

Radicación: 520013103001-2013-00138-01 (175-04)
Asunto: Apelación sentencia proceso ordinario reivindicación acumulado pertenencia
Demandante: Jaime y Hernán Jurado Bonilla
Demandado: Luz Dary Quintero Córdoba
Procedencia: Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto

PROCESO REIVINDICATORIO Y ACUMULADO DE PERTENENCIA.

PERTENENCIA – PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO: Elementos.

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO - RENUNCIA TÁCITA: Opera de presentarse reconocimiento de dominio ajeno sobre el bien pretendido.

No hay lugar a la declaración de pertenencia al no encontrarse acreditados los presupuestos, en tanto no se demostró el elemento de la posesión del *animus domini* o la intención de ser dueño, pues no obstante, la actora ya habría cumplido el término de la prescripción, al haber suscrito contrato de compraventa de acciones y derechos respecto del inmueble objeto de controversia, reconoció dominio ajeno sobre dicho bien, lo cual implica la renuncia tácita de la prescripción por ella alegada, iniciando a contarse nuevamente el término respectivo; determinándose que a la fecha de presentación de la demanda, no se cumplía con el término de prescripción.

PROCESO REIVINDICATORIO – Requisitos.

Procede la pretensión reivindicatoria al encontrarse satisfechos los elementos que estructuran la acción, en particular el derecho de dominio en cabeza de los demandantes, el cual se acreditó con copia auténtica de la escritura pública debidamente registrada, mediante la cual adquirieron el dominio del predio por adjudicación dentro de la liquidación de la sucesión de su padre, demostrando que el derecho de dominio que ostentan es anterior y por tanto desvirtúa la presunción de dominio de la poseedora demandada.

REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

Magistrada Sustanciadora:

MARÍA MARCELA PÉREZ TRUJILLO

1. Buenos días, en San Juan de Pasto hoy veintiuno (21) de febrero de dos mil diecinueve (2019), siendo las dos y treinta de la tarde (2:30 p.m.), fecha y hora previamente señaladas en auto de 11 de febrero del año en curso, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO en SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA, integrada por la Magistrada MARÍA MARCELA PÉREZ TRUJILLO, como ponente, la Magistrada AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA y la Magistrada MARCELA ADRIANA CASTILLO SILVA, da inicio a la audiencia de sustentación y fallo de segunda instancia prevista en el art. 327 del C. G. del P., dentro del proceso ordinario de reivindicación y acumulado de pertenencia radicado bajo el N° 520013103001-2013-00138-01, propuesto por JAIME y HERNÁN JURADO BONILLA, demandantes en reivindicación y

demandados en pertenencia, en contra de LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA, demandada en reivindicación y demandante en pertenencia, asunto procedente del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO.

2. Se recuerda que por conducto del Secretario Ad-Hoc designado para el efecto, y en atención a lo dispuesto en el art. 2° inc. 2° del Acuerdo PSAA15-10444 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, se advirtió a las partes, apoderados, intervinientes y asistentes a la audiencia, que deben guardar las reglas de comportamiento en la sala de audiencias, descritas en el art. 5° de la referida norma, y que el juez dispone de poderes disciplinarios y correccionales para evitar dilaciones injustificadas, contemplados en los artículos 43 y 44 del C. G. del P.
3. En este momento, se deja constancia de que han comparecido los apoderados de las partes, a quienes se concede la palabra para que se identifiquen, indicando:

1. NOMBRE Y APELLIDOS COMPLETOS
2. IDENTIFICACIÓN
3. TARJETA PROFESIONAL (SÓLO PARA ABOGADOS)
4. DIRECCIÓN PARA RECIBIR NOTIFICACIONES
5. NÚMERO DE TELÉFONO
6. CORREO ELECTRÓNICO

Se comienza con la apoderada de la parte demandante en reivindicación y demandada en pertenencia (...)

Se continúa con el apoderado de la parte demandada en reivindicación y demandante en pertenencia (...)

4. A continuación, no habiendo pruebas que practicar, se oirán las alegaciones de las partes. Para ello, teniendo en cuenta que únicamente la demandada en reivindicación y demandante en pertenencia apeló, se concederá inicialmente la palabra a su apoderado para que sustente el recurso de apelación hasta por 20 minutos, de acuerdo al art. 373 num. 4° del C. G. del P. aplicable por lo dispuesto en el art. 327 penúltimo inciso, y al art. 107 num. 3° de la misma norma. Se advierte al apelante:
 1. Que debe sujetar su alegación a desarrollar los reparos concretos a la sentencia impugnada, expuestos ante el juzgado de primer grado, puesto que la segunda instancia examinará la cuestión debatida, únicamente en relación con tales reparos; y
 2. Que para la sustentación del recurso será suficiente que el recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada.

Lo anterior, de conformidad con lo previsto en los artículos 320, 322 num. 3° incisos 2° y 3° y 327 inciso final del C. G. del P.

5. Tiene la palabra el apoderado de la demandada en reivindicación y demandante en pertenencia (...)
6. Se concede ahora la palabra a la apoderada de los demandantes en reivindicación y demandados en pertenencia, para que presente sus alegaciones respecto a la sustentación del recurso que hizo la parte contraria, hasta por 20 minutos, según las normas antes citadas.
7. En este momento, acudiendo al art. 373 num. 5º inc. 2º del C. G. del P., aplicable en esta audiencia por lo dispuesto en el art. 327 penúltimo inciso, la Sala decreta un receso de 30 MINUTOS para el pronunciamiento de la sentencia.
8. Reanudada la audiencia, siendo las XXXXX a.m. y una vez oídas y valoradas las alegaciones, procede la Sala a dictar la siguiente:

SENTENCIA

1. Como antecedentes de la decisión, nos referiremos brevemente a los siguientes puntos:

La demanda de pertenencia (Proceso N° 2012-00137):

El día 29 de junio de 2012 (fl. 10 – cdno. ppal. 1 pertenencia), LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA presentó demanda en contra de JAIME y HERNÁN JURADO BONILLA y de PERSONAS INDETERMINADAS, con el fin de que previo el trámite del proceso ordinario se declare que adquirió por prescripción extraordinaria el dominio sobre un inmueble urbano consistente en un terreno ubicado en la carrera 26 N° 10 Sur – 35 sección Mijitayo – Regadío de esta ciudad, con una extensión de 29.211,3 mts² aproximadamente e identificado con M.I. N° 240-17721 de la O.R.I.P. de Pasto.

Los hechos (Proceso N° 2012-00137):

Los supuestos fácticos en los que se fundamenta la acción de pertenencia, se redujeron a afirmar que: **(i)** inicialmente el padre de la actora EVARISTO QUINTERO TORRES y después ella, han ejercido posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida sobre el inmueble pretendido en usucapión, desde febrero de 1980, siendo reconocidos como poseedores; **(ii)** la posesión inició en virtud de un contrato de promesa de compraventa celebrado en documento privado entre EVARISTO QUINTERO TORRES como promitente comprador, quien adquiriría en beneficio de su hija hoy demandante y para ese entonces menor de edad, y LUIS ALBERTO MUÑOZ como promitente vendedor; y **(iii)** tiempo después, para normalizar la situación, la demandante y

los herederos de LUIS ALBERTO MUÑOZ celebraron contrato de compraventa del bien contenido en escritura pública N° 4094 de 13 de agosto de 2010 de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto, y adelantaron diligencias correspondientes, momento en el que descubre que el bien en realidad era de propiedad de JOSÉ FÉLIX JURADO DE LA ROSA.

Posición de los demandados (Proceso N° 2012-00137):

Los demandados contestaron la demanda oponiéndose a las pretensiones en ella contenidas, y propusieron las siguientes excepciones de mérito (fl. 169 y s.s. – cdno. ppal. 1 pertenencia):

“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA”, “FALTA DE REQUISITOS PARA USUCAPIR – VICIOS DE LA POSESIÓN ALEGADA – POSESIÓN VIOLENTA Y CLANDESTINA; DISCONTÍNUA Y AMBIGUA”, “FALTA DEL REQUISITO DEL TIEMPO PARA USUCAPIR”, “CONFUSIÓN O INDETERMINACIÓN DEL INMUEBLE EN LA DEMANDA”. Para fundamentar estos medios defensivos, en resumen los demandados alegaron que: **(i)** su padre, JOSÉ FÉLIX JURADO DE LA ROSA, ejerció posesión sobre el bien reclamado en pertenencia desde que lo adquirió en 1979 y hasta su muerte, ininterrumpidamente y sin ninguna perturbación, continuando los demandados la posesión como herederos y luego como propietarios y adjudicatarios en sucesión del mismo; **(ii)** al tener su domicilio fuera de esta ciudad, los demandados han estado pendientes del bien a través de allegados; **(iii)** frente a unos actos de perturbación de la posesión del inmueble ocurridos los días 29 y 30 de junio y 1° de julio de 2009, se promovió querrela policiva ante la Inspección Cuarta Civil de Policía del Municipio de Pasto, en la que se decretó *statu quo* provisional en favor de los demandados en inspección ocular realizada el 16 de octubre de 2009; **(iv)** desde el 16 de julio de 2009 no hubo más perturbaciones, hasta la corroborada por los demandados el 10 de mayo de 2012 y perpetrada en conjunto por la demandante y la CONSTRUCTORA DE OCCIDENTE S.A.S., quienes pretendían realizar un proyecto inmobiliario en el predio, ante lo cual impetraron nueva querrela policiva ante la misma Inspección con radicación N° 08-2012, la que culminó igualmente con decreto de *statu quo* provisional en su favor proferido en diligencia de inspección ocular de 11 de julio de 2012, donde se ordenó el cese de los actos perturbatorios y en la que compareció la demandante presentándose como poseedora y anunciando la presentación de la demanda de pertenencia; **(v)** de los títulos aportados por la demandante para alegar derechos sobre el predio, se concluye que ella clonó la cédula catastral del inmueble de los actores y adelantó *“una serie de actos de disposición por escritura pública con títulos espurios, haciendo en cada escritura que elabora cambios en linderos, cédulas catastrales y folios de registro (...)”*, con la intención de *“adaptar los títulos espurios y hacer contener en estos los linderos, cabida y demás descripciones del predio EL REGADIO de propiedad”* de los demandados *“para justificar una posesión de la que carece y sustentarla en títulos falsos”,*

lo que denota su mala fe; y **(vi)** en la demanda de nulidad de contrato que dio inicio al proceso N° 2011-00250 propuesto en contra de la aquí demandada por GUILLERMO MUÑOZ MONCAYO y ELSA MERCEDES MUÑOZ DE RAMOS, herederos de LUIS ALBERTO MUÑOZ, y que cursó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto, se advierte que ella actuó de manera engañosa y con falsedad en el contrato de compraventa contenido en escritura pública N° 4094 de 13 de agosto de 2010 de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto, más el contrato fue resuelto por acuerdo conciliatorio en dicho proceso.

La demanda de reivindicación (Proceso N° 2013-00138):

El día 29 de julio de 2013 (fl. 26 – cdno. ppal. 1 reivindicación), JAIME y HERNÁN JURADO BONILLA presentaron demanda en contra de LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA y CONSTRUCTORA DE OCCIDENTE S.A.S. con el fin de que previo el trámite del proceso ordinario, se acojan las siguientes pretensiones: **(i)** declarar que les pertenece a los demandantes en dominio pleno y absoluto el inmueble urbano consistente en un terreno ubicado en el sector Mijitayo – Regadío de esta ciudad, con una extensión de 21.405 mts² aproximadamente, identificado M.I. N° 240-17721 de la O.R.I.P. de Pasto y adquirido por adjudicación en la sucesión de su padre JOSÉ FELIX JURADO DE LA ROSA protocolizada en escritura pública N° 6564 de 24 de noviembre de 2003 de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto; **(ii)** condenar a los demandados a restituir el inmueble; **(iii)** condenarlos a pagar los frutos del bien, no sólo los producidos sino los que se hubiere podido producir con mediana inteligencia y cuidado, desde el momento en que inició la posesión y hasta la entrega del inmueble, por ser los demandados poseedores de mala fe; **(iv)** declarar que los demandantes no están obligados a reconocer expensas necesarias por ser los demandados poseedores de mala fe; y **(v)** ordenar la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el bien y la inscripción de la sentencia en la O.R.I.P. de Pasto.

Los hechos (Proceso N° 2013-00138):

Los hechos que sirven de apoyo a la acción de reivindicación, son los mismos esgrimidos para fundamentar las excepciones planteadas frente a la demanda de pertenencia.

Posición de los demandados (Proceso N° 2013-00138):

Los demandados contestaron la demanda oponiéndose a las pretensiones en ella contenidas, y propusieron las siguientes excepciones de mérito:

CONSTRUCTORA DE OCCIDENTE S.A.S. la de “*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA*” (fl. 442 y s.s. – cdno. ppal. 3 reivindicación), amparada en que no es poseedora del inmueble objeto de reivindicación,

apuntando que si bien en un momento el bien fue objeto de un contrato de compraventa ajustado entre la sociedad como compradora y LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA como vendedora, el negocio fue rescindido y el bien restituido a la vendedora.

Por su lado, LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA arguyó como excepciones de fondo las que denominó (fl. 517 y s.s. – cdno. ppal. 3 reivindicación): “PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL DERECHO DE DOMINIO”, “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y PASIVA”, y “TEMERIDAD Y MALA FE”. Mientras que a modo subsidiario propuso la de “RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS Y COMPENSACION DE FRUTOS Y MEJORAS”. En apoyo de estas excepciones, en primer lugar rememoró los hechos que apalancan la demanda de pertenencia, y además, sostuvo que: **(i)** el bien adjudicado por sucesión a los demandantes, es más pequeño y por tanto diferente del que está en posesión de la demandada; y **(ii)** son falsos los actos de señorío que alegan los actores, quienes abandonaron el bien sobre el que aseguran ejercer dominio.

De otra parte, es necesario destacar las siguientes actuaciones procesales acaecidas dentro del proceso de reivindicación N° 2013-00138:

En primer lugar, que LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA propuso por vía de reconvención demanda de declaración de pertenencia respecto del bien pretendido en reivindicación por los demandantes iniciales (fl. 1 y s.s. – cdno. 2 reivindicación), la cual terminó con auto proferido por la juez de primer grado el 26 de agosto de 2015 (fl. 15 – cdno. 2 reivindicación), en el que se declaró probada la excepción previa que en su momento instauraron los demandantes, atinente a la existencia de pleito pendiente entre las mismas partes y por el mismo asunto, concluyendo la *a quo* que en relación con el mismo bien la señora QUINTERO CÓRDOBA adelantaba en contra de los señores JURADO BONILLA el proceso de declaración de pertenencia N° 2012-00137 en el mismo despacho judicial. Esta decisión, fue confirmada mediante auto dictado en segunda instancia el 13 de julio de 2016 por la señora Magistrada MARCELA ADRIANA CASTILLO SILVA (fl. 15 – cdno. de 2ª instancia), al encontrar que en efecto existía otro proceso en trámite, que las partes eran las mismas y que las pretensiones y hechos eran iguales, destacando que la pretensión de la demanda de pertenencia en reconvención versaba sobre el mismo inmueble de la primigenia demanda de pertenencia, y que el nuevo litigio justamente se planteaba por vía de reconvención.

Y en segundo término, se impone también resaltar que dentro del proceso de reivindicación, en la audiencia que contemplaba el art. 101 del C. de P. C. celebrada el 22 de junio de 2016 (fl. 624 – cdno. ppal. 3 reivindicación), los demandantes y CONSTRUCTORA DE OCCIDENTE S.A.S. arribaron a un acuerdo parcial conforme al cual la sociedad fue desvinculada del proceso.

Sentencia de primera instancia:

En audiencia celebrada el día 09 de febrero de 2018 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto dictó sentencia de primera instancia (fl. 937 – cdno. ppal. 5), en la que resolvió: **(i)** denegar la declaración de pertenencia solicitada por LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA “respecto del bien inmueble urbano, ubicado en el Municipio de Pasto, en la carrera 26 N° 10 sur 35, Sector Mijitayo, identificado con la cédula predial N° 01 04 521 001 000 e inscrito a folio de matrícula inmobiliaria N° 240-17721 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pasto”; **(ii)** acoger la reivindicación impetrada por JAIME y HERNÁN JURADO BONILLA, y en consecuencia ordenó a LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA restituir en favor de ellos “el inmueble descrito y alinderado en los hechos de la demanda reivindicatoria, delimitado técnicamente en el dictamen pericial, que corre a folio 740 y s.s. del cuaderno principal N° 4 del expediente 2013-138 e inscrito a folio de matrícula inmobiliaria N° 240-17721 de la O.R.I.P. de Pasto”; **(iii)** condenar a LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA a pagar en favor de JAIME y HERNÁN JURADO BONILLA la suma de \$2'000.000 a título de frutos civiles producidos por el inmueble a restituir; **(iv)** condenar a JAIME y HERNÁN JURADO BONILLA a pagar en favor de LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA la suma de \$127'168.000 a título de mejoras útiles plantadas en el predio; **(v)** declarar no prósperas las excepciones de mérito formuladas por la demandada en reivindicación; y **(iv)** condenar en costas a LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA.

Para llegar a tal determinación, en lo atinente a la declaración de pertenencia la *a quo* concluyó que no estaba cumplido el presupuesto de la acción según el cual se debe haber poseído el inmueble por el término legalmente previsto, y explicó que si bien encontró demostrada la posesión alegada por la señora QUINTERO CÓRDOBA desde el año 1980 aproximadamente y hasta la fecha y que por ende ya se habría cumplido el término de la prescripción, en este caso operó la renuncia tácita a la misma, contemplada en el art. 2514 del C. C., porque la demandante en pertenencia reconoció el derecho de dueño a personas a las que tuvo como tales, al menos entre agosto de 2010 y febrero de 2011, razón por la cual, de acuerdo con el art. 2536 *ibídem*, efectuada la renuncia había lugar a contar nuevamente el término respectivo, y siendo así, entre febrero de 2011 y el año 2012, cuando se presentó la demanda, no se cumplía el término de prescripción.

Refiriéndose al reconocimiento de dominio ajeno, explicó que: **(i)** se verificó cuando la demandante en pertenencia celebró un contrato de compraventa con GUILLERMO MUÑOZ MONCAYO y ELSA MERCEDES MUÑOZ DE RAMOS elevado a escritura pública N° 4094 de 13 de agosto de 2010 de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto (fl. 419 – cdno. ppal. pertenencia), en el que ellos le vendían las acciones y derechos que como sucesores de LUIS ALBERTO MUÑOZ VILLOTA ostentaban sobre el inmueble objeto de usucapión; **(ii)** además la misma actora tramitó notarialmente la liquidación de dicha

sucesión, en donde denunció como único bien relicto el inmueble aquí pretendido, trámite que culminó con el otorgamiento de la escritura pública N° 725 de 28 de febrero de 2011 de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto (fls. 228 y 448 – cdno. ppal. pertenencia); **(iii)** el hecho de que los contratantes hubieren resuelto el contrato de compraventa en conciliación celebrada el 04 de diciembre de 2012 al interior del proceso de nulidad de contrato N° 2011-00250 llevado en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto, no elimina la manifestación efectuada por la señora QUINTERO CÓRDOBA de reconocer como propietarios del inmueble a personas diferentes a ella, no explicándose de otra manera el pretender que sean ellos quienes le otorgaran el título del bien; y **(iv)** según la demandante, adquirió la posesión del bien por un contrato de promesa de compraventa ajustado entre su padre y el padre de los señores MUÑOZ en 1980 aproximadamente, destacando la *a quo* que si ello correspondiere a la realidad, eventualmente podría modificar la renuncia a la prescripción advertida, sin embargo acota que no hay prueba del contrato en el proceso, que sólo se cuenta con dos testimonios al respecto y que siendo la promesa de contrato un negocio solemne por la necesidad de que conste por escrito, su prueba no se puede suplir por testimonios.

En lo toca con la reivindicación, la jueza de primera instancia encontró satisfechos los elementos que estructuran la acción, esto es, derecho de dominio en cabeza del demandante, posesión material del demandado, que se trata de una cosa singular o cuota parte de una cosa singular e identidad entre lo que se pretende en la demanda y lo poseído por el demandado. En particular, respecto del primer presupuesto, destacó que: **(i)** el dominio de los demandantes se acreditó con copia auténtica de la escritura pública N° 6564 de 24 de noviembre de 2003 de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto, mediante la cual adquirieron el dominio del predio por adjudicación dentro de la liquidación de la sucesión de su padre JOSÉ FÉLIX JURADO DE LA ROSA, y con el certificado expedido por la O.R.I.P. de Pasto respecto del folio de M.I. N° 240-17721 en el que consta la inscripción de dicho instrumento; **(ii)** los reivindicantes demostraron que el derecho de dominio que ostentan desde 2003 es anterior y por tanto desvirtúa la presunción de dominio de la poseedora demandada, quien viene ejerciendo posesión desde 2012, época en la que mediante conciliación se acordó la resolución del contrato de compraventa por ella celebrado con GUILLERMO MUÑOZ MONCAYO y ELSA MERCEDES MUÑOZ DE RAMOS; y **(iii)** conforme lo ha establecido la Corte Suprema de Justicia, ante la ausencia de título de dominio del poseedor, no se puede exigir al reivindicante demostrar cómo se hizo dueño su predecesor, para así evitar retrotraer la probanza hasta el infinito y por ende la denominada prueba diabólica, lo que se explica porque la sentencia dictada en un juicio reivindicatorio tiene efectos simplemente relativos y no absolutos, y siendo así, no procede hacer inquisiciones acerca de si el causante era realmente propietario del bien que sus hijos recibieron en la sucesión, como lo pretende la demandada.

Mientras que del elemento relacionado con la singularidad del bien, únicamente se apuntó que el inmueble objeto de reivindicación era una cosa perfectamente individualizable e identificado como cosa singular.

2. Reseñados los aspectos relevantes de la *litis*, se procede a resolver el recurso de apelación propuesto. Para ello, nos ceñiremos a los reparos concretos formulados por la parte apelante contra el fallo de primer grado, los cuales delimitan la competencia de esta segunda instancia de acuerdo a los arts. 320 inc. 1° y 328 inc. 1° del C. G. del P., y que pasamos a analizar de manera independiente para cada uno de los procesos acumulados:

Proceso de pertenencia (Proceso N° 2012-00137):

El único reparo efectuado en relación con este proceso, se sintetiza en que **LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA no renunció a la prescripción al suscribir el contrato de compraventa contenido en escritura pública N° 4094 de 13 de agosto de 2010 de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto.**

Al respecto, se alega que: *(i)* actuó bajo la convicción de que ella y los vendedores, todos como herederos, simplemente estaban dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre el padre de ella, EVARISTO QUINTERO, y el señor LUIS ALBERTO MUÑOZ VILLOTA, tan es así que en el contrato de 13 de agosto de 2010 no existe precio porque ella ya se consideraba poseedora; *(ii)* en dicho negocio jurídico no aparece comprando el inmueble sino las acciones y derechos a título singular de los herederos del señor MUÑOZ; y *(iii)* dicho acto fue controvertido dentro del proceso ordinario N° 2011-00250 que cursó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto, en el que los demandantes en aquél proceso alegaron su inexistencia.

Al desarrollar este reparo en la sustentación del recurso, se adujo que (...)

En relación con el **cumplimiento de la mencionada promesa**, diremos que indistintamente del propósito que motivó a LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA para celebrar el contrato de compraventa de acciones y derechos respecto del inmueble objeto de controversia, es lo cierto que dicho acto jurídico si revela un reconocimiento de dominio ajeno sobre el bien, que en términos del art. 2514 del C. C. implica la renuncia tácita de la prescripción por ella alegada.

Así, vemos que para el 13 de agosto de 2010, fecha del aludido contrato de compraventa, ya se había cumplido la prescripción en favor de la señora QUINTERO CÓRDOBA, ello si reparamos en que es reputada como poseedora del inmueble desde el año 1980 aproximadamente, tal como lo definió la primera instancia, tema pacífico y no discutido por las partes, y por ende cumplía el término de la prescripción extraordinaria adquisitiva de

dominio, entendiéndose que optó por el término de veinte (20) años que exigía el art. 2532 del C. C. antes de la modificación efectuada por el art. 6° de la Ley 791 de 2002, pues asevera que detentaba la posesión, inicialmente su padre y después ella, desde febrero de 1980, según los hechos primero, quinto y sexto de la demanda de pertenencia (fls. 1 y 2 – cdno. ppal. 1 pertenencia).

Y pudiendo alegar la prescripción, decidió suscribir la mencionada compraventa, con lo que a todas luces reconoció un dominio ajeno ostentado por GUILLERMO MUÑOZ MONCAYO y ELSA MERCEDES MUÑOZ DE RAMOS como herederos de LUIS ALBERTO MUÑOZ VILLOTA, pues claramente se advierte que con el negocio jurídico ajustado el 13 de agosto de 2010 pretendía obtener el bien de manos de quienes consideraba como titulares de derechos sobre el mismo, derechos a los que ella quería acceder, no de otra forma se explica que el contrato lo hubiere celebrado con ellos y no con otras personas. Incluso, es de LUIS ALBERTO MUÑOZ VILLOTA de quien deriva la posesión alegada por la actora, como se menciona en los hechos primero, quinto y noveno del libelo genitor (fls. 1 a 3 – cdno. ppal. 1 pertenencia).

Por añadidura, este actuar riñe con su condición de poseedora, en tanto que si la posesión de acuerdo con el art. 762 del C. C. es *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”*, se desdibuja uno de los elementos *sine qua non* que la estructuran, cual es el *animus domini*, esto es, la intención de ser dueño, elemento psicológico de carácter interno sobre el cual la Corte Suprema de Justicia en casación de 24 de junio de 1980¹, sostuvo:

“Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por nuestros redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa, o sea el tenerla como dueño o señor (animus domini). Infiérese entonces de lo dicho que la tenencia material de una cosa no basta por sí sola para diferenciar al poseedor del tenedor, y de ahí que a primera vista, tomando en consideración exclusivamente el comportamiento externo de quien tiene la cosa, puedan confundirse fenómenos de suyo diferentes como son la posesión y la mera tenencia. Es realmente factor psicológico apuntado el que permite determinar en un caso dado si se está en frente a un poseedor o a un mero tenedor: si detenta la cosa con ánimo de señor o dueño, sin reconocer dominio ajeno, se tratará de un poseedor; si la tiene pero reconociendo sobre ella el dominio de otra persona, será entonces un simple tenedor.”

Además, si lo que pretendía LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA en el año 2010 con ese acto, era *“legalizar el bien”*, como sostiene en el hecho décimo de la demanda (fl. 3 – cdno. ppal. 1 pertenencia), se responde que el medio más adecuado para obtener dicho resultado era el adelantamiento de la acción de

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Sala de Casación Civil, Sentencia de 24 de junio de 1980, citada en citada en §3381 art. 762 Código Civil – Legis Publicaciones Electrónicas.

declaración de pertenencia, es más, ella misma asegura en el hecho décimo primero haber considerado esa opción.

Precisamente, la pertenencia tiene como elemento esencial la convicción del poseedor de ser el dueño del bien, esto es, el elemento psicológico que la determina, y en ese sentido, nadie que se crea dueño de un bien va a buscar derivar de un tercero su derecho de dominio, que fue la conducta realizada por la señora LUZ DARY QUINTERO al adquirir los derechos de quienes ella consideraba dueños del bien reclamado en usucapión mediante la escritura pública N° 4094 de agosto 13 de 2010, con fundamento en la cual posteriormente adelantó el proceso de sucesión, en aras de adquirir la propiedad del bien por adjudicación. Es decir, solamente lo entendió consolidado con este acto, renunciando así a la prescripción.

Respecto a las bondades de la usucapión, la Decana de la Jurisdicción Ordinaria en sentencia de casación civil de 03 de julio de 1979, aunque refiriéndose al dueño de un inmueble con título registrado, explicó:

“la Corte precisa que siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmuebles, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del Código de Procedimiento Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no sólo afirma con solidez su título de dominio, obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentare y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien.

José J. Gómez en su obra “Bienes y derechos reales”, enseña: “El transcurso del tiempo, unas veces solo, otras acompañado de la posesión, logra el maravilloso resultado de sanear, de estabilizar las relaciones jurídicas sobre los bienes. La prescripción cumple así la más trascendental función social cerrando todos los días y a todas horas la historia de la propiedad, como si fuese una cuenta que en cada liquidación quedase limpia de errores y vicios”²

Ocupándonos ahora de **las acciones y derechos a título singular que adquirió la demandante sobre el bien**, encuentra la Sala que para efectos del reconocimiento de dominio ajeno, resulta indiferente que el objeto del contrato suscrito el 13 de agosto de 2010 no hubiere sido el inmueble pretendido en usucapión en concreto, sino las acciones y derechos a título singular que sobre el mismo tenían los herederos de LUIS ALBERTO MUÑOZ VILLOTA, por la sencilla razón de que tales derechos de cuota se refieren justamente al inmueble trabado en litigio.

Además, si genera inquietud el hecho de que en el contrato los vendedores hubieren actuado en condición de herederos, se aclara que podían hacerlo en ejercicio de la posesión legal de la herencia, de conformidad con lo dispuesto en el art. 757 del C. C., según el cual: “[E]n el momento de deferirse la herencia, la

² Citada en §12831 art. 2512 Código Civil – Legis.

posesión de ella se confiere por ministerio de la ley al heredero”, y si bien la norma antes de la derogación parcial que hizo el art. 626 lit. c) del C. G. del P., que opera a partir del 1° de enero de 2016 y por tanto no exigible al contrato del año 2010, estipulaba que el heredero no estaba habilitado para disponer de un inmueble hasta tanto no se verifique el decreto judicial que da la posesión efectiva y el registro del decreto, lo que en este caso no se demostró, es lo cierto que la Corte Suprema de Justicia en casación de 02 de septiembre de 1970³ advierte que no es nula la enajenación de inmuebles antes de la posesión efectiva.

En efecto, dijo la Corte:

“[E]l artículo 757 apuntado no sanciona con nulidad la enajenación de bienes raíces sucesorales que haga el heredero antes de obtener el decreto de posesión efectiva de la herencia, y el respectivo contrato de disposición es válido; además se explicó debidamente que, como el contrato no es modo de adquirir el dominio sino el mero título, la inscripción de la escritura contentiva del respectivo contrato, no transfiere al presunto adquirente el derecho de propiedad sobre la cosa que se le enajena por quien apenas tiene la calidad de heredero, mas no la de verdadero dueño de ella.

Como para hacer la tradición se requiere, a más de capacidad y consentimiento, que el tradente sea verus dominus, síguese que el heredero cuando apenas goza de posesión legal que es la que se le defiere al momento de la muerte del causante, no puede trair el dominio de un inmueble sucesoral, pues aún no ha adquirido el derecho de propiedad sobre los inmuebles herenciales, sino el mero derecho real de herencia sobre la universalidad patrimonial.”

Aclarado lo anterior y recapitulando, encontramos que incluso la usucapiente obró con tal convencimiento de haber adquirido los derechos herenciales sobre el bien –con lo que como se explicó reconoció dominio ajeno–, que a continuación inició el trámite de liquidación notarial de la sucesión de LUIS ALBERTO MUÑOZ VILLOTA para hacerse al mismo, como se aprecia en escritura pública N° 725 de 28 de febrero de 2011, que en copia auténtica obra en el plenario a folio 452 del cuaderno principal 3 del proceso de pertenencia.

De otro lado, analizando el negocio jurídico del que se deriva el reconocimiento de dominio ajeno, diremos que se trata de una cesión de derechos herenciales a título oneroso prevista en el art. 1967 del C. C., que cumple con el requisito de elevarse a escritura pública como lo exige el art. 1857 inc. 2° de la misma obra, cuando se refiere a la venta de una sucesión. Contrato cuyo objeto pueden ser o bien los derechos sobre la masa sucesoral, o sobre un determinado bien, como en este caso aconteció. Sobre este punto, la cúpula de la jurisdicción ordinaria, en sentencia de casación adiada a 08 de febrero de 1963⁴, expuso que: *“[N]o es lo mismo ceder el derecho que cederlo con incidencia directa sobre un bien individualizado de la masa herencial. Nuestra jurisprudencia reconoce de tiempo atrás, esta clase de actos, con las consecuencias lógicas dentro de la liquidación de la herencia y distribución de bienes.”*

³ Citada en §3307 art. 757 Código Civil – Legis.

⁴ Citada en §9486 art. 1967 Código Civil – Legis.

Finalizando los argumentos vertidos en apoyo de este reparo, nos topamos con la **vigencia del contrato de compraventa contenido en escritura pública N° 4094 de 13 de agosto de 2010 de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto**, y encontramos que GUILLERMO MUÑOZ MONCAYO y ELSA MERCEDES MUÑOZ DE RAMOS, en efecto promovieron en contra de LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA un proceso ordinario radicado bajo el N° 2011-00250 que cursó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto, en el que los demandantes pretendían declarar la nulidad de dicho acto, como se aprecia en la demanda de aquel proceso, el cual fue decretado como prueba trasladada en la pertenencia que nos ocupa (fl. 5 – cdno. 1 proceso de nulidad N° 2011-00250). Inclusive, al interior del aquél juicio las partes llegaron a un acuerdo conciliatorio aprobado por el juzgado en audiencia de 04 de diciembre de 2012, conforme al cual “[C]on el fin de destruir el contrato denominado “compraventa”, (...) acuerdan resolverlo” (fl. 126 – cdno. 1 proceso de nulidad N° 2011-00250), siendo de acotar que no obstante haberse referido a una resolución del contrato, lo que en realidad operó fue la figura del muto disenso, prevista en el art. 1602 del C. C. como una forma de dejar sin efectos un contrato, materia sobre la cual la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 05 de noviembre de 1979⁵ clarifica que:

“[D]el texto de este ordenamiento se desprende que si bien toda relación contractual vincula vigorosamente a sus participantes, no es óbice para que la convención celebrada quede sin efectos, ora por acuerdo de las partes, ya por los motivos previstos en la ley.

La primera forma de disolución del contrato autorizada por la ley, que otros denominan “mutuo disenso”, “resciliación” o “distracto contractual”, es la prerrogativa que asiste a las partes, fundada en la autonomía de la voluntad, para deshacer y desligarse del contrato entre ellas celebrado. Fundados en el mismo principio, pueden mutuamente extinguir sus obligaciones, tal como lo enseña el primer inciso del artículo 1625 del Código Civil, en cuanto dice que “toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.

La disolución del contrato por mutuo disenso puede provenir de un consentimiento expreso o también tácito. La primera forma no requiere de la intervención judicial, como quiera que la disolución se produce por el acuerdo expreso; en cambio la segunda si requiere de decisión judicial.”

Hecha la anterior aclaración, diremos que la resciliación del contrato únicamente se extiende a los efectos del contrato invalidado, mas no incide en el reconocimiento de dominio ajeno a que nos venimos refiriendo, el que se mantiene incólume en tanto que la exteriorización de la voluntad de LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA, o la manifestación a través de un hecho suyo en términos del art. 2514 del C. C., no está atada y es independiente de los efectos del negocio jurídico. Y si en gracia de discusión aceptáramos lo contrario, necesariamente tendríamos que concluir que esa manifestación habría estado vigente, por así decirlo, hasta el 04 de diciembre de 2012,

⁵ Citada en §7092 art. 1609 Código Civil – Legis.

cuando las partes rescindieron el contrato, lo cual nos lleva a la misma conclusión a la que arribó la jueza de primer grado, esto es, que desde esa data y hasta la fecha de presentación de la demanda, no se cumplía el término de prescripción.

Es así, como no prospera este reparo.

Proceso de reivindicación:

1) Según el primer reparo que se hace en este proceso, **los reivindicantes no son titulares del derecho de dominio sobre el bien objeto de reivindicación, sino que tienen unas acciones o derechos sobre el bien, concretamente derechos sucesorales recibidos de su padre.** En este punto, sostiene la apelante que por un error en la sucesión del causante de los reivindicantes, se estipuló que ellos recibían el bien, cuando en realidad se trataba de unas acciones o derechos consistentes en las dos terceras partes del inmueble, error que no se saneó por el hecho de haberse inscrito el acto en la oficina de registro.

2)

En la sustentación del recurso, la recurrente arguyó que: (...)

Empero de entrada se anuncia que este reparo no está llamado a prosperar, por cuanto implica controvertir los títulos de quienes precedieron en el dominio a los demandantes, y como bien anotó la jueza de primer grado, ha sido clara y constante la posición defendida por la Corte Suprema de Justicia según la cual en los juicios reivindicatorios, como el presente, el demandante únicamente debe acreditar un título de dominio anterior a la posesión del demandado para desvirtuar la presunción del art. 762 del C. C. que lo ampara, y que no es dable al juez retrotraer la probanza a los títulos anteriores para verificar que quienes antecederon al actor hayan sido los verdaderos propietarios, ello debido a los efectos meramente relativos y no erga omnes de la sentencia que se emite en este tipo de juicios.

Así, podemos apreciar que en casación de 01 de noviembre de 2016 expediente SC15645-2016⁶, volviendo sobre anteriores pronunciamientos, el Alto Tribunal se ocupó in extenso de este tema y manifestó:

“(...) el deber que recae en quien intenta la acción de que se trata, de demostrar que la propiedad que tiene del bien perseguido es anterior a la posesión de su demandado, no supone para aquél, ni para el juez, al realizar la aludida labor de confrontación, remontarse hacia atrás indefinidamente en la cadena de los mismos, temática en relación con la que la Sala ha expuesto:

*Desde 1943 la Corte ha venido sosteniendo que **en este tipo de procesos de lo que se trata es ‘de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes cuál de***

⁶ Radicación N° 73268-31-03-001-2004-00096-01 y N° 73268-31-03-001-2009-00003-01, M.P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo.

esas situaciones debe ser preferida y respetada en el orden prevalente de antigüedad. Si el título del actor reivindicante es anterior al título del opositor o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y goce, en orden a la mayor antigüedad. (Sent. del 24 de marzo de 1943, G.J. LV., pág. 247, el destacado no es original). Criterio que posteriormente fue reiterado en sentencia del 2 de junio de 1958, cuando se expuso: ‘Supuesto que la naturaleza misma del juicio reivindicatorio nunca exige la prueba diabólica para que la restitución se decrete, bien pudo el sentenciador abstenerse del examen retrospectivo con relación al título que encontró prevaleciente y bastante para sustentar el fallo. (...)’

El examen debe limitarse entonces a esclarecer la titularidad prevaleciente entre las partes comprometidas en el litigio...’ (G.J. LXXXVIII, pág. 65, destaca la Sala) En 1970 sobre el mismo tema se dijo: **‘En el juicio reivindicatorio seguido entre particulares, el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra, en principio, con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública en que conste la respectiva adquisición. Como en esas controversias es relativa siempre la prueba del dominio, aquel mero título le basta al reivindicante para triunfar, si es anterior a la posesión del demandado y ésta no es bastante para consumir la usucapión que pueda invocar como poseedor...** Quien alega ser dueño, como en el caso sub lite, por haber adquirido el derecho de dominio a título de compraventa, prueba su propiedad con la copia, debidamente registrada, de la escritura pública en que se consignó ese contrato sin que, en principio, le sea forzoso demostrar también que su tradente era verus dominus del inmueble comprado. **Si el solo título de adquisición presentado por el demandante es prueba plena de un mejor derecho que el del adversario en el inmueble objeto de la litis, es superfluo el estudio de los títulos de sus antecesores, pues estando con el primero demostrado el mejor derecho, estos últimos, en ese evento, no pueden ni mejorar ni restar valor a la prueba primitiva**’ (Sentencia del 2 de diciembre de 1970. G.J. CXXXVI, pág. 119). Por último, en época más reciente, concretamente en la sentencia número 051 del 21 de febrero de 1991, la Corte reafirmó su constante y reiterada doctrina de que **en el proceso reivindicatorio el derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra en principio con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública, ya que en esa clase de litigio la prueba del dominio es relativa, pues la pretensión no tiene como objeto declaraciones de la existencia de tal derecho con efectos erga omnes, sino apenas desvirtuar la presunción de dominio que ampara al poseedor demandado, para lo cual le basta, frente a un poseedor sin títulos, aducir unos que superen el tiempo de la situación de facto que ostenta el demandado** (CSJ, SC del 19 de septiembre de 2000, Rad. n.º 5405).”

Y en el asunto de marras, el título que exhiben JAIME y HERNÁN JURADO BONILLA, esto es la escritura pública N° 6564 de **24 de noviembre de 2003** de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto mediante la cual se les adjudicó el inmueble en la sucesión de su padre JOSÉ FÉLIX JURADO DE LA ROSA, misma que en copia auténtica aparece a folio 50 del cuaderno 1 principal del proceso reivindicatorio y que está debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 240-17721 de la O.R.I.P. de Pasto conforme al certificado aportado a folio 58 siguiente, resulta anterior a la posesión de LUZ DARY QUINTERO CÓRDOBA, que debido a la renuncia de la prescripción que en su favor había operado, se computa desde el **año 2010 o 2011**.

- 3) Y el otro reparo lanzado por la apelante en relación con el proceso de reivindicación, se refiere al **incumplimiento de la singularidad del bien**

objeto de reivindicación, que en su opinión se configura porque de acuerdo al dictamen pericial practicado sobre el bien, no se pudo identificar el lote por el lindero occidental debido a la existencia de una franja de terreno que habría sido cedido o adjudicado al Municipio de Pasto, lo que no aparece en el certificado de libertad y tradición del bien.

Al momento de sustentar la alzada, la apelante manifestó que: (...)

De vieja data, la Corte Suprema de Justicia ha resaltado la importancia que para efectos de cumplir con el requisito de la acción reivindicatoria atinente a la singularidad del bien, tiene la determinación de su ubicación y linderos.

En efecto, en casación de 06 de diciembre de 1955⁷, expuso la Corte:

“(...) no son objeto de reivindicación: a) las universalidades jurídicas como el patrimonio y la herencia; b) las cosas que no están debidamente individualizadas o determinadas. Un predio es una cosa singular como especie o cuerpo cierto. Pero para que pueda ser objeto de reivindicación, hay que indicar con precisión su ubicación y linderos, de modo que quede debidamente determinado y no haya lugar a dudas o confusiones.”

Sin embargo, en este caso no es cierto que se afecte la singularidad del bien objeto de reivindicación porque no se haya podido identificar el inmueble por el lindero occidental.

Por el contrario, la pericia elaborada por el Ingeniero Civil HERNÁN ALBÁN HIDALGO rendida el 23 de noviembre de 2016, muestra que el bien raíz es plenamente identificable por el lindero occidental, tan es así que lo describió al responder la primera pregunta efectuada por el juzgado en el curso de la inspección judicial practicada, relacionada con la identificación del predio objeto de inspección por sus linderos, y lo hizo así: **“OCCIDENTE:** *Del punto 4 al punto 5, en 246,61 metros con la calle 11 Sur, cerco de alambre al medio y del punto 6 al punto 1, en 64,57 metros con lote de terreno del finado Olegario Villota, muro de ladrillo semidestruido al medio y termina.”* (fls. 33 y 34 – cdno. 5 pruebas conjuntas proceso pertenencia). Además, dicho lindero aparece trazado en el levantamiento topográfico que acompaña al dictamen pericial (fl. 72).

Respecto a este lindero, ante la solicitud de aclaración y complementación del peritazgo, el experto acotó que físicamente no había un mojón y que hubo un cambio de colindante respecto a la información relacionada en la escritura pública contentiva de la liquidación de la sucesión de la que los hermanos JURADO BONILLA derivan el dominio sobre el bien, pero de manera enfática afirmó, en relación con el lindero occidental, que el predio *“si es identificable físicamente en cuanto a su localización.”* (fls. 140 y 141 – cdno. 5 pruebas conjuntas proceso pertenencia). Incluso, para establecer la plena

⁷ Citada en §4154 art. 946 Código Civil – Legis.

identificación del predio a que alude dicho instrumento público, elaboró un plano topográfico anexo a la complementación de la experticia (fl. 147), en el que según él, traza *“una línea imaginaria que debería pertenecer al lindero occidental del predio Regadío”*.

Por último, dentro del mismo escrito de aclaración y complementación y ante el requerimiento efectuado por el juzgado para tener en cuenta en el dictamen los antecedentes registrales que aparecen en el certificado del folio de matrícula inmobiliaria N° 240-17721 de la O.R.I.P. de Pasto, el perito manifestó que: *“analizando el folio de matrícula inmobiliaria N° 240-0031260 con respecto al folio de matrícula inmobiliaria N° 240-0017721 se trata de un lote con la misma ubicación del lote objeto del de la inspección judicial y también guarda identidad en cuanto a los linderos oriente y occidente porque los linderos norte y sur se encuentran invertidos (...)”* (fl. 145 – cdno. 5 pruebas conjuntas proceso pertenencia), y advierte que la anterior respuesta quedaba supeditada a la documentación que había solicitado a la O.R.I.P. de Pasto y que aún no le ha sido remitida, señalando que este punto será complementado una vez se cuente con tales documentos.

Sobre lo último, cabe mencionar que ante esta segunda instancia se allegó escrito del perito en el que culmina la anterior respuesta, y ratifica que *“se trata de un lote con la misma ubicación del lote objeto del de la inspección judicial y también guarda identidad en cuanto a los linderos”* (fl. 7 – cdno. segunda instancia), complementación que recordemos, se puso en conocimiento de las partes para dar cumplimiento a lo previsto en el art. 173 inc. 3° del C. G. del P.

Corolario de estas disertaciones, este último reparo tampoco prospera.

3. Resultan pues vencidos los argumentos de la apelante y, siendo así, se impone la íntegra confirmación de la sentencia dictada por la jueza de primer grado.
4. Por último, en tanto se confirmará en todas sus partes la sentencia de primera instancia, se condenará a la recurrente a pagar las costas de la segunda instancia, ello al amparo de lo dispuesto en el art. 365 num. 3° del C. G. del P. Es de anotar que dando aplicación al num. 2° de dicho canon, se procederá a fijar el valor de las agencias en derecho en este mismo fallo. Para su tasación se seguirá lo dispuesto en el art. 6° Título I num. 1.1. del Acuerdo 1887 de 2003 modificado por el art. 1° del Acuerdo N° 2222 de 2003 proferido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, es decir se fijarán las agencias en derecho hasta el 5% del valor de las pretensiones confirmadas.
5. En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO, EN SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA,**

administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- CONFIRMAR la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto al interior del presente asunto.

SEGUNDO.- CONDENAR a la parte recurrente, a pagar las costas procesales de la presente instancia.

Al momento de elaborar la liquidación de las costas causadas, téngase como agencias en derecho el equivalente a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (S.M.L.M.V.).

TERCERO.- ORDENAR, una vez culminada la actuación procesal, el envío del expediente al Juzgado de origen, dejando las anotaciones correspondientes.

Esta providencia se notifica en estrados, de acuerdo al art. 294 del C. G. del P.

No siendo otro el objeto de la presente audiencia, la misma se da por terminada, no sin antes solicitar a los intervinientes que antes de retirarse, procedan a firmar el formato de control de asistencia, que hace parte del acta a que se refiere el art. 107 del C. G. del P. Gracias.

MARÍA MARCELA PÉREZ TRUJILLO

Magistrada

AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA

Magistrada

MARCELA ADRIANA CASTILLO SILVA

Magistrada