



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Valledupar, Cesar, quince (15) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: PERTENENCIA.

DEMANDANTE: YIRIS LEONEL OÑATE GUTIERREZ

**DEMANDADOS: HEREDEROS DE NOLBERTA ZULETA DE OÑATE E
INDETERMINADOS.**

RADICACIÓN No. 206214089001-2020-00156-01

I. ASUNTO

Procede este despacho a desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia adiada diez (10) de agosto de dos mil veintitrés (2023), proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de la Paz – Cesar, al interior del proceso de la referencia.

II. ANTECEDENTES

El Señor YIRIS LEONEL OÑATE GUTIERREZ promovió demanda para que se declarará que adquirió mediante prescripción extraordinaria de dominio el, predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 190-19648, a su vez, la señora ROCIO MARIA OÑATE ZULETA promovió demanda de simulación o nulidad absoluta de venta, dichas demandas fueron tramitadas en el presente proceso, las pretensiones principales eran: (i) Que se declare por vía de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio pleno y absoluto, que el señor YIRIS LEONEL ONATE GUTIERREZ C.C. 5.087.847, es Propietario de toda la extensión superficiaria del Predio Rural "AGUA BONITA" ubicado en la VEREDA PARAJE PEREIRA HORNILLA en jurisdicción del Municipio de la Paz (Cesar) (ii) Que se ordene dejar sin efectos la anotación N° 007 del folio de matrícula inmobiliaria y como pretensiones subsidiarias: (i) Que se declare que es simulado y acto ficticio la aparente venta del 43.75% de FERNANDO ALFONSO OÑATE ZULETA a sus hermanos OÑATE ZULETA, contenido en la escritura pública No. 015 del 15 DE ENERO DE 2.019 de la Notaria Única de la Paz (Cesar), por no pagarse ni haber entregado el recibo del precio simulado pactado, no tener ni recibir posesión ni dominio ninguno de los contratantes de la supuesta Cuota Parte comprada de cada uno por corresponder a un solo predio singularizado en su dominio y posesión y en consecuencia anular o dejar sin efectos lo que pretendió ser el acto de Compra venta de cuota parte como presuntos derechos hereditarios abstractos e indeterminados, además que debe prevalecer la donación oculta entre hermanos de este acto absolutamente nulo, por falta de insinuación, en cuanto su valor simulado, irrisorio y catastral fijado (ii) En el evento de no prosperar la simulación de la compraventa, que sea declarada la nulidad absoluta de la escritura pública N° 015 del 15 de enero de 2019 por objeto y causa ilícita (iii) cancelación de la escritura pública N° 015 del 15 de enero de 2019 en la oficina de instrumentos públicos de Valledupar (Cesar).

Dichas pretensiones las realiza fundamentado en los siguientes hechos relevantes:



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

- El predio objeto de litigio se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 190-196-48 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, cuyo nombre es “AGUA BONITA”, con una extensión de 75 HAS 8.250 metros cuadrados.
- Dicho predio presentaba una deuda hipotecaria, la cual fue adquirida por su propietaria, quien en vida respondía al nombre de NOLBERTA ZULETA, quien falleció el 27 de abril de 2020. Teniendo en cuenta que era una deuda *“difícil de pagar”*, la señora NOLBERTA ZULETA le entregó la posesión real y material del inmueble, así como, los pagarés y el estado de deuda en originales para que fuesen asumidas por el hoy demandante YIRIS OÑATE, en ese sentido, le fue entregado el predio en marzo de 1996 por haber asumido el pago de las cuotas mensuales, así como la obligación hipotecaria.
- Por convenio familiar entre la señora NOLBERTA ZULETA y sus nueve (09) hijos representados con el 50% de cuota parte del predio registrado a nombre de FERNANDO ALFONSO OÑATE como legatario de su padre, le entregaron al demandante YIRIS OÑATE la posesión real y material para su explotación económica, por el pago convenido y gradual por la suma de \$5.000.000, recibidos por cada uno con la firma del contrato de promesa de compraventa.
- El primer pago y promesa de compraventa fue realizada ante el Notario único de la Paz – Cesar, el día 30 de enero de 1998 con el señor JAIME OÑATE ZULETA, en dicho documento quedó estipulado *“Lo que le corresponde por derecho propio ya que está a nombre de NOLBERTA ZULETA Y FERNANDO OÑATE y que “este lote de terreno le corresponde a JAIME OÑATE ZULETA por convenio realizado entre familia avalado por quienes hoy como propietarios del bien Agua Bonita” Sic.*
- Posteriormente fueron celebradas diversas promesas de compraventas, en los que declaraban que recibían de parte del señor YIRIS OÑATE, la suma de \$5.000.000 por los derechos de la cuota parte que le llegara a corresponder por el predio rural Agua Bonita y entregaban la posesión real y material del predio, así: el 01 de septiembre de 2003 los señores DALMIRO OÑATE ZULETA y BLEIDIS SOFIA OÑATE ZULETA, el 01 de octubre de 2003 las hermanas MERY LUZ OÑATE ZULETA y PATRICIA REYNALDA OÑATE ZULETA y el día 01 de marzo de 2006 ROMMEL DE JESUS OÑATE ZULETA.
- ROCIO MARIA OÑATE ZULETA mediante declaración juramentada manifiesta haber recibido y aceptado el convenio familiar.
- Los señores FERNANDO ALFONSO OÑATE ZULETA y GLORIA ESTHER OÑATE JARABA pese a que recibieron varios pagos por valor de \$5.000.000, se negaron a firmar la promesa de venta.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR**

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

- La entrega de la posesión material y absoluta del predio se realizó en 1996 por parte de la señora NOLBERTA ZULETA, por haber asumido el demandante la obligación hipotecaria que pesada sobre el predio y las promesas de venta y el dinero entregado a cada uno de sus hijos sirven inequívocamente para probar el inicio de la posesión material.
- La posesión y dominio del predio de forma personal, autónoma e independiente por el demandante exceden los 10 años continuos e ininterrumpidos establecidos por la ley.
- Los actos de señor y dueño que ha ejercido el demandante en su calidad de poseedor real y material absoluto del predio, han sido desde su posesión en el mes de marzo de 1996 hasta la fecha, también con el pago de todos los impuestos prediales anuales del predio rural.
- EL señor FERNANDO ALFONSO ZULETA OÑATE no era el verdadero propietario de cuota parte ni tenía posesión por el hecho de tener registrado el 50% del predio como legatario o representante de los futuros derechos hereditarios y abstractos de él y sus hermanos, hijos de su padre fallecido en 1974, lo cual, configura y demuestra con el registro de cesión o compraventa simulada y ficticia en enero de 2019 de esos presuntos derechos herenciales abstractos a todos sus hermanos, dicho acto no tuvo la virtualidad de interrumpir la prescripción adquisitiva. La mencionada escritura se celebró como un acto ficticio y de simulación absoluta.

III. TRÁMITE PROCESAL

Admitida la demanda mediante proveído de 25 de enero de 2021 y corrido su traslado, los demandados NALFRIS ENRIQUE LUJAN ROJA, MERY OÑATE ZULETA, FERNANDO ALFONSO OÑATE ZULETA, ROMMEL DE JESÙS OÑATE ZULETA, PATRICIA REINELDA OÑATE ZULETA, DALMIRO FRANCISCO OÑATE ZULETA, BLEYDIS SOFIA OÑATE ZULETA y KAREN YANETH OÑATE PUMAREJO estuvieron de acuerdo con el hecho 1, que corresponde a la descripción del inmueble, por su parte, negaron los hechos 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y relataron que en realidad el demandante es arrendatario y que por eso entregó dineros a los demandados, como pago para amortizar los cánones de arrendamiento y no le constan los hechos 6, 15, 16, 17, a su vez, se opusieron a las pretensiones y propusieron las excepciones de mérito (i) inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción (ii) Falta de Causa. Por otra parte, el curador Ad litem de personas indeterminadas estuvo de acuerdo con los hechos 1 y 2 e hizo la claridad respecto del segundo que frente a las manifestaciones respecto a la entrega real y material del inmueble no le consta, así mismo, sostuvo que del hecho del 3 al 5 son ciertos por las promesas de compraventas que reposan en la demanda y que no le constan los hechos del 6 al 31, no se opuso a las pretensiones, por cuanto, se sujetaba a lo que se probara y propuso la excepción genérica.

El Juez de primera instancia en un control de legalidad en la inspección judicial decidió continuar el proceso solo respecto a la pertenencia debatida, por cuanto, la



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

nulidad absoluta formulada por Rocío Oñate debía tramitarse en un proceso separado.

IV. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Promiscuo de La Paz - Cesar, mediante sentencia de diez (10) de agosto de 2023, negó las pretensiones, con los siguientes argumentos:

- No existe claridad respecto al momento en que comenzaron los actos de señor y dueño del demandante sobre el bien inmueble objeto de litigio, dado que con la presentación de la demanda se indicó que se inició desde el mes de marzo de 1996, sin embargo, posteriormente en la audiencia de inspección judicial el actor expresó que tiene la posesión desde marzo de 1995, además, de la discordancia de fechas, el señor YIRIS OÑATE seguía reconociendo dominio ajeno porque expresó que posteriormente de que la señora Nolberta le entregara el inmueble, para lo cual a estas alturas no se tiene certeza si fue en marzo de 1995 o 1996, llegaron a un acuerdo por el precio de \$65.000.000 millones. Es decir, que posterior al año 1996 el demandante seguía reconociendo dominio ajeno hasta el momento del presunto acuerdo por el precio de \$65.000.000 millones, del cual no se tiene una fecha exacta de su celebración.
- El actor era mero tenedor del bien, puesto que, carecía de un requisito Sine Qua Non de la posesión que es el animus domini, al afirmar que él había comprado el inmueble mediante diversas escrituras públicas, entonces, se debe llegar a la conclusión que para las fechas de suscripción de las escrituras públicas, el señor iris Leonel Oñate Gutiérrez, seguía reconociendo dominio ajeno sobre el bien, puesto que decidió celebrar contratos de promesa de compraventa, con los que, según él, eran también propietarios de una cuota parte del predio objeto del litigio.
- El actor era un tenedor y no un poseedor, porqué pese a que tiene el corpus del bien inmueble que dice poseer, carece del animus *domini* por falta de univocidad en sus afirmaciones y por reconocer dominio ajeno.
- No hay una univocidad en las declaraciones del demandante, lo que da pie a interpretaciones polisémicas y ambiguas, puesto que, por qué si el señor YIRIS LEONEL OÑATE GUTIÉRREZ, se reputaba propietario del bien por ejercer actos de señor y dueño, manifiesta que lo correcto es que el señor Fernando y hermanos se acercaran donde él para arreglar, en vista de que el valor adquisitivo del inmueble había aumentado. El demandante reconoce en los demandados igual derecho al que este ostenta sobre el bien objeto de litigio, situación está que, lo inhabilita para adquirir la propiedad por la acción de dominio instaurada, al carecer del ánimo de señor y dueño, requisito este indispensable e irremplazable para la prosperidad de las pretensiones invocadas

V. FUNDAMENTOS RECURSO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Inconforme la parte demandante, interpuso recurso de apelación, los reparos concretos fueron: (i) Interpretación errónea del interrogatorio del demandante (ii) La sentencia le da la categoría de tenedor al actor sin estar demostrado en el expediente (iii) Se verificó con todo el acervo probatorio la existencia del elemento subjetivo animus en el actor que le permite al demandante adquirir el predio rural por vía de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio (iv) El actor desde que asumió la posesión del predio rural en marzo 1995, paso de mero tenedor a poseedor realizando actos de señorío como dueño del bien, es decir que la interversión del título se dio inmediatamente le fue entregada la posesión del predio (v) el demandante fue quien aportó comprobantes de haber pagado los impuestos prediales desde el año 1995 hasta la actualidad (vi) Falta de valoración probatoria de las pruebas practicadas que acreditan la existencia del animus y el corpus del actor en la posesión de la cosa, dicho recurso fue sustentado de la siguiente manera:

La decisión judicial esta soportada en erróneas valoraciones probatorias, o la misma carece de fundamento probatorio, tornándose la decisión en vías de hecho violatorias de derechos sustanciales de las partes, donde el operador judicial, apartado de la realidad probatoria, a su arbitrio decide proferir decisión infundada.

Funda la juez de conocimiento, la negativa de la pretensión exigida en la demanda, en el error o confusión de fechas, que puede atribuirse con facilidad a la antigüedad de los hechos, sumado a la perdida de la memoria de eventos lejanos que causa la avanzada edad, pero que en ningún caso puede interpretarse su respuesta como un acto engañoso, lleno de ardid, sino más bien a una respuesta espontánea, que precisa una temporalidad, superior a los 10 años.

No obró prueba alguna en el expediente que acreditara que el acuerdo económico no surgiera en los años 1995 o 1996, erró la juzgadora al entender que dicho pago se efectuó con posterioridad al año 2002. Lo que, si se determinó con los documentos arrimados, entre ellos las promesas de compraventa suscritas por los demandados, es que reconocían la posesión del demandante señor YIRIS OÑATE GUTIERREZ.

Pese a que del plenario se extrae, sin ninguna duda la aprehensión material del bien, desde hace más de 10 años, la juez resta crédito al aspecto volitivo que esgrime mi mandante, pues ella manifiesta, que el ánimo conciliador de mi cliente con los demandados; es un gesto que se trasmuta en el reconocimiento de señorío ajeno.

VI. TRASLADO NO APELANTE

La parte demandada recorrió el traslado formulado por este despacho en cuanto a la sustentación del recurso de apelación y manifestó que, la Juez Promiscuo Municipal de la Paz – Cesar realizó una valoración ponderada y ajustada, por cuanto, hizo un análisis y una descripción de los modos de adquirir el dominio y cuáles eran los requisitos, trajo a colación el pronunciamiento del A quo respecto a las discordancias evidenciadas por el despacho.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Reitero que se hizo un análisis claro de cada uno de los momentos procesales y de las pruebas que el demandante aportó al proceso garantizándole en todo momento el debido proceso sin obviar ningún detalle procesal.

Para resolver el recurso presentado, el Juzgado Quinto Civil del Circuito, expone la siguiente:

VII. CONSIDERACIONES

Verificada la ausencia de irregularidades que puedan ocasionar la invalidación de lo actuado, así como la satisfacción de los presupuestos procesales para decidir el recurso de apelación en los términos y con las limitaciones que establece el artículo 328 del C.G.P y la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil del órgano cierre¹, es del caso resolver el fondo del litigio.

En el caso analizado, el problema jurídico a resolver se contrae en determinar si es acertada la decisión del Juez a quo de negar las pretensiones de la demanda, al considerar que el actor fungía como tenedor en el predio objeto de litigio, además, que reconocía dominio ajeno, así como reconoce en los demandados igual derecho al que este ostenta sobre el bien objeto de litigio, situación está que, lo inhabilita para adquirir la propiedad por la acción de dominio instaurada, al carecer del ánimo de señor y dueño, o, si por el contrario, obra razón en el apelante al afirmar que existió una indebida valoración del acervo probatorio, dado que el actor era poseedor y no tenedor, además, que la temporalidad de los actos posesorios es superior a 10 años.

Analizados los argumentos expuestos en la sentencia impugnada, las pruebas recaudadas y los reparos concretos, de entrada, se establece que el recurso de apelación tiene vocación de prosperidad en el sentido de que deberá revocarse la sentencia de primera instancia, por cuanto, en el acervo probatorio demuestra que el actor ostenta la calidad de poseedor y ha transcurrido un término superior a 10 años para usucapir por vía extraordinaria el inmueble objeto de litigio. Veamos:

Sea lo primero recordar que, entre los modos de adquirir el dominio, el artículo 673 del Código Civil contempla el de la prescripción, al cual se refiere el artículo 2512 del citado código para decir que: *“La prescripción [ordinaria o extraordinaria] es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales (...)”*.

Sabido es, que existen dos formas o clases de prescripción adquisitiva: la ordinaria y la extraordinaria; para la segunda, que es la que ocupa nuestra atención, los requisitos son posesión y el transcurso del tiempo señalado en la ley. No se requiere en ella buena fe en la adquisición o toma de la posesión, ni título alguno, es decir,

¹ “El apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P.).” (CSJ, sentencia del 1° de agosto de 2014, expediente SC10223-2014, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona).



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR**

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

puede ser ésta irregular²; no obstante, tal posesión debe ser ininterrumpida, o lo que es lo mismo, el tiempo que ella demore debe ser continuo, según se desprende de lo preceptuado en los artículos 2522, 2528 y 2531 parte final ibídem.

A partir de lo anterior, se ha sostenido que una declaración de este linaje pende por la demostración del cumplimiento de varios requisitos, a saber:

- 1. Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción, esto es que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante este modo.*
- 2. Posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir*
- 3. Que dicha posesión se ejerza durante el lapso dispuesto por la ley sin reconocer dominio ajeno. Esta posesión consiste en la ejecución de actos continuos y positivos de dueño traducidos en la explotación económica del bien, situación que en todo caso debe demostrarse plenamente. ley.*
- 4. Que la posesión ocurra ininterrumpidamente durante el lapso dispuesto por la Ley.*

Vale la pena precisar que por ser concurrentes los cuatro presupuestos sobre los cuales se finca la prescripción adquisitiva de dominio, la labor de verificación de los mismos requiere del concurso de todos ellos para que prospere la pretensión.

Asimismo, quien pretenda ver airosas sus pretensiones en este tipo de procesos debe adelantar una tarea probatoria seria y precisa, encaminada a demostrar, antes que nada, si es poseedor continuo del bien a usucapir, y los actos posesorios que de manera ininterrumpida ha realizado sobre el bien objeto de prescripción.

De los presupuestos axiológicos de la acción nos ocuparemos de examinar los que han sido objeto de apelación, esto es, la posesión ejercida por el demandante con ánimo de señor y dueño, de manera pública, tranquila y continua por el tiempo dispuesto en la ley.

Veamos si el demandante cumplió con la carga de probar tales elementos para la prosperidad de la acción.

Afirma el demandante que ha ejercido la posesión material del inmueble de matrícula inmobiliaria N° 190-196-48 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, denominado “AGUA BONITA”, con una extensión de 75 HAS 8.250 metros cuadrados, que se pretende usucapir, el cual afirma en los hechos de la demanda que la señora NOLBERTA ZULETA en convenio familiar con sus nueve (09) hijos representados con el otro 50% de cuota parte del predio registrado a nombre de FERNANDO ALFONSO OÑATE como legatario de su padre, le entregaron la posesión real y material para su explotación económica, por el pago convenido y gradual por la suma de \$5.000.000, recibidos por cada uno con la firma del contrato de promesa de compraventa.

Afirma que el primer pago y promesa de compraventa fue realizada ante el Notario único de la Paz – Cesar, el día 30 de enero de 1998 con el señor JAIME OÑATE ZULETA, y así sucesivamente celebró diversas promesas de compraventas, en las

² Artículo 770 Código Civil Colombiano.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR**

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

que declaraban (...) que entregaban la posesión real y material del predio, así: el 01 de septiembre de 2003 los señores DALMIRO OÑATE ZULETA y BLEIDIS SOFIA OÑATE ZULETA, el 01 de octubre de 2003 las hermanas MERY LUZ OÑATE ZULETA y PATRICIA REYNALDA OÑATE ZULETA y el día 01 de marzo de 2006 ROMMEL DE JESUS OÑATE.

Sostiene el Juzgador de primer grado, que el demandante fungía en calidad de tenedor y no de poseedor y, además, consideró en su providencia que reconocía dominio ajeno pero tales aseveraciones no corresponden al acervo probatorio que reposa en el expediente, como se explicará a continuación:

En el folio de matrícula inmobiliaria N° 190-19648³ se observa que el predio denominado como “*Agua Bonita*” es un predio rural con una extensión de 75HAS 8.250MTS², en este punto debe hacerse una precisión y es que de conformidad con la respuesta del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, este predio tiene una extensión de terreno de 38 Hectáreas 6863 m²⁴. Alinderado así: Punto de partida: se tomó como tal el delta #30, situado al norte, en la concurrencia de las colindancias de Laudino Guerra, Clemente Calderón, Miguel Agustín López y el Peticionario colinda así: NORTE, con Miguel Agustín Lopez, en 1079 MTS del Delta de partida #30 al Delta #62; ESTE con Claudio Moron, en 508 MTS del Delta #63 al Delta #80; SURESTE y SUT, con Claudio Moron, Parte Rio Pereira en medio en 1544 mts del Delta #80 al Delta #15; SUOESTE con Julio Aroca en 477 mts del Delta #15 al Delta #20; OESTE, CON Laudino Guerra y Clemente Calderón en 803 mts al Delta #20 al Delta de Partida #30 y cierra, dicho folio fue aperturado de conformidad con la escritura N° 0774 del 26-07-1982, en el cual consta que el INCORA adjudicó a los señores OÑATE ZULETA FERNANDO ALFONSO y ZULETA VDA DE OÑATE NOLBERTA, también consta que, los titulares de derecho real de dominio hipotecaron el predio mediante escritura N° 938 del 18 de octubre de 1983 y mediante escritura N° 100 del 13-02-1988 a la CAJA DE CRÉDITO AGRARIO, mediante oficio N° 0726 del 28-08-1991 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar embargó el predio, el cual fue cancelado el 26-09-2017 y la hipoteca el 28-09-2018.

Figura en dicho folio una anotación de compraventa de derechos de cuota (Sobre el 43.75% del 50% del derecho común y proindiviso), cuyo valor fue por la suma de \$30.500.000, mediante escritura N° 015 del 15-01-2019, se observa que, el señor FERNANDO ALFONSO OÑATE ZULETA vendió a DALMITO FRANCISCO OÑATE ZULETA, MERY OÑATE ZULETA, GLORIA ESTHER OÑATE DE JARABA, BLEIDYS SOFIA OÑATE ZULETA, JAIME ENRIQUE OÑATE ZULETA, PATRICIA REYNALDA OÑATE ZULETA y ROMMEL DE JESUS OÑATE ZULETA.

Precisó además que, FERNANDO ALFONSO OÑATE ZULETA y GLORIA ESTHER OÑATE JARABA pese a que recibieron varios pagos se negaron a firmar la promesa de venta.

³ Archivo 01 folio 23 en adelante

⁴ Ver folio 5 del archivo de numeración 22



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Al proceso se arrimaron las promesas de compraventa en ellas se lee que fueron celebradas los días 30/01/1998, 12/09/2003, 09/09/2003, 02/10/2003 y 10/03/2006 asimismo demuestran que los promitentes vendedores hicieron entrega del bien al demandante, así:

Fecha	Comparecientes	Objeto	Autenticación
30/01/1998	JAIME OÑATE ZULETA y YIRIS LEONEL OÑATE	"JAIME OÑATE ZULETA promete vender a YIRIS OÑATE GUTIERREZ (...) el lote de terreno que le corresponde a JAIME OÑATE ZULETA en la finca denominada Aguas Bonita y la (Hornilla), ósea lo que le corresponde por derecho propio ya que esta está a nombre de NORBERTA ZULETA y FERNANDO OÑATE) (...) Este lote de terreno le corresponde a JAIME OÑATE ZULETA por convenio realizado entre familia avalado por quienes figuran hoy como propietarios del bien Aguas Bonita ".	En la Notaría Única de la Paz
12/09/2003	BELIDIS SOFIA OÑATE ZULETA y YIRIS LEONEL OÑATE	"(...) la prominente vendedora da a título de venta real y efectiva de manera que cause enajenación perpetua , la cantidad de (...) 3hts, 7.500 Mts2, ubicadas dentro del predio de mayor extensión denominado AGUA BONITA (...) Declara el comprador que desde esta fecha se encuentra en posesión del predio objeto de esta transacción con todas sus servidumbres, debidamente cercado".	En la Notaría Única de la Paz
09/09/2003	DALMIRO OÑATE ZULETA y YIRIS LEONEL OÑATE	"(...) la prominente vendedora da a título de venta real y efectiva de manera que cause enajenación perpetua , la cantidad de (...) 3hts, 7.500 Mts2, ubicadas dentro del predio de mayor extensión denominado AGUA BONITA (...) Declara el comprador que desde esta fecha se encuentra en posesión del predio objeto de esta transacción con todas sus servidumbres, debidamente cercado".	En la Notaría Única de la Paz
02/10/2003	PATRICIA REINELDA OÑATE ZULETA y YIRIS LEONEL OÑATE	"(...) la prominente vendedora da a título de venta real y efectiva de manera que cause enajenación perpetua , la cantidad de (...) 3hts, 7.500 Mts2, ubicadas dentro del predio de mayor extensión denominado AGUA BONITA (...) Declara el comprador que desde esta fecha se encuentra en posesión del predio objeto de esta transacción con todas sus servidumbres, debidamente cercado".	En la Notaría Única de la Paz
02/10/2003	MERY LUZ OÑATE ZULETA y YIRIS LEONEL OÑATE	"(...) la prominente vendedora da a título de venta real y efectiva de manera que cause enajenación perpetua , la cantidad de (...) 3hts, 7.500 Mts2, ubicadas dentro del predio de mayor extensión denominado AGUA BONITA (...) Declara el comprador que desde esta fecha se encuentra en posesión del predio objeto de esta transacción con todas sus servidumbres, debidamente cercado".	En la Notaría Única de la Paz
10/03/2006	ROMMEL DE JESÚS OÑATE ZULETA y YIRIS LEONEL OÑATE	"(...) El prominente vendedora da a título de venta real y efectiva de manera que cause enajenación perpetua , la cantidad de (...) 3hts, 6.500 Mts2, ubicadas dentro del predio de mayor extensión denominado AGUA BONITA (...) Declara	En la Notaría Única de la Paz



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Fecha	Comparecientes	Objeto	Autenticación
		el comprador que desde esta fecha se encuentra en posesión del predio objeto de esta transacción con todas sus servidumbres debidamente cercado".	

Ha señalado la Corte Suprema de Justicia que “Cuando al promitente comprador se le hace la entrega anticipada del bien prometido en venta se le constituye en principio como poseedor del mismo”. Así mismo, en Sentencia SC175 del 10 de Julio de 2023 esta corporación Estableció que “la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión”.

Así las cosas, no se puede considerar como tenedor al comprador que ha recibido el bien inmueble con base en una promesa de compraventa en la que recibió el bien inmueble en posesión con ánimo de señor y dueño y no como simple tenedor.

Es inaceptable igualmente concluir que, por haber celebrado las promesas de compraventa, con los propietarios de la cuota parte del predio objeto del litigio el demandante seguía reconociendo dominio ajeno sobre el bien,

Esas promesas de compraventas reposan en la demanda inicial y no fueron tachadas de falsa, sin embargo, los demandados en sus declaraciones negaron haber vendido, pues expresaron que en realidad lo pagado por el señor YIRIS LEONEL OÑATE corresponde a cánones de arrendamiento, pero esas negativas no son de recibo para este despacho y esto no fue analizado por el Juez de Primer Grado, toda vez que, textualmente se expresó en esos documentos que recibieron \$5.000.000 y le vendieron parte del predio denominado Agua Bonita, expresando que el demandante se encontraba en posesión, infiriendo que en realidad lo que vendieron fue la posesión, por cuanto, no eran titulares del predio como se encuentra establecido en el folio de matrícula inmobiliaria, teniendo en cuenta que dichos documentos se encuentran debidamente autenticados.

También obra en el proceso la versión de YIRIS LEONEL OÑATE GUTIERREZ, quien expresó sobre la posesión que: “tengo una posesión del año 95, a partir del mes de marzo, que me entregó la señora Nolberta (...) porque anteriormente, los hijos Rommel y Fernando prácticamente no dieron la talla aquí, consecuencia de eso, me entregó a mi haciéndome yo cargo de las deudas de trabajador, deuda de la Caja Agraria y posteriormente nosotros llegamos a un acuerdo, inclusive, nos reunimos en la casa de la suegra y acordamos un precio de \$65.000.000 de pesos, el cual se le dio 5 millones para cada uno (...) el único que no me quiso firmar fue el señor Fernando (...) siempre resbalaba (...) yo tengo 27 años sin interrupción de nada (...) No sé qué dicen ellos pero ahí están los papeles de las compras que se hizo y por qué no hago una conciliación porque ellos nos dieron una puñalada rastrera, el señor Fernando hizo una venta por allá bajo cuerda vendiendo a los hermanos después de año y pico que muere la suegra es que nos damos cuenta que hizo eso por qué no concilió porque lo más normal era que llegaran donde mí, vamos a arreglar, estamos entre familia, la esposa mía es hermana de ellos (...) realmente si ellos por las buenas hubieran llegado donde mí, ombe sí vamos a ver, ya esto vale más, correcto pero no así”



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR**

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

⁵, además indicó que “(...) lo recibí sin nada (...) la casa sí estaba (...) todos estos potreros los he hecho yo, divisiones, todos los gastos se han hecho a partir de allí (...)”⁶, ante la pregunta que sí se le ha hecho algún tipo de reclamo por parte de sus cuñados, dijo “alguna vez vinieron el señor Rommel, el Señor Ramiro, inclusive hasta nos amenazaron (...) eso hace año y medio (...) nosotros fuimos a la Policía, instalamos una querrella para que ellos pudieran entrar aquí, yo debía autorizarlos”⁷, dicha situación se presentó después de que se evidenciara la transferencia de dominio del señor Fernando Oñate a sus hermanos.

De la anterior declaración, el Juzgador de primer grado llegó a la conclusión de que existía una discordancia de fecha, así como una serie de afirmaciones de parte del demandante que da pie a interpretaciones polisémicas y ambiguas pero esa valoración no es correcta, en la medida que pese a que en la demanda se estipuló que la posesión era desde 1996, en todas las declaraciones, tanto del demandante como de los demandados se pudo establecer sin ningún tipo de duda que la entrega material del inmueble al demandante se realizó en 1995, entonces, analizadas las pruebas en conjunto se presenta una indebida valoración probatoria al no haberse contrastado cada una de las declaraciones de parte y los interrogatorios con la declaración efectuada por la parte demandante, tal como en efecto se procede a analizar cada una de ellas, así:

El demandado FERNANDO ALFONSO OÑATE ZULETA expresó “Yo hice préstamo en Caja Agraria para poder realizar las diferentes divisiones que hay, esas divisiones me las ayudó a hacer mi hermano Rommel, que tiene otros alambres muy cierto, que tiene otras portalerías muy cierto porque el 27, 30, 35 años la madera no es eterna pero son las mismas divisiones de cuanto yo entregue en el año 95, son las mismas divisiones que había en el momento”⁸, reconoce este demandado que el demandante ha efectuado mejoras al predio objeto de litigio, continuó su declaración indicando que “Conmigo se venía durante mucho tiempo un amigo aquí Arnoldo Chinchilla, que me ayudaba a arrear la madera”⁹, “Ahí había una acequia que construyó que la saco Rommel mi hermano (...) el Señor Yiris la sello y permitió que el vecino que está al frente al noroeste el señor Royer Pérez secará el manantial”¹⁰, en este punto es bueno resaltar como el demandado reconoce que entregó el predio en el año 95 y los actos de señor y dueño del demandante al expresar que el Señor Yiris selló una acequia y permitió a un vecino realizar actos respecto del predio objeto del litigio.

El señor FERNANDO ALFONSO OÑATE ZULETA continuo su declaración expresando que “Cuando él llega aquí a la finca, eso fue en el año 95 nosotros nos adelantó la Caja Agraria un Proceso de embargo y remate, nosotros pagamos esa deuda en el año 93”¹¹, es decir, que el ingreso del demandante al predio fue en 1995 y éste pago un remanente del crédito realizado por la Caja Agraria, expresándolo de la siguiente manera “(...) de lo que él habla es un remanente ahí que yo con el

⁵ Minuto en adelante 08:50 del Archivo 15

⁶ Minuto 12:05 en adelante del Archivo 15

⁷ Minuto 14:33 en adelante del Archivo 15

⁸ Minuto 26:44 en adelante del Archivo 15

⁹ Minuto 27:55 en adelante del Archivo 15

¹⁰ Minuto 28:55 en adelante del Archivo 15

¹¹ Minuto 30:07 en adelante del Archivo 15



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

*tiempo no pude cancelarlo, eso fue en año 98 (...) Martha Ramírez que me conocía me llamó y me dijo que hay una política de poder ayudar a los pequeños y medianos ganaderos hay un plan Fonsa para que tú te acojas a él, yo hable con el señor Yiris o hablemos, él pagó la deuda 805.000 pesos”(...)*¹², esta manifestación coincide con lo declarado por la testigo de la parte demandante, Martha Rosa Ramírez Márquez quien expresó era la Directora de la extinta Caja Agraria, además, indicó que conoce al demandante hace más o menos 35 años¹³ y manifestó que no conoce nada respecto de los actos de posesión¹⁴, pues solo le consta que el demandante se hizo cargo de la deuda de la extinta Nolberta Zuleta De Oñate y que el Señor Yiris Oñate Gutiérrez abonaba a la deuda, a su vez, estableció que en febrero de 1998 el demandante pago la totalidad de la obligación¹⁵.

Continuo el demandado FERNANDO ALFONSO OÑATE ZULETA su relato estableciendo que “(...) *pero en la reunión que él dice que hicimos con mi mamá, mi mamá, Enrique mi hermano, Mery, Leidy, Gloria y Yo nos sentamos y hablamos (...) él dijo textualmente (...) yo solicito a la señora Nolberta que me dé cinco años más para yo de lo que le corresponde a la finca cogerlo, recuperar el dinero que yo pague, mi mamá le dijo que sí (...) pero con una condición **dentro de cinco años tú le das a Gloria la Finca para que ella la administre, no cumplió, no le dio la finca a Gloria***”¹⁶, así mismo afirmó “*es más, él abusivamente de mala fe fue a Corpocesar y dijo que él era dueño de esta Finca*”¹⁷, “(...) *yo siempre en el tiempo que estuvo él yo hice acto de presencia (...) Esta mujer mi hermana me decía tú que vas a hacer para allá solo Fernando a que te vayan a dar un trozaso*”¹⁸ “*yo siempre he venido a la finca, siempre, de pronto desde el problema de ellos que tuvieron problema con la Policía (...) decidí mejor no volver*”¹⁹ “**La única vez que yo no tuve las llaves fue desde que murió mi mamá**”²⁰, declaró que las mejoras que realizó fueron en los años 86, 87, 88²¹. Expresó, además, que las actividades que realizaba frente de recolección de abono y de semillas las mantuvo hasta el año 2000²², hasta este punto de la declaración el demandado está reconociendo actos propios en el demandante de señor y dueño, dado que se identificaba como propietario, no entregó el inmueble a quien decían debía entregárselo una vez transcurrieran los 5 años desde que le fue entregada la finca, además, en el año 2000 OÑATE ZULETA, reconoce expresamente que dejó de realizarlas la explotación económica del predio en cuanto a la recolección de abono y de semillas en el 2000, sobre el cuestionamiento de ¿Qué había ocurrido después de esos presuntos 5 años en que le entregaron la finca al demandante?, éste respondió “*Después de los 5 años, la adoración de mi mamá eran los hijos de él con Rocío (...) por esa razón no entré a ocupar en firme y quitarle la mitad que era mía (...) por mi mamá*”²³, nótese como el propio demandando afirma no haber ocupado en firme el predio por su mamá y dicha situación se extendió hasta el 2020, es decir por más

¹² Minuto 31:28 en adelante del Archivo 15

¹³ Minuto 1:19:05 en adelante del archivo 33

¹⁴ Minuto 1:22:47 en adelante del archivo 33

¹⁵ Minuto 1:24:50 en adelante del archivo 33

¹⁶ Minuto 31:28 en adelante del Archivo 15

¹⁷ Minuto 37:04 en adelante del Archivo 15

¹⁸ Minuto 38:00 en adelante del Archivo 15

¹⁹ Minuto 38:41 en adelante del Archivo 15

²⁰ Minuto 39:00 en adelante del Archivo 15

²¹ Minuto 40:00 en adelante del Archivo 15

²² Minuto 41:51 en adelante del Archivo 15

²³ Minuto 52:00 en adelante del Archivo 15



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

de 20 años después de culminados los 5 años dados para que se recuperara el dinero pagado por el demandante, algo muy concluyente es el hecho que este demandado reconozca que *“si él ha estado aquí 27 años, yo también he estado aquí 27 años”*²⁴, se cuestiona el despacho el hecho que sí éste reconoce ha estado en el predio no fue desconociendo la condición de poseedor del demandante ni alegando la suya como tal, ya que dejó atrás las actividades que realizaba y peor aún decidió no volver al predio, por lo que nos preguntamos ¿Por qué no realizaba arreglos como lo hacía el demandante? ¿Porque el demandante desde el año 95 empezó a ejercer actos de posesión con ánimo de señor y dueño? mientras que el demandado dejó de realizar la recolección de abono y de semillas en el 2000?²⁵.

El demandado ROMMEL DE JESÚS OÑATE ZULETA relató que *“Cuando al señor Yiris le entregaron la Finca porque mi mamá quería dársela a Rocío yo estaba aquí en la finca (...) en el 95 (...) yo tengo unos 25 años de no venir aquí porque al entregarle al Yiris yo deje de vivir aquí pero yo venía todos los días (...) yo lo ayudaba en la cerca en lo que sea (...) yo no era dueño, los dueños eran el señor Fernando y la señora Nolberta (...) yo venía aquí como un trabajador diciendo que era mío también”*²⁶, afirmó que *“Yo recibí \$3.600.000 (...)”*²⁷. De esta declaración igual demuestra que, el demandante ingresó al predio en 1995 y que, además, desde que le entregaron al demandante, este demandado dejó de asistir al inmueble, pero extrañamente alguien que no se considera como dueño actualmente, en el 2006 vendió parte del predio del cual dice son titulares su hermano Fernando y su madre Nolberta.

El demandado DALMIRO FRANCISCO OÑATE ZULETA expresó que *“(...) esta finca él debió de habérsela entregado lo que acordó con mi mamá era entregarle a Gloria y no lo hizo (...) taparon la acequia, lo secó para quitarle el precio a la finca, permitió que el señor Royer Pérez y él (...) sellaran un manantial”*²⁸ *“y le daban \$240.000 (...) esto siempre fue en calidad de arriendo”*²⁹, esta declaración presenta una incongruencia respecto al presunto valor que pagaba el demandante, teniendo en cuenta que la demandada refirió que el arriendo era de \$150.000.

Por su parte, BLEYDIS SOFIA OÑATE ZULETA refirió *“mi mamá le arrendó esto (...) se habló que él le diera su arriendo para que ella viviera de eso, ya últimamente no le estaba dando el arriendo completo (...)”*³⁰, además, **reconoció como dueños a “todos nosotros (...) esto fue lo que nos dejó mi papá (...)”**, como propietaria indicó que no ha ejercido nada pero que Fernando y Rommel si han estado en la finca, afirmó que recibió \$5.000.000 y el concepto de la entrega de ese dinero por parte demandante fue porque se lo solicitaron a su mamá y ella indicó que buscaran al señor Yiris, a su vez, negó haber firmado algún documento *“por la finca (...) Fernando y mi mamá eran los dueños de la finca, por el lado de Fernando nos dieron eso”*³¹, debe resaltarse que esta demandada al igual que GLORIA ESTHER OÑATE

²⁴ Minuto 46:16 en adelante del Archivo 15

²⁵ “yo con lo que hacía en el vivero, yo de eso vivía tranquilamente (...) pero siempre lo que yo le digo lo del abono de eso, siempre fue (...) hasta el año 2000” - Minuto 44:51 en adelante del Archivo 15

²⁶ Minuto 56:50 en adelante del Archivo 15

²⁷ Minuto 1:02:24 en adelante del Archivo 15

²⁸ Minuto 1:10:14 en adelante del Archivo 15

²⁹ Minuto 1:15:14 en adelante del Archivo 15

³⁰ Minuto 1:23:00 en adelante del Archivo 15

³¹ Minuto 1:24:52 en adelante del Archivo 15



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

DE JARABA se reconocen como dueños del predio, además, no es creíble en esta instancia que esta demandada niegue la firma de un documento que reposa en el expediente y el cual no fue tachado de falso.

La señora PATRICIA OÑATE ZULETA, quien es demandada estableció que *“Toda la vida he oído que esto era de mi mamá, ya después cuando ya hicieron escritura que era de Fernando y de mi mamá, yo no oí que habían más dueño (...) el señor Yiris ha permanecido en este predio porque le arrendaron (...) yo recibí \$5.000.000 que mi mamá llamo a Mery y Mery me llamo (...) que era por parte de arriendo”*³².

La demandada MERY OÑATE ZULETA reconoció las mejoras que ha realizado el demandante al predio al expresar que *“Cuando mi mamá le entrego la finca yo no estaba (...) en calidad de arriendo (...) mi mamá le pagaban un arriendo no sé cuándo porque yo casi no venía (...) na’ma llegaba a darle vuelta a mi mamá (...) aquí tenía años de no venir (...) yo no sabía que esto estaba en estas condiciones (...) cuando yo vine aquí, aquí no había nada (...) hacen como unos 30 años quizás o menos 29, 28 (...) estas matas, esto, aquí no había nada de esto (...) mi mamá me llama “Mery ven acá” (...) Yo hable con el Yiris para que les de \$5.000.000 (...) por el arriendo”*³³.

La demandada GLORIA ESTHER OÑATE DE JARABA expresó en su interrogatorio que *“(...) la última vez que fui a ese predio fue en el 2020 (...) nosotros le alquilamos a él, mi mamá y nosotros, mis hermanos, le alquilamos a él esos predios porque nosotros hicimos un convenio entre los hermanos y mi mamá para sostenerla a ella (...)”*³⁴, en este punto es claro que la señora Gloria Oñate se identificaba como propietaria del inmueble al igual que a sus hermanos porque de otra manera no se habría referidos que ellos habían arrendado al demandante para la época en que le fue entregada la Finca, esto es, en 1995, esta conclusión tiene su fundamento en lo que expresó seguidamente *“(...) Eso era de mi papá, al fallecer él, eso lo heredamos nosotros y quedamos nosotros en posesión de ese predio, por medio de INCORA porque él no tenía titulación y por medio de mi abuela, la mamá de mi papá y sus hermanos de mi papá, nos lo cedieron a nosotros, a mi mamá y a mis hermanos, somos nueve hermanos, entonces, cada hermano trabajamos la tierra”*, esta demandada, al igual que varios de sus hermanos afirmaron que tenían la posesión del predio, en ese sentido, al suscribir las las promesas de compraventas anteriormente relacionadas, podría inferirse lógicamente que estaban prometiendo en venta las hectáreas relacionadas en cada uno de los contratos y la entrega anticipada de la posesión de dichos predios.

Prosiguió explicando la demandada que por ciclos iban trabajando la tierra y que eso lo hicieron de esa manera *“por mi mamá, para ella, para el sostenimiento de ella, de sus gastos y de su vida (...) Entonces Fernando la trabajó muchos años y luego fue cuando intervino para dársela a Rocío porque fue a Rocío, a nuestra hermana y no a Yiris (...) pero como él era el esposo, él fue la cabeza y comenzó pero en arriendo (...)”*³⁵, ante la pregunta de la Juez respecto del monto del

³² Minuto 1:29:24 en adelante del Archivo 15

³³ Minuto 1:32:51 en adelante del Archivo 15

³⁴ Minuto 46:10 en adelante del archivo 33

³⁵ Minuto 47:23 en adelante del archivo 33



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR**

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

arriendo, ésta contestó *“Eso se hizo un acuerdo con él para el sostenimiento de mi mamá, para pagarle su médico, para para mantenerla a ella, pero eso era cada 10 años”*³⁶, respecto al estado del predio dijo que *“está acabada porque de La Última vez que yo fui, eso era un desastre. Eso ahí no había nada”*³⁷, dijo que el contrato había sido verbal y que *“nunca se hizo escrito porque nosotros no pensábamos que él nos iba a hacer esto”*³⁸, hablo que *“ya cuando él recibió la finca ya yo no tenía ganado ahí”*³⁹.

Para corroborar su dicho el demandante trajo al proceso al testigo Alcides Quintero Zuleta, quien manifestó que conoce hace años al demandante porque son oriundos del mismo municipio de la Paz – Cesar y tienen cuestiones afines como la docencia y la ganadería y que lo conoce hace más de 15 años⁴⁰, expresó conocer el predio objeto de litigio hace más de 12 años y que el dueño es el demandante y las veces que se dirigió al predio fue autorizado por éste para el ingreso⁴¹, así mismo, determinó que ha conocido a los trabajadores del predio *“he conocido muchas personas que han pasado por ahí como trabajadores, conocí una vez al señor Freddy, a Edier y muchos otros, todos han sido trabajadores, únicamente el señor Yiris Oñate, no he conocido a más nadie que a esa autoridad (...) cuando uno va a ingresar allá y él le autoriza el acceso de uno allá al Predio”*⁴².

El testigo de la parte demandante Alcides Joaquín Gutiérrez Moscote, expresó que *“yo lo conozco a él porque él es de mi pueblo y como yo me dedico a la corta (...) Yo trabajaba ya yo no trabajo eso de la madera desde el año 98 para acá Quién le corta la madera para la cerca, para los corrales, para cualquier cosa, un árbol que se caiga en el camino, que la lechera no puede entrar. Él me llama a mí para que Quite el obstáculo del camino (...) Le trabajo por postes, le vendo postes de que no son cortados en su finca y a mí el único que me pague es él y lo conozco como dueño de esa finca (...)”*⁴³, así mismo, mencionó frente a las mejoras *“Dentro de las mejoras la cerca bien arregladita los corrales (...) Yo siempre le echo a él cuando hay una cerca mala me llama Alcide, venga, pa’ que me corte estos postes que voy arreglar está cerca, que voy a regar la Tierra con la Acequia y todas esas cuestiones y es él (...) el señor Yiri es el que el que responde por todo ahí es él, inclusive cuando yo estaba trabajando con la madera yo tenía que ir a la casa de él, a buscar la llave y un día me dijo Alcide pa’ que usted no venga aquí a perder el tiempo en la mañanita tome que yo le voy a dar esta llave para que usted entre y salga a la finca”*⁴⁴, así mismo, afirmó frente a una pregunta que le formuló el apoderado de la parte demandada respecto de a quien conocía como Propietario antes del Señor Yiris y éste indicó que al Señor Lirio Oñate y dijo *“de ahí para acá yo no he visto más dueños ahí, sino el señor del desde el 98-95, en el 98 empecé yo a trabajar ahí y conozco como dueño al señor Yiri, ¿Por qué? Porque para mí el dueño es el que me paga, porque si usted me manda hacer un trabajo, yo no le voy a decir al vecino*

³⁶ Minuto 48:32 en adelante del archivo 33

³⁷ Minuto 51:25 en adelante del archivo 33

³⁸ Minuto 51:53 en adelante del archivo 33

³⁹ Minuto 1:02:42 en adelante del archivo 33

⁴⁰ Minuto 1:34:21 en adelante del archivo 33

⁴¹ Minuto 1:36:14 en adelante del archivo 33

⁴² Minuto 1:19:22 en adelante del archivo 33

⁴³ Minuto 16:55 en adelante del Archivo 42

⁴⁴ Minuto 19:48 en adelante del Archivo 42



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

que me pague el vecino si no es el que me mandó, el que me mandó a ver a él”⁴⁵, este testigo con contundencia no solo reconocía como propietario al demandante, sino que también afirmó conocer las mejoras realizadas al predio, de las cuales indicó ha participado.

El testimonio de la parte demandante Edilberto Rafael Torres Márquez al respecto expresó: *“Siempre he conocido que esa finca ha sido de él hace más de 28 años (...) Yo siempre he estado yendo allá porque él me encarga que le compre sus vacas paridas, me busca para que le venda unos terneros”*⁴⁶, nuevamente otro testigo identificó como propietario al demandante.

El testigo de la parte demandante David Puello Rojas expresó *“No, señor, nunca lo vi ni a los hijos de ella. No, no tengo conocimiento ni cómo son. No los conozco ni los nombres. Nada de eso”* Haciendo referencia al tiempo que laboró en el predio desde el 19 de diciembre de 2018 y laboro durante 1 año y 6 meses.⁴⁷

La parte demandada trajo los testimonios de ARNOLDO CHINCHILLA y JEAN CARLOS TORRES GOMEZ, el primero por su parte expresó frente al cuestionamiento de a quien reconocía como dueños dijo *“según para mí eso fue como en el año 79-80, Ica o Corpolca, esa institución que se dio las Escrituras, Fernando llegó a la casa y me mostró, ganamos el pleito, eso fue una alegría de él y venía en nombre de la mamá y de Fernando. Hasta ahora no he conocido otros papeles, pero eso hace muchos años que di yo ese papel, no me acuerdo la fecha exacta. (...) Fernando y a la señora Norberta y los herederos”*⁴⁸, al ser cuestionado por el apoderado de la parte demandante respecto de cuando había sido la última vez que fue a la finca, este respondió *“Bueno, yo de que tengo entendido (...) cuando entró Yiri allá entraba uno después le pusieron un candado que no tuvo acceso a más nadie, solamente exclusivamente a los que vayan a trabajar y ya no quedo para el pueblo, pues se puede decir porque allá iba mucha gente (...) Desde entonces, desde que están ellos más no volví, ya uno no tiene acceso allá”*⁴⁹, es decir, desde que ingresó el señor Yiris al Predio, el ingreso fue restringido, Comportamiento que es típico de una persona que actúa con ánimo de señor y dueño, pues decide quien ingresa a su predio y quién no lo hace.

Así mismo, el testigo al ser cuestionado por el apoderado de la parte demandante respecto a que año hacía referencia cuando podían entrar las personas a la finca y que ahí vivían los señores Fernando y Rommel, éste respondió *“Eso fue como en los años 80 (...) ellos tenían una cadena, que ya los conocidos, los familiares de ellos, uno entraba o uno entraba hasta allá y si iba a entrar en carro, iba y buscaba las llaves, eso fue en los años 80, yo compartí mucho con ellos, sobre todo cuando este Enrique trabajaba con este Berardinelli”*⁵⁰, indica que el acceso al predio de manera libre era cuando se encontraba en manos del señor Fernando y Rommel y no en el período del demandante.

⁴⁵ Minuto 28:22 en adelante del Archivo 42

⁴⁶ Minuto 38:10 en adelante del Archivo 42

⁴⁷ Minuto en adelante del Archivo 42

⁴⁸ Minuto 12:59 en adelante del archivo 41

⁴⁹ Minuto 09:06 en adelante del archivo 41

⁵⁰ Minuto 15:23 en adelante del archivo 41



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Al ser cuestionado respecto que a quien reconoce desde el año 1995 (fecha en la que ingresó el actor al inmueble) a esta época como poseedor o dueño del predio, éste respondió *“no puedo reconocer dueño. Porque según tengo entendido, Fernando, como yo tengo una buena amistad con todos ellos hasta donde sea, ellos no han vendido. Entonces no puedo decir que Yiris el profesor sea el dueño, porque es que yo nunca he visto un documento o que ellos me digan verbalmente que ellos vendieron”*, acá se resalta que para este testigo la propiedad es de quien figura en un documento y por ese motivo es que no puede reconocer a un dueño, este testigo no pudo identificar a los demandados o alguno de ellos como propietarios después de 1995.

El testigo Jean Carlos Torres Gómez indicó que *“conozco como la dueña a la señora Norberta porque varias veces en Semana Santa iba a buscar leche, iba allá o si iba con el señor Enrique también”*⁵¹, se le cuestionó por el apoderado de la parte demandada que, si tenía conocimiento de que ese predio tiene otro dueño diferente a la señora Norberta y éste contestó que *“No”*, este testigo expresó que vivió en Bogotá desde el año 2000 al 2008. De este testimonio se extrae pese a que fue llamado por la parte demandada, no reconoció al señor Fernando ni a los demás demandados como propietarios.

Las declaraciones traídas por la parte actora nos permiten concluir con certeza que el demandante ingresó en 1995 al predio denominado “Aguas Bonitas” o “La Hornilla”, las cuales sumadas en su conjunto a la luz de la sana crítica con las pruebas documentales obrantes analizadas anteriormente corroboran los hechos de la demanda relativos a la posesión material del bien inmueble alegada por el demandante con ánimo de señor y dueño, por cuanto, quedó demostrado los actos de control y limitación del ingreso de las personas al predio, así mismo, los actos de conducción y manejo de los recursos hídricos del manantial o que vecinos tuviesen injerencia en el predio denominado como *“Agua Bonita”*, así mismo, dan cuenta de las mejoras realizadas al predio, cuestión afirmada por los demandados y el perito. Igualmente, en la inspección judicial se constató que el predio en cuestión está en posesión del demandante, que *“está dedicado a la explotación agropecuaria, con ganadería extensiva, potreros sembrados con pastos nativos, kikuyina, angleton y pastos de corte, guinea e india, sembradíos de yuca y maíz, tomate, frutales de mango, mamón, níspero, papaya, cítricos y decorativos, sobre todo, en el patio de la casa, con reguío establecido por gravedad y con aspersores, para todos los usos y necesidades del inmueble, derivados de su uso y dedicación comercial, explotación agropecuaria. Además de lo anterior, se aprecia la continuidad en el usufructo del inmueble reflejado en el estado de sus instalaciones, los diez (10) potreros establecidos, la instalación de los servicios de energía eléctrica, las mangueras de suministro de agua potable y para riego por aspersión, como la adecuación de las acequias para el riego de los terrenos, también, la construcción de los corrales, baños y los servicios de tv cable, además del mantenimiento de las vías de acceso e internas del inmueble, como también, el control de acceso al mismo de personas no autorizadas”*⁵², mientras que, los testigos de la parte demandada no lograron identificar siquiera al señor Fernando como propietario y poseedor a partir del año de 1995.

⁵¹ Minuto 1:20:00 en adelante del Archivo 42

⁵² Archivo 16 del expediente



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Así mismo, consta en el expediente guía sanitaria de movilización de fecha 12/08/2017, registro de vacunación de fecha 31/01/2019 y 28/11/2019 donde figura el señor Yiris Oñate como propietario⁵³, la parte demandada tuvo una orfandad probatoria, por cuanto, solo arrió al expediente unos paz y salvo de la Caja Agraria de las obligaciones financieras de la Señora Norberta Zuleta y el Señor Fernando Oñate Zuleta, las cuales quedó demostrado con el testimonio de la gerente de la entidad financiera señora Martha Rosa Ramírez Márquez, que las adquiridas por Nolberta Zuleta fueron canceladas por el demandante, quien abonaba a la deuda de ella. Al igual canceló el impuesto predial de los años 2013, 2015-2019 y 2020.

Tampoco es admisible como prueba en contra del demandante el hecho que haya expresado una voluntad de conciliación por una valoración del predio en ninguna medida puede ser considerado como un reconocimiento del dominio a favor de los demandados o con igual o mejor derecho que él, máxime cuando las pruebas acreditan que ha ejercido la posesión con ánimo de señor y dueño y si bien han pretendido desconocer tal condición tratando de atribuir la calidad de tenedor en el demandante la tesis del supuesto contrato de arrendamiento celebrado con su progenitora Nolberta Zuleta, solo está en la imaginación de los demandados, pues no hay en el expediente una prueba siquiera sumaria que acredite los elementos del mismo, y su sola afirmación no es suficiente para derribar la posesión material alegada por Yiris Oñate, amén de que quedó plenamente demostrados que los pagos realizados por éste, se hicieron en calidad de comprador del predio y no como arrendatario del mismo.

Asimismo, se encuentra acreditado con los testimonios del demandante que dan cuenta de la posesión material del bien objeto de la demanda ha sido ejercida por el demandante de manera pública, tranquila e ininterrumpida, aunque, la parte demandada indicó que el único inconveniente que tuvieron fue cuando se instauró la querrela policiva, la cual no fue presentada por los demandados sino por el demandante, aunque dos de los demandados hicieron acto de presencia en el predio con unas armas, esto no pasó a mayores, no hubo desalojo ni interrupción por vías de hecho de la posesión ejercida por el demandante, amén de que ocurrió en el año 2020, fecha en la cual se había superado el término de posesión de diez años.

Finalmente, al requisito del tiempo para ejercer la posesión por un término igual o superior a los diez (10) años, también se encuentra satisfecho con los testimonios traídos por la parte actora, quienes dan cuenta que el demandante ha ejercido la posesión por un término superior a diez años con ánimo el señor y dueño, hace más de 27 años, afirmó Alcides Gutiérrez y por Alcides Quintero Zuleta, por más de 12 años, mientras las versiones de los testigos de la parte demandada no pudieron con absoluta certeza identificar al señor Fernando como propietario, mucho menos a los demás demandados, solo uno de ellos Jean Carlos Torres Gómez, identificó a la señora Norberta como propietaria pero éste testigo durante un largo tiempo no tuvo su residencia en el municipio de la Paz – Cesar. Aunque Arnoldo Chinchilla precisó que desde que el señor Yiris ingresó al predio no volvió a la finca.

⁵³ Folio 53 archivo 01



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR**

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ahora, si se tiene en cuenta que las partes suscribieron varias promesas de compraventa de las cuales, se concluyó erróneamente por el A quo, que a través de ella se reconocía dominio ajeno las cuales fueran suscritas entre 1998 y el 2006, y en todas ellas se hizo entrega de la posesión al demandante, se podría concluir que al menos desde 1998 el demandante entró a ejercer posesión en el bien inmueble, sin embargo, vamos a tomar como término inicial para la contabilización del término de posesión la fecha de la última suscripción de la promesa de venta, esto es 10 de marzo de 2006, por lo que para la fecha de presentación de la demanda que fue en el año 2020, el actor contaba con más de diez (10) años de poseer el inmueble objeto de litigio.

Lo anterior permite determinar, sin mayor hesitación, que, al momento de presentar la demanda, en el 2020, el libelista había cumplido con holgura el término de diez (10) años que exige la ley para obtener por prescripción el inmueble objeto del litigio, además, se observó que el actor jamás tuvo la calidad de tenedor. Consumándose con suficiente amplitud para acceder a las pretensiones insertas en el escrito incoatorio, por lo que, deben estudiarse las excepciones planteadas por la parte demandada, denominadas como (i) INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCION DE PRESCRIPCION y (ii) FALTA DE CAUSA, las cuales fueron desarrolladas así:

- INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCION DE PRESCRIPCION: La posesión pretendida ejercida por el demandante YIRIS LEONEL OÑATE jamás ha tenido ocurrencia porque en el tiempo en que se señalo como inicio de la posesión, la señora NOLBERTA ZULETA, quien aún vivía estaba al frente de sus negocios en compañía de sus hijos, ésta pagaba sus trabajadores, en efecto, el demandante y su esposa ROCÍO OÑATE, siempre reconocieron como única legítima y dueña a la señora NOLBERTA ZULETA. Fue en el momento de la muerte de la señora NOLBERTA ZULETA que comienza a correr el tiempo prescriptivo, el cual no configura ni el tiempo, ni los elementos estructurales como lo son el Animus y el Corpus. Además, cuando la persona alega haber ejercido actos de tenencia sobre el bien objeto de litigio o una posesión compartida o la de heredero y alega que transformó cualquiera de esas situaciones porque actualmente se considera como único detentador con ánimo de señorío, es menester acreditar la mutación.
- FALTA DE CAUSA: El demandante nunca ha poseído el bien inmueble, esto deriva que el demandante carece de causa para demandar.

Como se explicó en las consideraciones de esta providencia, se estructuraron todos los elementos axiológicos para declarar que el demandante ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble, se probó que desde 1995 el actor se encuentra ejerciendo la posesión material del inmueble objeto de litigio, así mismo, que la ha ejercido con ánimo de señor y dueño. Amen, de que en este caso no es necesario demostrar la interversión del título porque el actor nunca se reputó como tenedor, además, los demandados no figuraban como titulares del derecho real de dominio sino que por el contrario vendieron la posesión, aunado al hecho que no



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

probaron el contrato de arrendamiento por ellos celebrado, mediante el cual afirmaron entró el demandante al predio.

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC5513 de 2021 estableció *“De acuerdo con la doctrina jurisprudencial vigente de esta colegiatura, «la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión» (CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 1991-02023- 01) (...) No obstante, posterior a la celebración del aludido negocio jurídico, el promitente comprador se ha comportado, en relación con la heredad, como señor y dueño, y comoquiera que su contraparte no desvirtuó la presunción que consagra el precepto 769 del compendio civil, a cuyo tenor: “{l}a buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. (...). En todos los otros, la mala fe deberá probarse”, para efectos de los reintegros mutuos, se le tendrá como detentador de buena fe (...)”* Negrilla fuera del texto, en este caso, no se recibió la mera tenencia de la cosa, por cuanto, expresamente se realizó la transferencia de la posesión con las promesas, lo que, no puede ser entendido como reconocimiento de dominio ajeno, máxime cuando el demandante siempre se ha comportado como señor y dueño, sin que se desvirtuará tal condición o su actuar de mala fe.

Aunado a lo anterior, se puede avizorar que incluso la transferencia de dominio que realizó el demandado FERNANDO ALFONSO OÑATE ZULETA a sus hermanos fue el 22 de enero de 2019, fecha en la cual ya se había materializado el derecho del demandante a usucapir.

Por lo que, puede concluirse que sí le asistía al demandante causa para demandar al estar configurados los elementos necesarios para la declaratoria de la prescripción adquisitiva de dominio, consecuentemente, se declararan no probadas las excepciones.

En razón de haberse comprobado de manera certera e inequívoca con las pruebas arimadas al paginario y estructurados los elementos necesarios de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio o usucapión, el despacho accederá a las pretensiones de la demanda y revocará el fallo impugnado, del cual, se evidenció una indebida valoración probatoria.

En virtud y mérito de lo expuesto el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar-Cesar, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia adiada diez (10) de agosto de dos mil veintitrés (2023), proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de la Paz – Cesar, dentro del proceso verbal de pertenencia adelantado por YIRIS LEONEL OÑATE GUTIERREZ contra HEREDEROS DE NOLBERTA ZULETA DE OÑATE E INDETERMINADOS.



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR**

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

SEGUNDO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCION DE PRESCRIPCION y FALTA DE CAUSA.

TERCERO: DECLARAR que el señor YIRIS LEONEL OÑATE GUTIERREZ identificado con cédula de ciudadanía N° 5.087.847 ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el predio denominado “Agua Bonita” distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 190-19648 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, con una extensión de terreno de treinta y ocho (38) hectáreas con 6863 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de la Paz (Cesar), comprendido dentro de los siguientes linderos: Punto de partida: se tomó como tal el delta #30, situado al norte, en la concurrencia de las colindancias de Laudino Guerra, Clemente Calderón, Miguel Agustín López y el Peticionario colinda así: NORTE, con Miguel Agustín López, en 1079 MTS del Delta de partida #30 al Delta #62; ESTE con Claudio Morón, en 508 MTS del Delta #63 al Delta #80; SURESTE y SUT, con Claudio Morón, Parte Rio Pereira en medio en 1544 mts del Delta #80 al Delta #15; SUOESTE con Julio Aroca en 477 mts del Delta #15 al Delta #20; OESTE, CON Laudino Guerra y Clemente Calderón en 803 mts al Delta #20 al Delta de Partida #30 y cierra.

CUARTO: ORDÉNESE la cancelación de la presente demanda del folio de matrícula No 190-19648 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, y la inscripción de la sentencia en la citada oficina de Registro.

QUINTO: Sin condena en costas de conformidad al artículo 365 del C. G. del P.

SEXTO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA
Juez.

YMAG

Firmado Por:
Danith Cecilia Bolivar Ochoa
Juez

Juzgado De Circuito
Civil 05 Escritural
Valledupar - Cesar

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: **dd199bfb3bfcff7c4b329bc9e974fdb6d6f3fe8eec4017d90d998b7e57b4e82c**

Documento generado en 15/12/2023 12:54:20 PM

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