

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
 RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA**

[i03cctotun@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:i03cctotun@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 11 No. 17 – 53 Torre B Piso 4 telefax 7443952

Tunja, treinta (30) de enero de dos mil veintitrés (2023).

PROCESO	VERBAL - REIVINDICATORIO CON RECONVENCIÓN DE PERTENENCIA
DEMANDANTE	JANNETTE PARADA CASTELLANOS, MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS, JOHANIO PARADA CASTELLANOS, JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS, JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS y JOHANIO PARADA CASTELLANOS
DEMANDADO	INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS, RENÉ AGUSTÍN LINDO ARIAS Y PERSONAS INDETERMINADAS
RADICADO	150014053003-2018-00097-01
INSTANCIA	SEGUNDA
DECISIÓN	CONFIRMA SENTENCIA

## 1. ASUNTO A DECIDIR

Se decide la apelación interpuesta por los demandantes en reivindicación y por las terceras opositoras, frente al fallo proferido el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villa de Leyva del 29 de abril de 2022, dentro del juicio declarativo de reivindicación con reconvencción de pertenencia de trámite verbal promovido por **JANNETTE PARADA CASTELLANOS, MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS, JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS, JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS y JOHANIO PARADA CASTELLANOS** en contra de **INGRID BEATRÍZ PARADA CASTELLANOS, RENÉ AGUSTÍN LINDO ARIAS y PERSONAS INDETERMINADAS**.

## 2. ANTECEDENTES

### 2. Los hechos y la pretensión

**HECHOS**

**PRIMERO: ADQUISICION Y LINDEROS DEL INMUEBLE :** Mis poderdantes MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS, JANNETTE PARADA CASTELLANOS, JOHANIO PARADA CASTELLANOS, JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS Y JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS, adquirieron conjuntamente con la señora INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS, CÉSAR GUILLERMO PARADA CASTELLANOS, JORGE ERNESTO BUITRAGO CASTELLANOS Y RAÚL BUITRAGO CASTELLANOS, el bien inmueble localizado en la calle 14 No. 9-20 – casa del Marqués de San Jorge, propiedad horizontal, del Municipio de Villa de Leyva, identificado con matrícula inmobiliaria No. 70-90804 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Tunja, con código catastral No. 010000150013901, mediante los siguientes actos jurídicos:

Carrera 9 No. 115-06 Piso 17 Edificio Tierra Firme Tel. 6396537-3102272114  
[jairochinchillaabogados@gmail.com](mailto:jairochinchillaabogados@gmail.com)  
**BOGOTÁ**

**JAIRO ALFONSO CHINCHILLA OROZCO**  
ABOGADO

- En primer lugar por Donación de la nuda propiedad, realizada por parte de la señora BEATRIZ CASTELLANOS (q.e.p.d.), conforme consta en la escritura pública No. 319 del 16 de Febrero de 1.999 de la Notaría Primera de Tunja (Anotación No. 02 folio de matrícula).
- Posteriormente el Derecho de Propiedad se consolidó de manera integral en los conyugales referidos anteriormente, ante el fallecimiento de la señora BEATRIZ CASTELLANOS, tal y como consta en la escritura pública No. 4102 del 17 de Abril de 2007 de la Notaría diecinueve de Bogotá (Anotación 09 del folio de matrícula).
- Mediante escritura Pública No. 664 del 25 de Febrero de 2012 de la Notaría Única de Villa de Leyva, el señor CÉSAR GUILLERMO PARADA CASTELLANOS, enajenó la cuota parte de la cual era titular, a la señorita MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS. (Anotación No. 011 del folio de matrícula).
- Mediante sentencia del 23 de abril de 2015, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Tunja, se adjudica a promata, en ejercicio del derecho de compra en proceso divisorio de dos novenas (2/9) partes, correspondientes a JORGE ERNESTO BUITRAGO CASTELLANOS y RAÚL BUITRAGO CASTELLANOS, a mis prohijados, el derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 070-90804 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Tunja, con código catastral No. 010000150013901. (Anotación 015 del folio de matrícula)

PROCESO: VERBAL – REIVINDICATORIO CON RECONVENCIÓN DE PERTENENCIA  
 RADICADO: 2018-00097-01  
 DEMANDANTE: JANNETTE PARADA CASTELLANOS, MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS, JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS, JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS y JOHANIO PARADA CASTELLANOS  
 DEMANDADO: INGRID BEATRÍZ PARADA CASTELLANOS Y PERSONAS INDETERMINADAS



SEGUNDO: Que como consecuencia de lo anterior (hecho 1) los titulares del dominio del bien inmueble son:

ANOTACION 15 DEL CERTICADO DE TRADICION Y LIBERTAD  
MATRICULA No. 070-90894

SENTENCIA DEL JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA DEL 23 /04 /2015

TITULARES DE DOMINIO	NOMBRE	CEDULA
Anotación 15 14.28%	JAIRO BUITRAGO C.	4.146.748
Anotación 15 28.56%	MYRIAM BUITRAGO C.	40.011.011
Anotación 15 14.28%	INGRID B. PARADA C.	23.689.768 *
Anotación 15 14.28%	JANNETTE PARADA C.	23.689.869
Anotación 15 14.28%	JOHANIO PARADA C.	7.127.527
Anotación 15 14.28%	JORGE E. PARADA C.	4.146.920

Carrera 9 No. 115-06 Piso 17 Edificio Tierra Firme Tel. 6398537-3102272114  
jairochinchillasobogados@gmail.com  
BOGOTA

JAIRO ALFONSO CHINCHILLA OROZCO  
ABOGADO

> Que mediante diligencia de remate celebrada el dos (02) de Mayo de dos mil diecisiete (2017) en el Juzgado Trece Civil Municipal de Bogotá, fue subastada la cuota parte de la titular de dominio señora INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS, IDENTIFICADA CON LA C.C. No. 23.689.768, perdiendo de esta manera su calidad de titular del dominio. (Anotación No.017 del folio de matrícula).

ANOTACION 15 DEL CERTICADO DE TRADICION Y LIBERTAD  
MATRICULA No. 070-90894

SENTENCIA DEL JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA DEL  
23/04/2015

TITULARES DE DOMINIO	NOMBRE	CEDULA
Anotación 15 14.81%	JAIRO BUITRAGO C.	4.146.746
Anotación 15 29.62%	MYRIAM BUITRAGO C.	40.011.011
Anotación 17 11.11%	HECTOR BOHORQUEZ	79.416.687
Anotación 15 14.81%	JANNETTE PARADA C.	23.689.869
Anotación 15 14.81%	JOHANIO PARADA C.	7.127.527
Anotación 15 14.81	JORGE E. PARADA C.	4.146.920

> Que la cuota parte correspondiente a la demandada INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS fue subastada por el señor HÉCTOR BOHORQUEZ ESPITIA, identificado con la C.C. No. 79.416.687. (Anotación 017 del folio de matrícula).

TERCERO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE : El inmueble de mayor extensión materia de este proceso, se halla comprendido dentro de los siguientes linderos : "Primer piso: Siguiendo en sentido positivo de las agujas del reloj: SUR: En una extensión de cuarenta y cuatro punto cinco metros ( 44.5 mts ) linda con vía pública, hoy calle 14, mediante muros, puertas y ventanas: OCCIDENTE: El límite por este costado tiene una longitud de treinta y ocho punto ocho metros ( 38.8 mts) y linda mediante muros con predios de JUAN GUERRERO, hoy de Octavio Rodríguez; NORTE: Sigue una línea quebrada tal que en treinta y seis punto cuatro metros ( 36.4 mts ) linda mediante muros y ventanas con el caño de la quebrada SAN AGUSTÍN, luego sigue hacia el sur en una longitud de seis metros ( 6.0 mts ) lindando mediante muro divisorio con hall y escalera del apartamento No. 14-31, luego sigue hacia el oriente en una longitud de ocho punto nueve metros ( 8.9 mts ) limitando mediante muro con hall y local del apartamento No. 14-31; vuelve hacia el sur ( costado oriental ) y limita mediante muros con puertas y ventanas con vía pública hoy carrera (9) en una longitud de 29.60 mts y

Carrera 9 No. 115-06 Piso 17 Edificio Tierra Firme Tel. 6398537-3102272114  
jairochinchillasobogados@gmail.com  
BOGOTA

JAIRO ALFONSO CHINCHILLA OROZCO  
ABOGADO

encierra; NADIR : Con piso de cimentación salvo la parte que da sobre el local No. 9-33 ( subterráneo ), con el cual linda con entrepiso común al medio en un área de 187.60 mts 2; CENIT: Con cubierta general de la construcción, salvo la parte del primer piso que linda con placa común al medio y que corresponde a la alcoba 2 y cuarto de ropas y corredor frente al mismo, ubicados estos en el segundo piso del apartamento No. 9-31, en un área de 33.90 m2. Segundo piso: Limita en una longitud de 8.90 mts mediante muro divisorio con el corredor cuarto de ropas y



8.90 mts mediante muro divisorio con el corredor cuarto de ropas y alcoba 2 del apartamento No. 14-31. CENIT: Con cubierta general de la construcción".

**CUARTO: IDENTIFICACION DE LA PARTE DEL INMUEBLE A REIVINDICAR:** La parte y linderos del inmueble a reivindicar, forma parte de la descripción de los linderos reseñados en el hecho tercero y se identifica así:

Apartamento de aproximadamente 48 metros cuadrados ubicado en un segundo piso en el interior de la casa de la Hospedería El Marqués de San Jorge, construido y adaptado para vivienda a finales del año 2009, como consta en los recibos de materiales y pago de obreros que se adjuntan a la presente demanda. El apartamento consta de dos habitaciones, un afitillo que se usa como habitación, dos baños, un balcón y un pequeño estar. Todo esto hace parte del global de las instalaciones de la CASA MARQUES DE SAN JORGE PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la calle 14 No. 9-20 de la matrícula inmobiliaria No. 079-90804 de la oficina de instrumentos públicos de Tunja, cuyos linderos específicos de ocupación, son:

Por el occidente está el acceso por una escalera tipo caracol hecha en metal y madera frente a un patio interior que presta servicio de entrada al patio de lavandería, cocina, cuarto de plancha y huerto, en el mismo costado están puestos los tanques de almacenamiento de agua potable para el consumo de toda la casa; al oriente presenta muros que colindan con dos habitaciones (Orquídeas y Bugambíles) que prestan servicio a la Hospedería; por el sur tiene un balcón con vista al patio mencionado anteriormente que presta servicios a la Hospedería y muros de una habitación identificada con la nomenclatura 206; por el norte colinda con parte de los tejados que hacen parte de otro apartamento familiar incluido en el global del predio y muros que colindan con la quebrada San Agustín, existen ventanas que permiten tener acceso óptico a este costado; en la planta baja que sirve de piso a la totalidad del apartamento descrito se encuentra el cuarto de plancha y lencería, la despensa y la cocina que prestan servicio a la Hospedería El Marqués de San Jorge.

Se aclara que todos los servicios públicos y los impuestos son cancelados por la Hospedería y hacen parte de la contabilidad que se lleva, y en ningún momento la familia que allí vive se hace cargo de dichos servicios.

**QUINTO.-** Mis poderdantes están privados de la posesión material de la parte del inmueble identificado en el punto 4 de la presente demanda.

**SEXTO- POSEEDORES:** Que la demandada y las personas indeterminadas que ocupan la parte del inmueble antes transcrito, ejercen la posesión violenta de la parte del inmueble a reivindicar, siendo por esta circunstancia poseedores de mala fe.

**SEPTIMO.-** Que la demandada y demandados indeterminados, que ocupan el inmueble están en incapacidad legal para adjudicarse el dominio del mismo, por prescripción.

**OCTAVO.-** Que los demandantes me han conferido poder especial amplio y suficiente para efectos de ejercer la presente acción reivindicatoria que invoco a través de esta demanda judicial.

## 2.2. Pretensiones

2.2.1. Instan como pretensiones los demandantes.

## PRETENSIONES

**PRIMERA:** Que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto a los demandantes, la siguiente parte del inmueble:

Apartamento de aproximadamente 48 metros cuadrados ubicado en un segundo piso en el interior de la casa de la Hospedería el Marqués de San Jorge de Villa de Leyva, construido y adaptado para vivienda a finales del año de 2009, consta de dos habitaciones, un altillo que se usa como habitación, dos baños, un balcón y un pequeño estar. Todo esto hace parte del global de las instalaciones de la CASA MARQUES DE SAN JORGE PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la calle 14 No. 9-20 de la matrícula inmobiliaria No. 070-90804 de la oficina de instrumentos públicos de Tunja, código catastral No. 10000150013901, cuyos linderos específicos de ocupación son:

Por el occidente está el acceso por una escalera tipo caracol hecha en metal y madera frente a un pasío interior que presta servicio de entrada al patio de lavandería, cocina, cuarto de plancha y huerta, en el mismo costado están puestos los tanques de almacenamiento de agua potable para el consumo de toda la casa; al oriente presenta muros que colindan con dos habitaciones (Orquídeas y Bugambiles) que prestan servicio a la Hospedería; por el sur tiene un balcón con vista al patio mencionado anteriormente que presta servicios a la Hospedería y muros de una habitación identificada con la nomenclatura 205; por el norte colinda con parte de los tejados que hacen parte de otro apartamento familiar incluido en el global del predio y muros que colindan con la quebrada San Agustín, existen ventanas que permiten tener acceso óptico a este costado; en la planta baja que sirve de piso a la totalidad del apartamento descrito se encuentra el cuarto de plancha y lencería, la despensa y la cocina que prestan servicio a la Hospedería El Marqués de San Jorge.

**SEGUNDA:** Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a los demandados a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor de los demandantes la fracción del inmueble mencionado.

**TERCERA:** Que los demandados deberán pagar a los demandantes, una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada por perito, desde el mismo momento de iniciada la posesión, por tratarse los demandados de poseedores de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble, al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido los demandantes por culpa de los poseedores.

**CUARTA:** Que los demandantes no están obligados, por ser los poseedores de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidos en el Artículo 965 del Código Civil.

**QUINTA:** Que en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refutan como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.

**SEXTA:** Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación.

**SEPTIMA:** Que esta sentencia se inscriba en el folio de Matrícula inmobiliaria No. 70-90804 en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

**OCTAVA:** Que se condene a los demandados en costas del proceso.

### 3. ACTUACIÓN PROCESAL DE LA DEMANDA REIVINDICATORIA

#### 3.1. Admisión y traslado

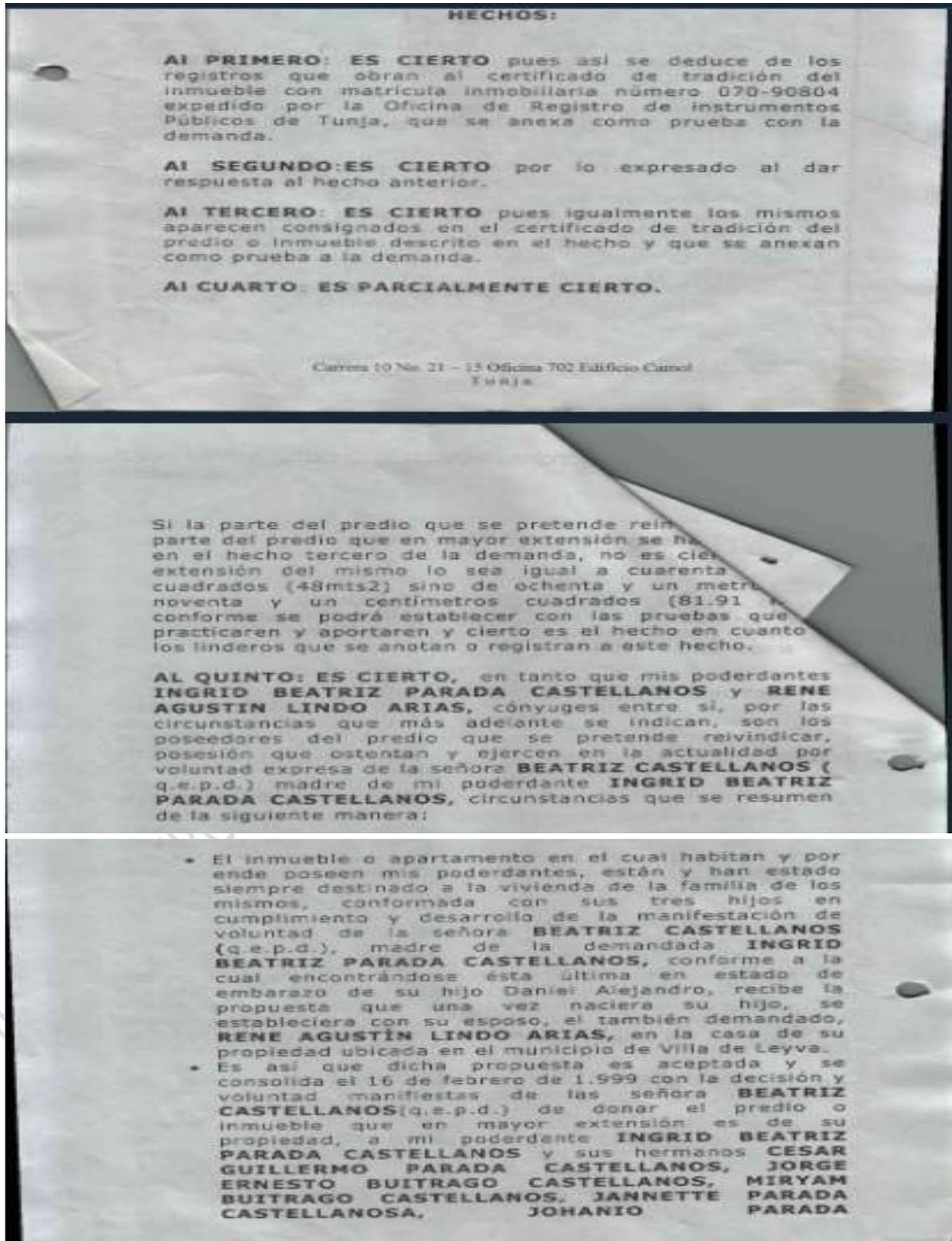
3.1.1 Admitida la demanda mediante auto de fecha 17 de enero de 2019 (C. Electrónico), se ordenó dar traslado de esta a la parte demandada, por el término legal. Así mismo, como el Apoderado reformó la demanda incluyendo también como demandado a RENE AGUSTÍN LINDO ARIAS, la misma fue admitida en providencia del 2 de mayo de 2019 (C. Electrónico).

3.1.2. En cumplimiento de lo anterior, los demandados **INGRID BEATRÍZ PARADA CASTELLANOS** y **RENÉ AGUSTÍN LINDO ARIAS** se notificaron personalmente el 22 de mayo de 2019 (C. Electrónico), quien presentó escrito de contestación a la demanda y formuló unos medios exceptivos (C. Electrónico).

### 3.2. Réplica

3.2. Los señores **INGRID BEATRÍZ PARADA CASTELLANOS** y **RENÉ AGUSTÍN LINDO ARIAS**, a través de apoderada, formula excepciones previas<sup>1</sup>, contesta la demanda y propone excepciones de fondo<sup>2</sup>, sustentadas de la siguiente manera:

#### 3.2.1. A los hechos:



<sup>1</sup>Falta de competencia.

<sup>2</sup> Prescripción adquisitiva Extraordinaria de dominio del predio materia de Reivindicación; y, Prescripción de la acción de dominio o Reivindicatoria impetrada por los demandantes.

**CASTELLANOS, JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS y JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS**, mediante la Escritura Pública número 0319 del 16 de febrero de 1.999 otorgada ante la Notaría Primera de la ciudad de Tunja, escritura que además de indicar la voluntad de la donante de reservarse los usufructos, se suscribe en presencia y con el consentimiento del padre de mi poderdante **INGRID BEATRIZ**.

- Hacia marzo de 1.999, la señora **INGRID BEATRIZ** queda en estado de embarazo de su tercer hijo que nace el 23 de octubre del mismo año, cuando de manera definitiva se instalan en compañía de su esposo **RENE AGUSTÍN LINDO ARIAS** y sus tres hijos en la población de Villa de Leyva en el inmueble que fuera entregado en donación como se anotó anteriormente y para tal efecto su señora madre les hizo entrega de la habitación número doce (12) con su baño privado y las habitaciones números 10 y 11 con el baño exterior que se encuentra en el pasillo del segundo piso.
- Posteriormente en el año 2.002, la señora **BEATRIZ CASTELLANOS** hace entrega de un apartamento - interior No. 11 que consta de dos (2) habitaciones debidamente aperadas, y con características que perfectamente permiten deducir que la posesión ejercida por mis poderdantes, supera un espacio superior a veinte años.
- Posteriormente todos los hermanos **BUITRAGO CASTELLANOS y PARADA CASTELLANOS**, efectuaron una reunión en la cual de común acuerdo deciden construir dos suites, para lo cual era preciso entregar el apartamento donde residían mis poderdantes y sus hijo, de manera provisional, para luego regresar al apartamento que también fue objeto de reforma y mejoras, que se detectan fácilmente en las fotografías del antes y el después de la construcción, que se aportan con este escrito.

**AL SEXTO: ES PARCIALMENTE CIERTO.**

Mis poderdantes efectivamente y como indican los demandantes, son poseedores del inmueble que les fuera entregado en posesión por la madre de **INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS**, bajo las condiciones que se han dejado escritas en el hecho anterior, pero no es cierto que dicha posesión lo haya sido o ejercido en forma "violenta" y menos aún de mala fe, circunstancia que se evidencia en la redacción de los hechos de la demanda, en los cuales de ninguna forma se mencionada tal calificativo de los actos de posesión.

**AL SEPTIMO: NO ES CIERTO Y TAMPOCO ES UN HECHO**, sino una apreciación subjetiva del apoderado o de los demandantes, pues las circunstancias de los actos posesorios que son reconocidos por los mismos, constituyen una de las características o requisitos para ejercitar la acción de prescripción que se ha planteado en la demanda de reconvencción.

**AL OCTAVO: ES CIERTO** y así se desprende del memorial poder que se adjunta con la demanda.

3.2.2. **A las pretensiones:** acepta unas, otras parcialmente y a otras se opone, lo cual expone de la siguiente manera:

**PRETENSIONES:**

**A LA PRIMERA: SE OPONEN** mis poderdantes **INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS y RENÉ AGUSTÍN LINDO ARIAS**, porque son los mismos que han ejercido de manera quieta, pacífica, ininterrumpida, reconocida en forma pública, la posesión sobre el predio objeto de la pretensión reivindicatoria, inmueble que a su vez hace parte del de mayor extensión, que pertenece a todos los demandantes, e incluso perteneciera a la señora **INGRID BEATRIZ**, antes de que fuera rematado el derecho del cual es titular sobre la totalidad del inmueble, que incluso conoce la parte demandante y mis poderdantes, están siendo objeto de proceso divisorio.

Reunidos todos y cada uno de los requisitos para invocar la acción prescriptiva, como en efecto se hace con demanda en reconvencción, que contra los demandantes se impetra anexa a esta contestación, lo procedente es acceder a ésta última pretensión de prescripción, sobre la reivindicatoria.

**A LA SEGUNDA: SE OPONEN** mis poderdantes por las mismas razones expresadas anteriormente.

**A LA TERCERA:** Mis poderdantes no están pretendiendo las indemnizaciones a que se hace referencia, y aunque no son poseedores de mala fe, por lo tanto no resulta procedente esta pretensión.

**A LA CUARTA: SE OPONEN** mis poderdantes por cuanto radicalmente también se oponen a la restitución del inmueble, en las condiciones descritas y de límites, extensión que incluso son aceptados por los propios demandantes.

**A LA QUINTA: NO SE OPONEN** mis poderdantes, en tanto que no aparece al certificado que fuera aportados y correspondiente al inmueble del cual hace parte el que poseen mis poderdantes, ningún gravamen diferente a la inscripción de la demanda.

**A LA SEXTA: SE OPONEN** mis poderdantes, en tanto que no es un acto sujeto al registro, porque la reivindicación no es uno de los medios de adquirir el dominio, que como se conoce está en cabeza de los demandantes y mi poderdante **INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS**.

**A LA SEPTIMA: SE OPONEN** mis poderdantes porque conforme se ha dejado escrito o expresado en esta contestación, son los mismos quienes han ejercido la posesión del inmueble que ahora se pretende reivindicar, lo que a su vez generó en su favor la acción prescriptiva del dominio, que en demanda de reconvencción se ha dejado planteada conjuntamente con esta contestación.

3.2.3. Una vez el Juez de Primera instancia corrió traslado de las excepciones de fondo, interviene el 9 de marzo de 2020 del señor HÉCTOR BOHÓRQUEZ ESPITIA, a través de apoderado, aludiendo tener la calidad de Litisconsorte necesario y se opone a las excepciones planteadas por la demandada, así:

1.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DEL PREDIO MATERIAL DE REIVINDICACIÓN

2.- PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN DE DOMINIO O REIVINDICATORIA IMPETRADA POR LOS DEMANDANTES

El artículo 762 del Código civil define la posesión como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y 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 su lugar y a nombre de él.

Ha reiterado la jurisprudencia y la doctrina que de tal disposición se desprenden dos elementos esenciales, el corpus y el animus. El corpus ha sido

considerado como el elemento material y se traduce en el poder de hecho del hombre sobre la cosa. El segundo es el elemento subjetivo, el comportarse como señor y dueño.

En este caso, la señora INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS es una copropietaria quien demanda en reconvencción la declaración de pertenencia, siendo autorizada por el artículo 357 numeral 3° del Código General del proceso:

"También podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo de los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad".

Para el presente asunto, de las mismas confesiones hechas por la demandada y demandante en reconvencción, según relato de hechos de contestación de demanda y la de reconvencción, su ingreso al apartamento de 81.91 metros cuadrados fue por la voluntad de la señora, quien al igual que a todos sus hijos, les fue adjudicado en cuotas partes el predio de mayor extensión, su administración ha sido compartida entre todos los comuneros, siendo su utilidad pro indiviso, todos los comuneros han consentido en que su hermana Myriam Castellanos administre la hospedería, y con producto de su utilidad se ha destinado para el pago de servicios públicos y otros gastos, de lo que se beneficia la misma demandada y así lo reconoce; no informa como se ha mutado su posesión en exclusiva y en qué forma la ha ejercido de manera autónoma, personal e independiente.



Por tanto, la señora Ingrid debe demostrar que es apta para adquirir por prescripción no solo por el transcurso del tiempo, sino demostrar que no ha reconocido el derecho ajeno, que sus actos han sido exteriorizados a título personal y exclusivo, desconociendo el mismo derecho de los coparticipes del bien común.

Según la G.J. No. 2006, pag 155, También ha puntualizado la jurisprudencia que "la posesión del comunero apta para prescribir debe traducirse en hechos que revelen sin equívoco alguno que los ejecutó a título individual, exclusivo, y que ella, por tanto, absolutamente nada tiene que ver con su condición de comunero o poseedor.

La posición de comunero propietario la mantuvo la señora INGRID BEATRIZ y la exclusión como comunero de la copropiedad ubicada en la Calle 14 9-20 Casa el Marques de San Jorge P.H., no lo fue por los demás comuneros ni por sus propios actos que detentaran que su coposesión legal se troco en posesión exclusiva, sino porque su cuota parte fue rematada en subasta pública por el Juzgado 13 civil Municipal de Descongestión siendo adjudicatario y hoy propietario mi asistido señor HECTOR BOHORQUEZ ESPITIA.

3.2.4. El mismo señor HÉCTOR BOHÓRQUEZ ESPITIA el 09/03/2022, presentó petición de intervención como Litisconsorte Necesario, amparada en los siguientes hechos y pretensiones, así:

#### 3.2.4.1. Hechos:

##### HECHOS

- 1.- La señora INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS como a los demás copropietarios según acto protocolizado en Escritura Pública 4102 del 12/04/2007 de la Notaría Diecinueve de Bogotá, con anotación Nro. 009 del folio de matrícula 070-90804 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Tunja, le fue consolidado el dominio pleno por cancelación de usufructo de cuota parte sobre el predio ubicado en la Calle 14 Nro. 9-20 casa Marques de San Jorge propiedad Horizontal.
- 2.- Según sentencia del Juzgado Tercero Civil del Circuito de oralidad de Tunja a la señora INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS se le adjudico derecho de cuota en 2/9 partes en común y proindiviso a prorrata de los derechos existentes junto con los demás comuneros JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS, MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS, JANETTE PARADA CASTELLANOS, JOHANIO PARADA CASTELLANOS, JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS en fecha 23/04/2015.
- 3.- Según anotación Nro. 008 mediante oficio 499 del 27-03-2007 el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Bogotá, decreto medida cautelar de la cuota parte propiedad de la señora INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS dentro del proceso ejecutivo con acción personal Nro. 200011-70 seguido en su contra por el señor IVAN FERNANDO REINA GONZALEZ.
- 4.- Con fecha 02 -05-2017 Juzgado Trece Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, D.C., me adjudico en remate derecho de cuota de INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS del bien inmueble identificado con folio de matrícula Inmobiliaria N° 070-90804 ubicado en la Calle 14 9-20 Casa Marques de San Jorge P.H. (dirección catastral) del Municipio de Villa de Leyva, tal como consta en acta de fecha dos (02) de mayo de dos mil diecisiete (2017).
- 5.- La diligencia de remate de la cuota parte del bien inmueble identificado con el folio de matrícula N° 070-90804 fue aprobada por el juez Trece (13) Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, D.C., en mi favor disponiendo además ordenar la cancelación de los gravámenes que afectan la cuota parte del bien inmueble adjudicado; cancelar los embargos que se tuvieron practicado sobre el bien inmueble objeto de litis; ordenar las copias del acta de remate y de esa providencia, además dispone la entrega de la cuota parte del bien inmueble que se me adjudica, para cuyo efecto oficio al secuestre.
- 6.- Según anotación Nro. 17 del folio de matrícula inmobiliaria 070-90804 en fecha se registra el remate de derecho de cuota de INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS a nombre del señor HECTOR BOHORQUEZ ESPITIA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.416.687.
- 7.- El día 05 de septiembre del mes de septiembre de año dos mil diecisiete (2017) el señor Felipe Alberto Brijaldo Vargas, secuestre nombrado dentro del proceso ejecutivo singular No. 2000-1170 tramitado ante el Juzgado Trece Civil Municipal de Descongestión de Bogotá (Juzgado de Origen 17 civil Municipal de Bogotá, D.C.), adelantado en contra de la señora INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS me hace entrega formal de la cuota parte de propiedad de la ejecutada ubicada en la nomenclatura de la Calle 14 9-20 Casa Marques de San Jorge P.H. del Municipio de Villa de Leyva, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 070-90804.
- 8.- El día 5 de junio del año 2019 la señora juez Diana Betsayda Villota del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva, Boyacá, Eraso instala diligencia de entrega material, real y efectiva de cuota parte adjudicada al



señor HECTOR BOHORQUEZ ESPITIA, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 070-90804 Calle 14 Nro. 9-20 Casa el Marques de San Jose del Municipio de villa de Leyva, haciendo oposición el señor RENE AGUSTIN LINDO ARIAS quien manifiesta oponerse a la diligencia de entrega por ser poseedor de un área determinada del inmueble, presentando documentos, por lo que el juzgado le escucha en interrogatorio, decidiendo rechazar de plano la oposición presentada, con fundamento en el artículo 309 numeral 1° del Código General del Proceso "por cuanto la persona que la propone fue demandada dentro del proceso ejecutivo 2000-00117, es decir, contra esta persona se producen los efectos de la sentencia dictada dentro del proceso referenciado, o sea el ejecutivo seguido en contra de la señora INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS.

9.- Resuelta la oposición El día 5 de junio del año 2019 la señora jueza Diana Betsayda Villota Eraso Juez Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva, declara ENTREGADA de manera simbólica, y simple, la cuota parte que le fuere adjudicada al señor HECTOR BOHORQUEZ ESPITIA del inmueble ubicado en la Calle 14 No. 9-20 Casa El Marques de San Jose del Municipio de Villa de Leyva, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-90804; cumpliendo así el despacho comisorio ordenado por el juez comitente 13 Civil Municipal Descongestión de Bogotá, D.C.

10.- Vista la oposición del esposo de la señora INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS de no hacer entrega de manera formal y voluntaria de la cuota parte subastada y adjudicada en subasta publica en favor de mi asistido HECTOR BOHORQUEZ ESPITIA, se radico proceso DIVISORIO en contra de los comuneros del inmueble ubicado en la Calle 14 No. 9-20 Casa El Marques de San Jose del Municipio de Villa de Leyva, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-90804, el cual se encuentra admitido bajo el radicado 2018-00082 del Juzgado Cuarto Civil Municipal Oralidad de la ciudad de Tunja, Boyacá.

Bajo las anteriores consideraciones me permito presentar ante usted las siguientes:

#### PETICIONES

**PRIMERA:** Que se declare que es de dominio pleno y absoluto de los demandantes HECTOR BOHORQUEZ ESPITIA, JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS, MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS, JANNETTE PARADA CASTELLANOS, JOHANIO PARADA CASTELLANOS y JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS, el apartamento de aproximadamente ochenta y un metros con noventa y un (81.91 metros cuadrados) que consta de dos habitaciones, un altillo que se usa como habitación, dos baños, un balcón pequeño y estar, el cual hace parte del

3.2.4.2. Como pretensiones instó:

#### PETICIONES

**PRIMERA:** Que se declare que es de dominio pleno y absoluto de los demandantes HECTOR BOHORQUEZ ESPITIA, JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS, MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS, JANNETTE PARADA CASTELLANOS, JOHANIO PARADA CASTELLANOS y JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS, el apartamento de aproximadamente ochenta y un metros con noventa y un (81.91 metros cuadrados) que consta de dos habitaciones, un altillo que se usa como habitación, dos baños, un balcón pequeño y estar, el cual hace parte del

inmueble de mayor extensión de a casa ubicada en el segundo piso y dentro del interior de la casa ubicada en la Calle 14 9-20 Casa Marques de San jorge Propiedad Horizontal identificado con folio de matrícula inmobiliaria 070-90804 de la ciudad de Villa de Leyva, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran declaradas en la demanda reivindicatoria presentada en contra de la señora INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS.

**SEGUNDA:** que se declare que el derecho de cuota parte de propiedad de la señora INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS fue adjudicado en favor del señor HECTOR BOHORQUEZ ESPITIA, tal como consta en folio de matrícula inmobiliaria 070-90804 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Tunja.

**TERCERA:** Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a la demandada a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor de los demandantes y comuneros demandantes el área ocupada dentro del inmueble mencionado.

**CUARTA:** Que la demandada INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS deberá pagar al señor HECTOR BOHORQUEZ ESPITIA, una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles dejados de percibir, desde el mismo momento de ordenada la entrega de cuota parte en su favor, fecha en que se inicia su posesión de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble.

**QUINTA:** Que en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el Código Civil en su título primero del Libro II.

**SEXTA:** Que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación y las demás registradas con ocasión de la presente demanda.

3.2.5. También la Curadora Ad Litem contestó la demanda por las personas indeterminadas.

### 3.3. Excepciones previas

3.3.1. En proveído del 6 de junio de 2019 resuelve sin mérito excepciones previas propuestas por la demandada María Castañeda Oliveros.

3.3.2. Por auto del 25 de julio de 2019, el Juez de Primera instancia declaró con mérito la excepción de FALTA DE COMPETENCIA, propuesta por los demandados, ordenado remitir las diligencias a la Oficina de Apoyo Judicial de Tunja para ser repartidas a los Juzgado Civiles del Circuito de Tunja.

3.3.3. Por reparto el proceso le correspondió al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Tunja, Autoridad por medio de auto del 5 de septiembre de 2019, rechazó la demanda por falta de competencia, en su lugar, promovió conflicto negativo de competencia con el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villa de Leyva.

3.3.4. Finalmente, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Tunja – Sala Civil Familia en proveído del 9 de octubre de 2019, asignó la competencia para conocer del proceso al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villa de Leyva.

4. De otro lado, los demandados principales **INGRID BEATRÍZ PARADA CASTELLANOS** y **RENÉ AGUSTÍN LINDO ARIAS**, formularon de demanda de reconvención de pertenencia en contra de **JANNETTE PARADA CASTELLANOS**, **MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS**, **JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS**, **JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS** y **JOHANIO PARADA CASTELLANOS** y de las **PERSONAS INDETERMINADAS**, la cual fue sustentada en:

#### 4.1. Las pretensiones:

**PRETENSIONES:**

**PRIMERA.-** Declarar que los demandantes **INGRID BEATRIZ CASTELLANOS PARADA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 23.689.768 de Villa de Leyva y **RENE AGUSTIN LINDO ARIAS**, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.533.339 de Popayán, cónyuges entre sí, han adquirido el derecho real de dominio por vía de la prescripción extraordinaria, sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO** de aproximadamente ochenta y un metros con noventa y un centímetros (81,91 mts<sup>2</sup>), ubicado en el segundo piso y dentro del interior de la casa de la Hospedería "EL MARQUES DE SAN JORGE" de Villa de Leyva, que consta de dos (2) habitaciones, un afitillo que se usa como habitación, dos baños, un balcón y un pequeño estar, el cual hace parte del inmueble de mayor extensión de la casa u hospedaje ubicado en la Calle 14 N° 9-20 del mismo municipio de Villa de Leyva, identificado con la matrícula inmobiliaria N°070-90804, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, y Código Catastral N° 100001500143901, determinado por los siguientes linderos especiales: **POR EL OCCIDENTE**, esta el acceso por una escalera tipo caracol hecha en metal y madera frente a un patio interior que presta servicio de entrada al patio de lavandería, cocina cuarto de plancha y huerta, en el mismo costado están puestos los tanques de almacenamiento de agua potable para el consumo de toda la casa; **al ORIENTE**, presenta muros que colindan con dos habitaciones (Orquídeas y Bugambiles) que prestan servicio a la Hospedería; por el **SUR**, tiene un balcón vista al patio mencionado anteriormente que presta servicios a la Hospedería y muros de una habitación identificada con la nomenclatura 205 ; por el **NORTE** colinda con parte de los tejados que hacen parte de otro apartamento familiar incluido en el global del predio y muros que colindan con la quebrada San Agustín, existen ventanas que permiten tener acceso óptico por este costado; en la planta baja que sirve de piso a la totalidad del apartamento descrito se encuentra el cuarto de plancha y lencería, la despensa, la cocina que prestan servicio a la Hospedería o casa el **MARQUEZ DE SAN JORGE**.



EL anterior inmueble que tienen en posesión los señores **INGRID BEATRIZ CASTELLANOS PARADA Y RENE AGUSTIN LINDO ARIAS** desde el año 1999, hace parte del de mayor extensión ubicado en la Calle 14 N° 9 - 20 de Villa de Leyva distinguido con la matrícula inmobiliaria N°070-90804 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Código Catastral N° 100001500143901, se encuentra determinado por los siguientes **LINDEROS GENERALES PRIMER PISO**: siguiendo en sentido positivo de las agujas del reloj: **SUR**, en una extensión de cuarenta y cuatro punto cinco metros (44.5 mts) linda con vía pública, hoy calle 14, mediante muros, puertas y ventanas; **OCCIDENTE**: El límite por este costado tiene una longitud de treinta y ocho punto ocho metros (38.8 mts) y linda mediante muros con predios de **JUAN GUERRERO**, hoy de Octavio Rodríguez; **NORTE**, sigue una línea quebrada tal que en treinta y seis punto metros (36.4 mts) linda mediante muros y ventanas con el caño de la quebrada **SAN AGUSTIN**, luego sigue hacia el sur en una longitud de seis metros (6 mts) lindando mediante muro divisorio con hall y escalera del apartamento N° 14-31, luego sigue hacia el oriente en una longitud de ocho punto nueve metros (8.9 mts) limitando mediante muro con hall y local del apartamento N° 14-31, vuelve hacia el sur, (costado oriental) y limita mediante muros con puertas y ventanas con vía pública hoy carrera 9 en una longitud de 29.60 mtrs y encierra. **NADIR**, con piso de cimentación salvo la parte que da sobre el local N° 9-33 (Sur), con el cual linda con entropiso común al medio en un área de 187,60 mtrs<sup>2</sup>; **CENIT**: Con cubierta general de la construcción salvo la parte del primer piso que linda con placa común al medio y que corresponde a la alcoba dos y cuarto de ropas y corredor frente al mismo, ubicados estos en un el segundo piso del apartamento N° 9-31, en un área de 33.80 mts. **SEGUNDO PISO**: Limita en una longitud de 8.90 mts mediante muro

divisorio con el corredor del cuarto de ropas y alcoba 2 del Apartamento N° 14 - 31. **CENIT** con cubierta general de la construcción.

**SEGUNDA.-** Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene registrar la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja y abrir el correspondiente folio de matrícula.

**TERCERO.-** Condenar en costas a la parte demandada en caso de que se opongan a las pretensiones de esta demanda.

## 4.2. Elementos Fácticos:

### HECHOS EN QUE SE FUNDAN LAS PRETENSIONES:

1°.- Refieren mis poderdantes **INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS** que hacia el año 1997 y 1998, su señora madre **BEATRIZ CASTELLANOS**, le dice de viva voz que "es su deseo que ella, su esposo **RENE AGUSTIN LINDO ARIAS** y su nieto mayor y luego de que nazca su segundo hijo se vayan para Villa de Leyva a vivir a su casa de Villa de Leyva", porque todos se encontraban viviendo en Bogotá.

2°.- Afirma la señora **INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS**, que en Febrero de 1999 viaja a Villa de Leyva a hablar con su señora madre **BEATRIZ CASTELLANOS**, sobre el ofrecimiento realizado para que ella se fuera a vivir en el municipio de Villa de Leyva, en compañía de su esposo **RENE AGUSTIN LINDO ARIAS** y sus hijos, al igual que le comentó su deseo de hacer donación a todos sus hijos de la casa de su propiedad ubicada en la población, y reservándose el derecho de usufructo como al efecto lo hizo.

3°.- Refiere **INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS** que en el mes de marzo del año 1999, quedó embarazada de su tercer hijo quien nació el 23 de Septiembre de 1999; enterada su señora madre de dicho hecho, la visita en la ciudad de Bogotá en donde tenía fijada su residencia y le insiste que regrese a Villa de Leyva tal como le había propuesto, lo que finalmente aceptó.

4°.- Manifiesta mi poderdante **INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS** que a mediados del mes de Octubre de 1999 llega a la casa de su señora madre doña **BEATRIZ CASTELLANOS** en compañía de su esposo **RENE AGUSTIN LINDO ARIAS** y sus tres (3) pequeños hijos a vivir a la población de Villa de Leyva, donde su señora madre les hace entrega la habitación N° 12, con baño privado, y adicionalmente el baño externo ubicado en el pasillo del segundo piso, destinado a los huéspedes de la posada, donde están las habitaciones 11 y 10, cuyas fotografías en las cuales se puede apreciar la nomenclatura interna y su ubicación exacta, se anexan como pruebas y corresponden a tomas realizadas en el año 2000.

5°.- Informan mis poderdantes **INGRID BEATRIZ PARRA CASTELLANOS** y **RENE AGUSTIN LINDO ARIAS**, que a principios del año 2002, la señora **BEATRIZ CASTELLANOS**, propietaria del inmueble les hace entrega de la

habitación /Apartamento Interior N°11 que consta de: dos (2) habitaciones amplias, una de estas habitaciones tiene closet de tres (3) cuerpos hecho en madera, o armario incrustado en la pared, cuya vetustez es superior a 20 años, dos (2) baños, cocineta, estar y patio de ropas amplio cubierto con marquesina, lavadero y vista al huerto interior, al parqueadero y calle 14 (se anexa registro fotográfico donde se evidencia que la marquesina, patio de ropas y lavadero donde queda actualmente la habitación principal) fotografías que igualmente se anexan e ilustran el antes y el después del inmueble que pretender prescribir mis poderdantes.

6°.- Cuentan mis poderdantes que posteriormente, se hace una reunión entre todos los hermanos (as) **PARADA - CASTELLANOS** y **BUITRAGO CASTRELLANOS**, en la Casa del Marqués de San Jorge, y deciden de común acuerdo, construir dos Suites, y para tal fin tenían se vieron en la necesidad de desocupar temporalmente el apartamento que ellos ocupaban con su familia, mientras se construiría la habitación principal en el patio de ropas y lavadero con balcón, se conservaría un baño en el mismo lugar con la habitación que hasta la fecha tiene un closet amplio en madera con tres cuerpos verticales con ventana al solar y vista al Occidente y se reubicaría otro baño y un altillo.



**7o.-** Se aclara que mis poderdantes entraron en posesión del inmueble apartamento descrito y alinderado en la pretensión primera de la demanda, desde el año 1999, cuando la señora **BEATRIZ CASTELLANOS**, madre de la demandante señora **INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS** y propietaria del inmueble de mayor extensión le ofreció que fuera a vivir allí junto con su esposo **RENE AGUSTIN LINDO ARIAS**, y sus tres pequeños hijos: **DAVID, DANIEL y GABRIEL**, posesión que ha mantenido desde su ingreso al inmueble, en el transcurso de la remodelación del apartamento y que aún en la actualidad, poseen y que como se anotó corresponde al que ofreciera la señora madre de **INGRID BEATRIZ**.

**8o.-** Desde el mismo año 1999 mis poderdantes **INGRID BEATRIZ y RENÉ AGUSTÍN** establecieron su residencia en dicho lugar, allí crecieron y educaron a sus hijos, sin que desde ese momento ni posteriormente, ninguno de sus hermanos se opusiera a que ellos permanecieran viviendo allí.

**9o.-** Desde el año 1999 hasta la fecha mis poderdantes entraron en posesión de manera quieta, pacífica, ininterrumpida hasta la presente fecha, el inmueble descrito en la pretensión primera de esta demanda, en un área de menor extensión es decir de (81.92 m<sup>2</sup>), dentro del inmueble de mayor extensión que tiene un área construida de 1.170 m<sup>2</sup> y 616,6 metros de patios y zonas libres, posesión que ostentan de buena fe, sin violencia ni clandestinidad porque entraron a poseer dicho inmueble con aquiescencia de la propietaria señora **BEATRIZ CASTELLANOS**.

**10o.-** Dentro de los actos posesorios y de señorío que han realizado los demandantes sobre el apartamento que tienen en posesión están el

mejoramiento de la vivienda con arreglos locativos como reparación de paredes, lijada de barandas, mantenimiento de pisos y puertas, pintura general del apartamento, cambio de duchas, de flotadores y habitarlo desde el año 1999 para su uso como vivienda familiar en compañía de sus hijos.

**11o.-** EL inmueble objeto de pertenencia, cuenta con los servicios de agua, luz, gas que pese a que estos servicios no se encuentran independizados del inmueble de mayor extensión, los servicios los cancelaba la señora **MYRIAM CASTELLANOS BUITRAGO**, del producido del arrendamiento de las habitaciones del miso Hotel **EL MARQUES DE SAN JORGE**, por ser ella quien ostenta la calidad de administradora del HOTEL, en nombre de todos los copropietarios entre ellos la señora **INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS**, por cuanto el inmueble en mayor extensión se encontraba en común y proindiviso con todos sus otros hermanos.

**12o.-** Los demandantes han cancelado impuestos, efectuado otras mejoras, y demás actos de posesión, para lo cual igualmente han hecho uso de los dineros que le corresponden a mi poderdante **INGRID BEATRIZ**, de la administración de la posada "Marqués de San Jorge", dineros que administra la señora **MYRIAM CASTELLANOS**, por encontrarse el inmueble en comunidad con sus otros hermanos, quienes le delegaron a la misma dicha función.

**13o.-** Para mayor ilustración, se aclara que mi poderdante **INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS**, además de ser poseedora de buena fe desde el año 1999, en compañía de su esposo **RENE AGUSTIN LINDO ARIAS**, como propietaria de una cuota parte del inmueble de mayor extensión, hizo aportes económicos del giro operacional, frutos o producido en efectivo por concepto de arriendos de locales comerciales ubicados en la carrera 9, por concepto de servicios hoteleros en la Casa Marques de San Jorge, de los dineros recaudados por estos conceptos se pagaba impuestos, multas a la Dian año 2012 y 2013, compra de materiales para mejoras en los locales comerciales años 2006 y 2007, como para la construcción de dos sultes año 2009 y mejora de vivienda o apartamento donde los demandantes y poseedores fijaron su residencia desde el año 1999, y otros arreglos hechos en el año 2016 en el corredor posterior, segunda planta del patio.

**14o.-** Como se ha enunciado en los numerales anteriores los demandantes **INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS y RENE AGUSTIN LINDO ARIAS**, entraron en posesión del inmueble a usucapir de una manera pública, pacífica y han venido ejerciendo actos de señores y dueños de manera ininterrumpida desde el año 1999 hasta la fecha de presentación de ésta demanda.

**15o.-** Los demandantes cumplen y superan ampliamente el término de posesión de diez (10) años, exigido por la Ley 791/02 art. 6, actual artículo 2532 del Código Civil, para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio del predio objeto de pertenencia.

**16o.-** Los demandantes me han otorgado poder para actuar y adelantar la presente demanda.

### 4.3. ACTUACIÓN PROCESAL DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

#### 4.3. Admisión y traslado

4.3.1. Admitida la demanda de reconvencción de pertenencia mediante auto de fecha 24 de octubre de 2019 (C. Electrónico), se ordenó dar traslado de esta a la parte demandada, por el término legal.

**4.3.2.** En cumplimiento de lo anterior, los demandados **en reconvención** se notificaron personalmente el 22 de mayo de 2019 (C. Electrónico), **pero no contestaron la demanda ni formularon excepción alguna.**

#### **4.4. Réplica a la demanda de reconvención**

4.4.1. El 9 de marzo de 2022 el señor HÉCTOR BOHÓRQUEZ ESPITIA, contestó la demanda de reconvención y propuso excepciones de fondo<sup>3</sup>. Seguidamente, la apoderada Martha Lucía Hernández Saboya informa del deceso del Opositor Bohórquez Espitia, en su lugar, pone de presente que ha recibido poder las herederas LUISA FERNANDA BOHÓRQUEZ MORALES y MARÍA ALEJANDRA BOHÓRQUEZ MORALES, para que sean reconocidas en lugar que ocupaba el causante.

4.4.2. En audiencia del 19 de noviembre de 2020, el Juez de Primer Grado determinó reconocer a los señores HÉCTOR BOHÓRQUEZ ESPITIA, LUISA FERNANDA BOHÓRQUEZ MORALES y MARÍA ALEJANDRA BOHÓRQUEZ MORALES, como Litisconsortes Facultativos, además, a los tres les dio la calidad de OPOSITORES dentro del Proceso de Pertenencia.

#### **5. SENTENCIA APELADA**

El Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villa de Leyva en sentencia de primera instancia del 21 de abril de 2022, en audiencia oral, luego de hacer un recuento de los hechos, pretensiones de la demanda principal reivindicatoria y de la reconvención de pertenencia, así como de la tesis de quien se opone, plantea el problema jurídico respectivo a efectos de resolver las demandas; en esa medida, negó las pretensiones de la acción reivindicatoria, así mismo, no accedió a las pretensiones de la demanda de reconvención de pertenencia, e informar esa decisión al Juzgado donde se tramite el proceso Divisorio.

La Decisión anterior fue objeto de apelación por las apoderadas de los demandantes en reivindicación y de las litisconsortes facultativas, quienes instan la revocatoria de fallo reivindicatorio. El Funcionario de primera instancia concedió la alzada que ocupa nuestro estudio.

#### **6. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

En oportunidad la parte demandante, interpuso recurso de apelación a la sentencia de primera instancia, esperando por esta Judicatura su revocación íntegra por cuanto como se logra advertir de los audios en la audiencia oral, se opone a la providencia bajo los siguientes reparos:

**6.1. En primera medida,** refiere la apoderada de los demandantes en Reivindicación, que se dan los cuatro elementos estructurales de esta acción, a saber: **a) Derecho de dominio en cabeza del propietario,** dice que se trata de un inmueble en común y proindiviso, que aparecen como propietarios Jairo Buitrago Castellanos, Myriam Buitrago Castellanos, Jeannette Parada Castellanos, Johanio Parada Castellanos, Jorge Enrique Parada Castellanos, el Litisconsorte Héctor Bohórquez Espitia, e Ingrid Beatriz Parada Castellanos copropietaria del 3.174%, pero aclara que también es demandado René Lindo Arias quien no es propietario; agrega que, la ley y la jurisprudencia prevén que siendo copropietarios de un inmueble es posible que uno, todos o cualquiera pueda iniciar proceso reivindicatorio contra un tercero u otro copropietario que se refute poseedor de una parte o todo del inmueble. **b)**

<sup>3</sup> Ejercicio de Derecho de Propiedad sobre su Cuota Parte y Carencia de los requisitos para pedir la prescripción adquisitiva de apartamento ubicado dentro del inmueble de mayor extensión.

**posesión material ejercida por la parte demandada**, dice que los demandados Ingrid Beatriz Parada Castellanos (Copropietaria del 3.174%) y René Lindo Arias, manifestaron ser poseedores de parte del inmueble cuando se realizó la diligencia de entrega del remate adjudicado al señor Héctor Bohórquez Espitia en el Proceso Ejecutivo No. 2000-01172 el 2 de mayo de 2017. **c) que la cosa sea singular o cuota determinada de la misma**, indica que la parte pretendida en reivindicación es lo que **señalan los demandados como apartamento compuesto por dos piezas con dos baños, altillo balcón y un estar**, la cual se identificó en el dictamen pericial. **d) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado**, afirma que corresponde al mismo que se posee y el que se pretende reivindicar, fue determinado en las demandas reivindicatoria y de pertenencia. **e) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado**, aduce que se trata de la Escritura Pública No. 319 del 16 de febrero de 199, en todo caso, resalta que el derecho de cuota lo perdió Ingrid Parada en el proceso Ejecutivo en mención.

Expone que, como el Juez de Primera Instancia sustentó la negación de la reivindicación, en el hecho de no se probó la mala fe de los poseedores, fundamento dice la recurrente cuestionó porque no es propio de esta clase de acciones, seguidamente, hace un recuento de los motivos por los cuales considera la recurrente quedó probada la mala fe.

**6.2. En relación con el recurso formulado por la apoderada del Opositor** en contra de la sentencia que negó las pretensiones reivindicatorias, con fundamento en el artículo 946 del C. C., indica que la acción reivindicatoria se formuló con base en la cuota parte, en el fallo y con base en la pérdida de los derechos que tenía la señora INGRID CASTELLANOS PARADA, al haber sido rematada su cuota parte por el señor HÉCTOR BOHÓRQUEZ ESPITIA, aunado, que no fue posible obtener la entrega por parte de Ingrid de esa cuota parte, a pesar de haberse comisionado en las autoridades de Villa de Leyva; añade que, el objeto de esta reivindicación es de los derechos que ella fue despojada por cuenta del remate adjudicado, no fue sobre toda la cuota parte; agrega que, sobre ello no se pronunció de fondo el Despacho a pesar que las pretensiones se reducen exclusivamente a ese aspecto, así lo exponen los hechos de la demanda y en esa forma entran sus poderdantes como litisconsortes; sumado que, considera que no es un elemento de la acción reivindicatoria la demostración de una posesión irregular, menos, que se deba demostrar una posesión de mala fe para que se conceda la reivindicación, dado que según el artículo 946 es una facultad que tiene una persona que tiene una titularidad de un derecho y quiere recuperar su titularidad porque hay un poseedor que se ha ingresado allí, no necesita la mala fe.

## 7. PROBLEMA JURÍDICO

Conforme a la competencia restringida del Superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del Código General del Proceso, habida cuenta del carácter rogado de este recurso, formulado solo por la parte demandante en reivindicación y por los Opositores, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por las recurrentes. En punto a ello, deberá determinarse si en este caso es prudente confirmar la sentencia de primera instancia en la medida que negó las pretensiones de reivindicación en tanto no se dan los presupuestos axiológicos de la acción.

## 8. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO EN SEGUNDA INSTANCIA

### La legitimación en la causa

La legitimación activa en la acción de dominio está radicada en quien sea propietario pleno, nudo o fiduciario de una cosa (art. 958 del C. Civil), comunero o copropietario, y en quien ha perdido la posesión sobre la cosa estando en el evento de poderla ganar por prescripción, según el artículo 951 ibídem.

**También está legitimado por activa el heredero**, por cuanto éste sucede y representa al difunto en todos sus derechos y obligaciones, por mandato de los artículos 1008 y 1115 *ajusdem*; la legitimación pasiva le corresponde en la acción tratada, al actual poseedor del bien objeto de reivindicación. (Art. 952 *ibídem*).

La referida legitimación en la causa será estudiada al momento de analizar los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, especialmente aquél que guarda estrecha relación con el tema.

**Desde ahora, se aclara que por las condiciones especiales del caso, pareciera que también se debe hacer un estudio de la acción de pertenencia y de los presupuestos estructurales, no obstante, como solo fue objeto de apelación la sentencia proferida en contra de las pretensiones reivindicatorias por las apoderadas de los demandantes principales y de las opositoras (litisconsortes reconocidas), en manera alguna se apeló el fallo nugatorio de la demanda de pertenencia; por ello, el Despacho solo hará referencia a la acción reivindicatoria, los elementos axiológicos de ésta y resolución de los recursos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 del C. G. P.**

## LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y SUS PRESUPUESTOS.

El artículo 946 del Código Civil define la reivindicación o acción de dominio como aquella que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a devolverla.

En consecuencia, la acción reivindicatoria se central obtener la RESTITUCIÓN del bien que no está en posesión del propietario inscrito o de los herederos del titular de dominio.

Igualmente, con la mencionada acción puede pretenderse la restitución del valor que tenga la cosa a reivindicar si la misma se perdió en poder del poseedor, y el pago de los frutos que medianamente hubiere podido producir la cosa durante el tiempo en que el demandado dure en posesión de ésta.

Como presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, han sido considerados en forma reiterada tanto por la Jurisprudencia como por la doctrina, los siguientes:

- \* **Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular**
- \* **Derecho de dominio en el demandante.**
- \* **Poseción material en el demandado.**
- \* **Identidad entre la cosa pretendida y la que es poseída.**

En efecto, sobre la naturaleza jurídica de la acción reivindicatoria y sus requisitos para su prosperidad, la Corte Suprema de Justicia consideró lo siguiente: "...La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. Para la prosperidad de esta pretensión es necesario que concurren los siguientes elementos axiológicos: a) derecho de dominio en cabeza del actor, b) que el demandado tenga la posesión del bien objeto de la reivindicación, c) que haya identidad entre el bien poseído por el demandado y aquél del cual es propietario el demandante; y d) que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular...".

"...Como quiera que por ministerio de la ley el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo (artículo 762 *ibídem*), corresponde al reivindicante, desvirtuar, en primer lugar, dicha presunción legal, para cuyo efecto debe acreditar que es el dueño de la cosa objeto de la litis y que por tanto tiene un mejor derecho frente al demandado poseedor..." Sala de Casación Civil Sentencia No. 157 de 08 de septiembre de 2000. M. P. José Fernando Ramírez Gómez.

### 7.1. LA REIVINDICACION DE CUOTA PARTE

---

PROCESO:	VERBAL – REIVINDICATORIO CON RECONVENCIÓN DE PERTENENCIA
RADICADO:	2018-00097-01
DEMANDANTE:	JANNETTE PARADA CASTELLANOS, MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS, JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS, JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS y JOHANIO PARADA CASTELLANOS
DEMANDADO:	INGRID BEATRÍZ PARADA CASTELLANOS Y PERSONAS INDETERMINADAS

De lo expuesto precedentemente puede concluirse, que cuando se es dueño de una cuota parte sobre una cosa singular, no puede reivindicar para sí el todo, pues no es dueño de la cosa singular, sino que solamente puede reivindicar su cuota parte; pero si pretende reivindicar el todo siendo dueño de una cuota parte, debe pedir no a título personal sino para la comunidad. Sobre la reivindicación de cuota parte, se ha indicado por vía de jurisprudencia:

“...Significa, entonces, que no sólo el dueño de una cosa singular puede ejercer la referida acción de dominio, sino, también, quien es propietario de una cuota determinada proindiviso de un bien; empero, a este último no le es dable reivindicar para él, en los términos del citado artículo 946, la totalidad del bien o parte específica del mismo, como si se tratase de un cuerpo cierto. Así, lo ha entendido la jurisprudencia, pues invariablemente ha sostenido que “no siendo el actor dueño de todo el predio sino de una parte indivisa, su acción no podía ser la consagrada en el artículo 946 del Código Civil sino la establecida en el artículo 949 de la misma obra, ya que el comunero no puede reivindicar para sí sino la cuota de que no está en posesión, y al hacerlo debe determinarla y singularizar el bien sobre el cual está radicada...” (G.J.XCL. Pág.528).

Y es que si la titularidad del derecho de propiedad de un bien está fraccionada entre dos o más sujetos, resulta palmario que la cuota que a cada uno de ellos le corresponde constituye la expresión del derecho de dominio adscrito al respectivo copartícipe, de ahí que su titular puede reivindicar para sí solamente dicha cuota y no todo el bien como cuerpo cierto.

Si bien es cierto que la cuota de dominio considerada en sí misma sólo es contemplable en un plano abstracto o ideal, vale decir, como “el símbolo de la participación en un derecho”, también lo es que su titular la puede enajenar, gravar o reivindicar, esto es, ejercer sobre ella ciertos actos característicos del dominio, como si fuera el objeto exclusivo de éste; por supuesto, que esa exclusividad es aparente porque la verdad es que no cabe desligar la cuota del objeto común de dicho derecho. De todas maneras, la realidad jurídica es que cada cuota, en sí misma considerada, es individual y, por ende, diferente a las demás, cuestión que permite a su titular reivindicarla para sí, pues al fin y al cabo, íterase, es la expresión del derecho de dominio adscrito al copartícipe.

Desde esa perspectiva, la restitución de la cuota parte del bien se efectúa poniendo al comunero reivindicante en capacidad de ejercer los derechos que tiene en la cosa común.

La prosperidad de la acción reivindicatoria prevista en el artículo 949 del Código Civil está supeditada a la concurrencia de las siguientes condiciones: a) que el demandante sea el titular del derecho de dominio de la cuota determinada proindiviso que pretende reivindicar; b) que el demandado detente la posesión material de la misma; c) que exista plena identidad entre el bien poseído por éste y el que comprende la cuota de dominio cuya reivindicación reclama el actor; d) que la reivindicación recaiga sobre una cuota determinada proindiviso de un bien.”<sup>4</sup>.

Teniendo como base el anterior marco jurídico y jurisprudencial, imperioso entonces resulta el estudio de las pruebas decretadas, practicadas y aportadas a fin de determinar si los requisitos indicados en la jurisprudencia citada precedentemente para la prosperidad de la pretensión, se hallan acreditados, estudio que se hará en conjunto con la primera excepción propuesta, como quiera que su fundamento fáctico lo constituye el hecho de no reunirse los requisitos para la reivindicación.

Si bien en las pretensiones de la demanda se pide que se condene a los demandados a

<sup>4</sup> C.S.J. Sala de Casación civil Sent de Agt 14 de 2007. M.P. PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA. Expediente No.15829.

restituir el apartamento de aproximadamente de 48 metros, **compuesto por dos piezas con dos baños, altillo balcón y un estar**, construido y adaptado para vivienda a finales del año 2009, ubicado en un segundo piso en el interior de la Hospedería El Marqués de San Jorge de la carrera 14 No. 9-20 de Villa de Leyva, inmueble **identificado con F. M. I. No. 070-90804 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Tunja y Código Catastral No. 10000150013901**, es decir, solo pretende reivindicar una cuota parte de ese inmueble, por lo que no puede entenderse entonces que lo reclamado es la restitución del 100%, sino un “apartamento”, que es de lo que acreditan los demandantes pertenece a la comunidad. Por ello el Despacho interpretando la demanda hará el estudio de la reivindicación de cuota parte.

De todas formas en el supuesto que se entendiera que pretenden la restitución del total de la pretensión no está llamada a prosperar, puesto que siendo los demandantes dueños o copropietarios por la donación de cuotas a cada uno, no pueden reivindicar para ellos el 100% dado que no son dueños de una cosa singular, sino de una cuota parte; lo legalmente establecido es que pueden reivindicar para si cuota parte, o para la comunidad el 100%, más no para ellos.

## **7.2. COSA SINGULAR REIVINDICABLE O CUOTA DETERMINADA DE COSA SINGULAR**

A voces del artículo 947 del Código Civil la reivindicación puede recaer sobre cosas corporales, muebles o inmuebles, salvo los muebles cuyo poseedor las haya adquirido en feria, tienda, o almacén en que se vendan cosas de la misma clase.

En el presente caso se solicita la restitución del apartamento de aproximadamente de 48 metros, **compuesto por dos piezas con dos baños, altillo balcón y un estar**, construido y adaptado para vivienda a finales del año 2009, ubicado en un segundo piso en el interior de la Hospedería El Marqués de San Jorge de la carrera 14 No. 9-20 de Villa de Leyva, inmueble **identificado con F. M. I. No. 070-90804 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Tunja y Código Catastral No. 10000150013901**, el cual fue debidamente alinderado e identificado en la demanda. Por consiguiente, existe una cosa singular determinada y reivindicable.

## **7.3. DERECHO DE DOMINIO EN EL DEMANDANTE.**

Para efectos de acreditar quien es el dueño del predio a reivindicar adquirido por el modo de la tradición, se requiere aportar un título traslativo de dominio a su favor (escritura pública u otro documento similar), la prueba de haberse inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente (folio de matrícula inmobiliaria o constancia de registro), y que aparezca su tradente como el verdadero dueño anterior.

En el presente juicio los demandantes actúan en representación de la cuota donada a cada uno, es decir, actúan como titulares del derecho real de dominio que tienen sobre la Hospedería El Marques de San Jorge de la carrera 14 No. 9-20 de Villa de Leyva, inmueble **identificado con F. M. I. No. 070-90804 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Tunja y Código Catastral No. 10000150013901**; en tal virtud, adosan junto con los anexos de la demanda el correspondiente certificado de tradición del bien que da cuenta de la propiedad esgrimida y copia de la Escritura Pública por la cual su progenitora BEATRÍZ CASTELLANOS les cede la tradición (C. Electrónico), es decir, la titularidad del derecho de dominio del previo a vindicar, se encuentra en cabeza de la comunidad en común y proindiviso, constituye pleno título traslativo de dominio y atendiendo lo consignado en el folio de matrícula en mención.

## **7.4. IDENTIDAD ENTRE LA COSA PRETENDIDA Y LA QUE ES POSEÍDA**

---

PROCESO:	VERBAL – REIVINDICATORIO CON RECONVENCIÓN DE PERTENENCIA
RADICADO:	2018-00097-01
DEMANDANTE:	JANNETTE PARADA CASTELLANOS, MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS, JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS, JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS y JOHANIO PARADA CASTELLANOS
DEMANDADO:	INGRID BEATRÍZ PARADA CASTELLANOS Y PERSONAS INDETERMINADAS

Este elemento consiste en la verificación o constatación de que el bien indicado en el título y en la demanda, es aquel que realmente posee el demandado, citando lo que al punto la Corte Suprema de Justicia, que en decisión del 27 de abril de 1955 sostuvo: "...La identidad entre la cosa sobre la cual arraiga el derecho cuya titularidad demuestra el actor, y la cosa poseída por el demandado, es indispensable, porque tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre la cual incide. Si bien el poseído es otro, el derecho no se ha violado, y el reo no está llamado a responder..."

Descendiendo al caso bajo estudio, tenemos que se pretende la vindicación del apartamento de aproximadamente de 48 metros, **compuesto por dos piezas con dos baños, altillo balcón y un estar**, construido y adaptado para vivienda a finales del año 2009, ubicado en un segundo piso en el interior de la Hospedería El Marqués de San Jorge de la carrera 14 No. 9-20 de Villa de Leyva, inmueble **identificado con F. M. I. No. 070-90804 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Tunja y Código Catastral No. 10000150013901**, y de los documentos acreditados se infiere que los demandantes son titulares del derecho real de dominio debidamente inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, cuya tradición la adquieren mediante la donación que les hiciera su progenitora; información con la que se constata que el bien objeto de vindicación es el mismo que "poseen" los demandados **Ingrid Beatriz Parada Castellanos y René Lindo Arias**. Es decir, no existe ningún yerro en cuanto a linderos y, aun existiendo discordia en este aspecto, la doctrina de la Corte Suprema de Justicia ha decantado que es procedente la acción reivindicatoria, aun en el evento que haya discrepancia en cuanto a un linderero, área real o características del bien determinado en la demanda, lo expuso el Alto Tribunal:

"...En este orden de ideas, se colige que la discrepancia que pueda observarse respecto de los linderos, el área y, en general, las características del predio materia del litigio en los referidos actos procesales -demanda, inspección judicial y dictamen pericial- no es cuestión que en sí misma engendre error y, mucho menos, de la intensidad atrás advertida, atribuible al último de esos elementos de juicio, pues en esos aspectos la postura adoptada por los auxiliares de la justicia simplemente refleja lo que ellos observaron al respecto, erigiéndose, por lo tanto, en uno de los aspectos que habrán de valorarse, de ser necesario, para determinar la satisfacción en el *sub lite* del elemento de debida identidad que, como en varias oportunidades a lo largo de este fallo se ha sostenido, es estructural de la acción de dominio...". Providencia del 9 de septiembre de 2011, Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, Ref.: 25286-3103-001-2001-00108-01, M. P. Dr. ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ.

Si ello es así, es del caso precisar que el predio a reivindicar fue perfectamente identificado y coincide con el que "poseen" los demandados.

#### **7.5. DE LA POSESIÓN DE LA DEMANDADA:**

En la demanda se afirma que los demandantes se encuentran privados de la posesión del inmueble tantas veces mencionado, sosteniendo que la misma la detentan los demandados Ingrid Beatriz Parada Castellanos y René Lindo Arias.

Es pertinente señalar sobre este punto, que sustenta la parte actora que en respuesta al libelo genitor los demandados, a través de apoderado, quienes afirman tener la condición de poseedores del inmueble objeto de vindicación, pues dicen que detentan el predio por voluntad de su Progenitora BEATRIZ CASTELLANOS quien les ofreció el apartamento en mención como vivienda para los esposos e hijos, posteriormente, protocolizando la transferencia del bien el 16 de febrero en 1999 al donar la propiedad a sus hijos mediante Escritura Pública; incluso, adicionan que se cimienta aún más la posesión en los demandados, toda vez que éstos en idénticos elementos fácticos, plantearon demanda de reconvencción de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, circunstancias que en sentir de la parte demandante en reivindicación son motivos suficientes que cumple con este presupuesto axiológico; no obstante lo que antecede, para esta Judicatura el elemento en mención **no** se cumple en el presente caso, como pasa a explicarse:

---

PROCESO:	VERBAL – REIVINDICATORIO CON RECONVENCIÓN DE PERTENENCIA
RADICADO:	2018-00097-01
DEMANDANTE:	JANNETTE PARADA CASTELLANOS, MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS, JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS, JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS y JOHANIO PARADA CASTELLANOS
DEMANDADO:	INGRID BEATRIZ PARADA CASTELLANOS Y PERSONAS INDETERMINADAS

7.5.1. En el sub lite, pese a que los demandados se abrogan la condición de poseedores desde 1997, pues así lo expresan tanto en la contestación al libelo genitor como en la demanda de reconvencción de pertenencia porque su progenitora la dejó vivir en ese apartamento; véase que de las pruebas testimoniales y la misma confesión de las partes en los interrogatorios, **es claro** que en vida de doña Beatriz Castellanos, aquella mandó en el Hotel hasta el último día vida, incluso, son unánimes las declaraciones en manifestar que en todo momento conservó la lucidez mental; lo que significa que hasta el deceso de la Progenitora ocurrido en junio de 2002 (según las pruebas), ningún hijo ni extraño ejerció actos de posesión con ánimo de señor y dueño en el Hotel Hospedería El Marqués de San Jorge de la carrera 14 No. 9-20 de Villa de Leyva, porque todos los consanguíneos y el demandado René Lindo confirman que mandaba su suegra, es decir, reconocen dominio ajeno en cabeza de la Beatriz Castellanos.

7.5.2. Ahora, con posterioridad a la muerte de la señora Beatriz Castellanos que según los interrogatorios ocurrió en junio de 2002, todos los hermanos o condueños **acordaron** que Ingrid, su Esposo e hijos continuarían habitando el apartamento en el que su progenitora los había ubicado desde 1997, a cambio, ésta se ocuparía de las labores de cocina, otra de sus hermanas como administradora del Hotel y una tercera se encargaría de las habitaciones y recibirían una ayuda económica.

7.5.3. Según, los mismos demandantes, demandados y maestro que realizó la obra, aproximadamente **en mayo de 2009**, los comuneros **pactaron, acordaron** construir dos suites y reformar el apartamento o habitaciones donde residían los esposos Lindo - Castellanos e Hijos y, durante el tiempo en que duró la obra pasarían a vivir en la habitación que en vida ocupó el padre en el apartamento familiar, como en efecto ocurrió; obra que según las declaraciones testimoniales e interrogatorios de parte, duró más o menos hasta noviembre de 2009.

7.5.4. En diciembre de 2009, una vez finalizada la construcción, Ingrid, su esposo René e Hijos, en virtud del acuerdo pasaron a residir en el Apartamento que hoy ocupan, **compuesto por dos piezas con dos baños, altillo balcón y un estar.**

¿Qué significa lo anterior?, que si bien los demandados en reivindicación Ingrid Beatriz Parada Castellanos y René Lindo Arias han mantenido una posesión durante su estadía en la Hospedería El Marqués de San Jorge de Villa de Leyva, sin embargo, esa relación material que los une con el predio **no** es propiamente una posesión acompañada del animus y corpus, esto es, la intención de creerse dueños y desconocer a los demás, dado que ellos no están ahí como poseedores sino en virtud del **acuerdo, convenio, pacto** a que llegaron entre todos los comuneros en mayo de 2009 sobre el arreglo del sitio para habilitar las dos suites y el apartamento en el que habitan en la actualidad.

Entonces, al hacerse patente ese acuerdo entre comuneros, los dos demandados en reivindicación están administrando parte de la comunidad; pues recuérdese que al realizar tales actos materiales en virtud de un acuerdo **no** hay posesión, conforme lo prevé el artículo 375-3 del C. G. P. al siguiente tenor: "...La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, **siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad...**" (Negrillas y subrayado del Juzgado).

También, es menester hacer precisión que si bien la jurisprudencia señala que el presupuesto de la posesión e identidad del bien se dan por superado cuando el demandado al contestar la demanda señala ser poseedor y/o a través de demanda de reconvencción de pertenencia, sin embargo, ese principio jurisprudencial para esta Judicatura no es aplicable al

caso de marras, pues **contrastadas** las pruebas testimoniales y la confesión de las partes, demandantes y demandados, en los interrogatorios, primero, señalan que Beatriz Castellanos **mandó** en el Hotel durante toda su vida porque que tuvo lucidez mental hasta el último día, es decir, reconocen dominio ajeno; segundo, luego de la muerte de la Progenitora, los demandados en reivindicación siguen pernotando en el Hotel producto del acuerdo a que llegaron todos los comuneros en mayo de 2009, hecho que hace inviable el presupuesto de la posesión, sino que tienen la condición de administradores de parte de la cosa en común y proindiviso.

No menos importante, exige comentario el hecho que dice quien recurrente, respecto a que en diligencia de entrega realizada el 2 de mayo de 2017 remate adjudicado al señor Héctor Bohórquez Espitia en el Proceso Ejecutivo No. 2000-01172, los demandados Ingrid Beatriz Parada Castellanos (Copropietaria del 3.174%) y René Lindo Arias manifestaron ser poseedores de la cuota parte objeto de litigio, por ello, indica que la posesión está en cabeza de los demandados; al respecto, podría pensarse como cierta esa premisa, empero, se advierte que en la vista pública solo participaron las partes, es decir, el rematante HÉCTOR BOHÓRQUEZ ESPITIA, su apoderado FERNANDO PICO CHACÓN, el demandante IVÁN FERNANDO REINA y el demandado RENÉ AGUSTÍN LINDO ÁRIAS; en manera alguna se hicieron presentes los demás copropietarios ni les es oponible ese acto procesal; tampoco, puede pensarse que esa oposición a la entrega ejercida por el señor Lindo Arias sea catalogada como interversión del título, toda vez que esa diligencia no es oponible a los demás comuneros.

Si bien se procura dar alcance a una prueba o diligencias llevada a cabo en otro proceso, no es menos cierto que lo allí ocurrido no tiene el carácter de plena prueba en el proceso bajo análisis, pues las partes en uno y otro juicio son distintas, y, respecto de quienes se pretende hacer valer aquí, allí no pudieron participar, menos intervenir, al menos no hay prueba o elemento cognoscitivo que abra paso a pensar distinto.

Bajo la anterior égida, como bien lo atinó el Juez de Primera Instancia al negar las pretensión reivindicatoria, refulge palmario que la estancia de los demandados en el predio o posesión, pudo haber obedecido en un principio a la relación material que inicia cuando la Progenitora les permitió el ingreso, empero, existen circunstancias objetivas que rompen lo que la Jurisprudencia ha señalado, en casos como este donde se pretende la reivindicación y los demandados contestan ser poseedores y, es que la estancia de los demandados en el bien, al momento de la presentación de la demanda, obedece al derecho de cuota parte que tienen, de mayor o menor participación, pero del derecho que tienen y del acuerdo entre comuneros, a un pacto entre hermanos tendiente a que una de ellas junto con su grupo familiar viva y resida, incluso, labore en el Hotel; así las cosas, independientemente del tiempo que ella y los suyos estén ahí en el apartamento que hace parte de la construcción común, esa habitación no le permite prescribir ni se puede predicar la existencia de la posesión, se itera, en tanto que los actos que desempeñe obedecen a un acuerdo comunal como lo dispone el artículo 375-3 del C. G. P.

Además, vale aclarar, que producto del derecho que tienen los demandados, específicamente la hermana también propietaria inscrita, a lo sumo puede reconocérsele la calidad de coposeedora de la comunidad, dado que no tienen una posesión común, ordinaria, exclusiva y excluyente, sobre el apartamento sino que ejercen el derecho que el dominio les permite poder estar ahí, pues la posesión la tienen todos los comuneros; se itera que los demandados en reivindicación son coposeedores de todo y de nada; por ende, el presupuesto de estar la posesión en cabeza de los demandados, no se configura en el presente caso, coligiendo que era menester negar la acción reivindicatoria como lo dispuso el Juez de Primer Grado, por tanto, se confirma la providencia opugnada, sin que sea necesario hacer alusión a

restituciones mutuas, buena o mala fe de la posesión, frutos civiles ni mejoras.

Finalmente, en lo que concita al recurso planteado por la **apoderada del Opositor** en contra de la sentencia que negó la reivindicación, fundada en el artículo 946 del C. C., da a entender que el objeto de la reivindicación es de los derechos que fue despojada INGRID CASTELLANOS PARADA por cuenta del remate adjudicado; frente a este punto, debe observarse que el porcentaje que le fue rematado a la demandada por el señor Héctor Bohórquez Espitia, fue aproximadamente 11% o un poco más, pero no perdió todo su derecho, porque según el certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja del 13 de octubre de 2021 así se colige, toda vez que allí se publicita, entre otros, como titulares de derecho real de dominio a Ingrid Castellanos, así que este reparo no tiene prosperidad.

## 8. Conclusión.

Corolario de lo expuesto, no se accede al recurso impetrado, a través de **apoderada**, por cuanto es notorio que los demandados Ingrid Beatriz Parada Castellanos y René Lindo Arias, **no** son poseedores del bien objeto de vindicación, en esa medida, corresponde confirmar la providencia confutada.

De acuerdo a lo anterior, atendiendo lo normado en el Art. 365-1 del C.G.P, en consideración al sentido del fallo corresponde condenar en costas a la parte demandante. Para tal efecto, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del Art. 366 Ibidem.

## 9. DECISIÓN

En razón y mérito a lo brevemente expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Tunja administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Confirmar la sentencia del veintinueve (29) de abril de dos mil veintidós (2022), proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villa de Leyva, por lo anotado en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Condenar en costas de esta instancia a la parte demandante, en la suma de un (1) s. m. l. m. v. y a favor de la parte demandada, de conformidad con lo indicado en la parte motiva de este fallo. Liquídense por secretaría.

**TERCERO:** Ejecutoriada la presente providencia, se ordena devolver la actuación al Juzgado de origen esto es al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villa de Leyva, para lo de su cargo, previas las constancias de ley.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

### HELMHOLTZ FERNANDO LÓPEZ PIRAQUIVE

Juez

JEOP

Helmholtz Fernando Lopez Piraquive

Firmado Por:

---

PROCESO:	VERBAL – REIVINDICATORIO CON RECONVENCIÓN DE PERTENENCIA
RADICADO:	2018-00097-01
DEMANDANTE:	JANNETTE PARADA CASTELLANOS, MYRIAM BUITRAGO CASTELLANOS, JAIRO BUITRAGO CASTELLANOS, JORGE ENRIQUE PARADA CASTELLANOS y JOHANIO PARADA CASTELLANOS
DEMANDADO:	INGRID BEATRÍZ PARADA CASTELLANOS Y PERSONAS INDETERMINADAS

**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 003**  
**Tunja - Boyaca**

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

Código de verificación: **c60893f9073a5255f2e07558da4bf9959b3334f9cb9617c2489f6c9ad9b849b5**

Documento generado en 30/01/2023 03:41:06 PM

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