



Rama Judicial de Colombia
Juzgado Civil del Circuito de Chocontá

Diecinueve (19) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: PERTENENCIA
RADICACIÓN: No. 2021-0052-00
DEMANDANTE: LUIS EDUARDO AYA CALDERON
DEMANDADOS: OLGA VILLACECES ROCHA y demás
personas Indeterminadas

Procede el Juzgado a proferir sentencia en la acción de pertenencia de la referencia

I. ANTECEDENTES

1. LA DEMANDA INICIAL

Señala el demandante que el predio denominado EL PORVENIR ubicado en la vereda TILATA, municipio de Chocontá, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 154-12306 fue adjudicado en remate efectuado por el Juzgado 3° Civil Municipal de Bogotá, el 1° de septiembre de 2006 a los señores LUIS EDUARDO AYA CALDERON y OLGA VILLAVECES ROCHA en común y proindiviso y en partes iguales equivalentes al 50% para cada uno.

Que el señor LUIS EDUARDO AYA CALDERON se encuentra ocupando el predio en calidad de poseedor de forma personal, autónoma, independiente y excluyente de la demandada desde el mes de septiembre de 2006, ejerciendo actos de señor y dueño, detentando la posesión en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida.

Que el señor AYA CALDERON ha realizado la explotación económica del predio mediante arrendamiento desde el año 2006 al señor HECTOR CARVAJAL HERNANDEZ, señala además que ha realizado una serie de obras, reparaciones y mejoras, que han sido canceladas en su totalidad de manera excluyente sin el consentimiento de la demandada.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

OLGA VILLAVECES ROCHA por intermedio de apoderado contestó la demanda, se opuso a las pretensiones de la misma, tras afirmar que carecen de fundamento fáctico y legal.

Manifestó que el señor AYA CALDERON sabe a cabalidad en donde tiene su residencia la demandada cuando se encuentra en la ciudad de Bogotá, de hecho y con posterioridad a la adjudicación del predio, con ocasión del deceso del padre de la demandada LUIS VILLAVECES MARTINEZ visitó a su viuda ISABEL ROCHA DE VILLAVECES en su vivienda en la ciudad de Bogotá.

Formulando las siguientes excepciones de mérito:

- ✓ *Temeridad y mala fe por parte del demandante.*
- ✓ *Clandestinidad en la posesión*
- ✓ *Mera tenencia sin vocación de prescripción*
- ✓ *Fraude procesal*
- ✓ *Genérica*

3. DEMANDA EN RECONVENCIÓN DE OLGA VILLAVECES ROCHA

Junto con la contestación **OLGA VILLAVECES ROCHA** presentó **DEMANDA DE RECONVENCIÓN** en contra de **LUIS EDUARDO AYA CALDERON** solicitando que se le reconozca como propietaria de una cuota parte equivalente al 50% del derecho pleno de dominio del bien inmueble denominado “EL PORVENIR”, conforme obra en el folio de matrícula 154-12306.

Como consecuencia de lo anterior, solicitó que al momento de la sentencia se ordene al actual e ilegítimo tenedor LUIS EDUARDO AYA CALDERON y a todas las personas que por cuenta del mencionado señor ocupen el predio, restituirle el bien inmueble descrito anteriormente; condenar al demandado LUIS EDUIARDO AYA CALDERON a reconocer y pagar a su comunera, una vez ejecutoriada la sentencia, el valor de los frutos naturales y civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que los condueños hubieren podido percibir en una administración llevada con mediana inteligencia y; disponer que la señora OLGA VILLAVECES ROCHA, como legítima copropietaria, no está obligada a indemnizar las expensas necesarias referidas en el Art. 965 del Código Civil (ROTULO 02).

4. CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE RECONVENCIÓN LUIS EDUARDO AYA CALDERON (ROTULO 005)

El Señor LUIS EDUARDO AYA CALDERON (Demandado en reconvención) se opuso a la pretensiones incoadas en la demanda y presentó como excepciones la que denominó:

- ✓ *Prescripción extintiva del dominio.*
- ✓ *Posesión de Buena fe*
- ✓ *Expensas necesarias*
- ✓ *Derecho de retención*
- ✓ *Objeción al juramento estimatorio*
- ✓ *Temeridad y mala fe.*

5. OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO (ROTULO 44 Cuad. Principal)

Mediante incidente presentado el señor **VASILE VAGNER** por intermedio de apoderado, presentó oposición a la pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por cuanto una

porción del terreno ubicado en los predios que se mencionan en el plano hace parte de la entrada a su predio legalmente inscrito; que desde 1996 hace parte de su haber territorial y económico, toda vez que ejerce posesión, quieta y pacífica con ánimo de señor y dueño, por más de 25 años de una porción de 1.451 metros cuadrados del predio que quieren obtener por vía de prescripción.

Por tal razón, solicitó que, mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se declare **NO PROBADA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** sobre los 1.451 metros cuadrados que ostenta en pleno dominio, posesión ininterrumpida, quieta, pacífica el señor VASILE VAGNER.

Declarar mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada declarar la titularidad de la posesión del predio comprendido de 1.451 metros cuadrados, una vez probada tanto la posesión como el pleno dominio, posesión ininterrumpida, quieta y pacífica al señor VASILE VAGNER desde el año de 1996 con sus anexidades, mediante el uso de explotación de pastos, a favor de VASILE VAGNER, y que se condene en costas a la parte activa dentro de la demanda de prescripción.

Presentó como excepciones:

- ✓ *Incumplimiento de requisitos para ubicación de valla de conformidad con el Art. 375 del C.G.P.*
- ✓ *Falta de los requisitos exigidos por la ley para la prescripción extraordinaria Adquisitiva de dominio alegado por la parte demandante*
- ✓ *Falta del elemento esencial de posesión invocada por la demandante conforme a lo establecido por la ley y la jurisprudencia, para beneficiarse de la usucapión*

CURADOR AD LITEM DE PERSONAS INDETERMINADAS (Rotulo 68)

Manifiesta no oponerse a las pretensiones de la demanda y presenta las excepciones que denominó

- ✓ *Falta de identidad de la cosa pretendida*
- ✓ *Ausencia de determinación de la posesión exclusiva con respecto de los demás comuneros.*
- ✓ *Conducta procesal del demandante como indició en su contra*
- ✓ *Genérica*

6. EL PROBLEMA JURÍDICO

En el presente asunto surgen como problemas jurídicos a resolver los siguientes:

- ✓ *¿El demandante LUIS EDUARDO AYA CALDERON cumple con los requisitos legales para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el 50% del inmueble denominado “EL PORVENIR” ubicado en la vereda TILATA, del municipio de Chocontá, identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 154-123056?*
- ✓ *¿La demandante en reconvención OLGA VILLAVECES ROCHA cumple con los requisitos legales para prosperidad de la acción de reivindicación con respecto al inmueble “EL PORVENIR” ubicado en la vereda TILATA, del municipio de Chocontá, identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 154-123056?*
- ✓ *¿El tercero interviniente VASILE VAGNER cumple con los requisitos legales para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio la cuota parte equivalente a 1.451 m² del inmueble denominado “EL PORVENIR” ubicado en la vereda TILATA, del municipio de Chocontá, identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 154-123056?*

7. TESIS DEL DESPACHO

Será **POSITIVA** con respecto al primer problema jurídico, como quiera que el demandante principal logró acreditar el pleno cumplimiento de los presupuestos para adquirir el bien inmueble identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria No. 154-12306

En consecuencia será **NEGATIVA** con respecto a las pretensiones de la demanda de reconvención y el tercer interviniente por no acreditarse el cumplimiento de los presupuestos para reivindicar en cabeza de la señora OLGA VILLAVECES ROCHA el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 154-12306, así como tampoco para decretar la prescripción extraordinaria de dominio de la cuota parte equivalente a 1.451 m² al señor VASILE VAGNER.

II. CONSIDERACIONES

1. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES

Sin causal de nulidad alguna que invalide lo actuado o conduzca a sentencia inhibitoria

Presupuestos procesales de:

- ***demanda en forma*** (Art.75 y ss. C. P. C.);
- ***competencia de este Despacho*** (vecindad de la parte, bien materia del proceso, naturaleza del asunto) y
- ***capacidad legal y procesal*** de los demandantes.

2. FUNDAMENTOS JURIDICOS

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*

3. CASO EN LITIGIO

3.1. INTERVENCION EXCLUYENTE SOBRE CUOTA PARTE DEL INMUEBLE UBICADO EN LA vereda TILATA DEL MUNICIPIO DE CHOCONTA, IDENTIFICADO CON EL F.M.I. No. 154-12306

Para resolver iniciará el Despacho con la solicitud del tercer interviniente señor **VASILE VAGNER** tendiente al reconocimiento de la posesión de la cuota parte del predio objeto de demanda principal sobre 1.451 metros cuadrados del bien objeto de la demanda principal identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No.154-12306.

El señor VASILE VAGNER (Tercer interviniente) señala que ha ejercido la posesión de manera pacífica, pública e ininterrumpida sobre una cuota parte del bien objeto de la demanda principal, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 154-12306 del municipio de

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

Chocontá (finca el porvenir), más exactamente sobre 1.451 metros cuadrados, desde hace más de 20 años atrás, es decir, desde el año de 1996.

Con el fin de establecer si las pretensiones del tercer interviniente prosperan, habrá que determinarse si el señor VASILE VAGNER cumple con los requisitos axiológicos necesarios para declarar la acción de pertenencia sobre la cuota parte del bien objeto de la demanda principal, esto es, sobre 1.451 m².

3.1.1. Identificación formal

Junto con el escrito de intervención del señor VASILE VAGNER se allegó el siguiente material probatorio:

- ✓ Certificado de Tradición y Libertad del bien No. 154-19375 (Rotulo 44).
- ✓ Copia de la Escritura Pública N. 2547 de 28 de agosto de 1996 (Rótulo 44).
- ✓ Copia de la Escritura Pública N. 2.011 de 22 de abril de 1998 (Rótulo 44).
- ✓ Copia de afiliación al Sistema de Seguridad Social del señor EULOGIO MATEUS ANGULO (Rótulo 44).
- ✓ Copia del documento de identidad del señor EULOGIO MATEUS ANGULO. (Rotulo 44).
- ✓ Copia contrato individual de trabajo suscrito entre el señor VASILE VAGNER, como empleador y el señor JOSE GRACILIANO AHUMADA MONTAÑO, como empleado (Rotulo 44).
- ✓ Copia de la liquidación de Prestaciones Sociales del señor JOSE GRACILIANO AHUMADA MONTAÑO. (Rotulo 44).

- ✓ Copia solicitud de vinculación de empleador al sistema general de riesgos Profesionales. (Rotulo 44).
- ✓ Copia de la certificación Laboral (Rotulo 44).
- ✓ Copia de la liquidación del señor JOSE GRACILIANO AHUMADA MONTAÑO. (Rotulo 44).
- ✓ Copia de solicitud de retiro del Sistema de Aportes a salud a partir del 18 de enero de 2010 del señor JOSE GRACILIANO AHUMADA MONTAÑO. (Rotulo 44).
- ✓ Copia del sobre de pago de salario del señor JOSE GRACILIANO AHUMADA MONTAÑO (Rotulo 44).
- ✓ Copia de permiso al señor HECTOR HERRERA para ingreso de ganado y guarda de elementos en la casa de habitación que se encuentra al lado del predio de 23 de enero de 2010. (Rotulo 44).
- ✓ Copia solicitud de autorización para residir en un inmueble (Rotulo 44).
- ✓ Paz y Salvo del señor RAMIRO JIMENEZ QUINTERO (Rotulo 44).
- ✓ Copias de facturas de materiales (Rotulo 44).
- ✓ Copia del facturas de servicios públicos (Energía) (Rotulo 44).
- ✓ Copia de cuentas relacionadas (Rotulo 44).
- ✓ Copia de contrato de Instalación eléctrica (Rotulo 44).
- ✓ Copia solicitud de instalador finca el Santuario (Rotulo 44).
- ✓ Material fotográfico. (Rotulo 44).

Revisada la documental aportada de entrada se advierte que no existe una plena identificación del inmueble objeto de las pretensiones planteadas por el señor VASILE VAGNER, toda vez que de su escrito de intervención es claro que solicita se le declare propietario de una cuota parte del predio denominado “EL PORVENIR” y que es objeto de la demanda principal, por haberlo adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio.

En efecto, se allega junto con la demanda Certificado de Tradición del inmueble No. 154-29375, que da cuenta de la compra que en su momento realizó el señor VASILE VAGNER a la señora GRANJA DE URIBE LEONOR mediante Escritura Pública No. 2547 del 28 de 1996. Dicho documento también da cuenta de la existencia de una servidumbre de tránsito activa.

De igual manera, la Escritura Pública No. 2547 del 28 de agosto de 1996 y la Escritura Pública No. 2011 del 22 de abril de 1998 que aclara el instrumento anterior, con relación a la compraventa de un predio que se segrega de uno de mayor extensión denominado “EL PORVENIR”, en un área de 31 fanegadas equivalentes a 198.400 m², el cual se denominaría “EL SANTUARIO”, que sin lugar a dudas difiere del predio que se solicita en prescripción adquisitiva de dominio, así como de los linderos del mismo, toda vez que el pedimento refiere a 1.451 m².

Las demás pruebas documentales en su totalidad dan cuenta de afiliaciones, pagos de salarios, liquidación, contratos de trabajo, certificaciones, todas atinentes a la finca el santuario que como ya se indicó no corresponde al predio objeto de la solicitud del señor VASILE VAGNER.

No menos importante aún es la inexistencia dentro del plenario de linderos o medidas de la parte del predio pretendido en pertenencia (1.451 m²), solamente se advierte la delimitación que en la inspección judicial realizó el Despacho y que el apoderado del señor VASILE VAGNER señaló como linderos, en donde se constató que no hay división alguna que permita establecer de manera clara y diáfana la

porción de terreno sobre la cual recaen las pretensiones de su intervención, por el contrario, lo que sí se pudo establecer fueron los linderos del predio a que refieren la Escrituras Públicas antes mencionadas denominado “EL SANTUARIO (*parte 9*), dentro de los cuales no se encuentra el predio reclamado en pertenencia.

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 determinan los linderos antiguos, 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. (*parte 5*)

Ahora, en el interrogatorio de parte que se le hiciera al señor VASILE VAGNER señaló que llegó al inmueble por autorización del propietario del predio de mayor extensión denominado “EL PORVENIR”, señor Camilo Uribe y advierte que tenía varios animales al rededor de la casa sin que en momento alguno establezca el perímetro de los 1.451 m² que pretende, solamente hace referencia a la ocupación de la casa, pero con autorización del dueño del predio de mayor extensión, señor Camilo Uribe.

Tales declaraciones fueron coincidentes con los testimonios recaudados quienes al unisonó manifestaron conocer el bien, haberse alojado en el mismo por encargo del señor VASILE, antes de haberlo dado en arrendamiento, sin que ninguno de ellos hiciera referencia respecto a la delimitación del bien, ni actos posesorios que den certeza de la posesión en cabeza de quien pretende la usucapión.

Todo lo dicho pone de presente la ausencia del presupuesto material relativo a la plena identificación del predio.

3.1.2. 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 cuanto a la posesión 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, apareja 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 perceptor 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 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

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

³ Ánimo de quedarse con la cosa.

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”.*

Dicho lo anterior, queda claro que, para la declaratoria de la posesión, esta debe estar acompañada de actos materiales de señorío que solo le dan derecho al propietario, al respecto la H. Corte Suprema de Justicia ha dicho *“ciertos actos como el arrendar y percibir los cánones, sembrar y recoger las cosechas, cercar, hacer y limpiar desagües, atender a las reparaciones de una casa o terrenos dados, no implican de suyo posesión, pues pueden corresponder a mera tenencia, ya que para ello han de ser complementados con el ánimo de señor y dueño, exigido como base o razón de ser de la posesión, por la definición misma que de ésta da el artículo 762 del C. Civil, el cual, al definir la mera tenencia en su artículo 765, la hace contrastar con la posesión cabalmente en función de ese ánimo” (G.J. LIX, pág. 733).*

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).

Pese a no hallar probado el presupuesto la identificación del predio, el despacho dejará en claro que revisadas las pruebas obrantes dentro del plenario es incuestionable que el requisito de la posesión tampoco 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 sobre la cuota parte del bien objeto del proceso principal, toda vez que fue el mismo demandante quien a lo largo de su interrogatorio reconoció dominio ajeno en cabeza del señor Camilo Uribe, al señalar que la ocupación de la casa, desde un inicio, se dio con autorización de él. Nótese que en su declaración manifestó: *“Yo le compré al Doctor Camilo Uribe un lote de terreno en la escritura 2547 de 96 que tenía 31 fanegadas, en esta escritura se hizo una servidumbre de tránsito para entrar al lote de terreno, ese terreno en esa época era un bosque de pinos, después se hizo aclaración de linderos y dejamos la carretera que separa las dos fincas quede por medio, y la servidumbre que quedaba dentro de mismo predio se canceló. Más adelante al preguntar por el bien objeto del proceso advirtió que **“Había una construcción, una casa donde estaba el señor, el paisa le decían, don Adalberto, era aserrador porque estaban sacando madera de la finca del Dr. Uribe, le dije que iba a construir mi casa, mi hermano me la iba a construir, entonces que si dejaba que se quedara mi hermano a dormir ahí y a comer, ahí vivía este señor que le digo el paisa el aserrador con la señora y los dos niños y para que el pudiera alimentarse ahí y guardar cosas para la construcción de la casa, el duró dos años construyendo la casa en el año 98, 99 terminando el 2000 y ya para esa época contrató a un señor don Marco, que es el primer mayordomo, le digo al Dr. Uribe que la casa, me dice bien pueda disponga de la casa para que se quede el mayordomo y cuida de una vez las dos fincas y haga los oficios que se tiene que hacer, tengo ahora unas vaquitas, en esa época yo tenía una yegua, gallinas, patos tenía varios animales, ellos se encargaban de cuidarlos, tenían los corrales que estaban alrededor de la casa y se guardaban de noche y ellos los vigilaban, después de don Marcos viene don Eulogio, él estaba viviendo en esa casa con***

el permiso del Dr. Uribe. Don Marcos se va a buscar otra finca y al señor Eulogio lo contrato, tengo las afiliaciones al seguro Social, él me trabaja 2 años llega con su papá y también habita esa casa. Sigue haciendo las labores de vigilancia, el papá se queda ahí, trabaja ahí aproximadamente como 3 años (...), luego se va con su hijo, viene un señor Ramiro está como hasta finales de 2005 como seis meses, luego contrato a José Ahumada (...). Mas adelante indicó que “siempre he estado ocupando la casa desde que el Doctor Uribe, él me dijo que dispusiera de la casa”. Recuérdese que no bastaba con ocupar el bien, dado que la presencia de actos de señor y dueño debe ser inequívoca, y no puede estar precedida del reconocimiento de dominio ajeno.

Aunado a lo anterior, tampoco logró demostrar la interversión del título de tenedor a poseedor. Nótese que al preguntar a partir de qué fecha está en posesión del bien o hasta cuando estuvo con la autorización del señor Camilo Uribe, manifestó: “*el me dispuso de la casa, no me puso ninguna fecha hasta tal fecha tenía que estar ahí, me dejó la casa para que yo dispusiera de ella*”, lo que pone en evidencia que en todo momento el señor VASILE VAGNER indicó que la ocupación del bien se dio bajo la autorización del señor Camilo Uribe, propietario para esa época de la Finca “EL PORVENIR”, incluso, parte del trabajo de quienes habitaban la casa, era el cuidar la finca de su propiedad “EL PORVENIR”. Luego entonces, tales circunstancias no permiten calificar al señor VAGNER como poseedor material, sino como mero tenedor.

Posteriormente, al preguntar si tenía conocimiento de los actuales propietarios, y ahora parte en el proceso de pertenencia, adujo que sí se enteró de la existencia de los nuevos propietarios, al señalar que: “*yo sacaba los certificados de libertad, en una oportunidad tuve una llamada esta don José Ahumada estaba en la casa del mayordomo un señor me llamo me dijo que era el secuestre y que yo estaba ocupando una casa en bien ajeno, y le dije quién es usted, me dijo yo soy el secuestre, le dije que yo tengo aquí el certificado de libertad y aparece el señor Aya y la señora Villaveces no entiendo porque me llaga a decir eso y le dije que tengo la posesión hace muchos años, y en el momento*

de cuando ocuparon ese predio tenían que haber llegado ahí y decirme hágame el favor y me desocupa porque esto es mío, nunca dijeron nada”

Dicho de otra manera, no encuentra este fallador razones jurídicas para calificar al señor VASILE VAGNER como poseedor desde 1996, cuando es claro que la ocupación se dio con la anuencia de quien para esa época era propietario del bien.

A lo anterior debe agregarse que tampoco se puede afirmar que con posterioridad el señor VASILE haya ejerciendo posesión, teniendo en cuenta el estado de deterioro en el que se encuentra el inmueble, dado que en las circunstancias en las que se encuentra resulta imposible habitarlo. El solo pago de servicios de energía o el mantener las llaves de la entrada de la casa tampoco permite reconocerlo como poseedor.

Ahora, los testimonios recaudados tampoco dejan entrever de manera contundente los actos posesorios de señor y dueño del señor VASILE. Todos, si bien, señalan conocer al señor VASILE VAGNER y haber vivido en dicho bien bajo su autorización, lo cierto es que ninguno de ellos da certeza de 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.

Tacha De Sospecha

Antes de continuar con el análisis del objeto de la litis se resolverá la tacha de sospecha, como quiera que las declaraciones se analizarán en los siguientes acápite de la decisión. Se tacharon de sospechosas las declaraciones de **HECTOR CARVAJAL HERNANDEZ y MARIA CAROLINA OSTIOS LEON**, en razón de su dependencia económica del demandante en pertenencia, puesto que se son los arrendatarios de predio que aquí se debate.

Sin embargo, debe precisarse que la tacha de sospecha no supone entonces que la deposición del testigo sea desechada por el juez de plano, sino que conlleva a que se efectuó un análisis más exhaustivo de su dicho, en contraste con la totalidad de pruebas que obren en el

diligenciamiento, tal y como la Corte Suprema de Justicia lo ha expresado en diferentes pronunciamientos, entre ellos, la Sentencia SC10053-2014 de 31 de julio de 2014, M.P. Ruth Marina Díaz Rueda, en la que se cita la Sentencia de la Sala de Casación Civil de 31 de agosto de 2010, Rad. No. 2001-00224-01.

Así entonces, la declaración los referidos testigos, por el solo hecho de tener un vínculo contractual con el demandante, no pueden ser de plano desechadas, menos aun cuando sus deponencias fueron coincidentes con los demás medios de prueba, sin que pueda advertirse un interés claro de beneficiar al demandante, sino que, por el contrario, sus manifestaciones fueron espontaneas. **En consecuencia, el despacho negará la tacha de sospecha formulada, lo que se verá reflejado en la parte resolutive de esta sentencia.**

Por el contrario, el testigo **HECTOR CARVAJAL HERNANDEZ** respecto a la posesión del señor VASILE VAGNER indicó *“no, cuando lo adquirimos en arriendo adquirimos la casa y la totalidad de la finca, ni el señor BLANCO ni el señor AYA nos dijo que el señor VASILE tenía ningún interese sobre esa propiedad, la casa siempre ha estado vacía, nosotros vivimos cerca tenemos otra vivienda y no hemos necesitado vivir ahí, está deshabitada desde que el señor BLANCO nos arrendó, desde el año 2006, 2005, fue cuando tomamos en arriendo la casa ya estaba vacía, estaba deshabitada”*.

En cuanto a los alrededores de la casa precisó que *“nosotros hemos tenido toda la finca y hemos tenido el ganado y esa parte. La casa estuvo habitada un tiempo en el 2016 el señor AYA contrató las personas para hacer la cerca y mantenimiento de la finca, ahí estuvieron viviendo los obreros con el señor OSVALDO SANTANA. El señor VASILE no tiene manejo sobre el inmueble.*

Señala además *“que el señor AYA le permitió al señor VASILE construir el puente y hacerle mantenimiento para que pudiera pasar y tener acceso a su casa”*.

Por su parte, la testigo **MARIA CAROLINA OSTIOS LEON** dijo que el señor *VASILE VAGNER* sí es vecino de la finca. Sobre la cuota parte del inmueble por cuenta del señor *VASILE VAGNER* manifestó: No, *porque nos la arrendaron a nosotros, la tenemos en arriendo al señor AYA, el inmueble lo tenemos nosotros porque desde que nos lo entregó el secuestre en el 2005 hasta ahora, porque luego continuamos con el señor AYA. Ahora, sobre el bien inmueble advierte que: la usan para guardar cosas, los alrededores del inmueble para pastoreo y ganado, colocamos las tinas para el ganado, y que “Don GREGORIO VAGNER vivió en la casa de don VASILE”.*

Por lo demás, el señor **LUIS EDUARDO AYA** en su interrogatorio desconoció la posesión de *VASILE VAGNER* al indicar que: *“Desconozco alguna posesión siempre he actuado como señor y dueño de ese inmueble desde que el juzgado me adjudicó la parte que me corresponde de la finca”.*

Y, por último, el señor **GREGORIO VAGNER** hermano del solicitante afirmó desde el inicio de su declaración haber habitado una casa del señor Camilo Uribe durante dos años, pero sin dar certeza de actos propios de dominio, con exclusión del titular.

3.1.3. Conclusión

En estas circunstancias, como no se demostró la plena identificación de la franja de predio reclamado, así como tampoco la posesión material invocada, no pueden prosperar las aspiraciones del tercero excluyente *VASILE VAGNER*, todo lo cual impone la negativa de las pretensiones planteadas por él.

3.2. DE LA ACCIÓN DE REIVINDICATORIA. (RECONVENCIÓN) DE OLGA VILLAVECES ROCHA

De los Presupuestos de la Acción

El artículo 946 del Código Civil consagra esta acción a los propietarios de una cosa singular de la cual no está en posesión. Se otorga también esta pretensión a quien se crea ser poseedores, antes de perder la posesión se hallaba en el caso de poder ganar la cosa por prescripción, es decir, en algunos casos se concede a quien no es dueño (art. 951 ejusdem) y se conoce con el nombre de publiciana.

Así mismo, puede reivindicarse una cuota determinada proindiviso de una cosa singular (art. 949 ibidem). La pretensión se debe dirigir contra el actual poseedor de la cosa (art. 952 del C.C.).

Para que prospere esta acción es necesario acreditar los siguientes presupuestos:

- a) Derecho de dominio en el demandante;***
- b) Cosa singular reivindicable;***
- c) Posesión del bien material del reivindicatorio por el demandado***
- d) Identidad del bien poseído y pretendido.***

En desarrollo de la norma en cita, es menester que se estructuren a cabalidad estos requisitos para así triunfar la acción en comento, para ello, el Despacho procederá a estudiar si se estructuran los elementos de la acción reivindicatoria de la siguiente manera:

3.2.1. DERECHO DE DOMINIO DEL DEMANDANTE SOBRE EL BIEN A REIVINDICAR.

El derecho de dominio en la demandante es la base fundamental del reclamo reivindicatorio, el apoyo sin el cual no hay posibilidad de prosperidad en la pretensión.

Dicho lo anterior y remitiéndose este Despacho al escrito de demanda de reconvencción, resulta claro que la acción interpuesta por la señora OLGA VILLAVECES ROCHA corresponde a la acción reivindicatoria, toda vez que en la pretensión primera de la demanda (pag. 5, rotulo 1,

Cuaderno No. 2), solicita se declare que pertenece a la demandante el 50% del dominio pleno y absoluto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 154-12306, para así posteriormente ordenar su restitución por parte del demandado LUIS EDUARDO AYA CALDERON.

Así las cosas, concluye este Despacho, sin lugar a equívocos, que la acción interpuesta por la parte actora corresponde a la acción reivindicatoria de dominio contenida en el artículo 946 del C. Civil.

Debe entonces demostrarse la calidad de titular del derecho real de dominio sobre los bienes a reivindicar, con el fin de acreditar el cumplimiento del principal elemento de la acción reivindicatoria.

Conforme lo expuesto, advierte el Despacho, que dentro del folio de matrícula inmobiliaria Número 154-12306 (fl. 5), se evidencia que la demandante es la titular del 50% derecho real de dominio y, además, se aportó el título adquisitivo de dominio, correspondiente al auto de primero de septiembre de 2006, proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Bogotá, mediante el cual se aprobó la diligencia de remate en la que se adjudicó el bien en común y proindiviso a los señores LUIS EDUARDO AYA CALDERON y OLGA VILLAVECES ROCHA (pag. 27, rótulo 005, cuaderno 2), razón por la cual se tendrá por acreditado este primer requisito.

3.2.2. COSA SINGULAR REIVINDICABLE

Este requisito tiene como objetivo que se determine con exactitud la identidad del inmueble que se pretende reivindicar, de modo tal que bajo ninguna circunstancia pueda ser confundido con otro.

Este requisito ha sido conceptualizado por la Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil en Sentencia de 02 de diciembre de 1997, M.P. PEDRO LAFONT PIANETA, Exp. 4987:

“(...) elemento de la acción reivindicatoria que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindica.”

Como en el presente asunto, tanto en la demanda como en el curso del diligenciamiento, en especial en la diligencia de inspección judicial se identificó plenamente el inmueble objeto de reivindicación, por lo cual se tendrá por acreditado tal requisito.

3.2.3. Posesión del bien material del reivindicatorio por el demandado e identidad entre la cosa que se pretende y la poseía.

Frente a este requisito, la jurisprudencia ha indicado que respecto al requisito de posesión material del bien objeto de reivindicación e identidad entre la cosa pretendida y poseída, por parte del demandando, puede ser acreditada mediante la confesión que sobre ello hubiere realizado la parte demandada en el curso del diligenciamiento.

En efecto la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, de 16 de Junio de 1982, señala lo siguiente:

“Como desde vieja data lo viene diciendo la Corte en jurisprudencia que 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 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 esos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión.”

En el presente asunto, en la contestación de la demanda de reconvención el demandado no aceptó la mayoría de los hechos relatados en la misma, no puede desconocer el despacho que justamente en la demanda principal –de pertenencia-, éste manifestó encontrarse en posesión de inmueble que se pretende reivindicar, razón por la cual, habrá de tenerse por acreditados los presupuestos axiológicos de posesión material del bien en cabeza del demandado e identidad de este con la cosa poseída.

Pese a que se encuentran cumplidos los presupuestos de la acción reivindicatoria, no puede dejarse a un lado que frente a ésta pretensión se plantearon las excepciones de:

- ✓ *Prescripción extintiva del dominio.*
- ✓ *Posesión de Buena fe*
- ✓ *Expensas necesarias*
- ✓ *Derecho de retención*
- ✓ *Objeción al juramento estimatorio*
- ✓ *Temeridad y mala fe.*

Y, además, frente a ellas se encuentra la acción de pertenencia que pasará el despacho a analizar en conjunto con la primera excepción de prescripción extintiva de dominio para determinar si las mismas fueron aptas para enervar las pretensiones de la demanda de mutua petición.

3.3. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA de LUIS EDUARDO AYA CALDERON

Solicita el demandante, en la demanda principal, que por la vía de prescripción extraordinaria de dominio se le declare propietario de la cuota parte correspondiente al 50% del predio denominado “EL PORVENIR”, ubicado en la vereda TILATA del municipio de Chocontá, identificado con el folio de matrícula No. 154-12306, tras afirmar que lo ha poseído “*de forma personal, autónoma, independiente y*

excluyente de la demandada condueña desde el mes de septiembre del año 2006". Además, precisó que el inmueble les fue adjudicado en común y proindiviso a él y a la demandada OLGA VILLAVECES ROCHA, en común y proindiviso, en la diligencia de remate efectuada por el Juzgado 3° Civil Municipal de Bogotá, aprobada por auto de 1° de septiembre de 2006.

Con el objeto de establecer si las pretensiones de la demanda de pertenencia prosperan, entrará el despacho a verificar el cumplimiento de los presupuestos de la acción de pertenencia.

3.3.1. Identificación formal

Junto con la demanda se allegó el siguiente material probatorio:

- ✓ Certificado de Tradición y Libertad especial del bien No. 154-12306 (Rotulo 001).
- ✓ Copia de la Escritura Pública N. 1.210 de 29 de junio de 2000 (Rótulo 001).
- ✓ Copia del recibo de pago de impuesto predial de los años 2003 a 2006
- ✓ Copia del recibo de pago de impuesto predial de los años 2008 a 2012
- ✓ Copia del recibo de pago de impuesto predial de los años 2013 a 2015
- ✓ Copia del recibo de pago de impuesto predial del año 2016
- ✓ Copia del recibo de pago de impuesto predial del año 2017
- ✓ Copia del recibo de pago de impuesto predial del año 2018
- ✓ Copia del recibo de pago de impuesto predial del año 2019

- ✓ Copia del recibo de pago de impuesto predial del año 2020
- ✓ Copia del recibo de pago de impuesto predial del año 2021
- ✓ Contrato de arrendamiento de predio rural denominado El Porvenir, matriculado con el folio 154-12306, ubicado en la vereda Tilatá del municipio de Chocontá, suscrito el 22 de septiembre de 2006 entre LUIS EDUARDO AYA CALDERON, como arrendador y HECTOR CARVAJAL HERNANDEZ como arrendatario, el que además fue firmado por CAROLINA OSTIOS como testigo.
- ✓ Certificado de Tradición y Libertad del bien No. 154-12306 (Rotulo 001).

Además, para determinar la identificación del predio se decretó la práctica de una prueba pericial rendida por el perito Uber Balambá (Rotulo 0086), en la que se estableció claramente el bien por su ubicación, nombre, folio de matrícula, cedula catastral, área de terreno, área de construcción, linderos y registro fotográfico, entre otros datos.

Las pruebas documentales antes enlistadas, unidas a la experticia permiten determinar la plena identificación del inmueble objeto de las pretensiones planteadas por el señor LUIS EDUARDO AYA CALDERON, pues en ellas se encuentran consignadas todas sus características y permiten concluir que efectivamente el bien pedido en pertenencia se encuentra debidamente identificado.

3.3.2. *Identificación material predio*

En Diligencia de Inspección Judicial llevada a cabo en este asunto se determinó la existencia e identidad material delo predio objeto de usucapión, dando cuenta que su cabida y linderos coinciden con los descritos en la demanda y en los planos allegados junto con el peritaje.

Por consiguiente, este Despacho tendrá como acreditado el requisito legal de la acción de pertenencia con relación a la identidad de los predios pretendidos en usucapión.

3.3.3. La posesión material

Frente a la pertenencia entre condómines ha señalado la Corte que *“para que todo o parte del derecho de dominio de la cosa se radique en cabeza de uno de los copropietarios, la detentación material de la misma con ánimo de señorío, debe ejercerla con exclusión de los otros condueños desde luego, por el término de la prescripción extraordinaria, contado a partir de la época en que empezó a comportarse como poseedor exclusivo (efectos ex nunc).*

“Por supuesto, en la posesión de un copropietario en forma excluyente de los otros, la explotación económica del bien no debe provenir de un consenso con los otros condómines o de disposición de la autoridad judicial o del administrador de la comunidad (artículos 407-3 del Código de Procedimiento Civil y 375-3 del Código General del Proceso) porque en el sustrato se revela el afianzamiento de la posesión de la cuota de dominio de los demás.

*“Claro está, en tal hipótesis, quien en la copropiedad posee para sí, en orden a demostrar la **posesión exclusiva y excluyente**, debe quebrar patentemente la presunción legal de posesión en nombre de la comunidad”.*

“Por esto, desde antaño tiene sentado la Corte, que si bien la ‘comunidad no es persona jurídica’, en todo caso, ‘si es un ente de derecho capaz de contraer derechos y adquirir obligaciones como se desprende de las disposiciones de los artículos 2323, 2324 y siguientes del C.C.”

De ahí, cuando dos o más personas, en virtud de los mismos hechos, poseen en común un inmueble, en sentir de esta misma Corporación, ‘nada se opone que en tal caso cualquiera de ellas solicite la declaración de pertenencia adquisitiva de dominio u otro derecho real a favor de la comunidad’.” (CSJ SC1939-2019).

En el presente asunto las pruebas recaudadas muestran que el demandante, señor **LUIS EDUARDO AYA CALDERON**, adujo haber adquirido, junto con el señor LUIS VILLAVECES, el bien que ahora reclama en pertenencia por haberles sido adjudicado en el 2006, dentro del proceso hipotecario en el que él era demandante, y que desde ese momento lo ha poseído con exclusión del copropietario, razón por la cual le correspondía demostrar que su posesión fue exclusiva y excluyente con el objeto de romper la presunción legal de haber poseído a título de la comunidad. Con tal fin el despacho analizará las pruebas recaudadas, de las cuales se puede ver lo siguiente:

En primer lugar, las pruebas documentales ponen de presente que en el aludido negocio jurídico el señor LUIS VILLAVECES actuó en condición de apoderado de la señora **OLGA VILLAVECES**, quien conforme al certificado de tradición es la propietaria inscrita del 50% del inmueble que reclama el demandante.

En segundo lugar, en su interrogatorio el demandante precisó frente al bien que *“Me lo entregaron en el 2006, el señor Agustín Navas nos informa que nos van a entregar el inmueble, estuvimos esperando, la señora Villaveces se excusa porque no puede asistir, entonces yo vengo a recibir el inmueble, el señor Blanco que era el secuestre me hace entrega de la finca y la casa, él me entregó la finca y la casa y me informa que hay una personas en la finca que era el señor Héctor Carvajal y la señora Carolina, el inmueble se encontraba arrendado, ellos me piden que si continúo con el arrendamiento y le digo que no tengo inconveniente y continuaron con el arriendo hasta la fecha.*

Al preguntar sobre si la casa que se encuentra dentro de la propiedad señaló *“Esa casa es parte de la finca y el secuestre Blanco nos estrega la casa como parte del proceso hipotecario, nos entrega el lote en su totalidad, las 100 fanegadas”.*

En lo que respecta a la comunicación que se le hiciera a la señora demandada en el proceso de pertenencia OLGA VILLAVECES para la

entrega del inmueble objeto del proceso por parte del auxiliar de la justicia expresó que *“Ella fue informada por parte de la oficina que manejaba los negocios, informada de todo por el señor Navas, yo asumo como señor y dueño de la finca de lo pertinente, de cercas, alambrado, lo que requiere una finca en su mantenimiento. La oficina le informa de la entrega del inmueble”*.

Recalca que para el momento en el que le entregan el inmueble la casa no estaba ocupada pero que estuvo habitada, *“la finca estaba llena de monte y maleza un poco de pasto, tiene arboles nativos”*. Como mejoras señaló que *“Se le hicieron mejoras grandes en 2016 y 2017 porque la finca estaba llena de árboles que se habían caído, el monte la estaba invadiendo, se contrató a Héctor y la señora Carolina, él contrató unos obreros que duraron 4 meses haciendo el desmonte y habitaron la casa, mantenimiento de cercas, alambres, estando permanentemente cambiando cercas, poniendo alambre nuevo porque el deterioro es grande, conservando los pastos en la medida que se puede. Pago de impuestos hasta la fecha están pagos”*.

Advierte que nadie ha venido a reclamarle el inmueble y señala que es el responsable del mantenimiento del mismo a través de Héctor y Carolina, quienes son las personas que tienen arrendada la finca, y que ha pagado los servicios desde 2006 a la fecha.

Por su parte, la señora **OLGA VILLAVECES** en su interrogatorio indicó que: *“hace muchos años mi papá era el que manejaba el dinero de nosotros, estábamos fuera del país, mi papá hacía varios negocios con el señor AYA, no fue el único, fueron prestamos que se hicieron por medio del señor AYA en su inmobiliaria. Luego falleció mi papa y el señor AYA siguió dando dividendos de esas hipotecas que se hacían allá, hasta que decidieron que no había nada más. **“Mas tarde supimos que mi mama le dio poder a él para diligencias, este préstamo que se hizo específicamente en el año 2004 y nunca más se nos informó nada de nada si la encontraron para pedirle la autorización para eso.** “Después de varios años estuve ausente de Colombia por razones de mi marido, se enfermó y murió en el año 2005, me quedé con los niños pequeños, estuve aquí, a mi mama le*

dijeron que no había ningún proceso con ellos, mi mamá se confió del señor AYA de que eso era así, más tarde me notifican que por medio de la DIAN teníamos un predio en Chocontá.

Sobre si conocía la existencia del proceso hipotecario dijo que “no jamás se nos notificó, después de la muerte de mi papá sí continuaron más procesos. Ciertas cosas que el abogado era el que estaba llevando un proceso para nosotros, eso si lo sé, pero nunca se nos notificó que había pasado con el proceso, ni nada, a mi madre le preguntaba uno y manifestaba que le decían que ahí va. En cuanto a la existencia del bien indicó que “Eso fue hace como uno o dos años, cuando se tenía que hacer la declaración de impuestos por medio de la DIAN.”

A la pregunta de qué acciones tomaron cuando se enteraron de la existencia del bien, argumentó que “Cuando el señor Luis Cuervo se comunicó con el señor AYA, se trató de llegar a un arreglo. el cual no fue posible. Se nos iba a dar una plata, iba a hacer un pago, hacer una escritura pero no se presentó con el dinero y ya no más y por eso estamos hoy aquí, porque no se llegó a un acuerdo. Ha visitado al predio?: “Fuimos cuando estuve con Usted señor Juez visitamos el predio. El señor Cuervo estuvo por allá pero yo personalmente no”.

*De igual manera manifestó, no saber nada sobre quién habita el bien inmueble, así como del pago de impuestos o mejoras al mismo. Respecto al otorgamiento de poder al que se ha hecho referencia adujo que: *El poder lo dio mi mamá para que usted hiciera la reposición del bien ya que no se estaba pagando y usted me estaba representado*”. Finalmente, afirma no saber si la oficina *inmobiliaria 100* le informó sobre la adjudicación de ese predio a su nombre, ni tampoco conocer al señor VASILE VAGNER.*

Por otro lado, el testigo **MARIO VILLAVECES ROCHA**, hermano de la señora OLGA VILLAVECES, manifestó no conocer el bien objeto del proceso, respecto de si tiene conocimiento de las acciones ejercidas con motivo a la recuperación de la cuota parte del bien de propiedad de su hermana OLGA VILLAVECES, indicó que “*solo hasta ahora que nos hemos enterado de esa adjudicación*”. A la pregunta relativa a si

tenía conocimiento la señora OLGA VILLAVECES de la existencia del proceso hipotecario dijo que *“no tenía conocimiento que yo sepa”*. Afirmó no conocer al señor VASILE VAGNER. En cuanto la posesión del bien en cabeza del demandante LUIS EDUARDO AYA CALDERON afirmó *“según lo que leído tengo conocimiento desde 2006”*.

Si tenían conocimiento de la existencia del bien, contestó *“no, sabíamos como soporte hipotecario de un préstamo, pero no que había sido adjudicado”*, y confirma tener conocimiento de la existencia de la hipoteca que pesaba sobre el bien.

En cuanto a si estuvieron frente del proceso ejecutivo hipotecario que se adelantó y del cual resultó la adjudicación del inmueble objeto del proceso o solicitaron rendir cuentas al señor LUIS EDUARDO AYA afirmó *“Que me acuerde visité la oficina del señor AYA pero eso fue hace muchos años, todo se hacía, realmente lo manejamos era una relación de confianza también, nosotros simplemente esperamos que nos informara cualquier novedad acerca de esos créditos, incluso ellos estaban de acuerdo en llevar intereses de esos créditos a mi papa en alguna oportunidad le ofrecieron nuevos negocios, creo que los rechazó, eso es lo que recuerdo”*.

Sobre la visita al señor LUIS EDUARDO AYA argumentó que eso fue cerca a la fecha de la muerte de su padre, pero recalca no saber la fecha exacta. *“Eso debió ser tipo 2004 cuando estaba yo viendo como lo que estaba manejando mi papá, qué era lo que estaba sucediendo, en una oficina en la carrera 15, no recuerdo bien”*.

Si para esa fecha (2004) tuvieron conocimiento del proceso ejecutivo? Indicó ***“si, para esa fecha yo creo que ya estaba el proceso ejecutivo, creo que ese fue uno de los pregunté, si en esos momento si estaba todavía, como esos procesos se demoran tantos años por eso es que nosotros no estamos siguiendo todos los días, pueden pasar décadas, siempre con todos los administradores nos han informado cuando hay novedades”***.

Sobre las mejoras dijo *“No, como nosotros pues no, yo no conocía el bien, ni sabía que estaba adjudicado, no sabíamos.*

Advierte sobre la existencia de más negocios entre su padre y el demandante LUIS EDUARDO AYA CALDERON, y afirmó que le consta que la asistente del demandante muchas veces fue a rendir cuentas al apartamento de su mamá en Bogotá. A la pregunta si habitualmente tenía contacto con su señora madre para saber o indagar el curso no sólo de créditos sino de los procesos? *“No, estábamos muy ocupados criando nueva familia, nuevo país, estábamos muy ocupados de verdad”. Agregó que “Había un listado de los negocios y yo fui con ese listado a preguntar, en qué estado estaba, no recuerdo en qué estado estaban, eso fue hace mucho tiempo”*

Si ustedes solicitaron información directamente a la oficina, acerca de los créditos, contestó: ***“No, la verdad descuidamos un poco, también era, le repito, era una relación de confianza, esperábamos pasivamente un poco a que nos dieran novedades.***

El testimonios **LUIS ALFREDO CUERVO SASTRE**, administrador de los negocios de la señora OLGA VILLEVECES, advirtió que había oído hablar del bien hace mucho tiempo y lo conoció cuando se hizo la visita al predio con el Juez. Dice que fue *“amigo y socio del señor LUIS VILLAVECES y conoció a LUIS EDUARDO AYA, ellos hacían negocios de préstamos hipotecarios en el momento que en LUIS VILLAVECES una persona mayor y diabética, entró en un pánico y acudió a LUIS EDUARDO AYA para que él manejara varios negocios que tenían en común”.*

Para el fallecimiento del señor LUIS VILLAVECES, desafortunadamente para la familia VILLAVECES, esos temas quedaron en el aire porque los hijos viven en el exterior y la esposa es una persona mayor y muy desatendida de esas cosas. Durante un tiempo LUIS EDUARDO AYA asistió al apartamento de ISABEL ROCHA DE VILLAVECES a rendir cuentas, hasta que llegó un momento en que se rompió ese trato, no volvió a aparecer ninguno de sus empleados. Hasta hace 3 años apareció un informe de la DIAN donde OLGA VILLAVECES era dueña

de un predio en Chocontá (...). Más adelante, indicó que: “una vez se verificó la información y se constató la EXISTENCIA DEL BIEN EN Cabeza de OLGA VILLAVECES estableció contacto con LUIS EDUARDO AYA en la oficina de él en el centro de Bogotá, calle 19, y después de varias reuniones llegamos a un acuerdo donde nosotros le cedíamos todos los derechos de eso mediante una escritura y el pago de 80.000.000 y quedamos en una cita en la Notaría 30 de Bogotá para legalizar ese asunto. El día de la cita llegó el Dr. Velásquez que bastante incomodo, apenado, que por que don LUIS EDUARDO AYA había decidido no continuar, que él mejor seguía un proceso, no recuerdo el nombre exacto, busqué a AYA que no estaba en Bogotá y no volvimos a hablar hasta la primera reunión en este juzgado el día de la visita al predio”.

También manifestó que la señora OLGA VILLAVECES no tenía conocimiento de la existencia del proceso ejecutivo “sabía que había unos negocios, que el Dr. VELASQUEZ había manejado ese tipo de negocios. Establecimos la existencia del bien por la DIAN”.

En cuanto a mejoras informó que “no se de mejoras, pero LUIS EDUARDO AYA en las reuniones que tuvimos, me dijo que él había invertido en el encargado de celaduría, cercas y que se le había dañado el carro para ir a visitar, el camino era muy malo y que deberían reconocerle a él una suma de dinero y eso ocasionó que nosotros hiciéramos una rebaja gigante en nuestras pretensiones, pero que, finalmente, no se cumplió. En lo atinente a quién pagó los impuestos precisó que, “según dijo, el señor AYA”.

Reiteró ser el administrador de los bienes de la señora OLGA VILLAVECES desde que falleció LUIS VILLAVECES en el 2002, 30 de abril. Sobre si él en representación de la familia VILLAVECES, o en nombre propio, solicitó información específica del crédito hipotecario, contestó “No, desafortunadamente con la muerte de LUIS VILLAVECES hubo un vacío en donde nosotros perdimos un poco la evolución de ese tipo de cosas”.

De otro lado, el testigo **HECTOR CARVAJAL HERNANDEZ**, informó ser arrendatario de LUIS EDUARDO AYA CALDERON respecto de bien

objeto del presente proceso, durante e indicó que en el año 2006 hicieron un contrato de arrendamiento de toda la finca , que el costo del canon inicialmente fue de \$100.000, ahora \$205.000 que cancela al señor AYA. Manifestó que el señor LUIS EDUARDO va cada mes, o cada dos meses. Señaló no conocer a la DEMANDADA, y sí al señor VASILE VAGNER porque es vecino de finca. Respecto al tiempo en que el demandante tiene en posesión la finca contestó: *desde el año 2006 que se la entregó el juzgado de Chocontá, la persona que inicialmente nos arrendó fue el señor JORGE BLANCO, el secuestro de la finca, cuando levantaron el secuestro le dijimos que si por favor nos seguía arrendado, y dijo que sí, y entonces hicimos un arreglo con él. Frente a las mejoras dijo que “en el año 2006, hizo cercas, limpieza de la finca mantenimiento general de la finca”, y en relación con el pago de impuestos del inmueble dijo que “el señor AYA es quien los paga”. Señaló que nadie ha reclamado la finca, diferente al señor AYA, a reclamarla como suya, y que nunca escuchó al señor AYA manifestar la existencia de otro propietario.*

Argumenta que mantiene ganado en la finca y que firmó un contrato de arrendamiento con el señor AYA, el contrato es a término indefinido.

La testigo **MARIA CAROLINA OSTIOS LEON**, informó ser arrendataria junto con el esposo del bien inmueble objeto del proceso, desde cuando la secuestraron en el 2005, precisó que *“Tomamos en arrendamiento al señor JORGE BLANCO ROBAYO hasta el 2006, luego llegó el señor LUIS EDUARDO AYA como propietario nosotros queríamos seguir con el predio, ahí le dijimos si podíamos quedarnos con el predio en calidad de arriendo y seguir con nuestro ganado, Él dijo que sí, el arriendo fue de \$100.000 me parece, firmamos un documento, en la actualidad se paga \$250.000. Mientras que hemos estado no ha aparecido ninguna persona”*. Frente a las mejoras indicó que han sido las *“cercas, limpieza y mantener una agua dentro del predio, lo dedicamos al ganado. Mas adelante dijo “La casa estuvo ocupada por 6 obreros en el año 2016 porque estaba muy amontado por 6 meses, los gastos el señor LUIS EDUARDO AYA. La casa ha estado desocupada.*

En torno a los impuesto dijo que “ *los paga el señor LUIS EDUARDO AYA, está pendiente de eso*”. Afirmó que “*Estuvo presente en la diligencia de la entrega por parte del Juzgado. Y sobre la presencia de maquinaria advirtió que fue por un convenio de don BASILE con el señor AYA, la carretera está dentro del predio del señor AYA.*”

JINET MARCELA ORTEGON CARVAJAL Tes^ogo de la pate
demandante)

Secretaria de inmobiliaria 100 desde 1998 a 2007

Ese predio se hipotecario al señor LUIS EDURDO AYA, yo trabaje en esa inmobiliaria (...)

En ese "empo hacia mi labor opera"va me encargaba de organizar la documentación, hacer las llamadas correspondientes , tener a los clientes enterados de los procesos

Al preguntarle si tenía conocimiento del proceso ejecu^ovo hipotecario que se adelantó manifestó:

Puntualmente no pero era mi labor mes a mes estar llamando e informando como estaba el proceso de la hipoteca o arrendamiento

Si le informo a la señora OLGA VILLAVECES respecto dela existencia y tramites del proceso hipotecario adujo que “ muy seguramente se porque el abogado mes a mes nos pasaba informes de todos los bienes que estaban y que estaban en proceso ahí entraba yo a dar la información, pero muy seguramente si

En cuanto a la adjudicación señala no recordar si le informó sobre la adjudicación

A la pregunta del apoderado actor si se le informó a la señora ALEJANDRINA contestó “si, si señor se le tuvo que haber informado cuando nos pasaban el reporte mensual de cada inmueble esa era nuestra labor cuando Sonia no podía lo hacia yo”.

A la pregunta nuevamente si le informó a la señora OLGA VILLAVECES del proceso a5rmó:

Muy seguramente si por que era mi labor, ha pasado mucho "empo no puedo acordarme pero era mi labor, me parece que si, a mi me pasaban un listado y no se me podía pasar, tenía que llamarlos a todos. Puntualmente no lo tengo pero muy seguramente lo tuve que haber hecho, el nombre de la señora me suena. y recalca que si si se le informó sobre las resultas del proceso

La declarante **JINET MARCELA ORTEGON CARVAJAL**, secretaria de inmobiliaria 100 desde 1998 a 2007, precisó *“yo trabajé en esa inmobiliaria (...)”*, que *“Ese predio se hipotecó al señor LUIS EDUARDO AYA... En ese tiempo hacía mi labor operativa me encargaba de organizar la documentación, hacer las llamadas correspondientes, tener a los clientes enterados de los procesos. Al preguntarle si tenía conocimiento del proceso ejecutivo hipotecario que se adelantó manifestó *“Puntualmente no, pero era mi labor mes a mes estar llamando e informando como estaba el proceso de la hipoteca o arrendamiento. Si le informó a la señora OLGA VILLAVECES respecto de la existencia y trámites del proceso hipotecario adujo que *“muy seguramente sí porque el abogado mes a mes nos pasaba informes de todos los bienes que estaban y que estaban en proceso, ahí entraba yo a dar la información, pero muy seguramente si”*. En cuanto a la adjudicación señaló no recordar si le informó sobre la adjudicación. A la pregunta del apoderado actor si se le informó a la señora ALEJANDRINA contestó *“sí, si señor se le tuvo que haber informado cuando nos pasaban el reporte mensual de cada inmueble, esa era nuestra labor cuando Sonia no podía lo hacía yo”*. A la pregunta nuevamente si le informó a la señora OLGA VILLAVECES del proceso afirmó: *“Muy seguramente sí porque era mi labor, ha pasado mucho tiempo no puedo acordarme pero era mi labor, me parece que sí, a mi me pasaban un listado y no se me podía pasar, tenía que llamarlos a todos. Puntualmente no lo tengo pero muy seguramente lo tuve que haber hecho, el nombre de la señora me suena. y recalca que sí, si se le informó sobre las resultas del proceso.***

Analizadas las declaraciones de parte y los testimonios, es claro que éstas muestran con suficiente claridad que desde el momento mismo

en que le fue entregado el inmueble al señor AYA por parte del secuestre, éste desconoció a su copropietaria, pues de ahí en adelante empezó a actuar como poseedor exclusivo del bien. Todos los declarantes así lo ponen de presente, tanto es así que la demandada OLGA VILLAVECES y su hermano MARIO no dieron información acerca de que el demandante les haya rendido cuentas o entregado frutos del bien, así como tampoco de que el demandante les haya solicitado dinero para el pago de impuestos o mejoras del inmueble.

A lo anterior se suma que la demandada OLGA VILLAVECES, su hermano MARIO VILLAVECES y el administrador de sus bienes en Colombia LUIS ALFREDO CUERVO SASTRE, ni siquiera conocían el bien, y se enteraron de su existencia porque apareció en la declaración de renta que la demandada debía presentar a la DIAN. Más aún, todos ellos en sus declaraciones reconocieron que no habían tenido el interés suficiente con los bienes y negocios que administraba el padre de la señora VILLAVECES.

De acuerdo con las anteriores declaraciones, no cabe duda para este despacho que el demandante ha ejercido actos posesorios exclusivos y excluyentes de su condómine, que acredita los elementos de *ánimo de señor y dueño* sobre el bien inmueble objeto de usucapión. Pero, además, todas las pruebas documentales aportadas junto con la demanda dan cuenta de la posesión del demandante, a saber: el contrato de arrendamiento sobre el predio a usucapir, celebrado el 22 de septiembre de 2006 entre LUIS EDUARDO AYA CALDERON, como arrendador y HECTOR CARVAJAL HERNANDEZ como arrendatario, y los recibos de pago de impuestos prediales.

Con todas las pruebas referidas, se acredita ampliamente el cumplimiento de este requisito, pues la posesión que ha ejercido el demandante ha sido con desconocimiento total de la restante comunera del predio.

Excepciones

La parte demandada formuló las excepciones que denominó:

- ✓ *Temeridad y mala fe por parte del demandante*
- ✓ *Clandestinidad en la posesión*
- ✓ *Mera tenencia sin vocación de prescripción*
- ✓ *Fraude procesal*

Tales medios exceptivos atacan directamente el requisito de la posesión, pues se refieren a la forma como la misma fue adquirida por el demandante y la tildan de estar precedida de mala fe, lo que impone precisar que tratándose de la acción extraordinaria adquisitiva de dominio en nada importa la buena fe. Así lo precisó la Corte al señalar:

“La prescripción extraordinaria, según el artículo 2531 del Código Civil⁵, en armonía con el precepto 770⁶ del mismo estatuto, es la senda para adquirir el dominio de las cosas por 10 años para bienes muebles e inmuebles⁷. Difiere de la ordinaria porque el usucapiente no ejercita la posesión regular.

“Ya, más de una centuria, esta Corporación, con sabiduría inquebrantable, hubo de diferenciar, siguiendo no solo la legislación de la Siete Partidas, sino también la obra de Manuel Ortiz de Zúñiga⁸, “(...) *doctrina que ha prevalecido (...)*”, la prescripción ordinaria de la extraordinaria, exigiéndose para la primera la posesión de diez o veinte años con justo título y buena fe; y para la segunda o la de treinta años o más, “*sin que sea necesaria la buena fe ni el justo título*”⁹, y sin la distinción entre presente o ausentes” (SC19903-2017).

⁵ “El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

“1ª. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

“2ª. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

“3ª. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

“Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

“Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.

⁶ “Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 764 [buena fe y justo título]”.

⁷ La prescripción extraordinaria para vivienda de interés social, es de 5 años, según lo previsto por el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

⁸ ORTIZ DE ZÚÑIGA, Manuel. *Jurisprudencia civil de España*, tomo 1. Madrid: 1869, p. 236.

⁹ CSJ. Civil. Sent. de casación del 13 de septiembre de 1895, G.J. Tomo XI, p. 58-62.

Así entonces, como quiera que este asunto se funda en la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, es claro que la forma en que se adquirió la posesión no es un presupuesto que deba analizarse para la prosperidad de la acción, siendo claro, además, que conforme al análisis precedente, no se demostró que el demandante haya actuado como simple tenedor del bien, por lo que las excepciones antes aludidas se declararán infundadas.

3.2.2. Que la Posesión se ejerza durante el tiempo exigido en la ley

El demandante sostiene que adquirió el inmueble objeto de usucapión en común y proindiviso con la demandada, en septiembre de 2006 y que desde esa fecha ha tenido la posesión exclusiva del mismo, hecho del cual dan cuenta las declaraciones de los testigos **HECTOR CARVAJAL HERNANDEZ y MARIA CAROLINA OSTIOS LEON**, así como el contrato de arrendamiento celebrado entre ellos y el demandante el 22 de septiembre de 2006 sobre el inmueble objeto de pertenencia.

Así las cosas, es claro que contabilizado el término prescriptivo desde esa data, 22 de septiembre de 2006, hasta la fecha de presentación de la demanda, esto es, el 20 de abril de 2021, se cumple ampliamente el término de la prescripción extraordinaria de 10 años.

Conforme a lo anterior, este Despacho observa que efectivamente el demandante ha ejercido la posesión sobre el predio a usucapir durante el tiempo exigido por la ley, es decir, desde hace más de diez (10) años, por lo tanto, se considera acreditado el cumplimiento de este requisito.

3.3.4. Que se haya ejercido la posesión de forma ininterrumpida.

La posesión es interrumpida cuando se presenta una situación externa que impide ejercer actos de señor y dueño.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia con Radicado 237-2008, señaló:

“La posesión útil para consumir la prescripción adquisitiva del dominio es aquella que no ha sufrido interrupción alguna, porque ésta detiene su curso e inutiliza el tiempo transcurrido con anterioridad. Dicho fenómeno jurídico es de carácter natural o civil, conforme lo señala el artículo 2522 de la citada codificación.”

Ahora bien, el Código Civil consagra dos formas de interrumpir la posesión, la primera es la natural y opera cuando se hace imposible la ejecución de actos de señorío, bien sea porque otra persona entró a poseer el predio objeto de usucapión o por sucesos de la naturaleza como una inundación, los cuales impiden ejercer la posesión.

La segunda forma de interrupción es de carácter civil y se presenta cuando se formula una demanda dirigida a hacer perder la posesión. Así las cosas, de las pruebas practicadas se observa que el demandante ha ejercido la posesión de forma ininterrumpida, pues no se evidencia interrupción de tipo civil o natural, aunado a que los testigos no reconocen como propietarios a personas diferentes al demandante.

Por lo anterior, se observa que el demandante acredita el cumplimiento de este requisito.

3.3.5. Que la cosa sea susceptible de adquirirse por medio de la posesión.

El certificado especial expedidos por el registrador de instrumentos públicos de Chocontá, para el inmueble identificado con los F.M.I. No. **154-12306** de la O.R.I.P., de Chocontá, (página 9 rótulo 001), señala que sobre el mismo se encuentran inscritos como titulares de derechos reales el demandante LUIS EDUARDO AYA CALDERON y la demandada OLGA VILLAVECES ROCHA, con lo cual se evidencia que el inmueble es de propiedad privada y ha tenido una cadena traslaticia de dominio.

Por lo anterior, se advierte que el predio se encuentra en el comercio humano y es susceptible de adquirirse por medio de la posesión.

3.3.7. Conclusión

Este despacho concluye que **LUIS EDUARDO AYA CALDERON** ejerce la posesión y explotación económica del bien inmueble denominado **“EL PORVENIR”**, que se identifica con el F.M.I. No. **154-12306** de la O.R.I.P., de Chocontá, durante más de diez (10) años de forma ininterrumpida. Por lo tanto, se encuentra acreditado el cumplimiento de los requisitos axiológicos de la acción de pertenencia, y no se encuentra probado ningún hecho que constituya una excepción que el despacho deba declarar de oficio, circunstancia que de contera frustra las pretensiones de la demanda reivindicatoria y releva al despacho del estudio de las excepciones planteadas en contra de la misma.

GASTOS DEL CURADOR AD-LITEM.

Como quiera que, en el presente asunto, actuó la Dra. SILVIA ALEJANDRA LUNA ALVAREZ en calidad de curador ad litem, quien contestó demanda dentro del término, se fijarán como valor de gastos la suma de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000)**.

COSTAS

Se condenará en costas a la parte demandada.

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. DENEGAR las pretensiones de la intervención excluyente.

SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones de la demanda reivindicatoria

TERCERO: DECLARAR infundadas las excepciones presentadas por la parte demandada en pertenencia.

CUARTO: DECLARAR que pertenece a **LUIS EDUARDO AYA CALDERON** por haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el 50% del predio denominado "EL PORVENIR", ubicado en la vereda TILATA del municipio de Chocontá, identificado con el folio de matrícula No. 154-12306, que se alindera como sigue:

LINDEROS TÉCNICOS

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida el vértice denominado punto número 1, de coordenadas planas $N = 2114307,61$ m, $E = 4917813,02$ m

COLINDA ASÍ:

NORTE: *Del punto número 1, se sigue en dirección noreste, colindando con el predio denominado Ojo de Agua, en una distancia de 174.92 metros en línea quebrada, pasando por los puntos número 2, de coordenadas planas $N= 2114335,5$ m, $E=4917902,52$ m, punto número 3, de coordenadas planas $N= 2114344,57$ m, $E=4917932$ m, hasta encontrar el punto número 4n, de coordenadas planas $N= 2114358,26$ m, $E=4917980,43$ m, donde concurre la colindancia entre predio denominado Ojo de Agua y el predio denominado Las Brisas. Del punto número 4, en dirección Noreste colindando con el predio las Brisas en distancia de 396.72 metros, en línea recta hasta el punto número 5, de coordenadas planas $N= 2114479,18$ m, $E=4918358,28$ m, donde concurre la colindancia entre el predio denominado Las Brisas y el predio denominado San Luís. Del punto número 5, se sigue en dirección Noreste colindando con el predio denominado San Luís en distancia de 116.50 metros en línea quebrada, pasando por el punto número 6, de coordenadas planas $N= 2114509,65$ m, $E=4918441,01$ m, hasta encontrar el punto número 7, de coordenadas planas $N= 2114518,34$ m, $E=4918467,98$ m. donde concurre la colindancia entre el predio*

denominado San Luís y el predio denominado El Cipres. ESTE: Del punto número 7, se sigue en dirección Sureste, colindando con el predio denominado El Ciprés, en distancia de 138.67 metros, en línea quebrada, pasando punto número 8, de coordenadas planas N= 2114512,09 m, E=4918511,87 m, hasta encontrar el punto número 9, de coordenadas planas N= 2114495,08 m, E=4918604,66 m, donde concurre la colindancia entre el predio denominado El Ciprés y el predio denominado Cantabria. Del punto número 9, se sigue en dirección Sureste colindando con el predio denominado Cantabria en distancia de 382.34 metros en línea quebrada, pasando por el punto número 10, de coordenadas planas N= 2114391,03 m, E=4918680,73 m, hasta llegar al punto número 11, de coordenadas planas N= 2114162,81 m, E=4918790,94 m, donde concurre la colindancia entre el predio denominado Cantabria y el predio denominado El Santuario. Del punto número 11, se sigue en dirección Suroeste en distancia de 1.110.80 metros, en línea quebrada pasando por los puntos número 12, de coordenadas planas N= 2114109,94 m, E=4918626,97 m, punto número 13, de coordenadas planas N= 2114063,78 m, E=4918519,34 m, punto número 14, de coordenadas planas N= 2113892,94 m, E=4918536,97 m, lindando en este trayecto con el predio El Santuario. Del punto número 14, en distancia de 978.37 metros en línea quebrada y pasando por los puntos números 15, de coordenadas planas N= 2113883,59 m, E=4918557,51 m, punto número 16, de coordenadas planas N= 2113873 m, E=4918563,84 m, punto número 17, de coordenadas planas N= 2113866,45 m, E=4918562,13 m, punto número 18, de coordenadas planas N= 2113860,12 m, E=4918553,45 m, punto número 19, de coordenadas planas N= 2113863,75 m, E=4918529,77 m, punto número 20, de coordenadas planas N= 2113846,68 m, E=4918492,51 m, punto número 21, de coordenadas planas N= 2113835,96 m, E=4918449,98 m, punto número 22, de coordenadas planas N= 2113823,51 m, E=4918434,94 m, punto número 23, de coordenadas planas N= 2113815,9 m, E=4918431,34 m, punto número 24, de coordenadas planas N= 2113770,41 m, E=4918440,57 m, punto número 25, de coordenadas planas N= 2113751,79 m, E=4918445,61 m, punto número 26, de coordenadas planas N= 2113716,21 m, E=4918472,42 m, punto número 27, de coordenadas planas N= 2113684,88 m, E=4918491,4 m, punto número

28, de coordenadas planas N= 2113660,54 m, E=4918498,98 m, punto número 29, de coordenadas planas N= 2113638,53 m, E=4918505,92 m, punto número 30, de coordenadas planas N= 2113623,31 m, E=4918502,72 m, punto número 31, de coordenadas planas N= 2113604,51 m, E=4918487,46 m, punto número 32, de coordenadas planas N= 2113539,62 m, E=4918458,17 m, punto número 33, de coordenadas planas N= 2113477,7 m, E=4918429,09 m, punto número 34, de coordenadas planas N= 2113444,93 m, E=4918415,92 m, punto número 35, de coordenadas planas N= 2113422,74 m, E=4918408,27 m, punto número 36, de coordenadas planas N= 2113408,78 m, E=4918410,15 m, hasta encontrar el punto número 37, de coordenadas planas N= 2113401,57 m, E=4918420,71 m, donde concurre la colindancia entre el predio denominado El Santuario y el predio denominado La Fortuna. SUR: Del punto número 37, se sigue en dirección Suroeste, colindando con el predio denominado La Fortuna en distancia de 328.70 en línea quebrada, pasando por los puntos números 38, de coordenadas planas N= 2113373,04 m, E=4918405,86 m, punto número 39, de coordenadas planas N= 2113353,39 m, E=4918393,14 m, punto número 40, de coordenadas planas N= 2113347,49 m, E=4918379,8 m, punto número 41, de coordenadas planas N= 2113334,23 m, E=4918351,65 m, punto número 42, de coordenadas planas N= 2113318,13 m, E=4918337,61 m, punto número 43, de coordenadas planas N= 2113292,22 m, E=4918334,92 m, punto número 44, de coordenadas planas N= 2113258,94 m, E=4918318,74 m, punto número 45, de coordenadas planas N= 2113235,99 m, E=4918285,92 m, punto número 46, de coordenadas planas N= 2113229,42 m, E=4918262,38 m, punto número 47, de coordenadas planas N= 2113221,78 m, E=4918243,59 m, punto número 48, de coordenadas planas N= 2113185,32 m, E=4918230,58 m, hasta encontrar el punto número 49, de coordenadas planas N= 2113168,87 m, E=4918220,06 m, donde concurre la colindancia entre el predio denominado La Fortuna y el Predio denominado Claudia Alexandra. OESTE: Del punto número 49, se sigue en dirección Noroeste colindando con el predio denominado Claudia Alexandra en distancia de 1.209.30 metros en línea recta hasta encontrar el punto número 1, punto de partida y cierre.

El anterior predio cuenta con un área de 65 Has + 4683.28m2

QUINTO: INSCRIBASE esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 154-12306. ***Oficiese***

SEXTO: EXPIDANSE copias respectivas para el registro, una vez en firme esta sentencia.

SEPTIMO: DECLARAR no probada la tacha de sospechosa de las declaraciones de **HECTOR CARVAJAL HERNANDEZ y MARIA CAROLINA OSTIOS LEON.**

OCTAVO: SEÑALAR como gastos de curaduría a favor del *curador ad litem* Dra. SILVIA ALEJANDRA LUNA ALVAREZ la suma de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000).**

NOVENO: CONDENAR en COSTAS a la parte demandada y al tercero excluyente por partes iguales. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$3'000.000.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


CARLOS ORLANDO BERNAL CUADROS
Juez