 00771, reiterando fallos de 24 de junio de 2005 (expediente 0927) y de 20 de marzo de 2013 (expediente 00037).

del bien, también lo es que, las demás pruebas recaudadas, resultan precarias para inferir los actos posesorios ejercidos por la parte demandante, toda vez que la mera afirmación de tener la calidad necesaria para acceder a la adquisición del bien por vía de la prescripción, así como las declaraciones que en igual sentido se rindieron, no constituyen prueba suficiente para el éxito de las pretensiones incoadas.

Nótese que el demandado al responder la razón por la que don EFRIAN ALVAREZ RAMIREZ habitaba el inmueble señaló que *“como hermano mío que es hijo de don Manuel Álvarez”* y que de vez en cuando es quien cubre los gastos del inmueble.

La demandada EDNA LILIANA ALVAREZ BAUTISTA sucesora procesal del señor EFRAIN ALVARTEZ BAUTISTA (Q.E.P.D.) manifestó que su padre siempre vivió ahí, trabajó, que llegó al inmueble por que vivía con los abuelos y sus padres hasta el fallecimiento de éstos últimos en el año 1995, de ahí en adelante vivió solo.

Posteriormente, al preguntarle que cómo era el inmueble, cuando ingresaron allí indicó que *“Pues ahorita porque se cayó. Mi papá primero tenía la carpintería después pasó a donde está y tenía un billar, la cocina y las habitaciones que se cayeron, así como se ve pero más nuevo era”*. Respecto de los mantenimientos realizados adujo que *“estamos con mi hermana se han hecho arreglitos de goteras y lo que se ha podido adecuar porque el invierno lo ha deteriorado, pues se le hacen arreglitos para que el muchacho que está ahí pueda sobrellevar”*; que el inmueble en la actualidad esta arrendado por la suma de \$150.000,00 y que lo utilizan para la siembra de hortalizas con su hermana que *“un señor nos ayuda, a sembrar hortalizas para mantener ahí como”*. Que existe otro local arrendado de hace años para guardar cosas de electricidad hace muchos años pero no recuerda el valor del canon.

En cuanto a reparaciones al inmueble por parte del señor EFRIAN ALVAREZ expuso que: *“eso se cayó hace un año, él en lo que estuvo ahí le hacía reformas, hacia lo que más”* y en cuanto a reformas dijo que *“recoger escombros que colindaban con la casa de doña ALBA, arreglar sacar escombros techos pisos”*.

La señora GLORIA ANGELICA ALVAREZ ALVAREZ coincide con los señalamientos de su hermana EDNA LILIANA respecto de la fecha en que habitó en el inmueble el señor EFRAIN ALVAREZ, al pago de impuestos, así como del estado del bien para esa época al señalar que, *“la parte una habitación que se utilizó para herramientas, las habitaciones en la que él dormía antes de pandemia, el primer piso que siempre estuvo en obra negra y esa parte se cayó.”* En contraposición a la declaración de su hermana EDNA LILIANA señala que, los escombros fueron recogidos en vida y por cuenta de su señor padre *“los materiales y todo se cayeron a la casa de ALBA y mi papá en vida pagó a ALBA por que todos los materiales se cayeron allá, tocó contratar varias personas para que recogieran los escombros de la casa de ALBA por el mal estado, porque eso nunca lo terminaron”*.

En lo atiente a las mejoras *“Las tejas de la parte del taller, esas tejas se cambiaron, se mantiene pintado dentro de lo posible como es un taller no se mantiene, la huerta se mantiene rosando, toda la parte de la huerta se mantiene, sacar los escombros de la casa de ALBA que hizo mi papa y le costo entre 3 o 5 millones de pesos, los servicios públicos cuando mis abuelos tenían la casa no había servicios públicos, mi papa sacó los servicios públicos por eso viene a nombre de él”*.

En cuanto a la inexistencia de baños ni servicios básicos adujo que *“mi papá siempre contó con su cocina lo que pasa es que ya no está en uso y después de pandemia se deterioró y mi papá nunca quiso colocar ducha porque él siempre le gustaba bañarse a totumadas, los servicios de baño, cocina si están lo que pasa es que no se usan porque esta solo para taller”*

Ahora, los testimonios recaudados tampoco dejan entrever de manera contundente los actos posesorios de señor y dueño de los demandantes, todos, si bien, señalan conocer de tiempo atrás al señor EFRAIN ALVAREZ, que vivió en la casa objeto del proceso toda su vida, lo cierto es que ninguno de ellos da certeza que su ejercicio fue excluyente y determinante, sin lugar a nacimiento de oportunidades a otra persona para que se considere de alguna manera señor y dueño de la cosa.

LIGIA AMALIA VELANDIA SARMIENTO vecina, refiere que le consta que vivió toda su vida en esa casa, que conoció esa casa antiguamente *“había de dos pisos abajo otra casa de dos pisos las habitaciones donde el dormía, la habitación de él, tenía antigüedades y la carpintería”* en cuanto a las mejoras advirtió que *“arreglaba sus tejas, goteras, vivía pendiente de su casa”*, él pagaba los servicios, finalmente, afirmó que cree que son las hijas quienes ahora tiene el inmueble.

BLANCA CECILIA SARMIENTO DE GOMEZ, vecina, conocedora de la casa describió que tiene *“a la entrada una mesa de billar, al lado derecho 3 o 4 habitaciones, por el lado derecho un balcón, bajamos al sótano y luego la cocina, hacia a tras un huerto con ciruelos duraznos y otras plantas”*, pero desconoce los arreglos o mejoras que hubiesen hecho a la casa, ni quien pagaba los impuestos, *“el nunca me dijo nada de eso”*.

HILDA ESPERANZA LUNA: vecina, siempre conoció a EFRAIN ALVAREZ, primero con sus padres y luego lo vio solo, desde la muerte de sus padres de 28 a 30 años, sobre las mejoras advirtió que *“él no lo mantuvo hasta que no se cayó la casa, él lo mantuvo ahí igual, si le mandaba arreglar entejado y arreglaba el mismo las puertas, hacía los arreglos locativos del inmueble porque era carpintero”*, que mientras que vivía EFRIAN él pagaba los impuestos, luego de que él falleció las hijas pagaban impuestos.

VICENTE CABRERA BRAVO, arrendatario del bien hasta el mes de abril de 2022, sobre las mejoras que hiciera don EFRAIN ALVAREZ señaló que *“no se”* al preguntarle si en el tiempo que estuvo como arrendatario efectuó mejoras nuevamente advirtió *“no se”*, manifestó que tampoco tuvo conocimiento de quien pagaba los servicios o impuestos del bien inmueble.

De otra parte, tenemos los testimonios de la parte demandada, los cuales en momento alguno fueron tachados ni reargüidos de falsos.

LUIS EDUARDO ALVAREZ RAMIREZ (hermano del demandante), quien a pesar de ser hermano de las partes en litigio, su declaración fue espontánea y con conocimiento claro de los hechos, señaló que,

ésta ha sido la casa paterna desde 1936 hasta la fecha, coincidió en su dicho con los demás testigos, que fue el lugar de habitación del demandante EFRAN ALVAREZ hasta que fallecieron sus padres hasta el año de 1994, con posterioridad, solamente se quedó el señor EFRAN ALVAREZ, al preguntar sobre quien se quedó en la casa luego de la muerte de sus padres indicó que *“se quedaron EFRAN Y MANUEL se quedaron en esa casa juntos aunque no permanentemente todo el tiempo hasta el 2017, hasta nos enfermamos, de ahí en adelante no volvieron a Chocontá por dos razones, una por enfermedad y la otra porque la casa se venía deteriorando, por esa razón no pudieron volver ahí”*.

Mas adelante dijo que *“siempre que uno hablaba con EFRAN él decía por ahí esta el dueño, llegó el dueño por ahí lo han visto, EFRAN siempre reconocía no se si en broma o en serio que no era el dueño de esa casa que era MANUEL, la casa se deterioró porque mis hermanas apoyaron a EFRAN y los daños que se fueran presentando se fueran reparando y EFRAN decía no lo hago porque no soy el dueño y MANUEL decía yo no lo hago porque ahí vive EFRAN, él es el que tiene que responder por esos daños”*, que por esa razón nadie mantenía ese inmueble y reitero la inexistencia de mantenimiento al bien inmueble. Finalmente, argumentó que *“la casa no se arrendó, vivía EFRAN como hermano, la casa es la casa paterna”*, concluye su intervención señalando que luego de la muerte de sus padres la casa era habitable y describe de manera clara la distribución que tenía el inmueble.

JUAN ANTONIO ALVAREZ GUTIERREZ: hijo del demandado MANUE ANTONIO ALVAREZ, advierte que es una casa familiar en la que dejaban quedar al tío EFRAN. De igual manera, coincidió su testimonio con los demás en el sentido de la no realización de mejoras al bien inmueble.

En estas condiciones, lo dicho por los testigos y pruebas arrimadas al proceso permiten concluir la falta de actos positivos o materiales inequívocos que exteriorizaran el señorío de los demandantes, ante su pasividad respecto del inmueble, y permitir su deterioro al punto de que en la actualidad el mismo se encuentra inhabitable por falta de mantenimiento, como también se indicó en el trabajo pericial presentado que señaló *“este predio amenaza a ruina”*; así como las pruebas fotográficas allegadas con el mismo.

Aunado a lo anterior y no menos importante aún, está la inspección judicial que en su momento realizara el Despacho, en la que de forma rotunda se determinó que en verdad, la parte actora no es la poseedora del bien que se pretende adquirir por prescripción, puesto que el simple hecho de recoger los escombros, tapar las goteras, arrendar la parte del inmueble que a la fecha se mantiene en pie, pagar servicios, como lo señala el apoderado de la parte actora en sus alegatos finales, no puede ser tenido en cuenta como un acto de posesión efectiva sobre el bien, por el contrario, estas actuaciones solamente permiten acreditar su condición de tenedores, pues no dan cuenta de la realización de actos inequívocos de señores y dueños.

Finalmente, debe resaltarse que al demandante inicial tampoco podía endilgarse la calidad de poseedor, si se tiene en cuenta que el hecho de permitir que una de sus hermanas colaborará con ciertos gastos del inmueble, tal como lo ponen de presente algunos de los declarantes, implicaba el reconocimiento de dominio ajeno, al igual que lo hacía al pregonar que no le hacía ningún tipo de arreglo o incurría en gastos del bien precisamente por señalar que el dueño era su hermano Manuel, como igualmente lo precisaron los testigos aquí recaudados, tolo lo cual redundo en la ausencia del requisitos de la posesión del inmueble.

En estas circunstancias, como no se demostró la posesión material invocada, no pueden prosperar las aspiraciones de la actora, todo lo cual impone la negativa de las pretensiones de la demanda y como consecuencia de ello, se condenará en costas a la parte vencida.

Ahora y como quiera que la parte demandada dentro del escrito de contestación presentó la excepción que denominó FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 2512 DEL CODIGO CIVIL Y LEY 791 DE 2002, TODA VEZ QUE EL DEMANDANTE NO HA CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS DE POSESIÓN MATERIAL CON JUSTO TITULO Y BUENA FE ADEMAS DE UN DOMINIO CON POSESIÓN PACIFICA, PUBLICA E ININTERRUMPIDA tendiente esta a demostrar la falta de los

presupuestos para la prosperidad de la acción como se indicó, procederá el Despacho a declararla probada.

GASTOS CURADOR AD LITEM

Curador *Ad litem*

- Contestó la demanda

Conforme el numeral 7° del artículo 48 del C.G.P., el ejercicio del cargo de curador *ad litem* no genera remuneración alguna, sin embargo, considera oportuno el Despacho en esta oportunidad fijar como gastos de asistencia al curador, que contestó, la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) a cargo de la parte demandante.

III. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHOCONTÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. - DECLARAR probadas la excepción de mérito formuladas por la parte demandada, denominada, *“Falta de los requisitos legales establecidos en el artículo 2512 del código civil y ley 791 de 2002, toda vez que el demandante no ha cumplido con los requisitos de posesión material con justo título y buena fe además de un dominio con posesión pacífica, pública e ininterrumpida”*.

SEGUNDO. - DENEGAR las pretensiones de la demanda, por lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO. - ORDENAR la cancelación del Registro de la demanda. Líbrese el oficio correspondiente.

CUARTO. - SEÑALAR como gastos de asistencia de curaduría la suma de \$300.000 a favor del Curador Ad-litem designado y a cargo de la parte actora.

QUINTO. - CONDENAR en costas a la parte demandante.
Liquídense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

CARLOS ORLANDO BERNAL CUADROS

Juez

Firmado Por:

Carlos Orlando Bernal Cuadros

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Choconta - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **da397ccd00dde8d8e491dc8b9d950ff05fcd51b4a30a1f1701af194d06e9bc9f**

Documento generado en 10/03/2023 04:10:09 PM

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