

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., veintinueve (29) de febrero de
dos mil veinticuatro (2024).

Ref.: Exp. 25183-31-03-001-2021-00052-01.

Decídese el recurso de apelación interpuesto por la demandada reconviniente y por Vasile Vagner, interviniente dentro del proceso, contra la sentencia de 19 de mayo del año anterior proferida por el juzgado civil del circuito de Chocontá dentro del proceso de pertenencia promovido por Luis Eduardo Aya Calderón contra Olga Villaveces Rocha y personas indeterminadas, teniendo en cuenta los siguientes,

I. – Antecedentes.

La demanda pidió declarar que el actor adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la cuota parte equivalente al 50% del predio rural denominado ‘El Porvenir’, ubicado en la vereda Tilata del municipio de Chocontá, de lo cual ha de tomarse nota en el registro público de inmuebles.

Como sustento de tal aspiración, adújose que el inmueble le fue adjudicado en remate por el juzgado 3° civil municipal de Bogotá en común y proindiviso con la demandada Olga Villaveces Rocha mediante auto de 1° de septiembre de 2006, época desde la cual se encuentra ocupándolo con ánimo de señor y dueño, de forma pública, pacífica e ininterrumpida, de manera independiente y con exclusión de los derechos de su condueña; ha cancelado el impuesto predial y le ha efectuado obras, reparaciones y

mejoras, tales como encerramientos y cortes de madera, y ha dado en arrendamiento los pastizales; desde ese mismo año se lo arrendó a Héctor Carvajal Hernández para actividades de pastoreo y pastaje, completando más de catorce años, los que lo habilitan para adquirir la cuota parte que le corresponde a la demandada, de quien desconoce su paradero.

Se opuso la demandada formulando las excepciones que denominó ‘temeridad y mala fe por parte del demandante y su apoderado’, la que hizo consistir en que su padre, Luis Villaveces Martínez, administraba los recursos de toda la familia a través del negocio de préstamos de dinero a través de inmobiliarias, entre ellas la oficina del demandante, persona que también aportaba capital y se encargaba de esos créditos; en 2000 entregaron unos dineros en mutuo a Leonor Granja de Uribe, quien a su turno constituyó una hipoteca sobre el predio para garantizar su pago, en favor de ésta y del actor, quien por encargo de su padre se encargó de promover el correspondiente proceso ejecutivo que terminó con la adjudicación a los acreedores, hecho que nunca le fue comunicado por aquél, ni por su apoderado, Eduardo Velásquez Briceño, pese a esa relación cercana que tuvieron en vida de su padre, persona que falleció el 30 de abril de 2002; era tanta la confianza depositada por él, que le entregó la administración de varios bienes y créditos hipotecarios de cuyas resultas no ha tenido conocimiento, sólo de que la adelantada respecto del inmueble 50C-1469761 terminó con una cesión que supuestamente le hizo su coacreedora, doña Isabel Alejandrina Rocha de Villaveces, a través del apoderado que nunca cumplió con su deber de información; aunque sí podían ubicar a la familia para recibir negocios y poderes, no lo hacían para informarle de la adjudicación, lo que demuestra temeridad de su actuar; ‘clandestinidad en la posesión’, sobre la base de que siempre ocultó ese poderío frente a la comunera que era la que tenía derecho a oponerse, a quien le ocultó la adjudicación del bien para que asumieran de forma conjunta los gastos y mejoras, se beneficiaran de los frutos y tomaran las decisiones relativas a la

administración del inmueble; ‘mera tenencia sin vocación de prescripción’, pues no hay un verdadero ejercicio posesorio, sino mera tenencia abusiva; ‘fraude procesal’, en la medida en que tanto el actor, como el abogado que lo representa, conocían dónde podía ser ubicada, pues visitó el domicilio de su progenitora tras el deceso de su padre, lo que demuestra que su interés nunca fue el de enterarla de las resultas del proceso.

Asimismo, formuló demanda de mutua petición, solicitando que se declare que es la legítima propietaria de la cuota parte del bien El Porvenir que se le adjudicó en remate y, como consecuencia, se ordene su restitución, junto con los frutos naturales o civiles que hubiera podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, los que estimó en \$84’000.000, sin lugar al pago de expensas, por ser el demandado poseedor de mala fe.

A lo que duplicó el actor reconvenido proponiendo la excepción de ‘prescripción extintiva del dominio’ y las que denominó ‘posesión de buena fe’, fincada en que desde 2006 viene ostentado posesión de todo el predio, sin reconocer los derechos de su comunera y ‘mala fe’, sobre la base de que la demandada reconviniendo alega hechos contrarios a la realidad, porque siempre estuvo al tanto de los trámites por intermedio de la Inmobiliaria Cien; al paso que objetó el juramento estimatorio y solicitó el reconocimiento de los gastos invertidos en la conservación del predio, así como del derecho de retención.

Al trámite del proceso compareció Vasile Vagner, quien alegó frente a la pertenencia las excepciones que tituló ‘incumplimiento de requisitos para ubicación de valla de conformidad con el artículo 375 CGP’, sobre la base de que no fue ubicada en vía pública; ‘falta de los requisitos exigidos por la ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio’, pues no ha acreditado una posesión exclusiva con desconocimiento de los demás propietarios y poseedores; ‘falta del elemento esencial de posesión invocada por el demandante conforme a lo establecido por la

ley y la jurisprudencia para beneficiarse de la usucapión’, desde que ha sido dicho tercero el que ostenta posesión sobre una franja del predio, de aproximadamente 1451 m2, desde 1996, al punto que le pide prestada la llave de la casa, respetando sus designios y utiliza el puente que construyó para el ingreso, por lo que no existe certeza de su señorío.

A la par, solicitó declarar que ganó por prescripción dicha franja de terreno del predio de mayor extensión, aduciendo que adquirió el predio El Santuario de manos de Camilo Uribe Granja, quien representaba a la propietaria Leonor Granja de Uribe, y como aquél carecía de vivienda, le solicitó permiso a su vendedor para quedarse allí, guardar los materiales y supervisar los trabajos de construcción que adelantaría en su predio, el que le fue concedido desde 1996; desde entonces lo ha seguido usando y poseyendo con ánimo de señor y dueño, con mucha antelación a la época en que ese bien se le adjudicó a sus actuales propietarios; además, lo ha mejorado, pues le instaló un poste de luz, restauró el puente de ingreso a las fincas, le instaló a la casa el servicio de energía, el cual viene cancelando, le hizo un lavadero, conexiones sanitarias y lo ha podado y limpiado.

Por su parte, la curadora ad-litem designada a las personas indeterminadas, replicó formulando las excepciones que denominó ‘falta de identidad de la cosa pretendida’, ‘ausencia de determinación de la posesión exclusiva con respecto a los demás comuneros’ y ‘conducta procesal del demandante como indicio en su contra’.

La sentencia estimatoria de la demanda inicial fue apelada por la demandada reconviniendo y por el tercero interesado, en recurso que, concedido en el efecto suspensivo y debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

II.- La sentencia apelada

A vuelta de verificar la presencia de los denominados presupuestos procesales y de realizar algunas

apuntaciones teóricas referentes a la prescripción, empezó por abordar el estudio de la intervención excluyente, la que desestimó sobre la base de que toda la prueba documental se refiere al predio El Santuario, que fue el que adquirió mediante escritura 2547 de 28 de agosto de 1996, aclarada por escritura 2011 de 22 de abril de 1998, que se segregó del predio de mayor extensión conocido como El Porvenir, que no a la franja de terreno sobre la que alega posesión; es más, en el terreno ni siquiera se pudo establecer cuál es esa porción, porque no se encuentra debidamente delimitada y tampoco se acreditó un verdadero señorío, pues a lo largo del interrogatorio, el interesado Vasile siempre reconoció que desde su inicio, el contacto con el predio y la ocupación de la casa fue por autorización de su otrora propietario y, sin embargo, no acreditó la interversión del título, por cuanto los declarantes apenas dijeron haberlo visto ocupando la casa, pero ninguno certificó un señorío excluyente de su parte, sin contar con que el bien se encuentra en evidente deterioro que hace imposible su habitación y el sólo hecho de que pague el servicio de energía y que tenga las llaves, es insuficiente para reconocerlo como poseedor.

A continuación, pasó a analizar lo tocante con la prescripción, la que consideró configurada, pues la afirmación de señorío del usucapiente con exclusión de su comunera desde que le fue adjudicado y que ella nunca se hizo cargo de la heredad pese a haber sido informada por la Inmobiliaria de la adjudicación, encuentra respaldo en las pruebas del proceso; los testimonios de Héctor Carvajal Hernández y Mayde Carolina Ostios León confirman que desde que le entregaron el bien empezó a actuar como poseedor exclusivo, ejerciendo actos posesorios sobre él, lo que se corrobora con el contrato de arrendamiento que celebró el 22 de septiembre de 2006 con ellos; y si bien esos testigos fueron tachados por sospechosos, el sólo hecho de ese vínculo contractual con el actor no descalifica sus dichos, menos cuando fueron espontáneos; tan es así que la demandada, su hermano, Mario Villaveces Rocha, y su administrador, Luis Alfredo Cuervo Sastre, coincidieron en

que el éste no le rinde cuentas, no le ha entregado frutos ni le ha solicitado dinero para pagos de impuestos o mejoras; antes bien, aducen que ni siquiera conocía de la existencia del predio, al punto que apenas cuando apareció referenciado en la información de la Dian se dio por enterada de él, lo que demuestra que nunca ha estado al tanto de esas gestiones; así, habiendo completado más de diez años de posesión, debe concluirse que el actor adquirió esa cuota parte del bien que le corresponde a ella por prescripción, lo que a su turno conlleva el fracaso de la acción de reivindicación.

III. – El recurso de apelación

La demandada reconviniente alega que existió una indebida valoración probatoria, pues esa posesión del actor es claramente clandestina, lo cual obsta la prescripción, pues ese señorío ha de ser público, no el oculto ante su verdadero dueño, de manera “*ruin y descarada*”, como sucede aquí, pues ni el actor ni su apoderado, el mismo que hoy lleva su representación judicial, le informaron de la adjudicación para poder desplegar sus derechos como condueña, dado que su propósito era apropiarse dolosamente de unos derechos que no le correspondían; la acción de dominio, por el contrario, debe abrirse paso, en la medida en que es condueña del predio, ejerció la posesión por conducto de su comunero y del apoderado que en su nombre asistió a la diligencia de entrega, y fue despojada por un “*acto unilateral del vicioso poseedor*”.

Por su lado, el demandante ad-excludendum, Vasile Vagner, aduce que no pudo tener acceso oportunamente al dictamen pericial practicado para aclarar cuáles eran los linderos del predio sobre el que ejerce posesión, los que tampoco le permitió el juzgado precisar en la inspección judicial, donde sí pudo constatar que era él quien tenía las llaves de acceso a la casa, la que si bien está un poco abandonada, ello se explica por la pandemia, ya que perdió su empleo y no ha podido continuar pagando administradores del terreno cuya posesión detenta desde 1996, o sea, antes de haber sido adquirido por el demandante.

La tacha de sospecha que formuló respecto de Héctor Carvajal Hernández y Mayde Carolina Ostios León debió declararse fundada, porque sus dichos quedaron desmentidos con otros testimonios que dan cuenta que Camilo Uribe le dejó la casa para que viviera el administrador, que ha sido el que se ha encargado de reparar el puente y también instaló la luz, cual pretendió acreditarlo también con el testimonio virtual de aquél, para que corroborara la declaración extra juicio donde sostuvo que le prestó la casa para que vivieran los trabajadores mientras construía su vivienda y que después se la dejó por agradecimiento dado el mantenimiento que le hacía a sus vehículos Mercedes Benz; la posesión del demandante es bastante dudosa, pues no existen certificados de los presuntos pagos por arriendo y tampoco los registraba en su declaración de renta, mientras que él sí aportó prueba de las afiliaciones a seguridad social de sus administradores.

Consideraciones

A propósito de la principal discusión que plantea la apelación, lo primero que debe memorarse es que cuando la propiedad es en común y proindiviso, el derecho *“de cada copropietario recae sobre la totalidad (y no sobre una porción determinada) de la cosa común. La parte de cada uno no es, por tanto, una parte material, sino una parte alícuota que se expresa mediante una cifra”,* es decir, *“el derecho de cada propietario recae sobre todas y cada una de las moléculas de la cosa, y en ellas encuentra el derecho de sus copropietarios, en la medida correspondiente a estos”* (Marcel Planiol y Georges Ripert; Tratado elemental de derecho civil; Tomo III; 1ª edición; pág. 238 – subraya la Sala); esto significa que la única forma de prescribir que tiene un comunero frente a los demás condóminos es demostrando una posesión cuyos contornos descubran *“hechos que revelen sin equívoco alguno que los ejecuta a título individual, exclusivo, y que ella, por tanto, absolutamente nada tiene que ver con su condición de comunero y coposeedor”* (Cas. Civ. Sent. de 27 de mayo de

1991), esto es, acreditando que *“abandonó su condición de gestor en beneficio de todos los copropietarios y asumió una posición individual en provecho propio”*; y esto debido a que, *“conforme los cánones 2322, 2325, 2327 y 2328 del Código Civil, los actos que haga un comunero, en ejecución del cuasicontrato, se entienden que son favorables a todos los codueños, tejiéndose entre ellos una suerte de actuación conjunta conocida técnicamente como coposesión ope legis”*. O sea, la regla en el punto es la de que los actos de señorío que ejerce un copropietario son, en principio, *“para el conjunto de dueños, quien por este hecho está ejerciendo la posesión en beneficio de todos”* (Cas. Civ. Sent. de 17 de junio de 2021).

Y si desea desmarcarse de esa presunción, la posesión que ejerza debe ser exclusiva, aspecto en que a su turno debe destacarse que la única forma de establecer esa exclusividad es demostrando que ha sido inequívoca; de allí que al poseedor no le basta afirmarla ensimismándose para hacerse a sus efectos jurídicos; antes bien, para que tenga esos alcances, ha de haberse rebelado explícitamente contra los demás comuneros, ejerciendo de allí una posesión que, por supuesto, *“ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y transcurso del tiempo, es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás copartícipes. Desde el punto de vista la exclusividad a toda posesión caracteriza se torna más rigurosa, si se quiere: así, debe comportar, sin ningún género de dudas, signos evidentes, de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda calarse la ambigüedad o la equivocidad. Es menester, por así decirlo, que la actitud asumida por él no dé ninguna traza de que obra a virtud de su condición de comunero, pues entonces refluye tanto la presunción de que sólo ha poseído exclusivamente su cuota, como la coposesión”* (Cas. Civ. Sent. de 4 de abril de 1994).

Criterio que, bueno es insistir en ello, complementa lo expresado en fallo de 27 de mayo de 1991,

donde la Corte señaló que *“el ánimo con que ha de poseer un comunero es especial. La posesión del comunero apta para prescribir debe traducirse en hechos que revelen sin equívoco alguno que los ejecuta a título individual, exclusivo, y que ella, por tanto, absolutamente nada tiene que ver con su condición de comunero y coposeedor”* (subraya la Sala).

Así, es lógico que en estos eventos la carga probatoria que corre en hombros del pretense usucapiente sea mucho más exigente que en otros casos, pues al margen de probar que posee, debe ante todo descartar cualquier idea de posesión de comunero. Y aun cuando *“nada impide a uno o varios condóminos adquirir por prescripción adquisitiva la titularidad sobre las participaciones de los demás propietarios en proindiviso, para lograr ese cometido se tienen que romper las barreras del cuasicontrato que conforman y los derechos que para cada uno surgen desde su constitución en los términos de los artículos 2322 y 2323 del Código Civil, esto es, desvirtuarse que la posesión sobre el bien o la universalidad en que recae se ejerce en su integridad por todos y para todos”* (Cas. Civ. Sent. de 12 de mayo de 2022, exp. SC1302-2022 - sublíneas de la Corporación), algo que, analizando concienzudamente los escasos medios probativos con que fue abastecido el litigio, no logró acreditarse en forma cabal en el evento, lo que de suyo, muy a despecho de lo expresado por el a-quo, repele el éxito de la pertenencia.

A la verdad, pretendiéndose en la demanda por parte de un comunero, que compartía dicha condición con otra comunera más, los derechos que en común y proindiviso le corresponden a aquélla, debía demostrar en qué momento fue que empezó a ejercer una posesión exclusiva y excluyente sobre ese porcentaje proindiviso de la posesión que a aquella le correspondía, y esto por cuanto el ánimo de poseer no deviene mecánicamente del no ejercicio de esos derechos por parte de su titular, sino de la intencionalidad de quien se dice poseedor, de desconocer los derechos de su condómino, esto es, que exhibió un absoluto rechazo

respecto de esa comunera que intenta desplazar de la comunidad.

Aquí, es cierto, el demandante aportó a los autos una serie de recibos de pago impuestos, buscando con ello demostrar esa posesión alegada como fundamento de la demanda; mas, ponderados esos medios de prueba, no considera la Sala que su presencia dentro del proceso tengan el peso suficiente para decir que, en verdad, obraba como poseedor respecto de la cuota de dominio de la que no es propietario, pues siendo el tema de la contribución con las expensas que genera la comunidad, algo connatural a la condición de comunero, nada de extraño es que como titular de la mitad del inmueble tuviera que sufragar parte de esos gastos para evitar las consecuencias que por ley se generan en contra de un contribuyente moroso; de tal manera que si ellos, por sí solos, no traducen necesariamente posesión sobre la cuota en cuestión, en cuanto que se entienden realizados en favor de la comunidad, es bastante complicado, a partir de su aducción al proceso, considerar que esa rebeldía de que habla la doctrina jurisprudencial haya alcanzado a probarse en el caso del actor.

Por lo demás, el hecho de haber dado el predio en arrendamiento, tampoco puede tenerse como prueba de esa interversión o desconocimiento de los derechos de los herederos de la comunera, pues ya bastante se ha dicho, que “tratándose de la ‘posesión de comunero’ su utilidad es ‘pro indiviso’, es decir, para la misma comunidad, porque para admitir la mutación de una ‘posesión de comunero’ por la de ‘poseedor exclusivo’, es necesario que el comunero ejerza una posesión personal, autónoma o independiente, y por ende excluyente de la comunidad” (Cas. Civ. Sent. de 29 de octubre de 2001; exp. 5800; se resaltó).

Las súplicas de la demanda inicial, así, no podían salir avantes. Ni siquiera atendiéndose a los testimonios de Héctor Carvajal Hernández y Mayde Carolina Ostios León, quienes aseguraron haberle tomado en arrendamiento el predio al actor desde el mismo día en que

se llevó a cabo la diligencia de entrega, porque previamente el secuestre designado se los había dado a ese título y que desde entonces es a él, a quien le cancelan la renta y es la persona que les encargó el arreglo de las cercas, la limpieza y el mantenimiento de la finca -que dedican para pastoreo-, y que durante todo ese tiempo no ha ido ninguna otra persona a disponer del predio; mas, si es cierto que la otra comunera no ha estado al tanto de la gestión del predio, ello per-se no traduce posesión del comunero que está al frente del bien, cuyos esfuerzos probatorios estuvieron encaminados a acreditar que a la demandada sí se le enteró de la adjudicación del inmueble en su favor por medio de la Inmobiliaria Cien, que se encargaba de las gestiones que demandaban los créditos hipotecarios, y que no obstante ello no se apersonó de su cuota parte en la heredad.

La cuestión, al margen de que los testimonios de Yinet Marcela Ortegón Carvajal y Henry Javier Barón Mesa, quienes en su momento trabajaron para dicha empresa, son insuficientes en el propósito de demostrar que se le informó a la demandada o a su apoderada general de la adjudicación, apenas recordaron que esto debió hacerse porque su instrucción era comunicarle telefónicamente a los clientes los informes que presentaba el abogado, es que esa omisividad del propietario no atribuye posesión al condueño que está encargado de gestionar el fundo, mucho menos convierte su señorío en exclusivo, lo cual implica que por más que hayan podido aceptar la demandada y los deponentes Mario Villaveces Rocha y Luis Alfredo Cuervo Sastre que aquella nunca estuvo al tanto de las gestiones del predio, aceptación que de todas formas debe analizarse con esas explicaciones que dieron acerca de que ello se debió a su falta de conocimiento sobre la adjudicación, de ello no aflora ese elemento subjetivo denominado ánimus, que lo impulsa a repeler toda injerencia en el mando o señorío que tiene sobre el bien que pertenece a la comunidad, de donde la posibilidad de usucapir del actor era mínima, pues, al fin de cuentas, de lo que se trata es de establecer que, realmente, sin asomo de ninguna duda, aquél que la pretende hacer valer haya tenido con el bien objeto no un contacto material durante un tiempo

determinado, sino ese señorío excluyente prototípico cuando se habla de posesión, ejercido frente a todo el mundo, relativamente a la cosa, pero especialmente respecto de los demás titulares de los derechos sobre el bien.

Es que, repítese aun a riesgo de fatigar, para que alguien que ha entrado *“en calidad de comunero o heredero”* sobre un predio pueda prescribirlo, *“las exigencias son mayores, pues la ambigüedad de la relación con el predio, exige una calificación especial de su conducta que debe ser abiertamente explicitada ante los demás herederos o comuneros, para que de ese modo se revele con toda amplitud ante aquellos que el comunero o heredero, ya no lo es, que ha renegado explícitamente de su condición de tal, que ha iniciado el camino de la usucapión y que no quiere otro título que el de prescribiente”*; es ahí, entonces, donde el principio de la buena fe se magnifica e *“impone que no haya porosidad en la actitud del comunero poseedor, este debe haber enviado a los demás comuneros o herederos, el mensaje inequívoco de que no ejerce la posesión o los actos como heredero, sino como un extraño. Esta exigencia es fundamental para poder deducir reproche a los demás comuneros y herederos. En verdad, no se puede reprobar a los comuneros de haber sido negligentes o desidiosos al no reclamar lo suyo, si es que pueden entender plausiblemente que otro heredero o comunero los representa, y que todos los actos que ejecuta sobre el inmueble los hace en bien de la comunidad o para la herencia”* (Cas. Civ. Sent. de 21 de febrero de 2011, rad. 2001-00263-01).

Ahora, si el actor asumió que al momento de recibir, lo que hizo personalmente acompañado del apoderado que lo representaba a él y a la otra adjudicataria del predio, esto es, el mismo profesional que lo asiste en este proceso, debería mediar una explicación atendible que justificara por qué, no obstante lo anterior, asumió que la posesión que les fue entregada se radicó a partir de ese momento exclusivamente en él, y no en la condueña, como era obvio, explicación necesaria si se tiene en cuenta que al recibir ella por conducto de un representante, la posesión

quedó también radicada en ella, según lo establece el artículo 782 del código civil. Mas, ninguna explicación se ofrece, de lo cual, si es que así lo asumió, podría colegirse que si nunca explicitó ante la condueña esas intenciones posesorias, su hipotética posesión sobre esa cuota de dominio adolecería de una cierta dosis de clandestinidad, pues aunque diga que no tuvo forma de ubicarla, el Tribunal no puede pasar por alto que estando de por medio la inmobiliaria, la que gestionó el crédito y la cobranza, y también el profesional que la representó también a ella, es evidente que contaba con elementos para hacer manifiesta su rebeldía ante ella.

Las cosas, sin embargo, no van hasta allá, es decir, acusan clandestinidad. De las pruebas del proceso no se desprende que con anterioridad a 2020 o a 2021 el actor haya actuado con desconocimiento de los derechos de su comunera. Si se escruta el interrogatorio del actor, lo que despunta en él es la creencia equivocada de que la ausencia de su condómina lo autoriza para prescribir, al punto que nunca habló de su desconocimiento respecto de los derechos de aquélla, sino que todo lo redujo a que la *“señora Olga nunca apareció, nunca hizo presencia, yo no tengo ni idea dónde estaba ella no la podía contactar. A quién, cómo iba a sentir interés por alguien que no tengo cómo ubicarla ni saber dónde está”*, de donde mal puede decirse que con esos actos de dominio estaba disputándole abiertamente los derechos que ésta tiene sobre la heredad.

Claro, negar que finalmente hubo rebeldía es imposible, pues eso es lo que se concluye de lo expuesto por la propia demandada cuando aceptó que hace unos dos o tres años atrás, esto es, 2020 o 2021, cuando tuvo conocimiento de la adjudicación a raíz de la información que acerca del inmueble le reportó la Dian, buscó a través de su apoderado general al demandante para reclamarle por el bien y llegaron a un acuerdo económico para transferirle esa cuota parte, el que no pudo materializarse porque, llegado el momento de acudir a la notaría a hacer el trámite correspondiente, éste no se hizo presente, y envió a su apoderado diciendo que no

había arreglo y que iniciaría un proceso; el problema es que si ese desconocimiento se dio apenas antes de que dio inicio el proceso, ese tiempo de posesión idónea para prescribir sería insuficiente, pues en ningún caso podría computarse el tiempo que estuvo detentando el bien como comunero para los fines de la pertenencia, la cual no ha podido tener despacho favorable, como bien los acentúan la apelación de la demandada y del tercero interviniente, circunstancia que impone revocar la sentencia impugnada en lo que a ese aspecto atañe.

Lo anterior obliga, entonces, a averiguar en qué medida la reivindicación, incoada en reconvención, está llamada a prosperar, conclusión a la que, sin muchos atisbos, se puede arribar, desde que si mientras el poseedor emplazado para que restituya no haya detentado como dueño la cosa durante el término necesario para ganarlo por prescripción, siempre podrá el propietario en virtud de ese derecho que lo asiste, perseguir la heredad en manos de quien esté, como que, en tanto que *“el demandante sea titular del derecho de dominio, se encuentra investido de la facultad de perseguir el bien en poder de quien se encuentre, pues es atributo de la propiedad y facultad del propietario ejercer respecto de aquella el jus persequendi in judicio. De manera que, porque así lo impone la propia naturaleza de las cosas, necesariamente ha de afirmarse que, desaparecida la titularidad del derecho de dominio, quien fue propietario pero ya no lo es, carece ahora y desde que dejó de serlo, de legitimación en causa para ejercer la acción reivindicatoria respecto de ese bien”* (Cas. Civ. Sent. de 9 de agosto de 1995, exp. 4553). Algo demostrativo de que la posibilidad de recuperar el bien que no ha sido adquirido por otro es un derecho que tiene el propietario y, por ende, no representa un abuso del derecho, ni tampoco puede tenerse como un acto torticero, apreciación suficiente para desestimar la excepción de ‘mala fe’ formulada por el demandante reconvenido.

Lo que a su turno impone declarar infundada también la excepción de ‘prescripción extintiva’, pues además de que las consideraciones explanadas hasta ahora desnudan el hecho de que el actor no ejerció una posesión apta para prescribir por el tiempo exigido por el legislador para ese efecto, no debe olvidarse que para que esta acción prescriba no basta con que el propietario haya dejado de ejercer sus derechos durante cierto tiempo; no, ese término no es autónomo, pues exige, en contrapartida, que quien se aduce poseedor haya ejercido señorío sobre el bien, es decir, que durante el término necesario para adquirirlo por prescripción haya detentado como dueño la cosa, como que mientras ello no suceda, siempre podrá el propietario en virtud de ese derecho que lo asiste, perseguir la heredad en manos de quien esté.

Así es, pues de la “*propia índole de la prescripción se desprende que al paso que opera como adquisitiva para quien posee el bien por el tiempo y con los demás requisitos exigidos por el derecho positivo, se va produciendo, en forma simultánea, la prescripción extintiva para quien hasta ahora es el propietario del bien. Es decir, que mientras el uno avanza en pos del derecho de dominio como usucapiente, para el otro se va extinguiendo, al punto que así lo ha consagrado el legislador cuando en el artículo 2512 del Código Civil preceptúa que ‘la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguirse las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales’, norma ésta que guarda estricta armonía con lo dispuesto por el artículo 2538 del mismo Código, en cuanto en él se dispone que operada la prescripción adquisitiva de un derecho, se extingue igualmente la acción para reclamarlo*” (Cas. Civ. Sent. de 9 de junio de 1999, exp. 5265).

Pero volviendo sobre el punto, decíase que los requisitos para el éxito de la acción de dominio se encuentran colmados, esto es, que el “*el demandante sea el titular del*

derecho de propiedad del bien reclamado y que el demandado sea su poseedor material, además que exista identidad entre el bien poseído por éste y el pretendido por aquél, y que se trate de cosa singular o cuota determinada pro indivisa de una cosa singular” (Cas. Civ. Sent. de 5 de mayo de 2006; exp. 1999-00067-01), pues además de haberse acreditado el dominio en la demandada reconviniente, la posesión en el demandante reconvenido, la identidad entre lo poseído y lo demandado y la singularidad de dicho bien, el éxito de la reivindicación debe darse por descontado.

El dominio de la demandada está acreditado con la copia del auto de 1° de septiembre de 2006, por el cual el juzgado tercero civil municipal de Bogotá le adjudicó en común y proindiviso el inmueble a Luis Eduardo Aya Calderón y Olga Villaveces Rocha, el cual se encuentra debidamente inscrito en el registro inmobiliario, cual se aprecia de la anotación 10 del folio de matrícula inmobiliaria 154-12306 aportado.

La posesión y la identidad entre lo pedido y lo poseído está en lo expresado por el actor reconvenido, obviamente que si la discusión del proceso estuvo centrada en discutir esa posesión sobre la heredad, sobran elucidaciones adicionales para concluir que estos elementos de la acción de dominio se encuentran probados, y de los cuales se deduce claramente el atinente a la singularidad del bien objeto de la acción, pues por sabido se tiene “*si el demandado confiesa ser el poseedor del inmueble involucrado, quien entre otras cosas es el único legitimado para enfrentar la reivindicación, esto conlleva también la singularización de la cosa pretendida*”, y además, “*esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar (...) la identidad del inmueble que es materia del pleito*” (Cas. Civ. Sent. de 21 de abril de 2008; exp. 1997-00055-01).

A lo que debe sumarse, dese luego, que el comunero está autorizado para “*reivindicar una cuota*

determinada proindiviso de una cosa singular”, pues aunque 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, iterase, es la expresión del derecho de dominio adscrito al copartícipe”* (Cas. Civ. Sent. de 14 de agosto de 2007, exp. 15829).

Establecido lo anterior, le corresponde al Tribunal elucidar lo atinente a la buena o mala fe del demandado en reconvención, asunto que debe zanjar a la luz del precepto 769 del estatuto civil, a cuyo tenor se tiene que la “*buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establezca la presunción contraria*”, pues en “*todos los otros, la mala fe deberá probarse*”; dicho en otros términos, la “*buena fe posesoria definida por el artículo 768 del C.C. como ‘la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio...’*, que a diferencia de la anterior no necesita probarse sino que se presume legalmente, tal como lo dispone el artículo 769 ibídem” (Cas. Civ. Sent. de 25 de septiembre de 1997, exp. 4244, reiterada en sentencias de 10 de julio de 2008; exp. 2001-00181-01 y 13 de octubre de 2011; exp. 2002-00530-01).

Con estribo en lo expresado, debe convenirse en que la buena fe del poseedor es algo que en este caso debe presumirse, pues muy a pesar de que la reivindicante lo calificó de mala fe, es de verse que el fundamento de ese proceder torticero descansa en el hecho de no haberle dado a conocer a la demandada de la adjudicación que se le había

hecho en el proceso, circunstancia que a decir verdad no desvirtúa su buena fe posesoria, pues amén de que el contacto con la heredad se dio porque éste también ostenta la calidad de comunero, no hay regla legal que le imponga al co-demandante en un proceso esa obligación de mantener a otro informando, desde que ese deber recae es en el apoderado, de suerte que esa presunción legal y constitucional que lo acompaña no puede desteñirse por cuenta de esa omisión del profesional del derecho que representaba a las partes.

Establecido lo anterior, baste decir que de acuerdo con lo previsto en el inciso 3° del artículo 964 del código civil, el poseedor de buena fe, *“no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda”, y “cuanto a los percibidos después”,* estará obligado a restituir los frutos *“naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad teniendo la cosa en su poder”,* ora, *“el valor que tenía o hubieran tenido al tiempo de la percepción”,* sobre lo cual cabe señalar que *“cuando los artículos 964 y 966 del código civil, hablan de ‘contestación de la demanda’ no se refieren al hecho material de la respuesta de la misma, respuesta que inclusive puede llegar a no existir, ‘sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda’* (Cas. Civ. Sent. de 1° de julio de 1971), criterio que reiteró más recientemente al señalar que *“[a]l poseedor de buena fe, por el contrario, se le reconoce el derecho de hacer suyos los frutos percibidos mientras estuvo en esa condición, es decir, bajo el convencimiento de ser dueño de la cosa y por tanto de los frutos que ella produce, por haberla adquirido por medios legítimos, exentos de todo vicio, estado que se entiende subsistente hasta el momento de producirse la litis contestación, porque para esa oportunidad ya es sabedor de que un tercero está alegando dominio sobre la cosa que posee”* (Cas. Civ. Sent. de 25 de abril de 2005; exp. 1991-3611-02 – subraya la Sala).

En conclusión, los frutos cuya restitución debe ordenarse, serán solamente los percibidos por el actor reconvenido con posterioridad a la fecha en que fue notificado por estado del auto admisorio de la demanda de reconvencción, esto es, el 10 de marzo de 2022 (archivo 003 del cuaderno de la demanda de reconvencción) y únicamente los correspondientes al 50% del inmueble.

La tasación de éstos, por supuesto, ha de establecerse según el arrendamiento del predio, pues según las pruebas aportadas, desde el momento de la adjudicación esa fue la destinación que se le dio; tarea que, por obvias razones, ante el poco esfuerzo probatorio emprendido por la demandada a pesar de haber sido objetado el juramento estimatorio que hizo, debe medirse en función de ese contrato de arrendamiento que obra en los autos y la aceptación que hicieron tanto arrendador como arrendatarios de que para esa época el canon ascendía a \$205.000, al que se aplicará el porcentaje en que se incrementó el índice de precios al consumidor para calcular la renta que como frutos había de producir el inmueble, ya que sobre el particular dispone el artículo 20 de la ley 820 de 2003, que dicho incremento podrá efectuarse *“hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100 %) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon”*, norma que si bien fue establecida para viviendas urbanas, ha sido aceptada por la jurisprudencia para determinar los frutos incluso cuando de predios rurales se trata, operación aritmética que tal y como se observa en la siguiente tabla arroja un total de \$5’275.016; no obstante, como solo se debe reivindicar el 50% del bien, ese valor, por obvias razones, debe reducirse en esa proporción, quedando un total de \$2’637.508 por ese concepto.

2022 [\$205.000] x 9 meses y 20 días	\$1’981.660
2023 [\$232.162] x 12 meses *1	\$2’785.944
2024 [\$253.706] x 2 meses *2	\$507.412

Subtotal	\$5'275.016
Total (50%)	\$2'637.508

*1Variación porcentual año corrido - IPC - para 2022 [Reajuste canon 2023] = 13.25%

*2Variación porcentual año corrido - IPC - para 2023 [Reajuste canon 2024] = 9.28%

Las mejoras, por su parte, no pueden reconocerse en el escenario que ofrece la reivindicación del comunero, pues en el fondo el condómino perdidoso, por razón del fallo adverso a él, no está propiamente en la obligación de restituir. De hecho, como lo señala la jurisprudencia, la reivindicación de cuota de dominio para el comunero se materializa *“poniendo al comunero reivindicante en capacidad de ejercer los derechos que tiene en la cosa común”*, vale decir, el uso y disfrute de la heredad, con todo lo que en ella se contiene, aunque limitado por el derecho que tiene sobre él a prorrata, como lo dice el fallo de 2007 citado, coincidiendo en esencia con lo discurrido en GJ. t. XXXVI, pág. 270, sentencia de 14 de febrero de 1929, en cuanto señala que esta acción, la del artículo 949, *“se traduce en la posesión que al comunero se le da de su cuota para que pueda ejercer sus derechos de copropietario en la cosa común”*.

Algo significativo a la hora de escrutar lo tocante con las mejoras, pues si de acuerdo con la regla del artículo 673 del código civil, *“el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella”*, ello traduce que tanto comunero reivindicante como condómino demandado son, en principio, propietarios de aquellas especies que han accedido a la heredad, por lo que mal podría, sin previamente extinguir la comunidad, ordenársele al primero de los nombrados pagar al otro el valor de las mejoras que haya podido plantar por razón de la reivindicación, obviamente que esto será posible sólo, liquidada la comunidad, cuando exista certidumbre de que aquellas han quedado en la zona adjudicada a ese condómino, que no ahora pues el demandado no habrá de

restituir un cuerpo cierto sino garantizar a la actora en reconvencción el ejercicio de sus derechos como condómina, lo que a su turno impide también reconocer ese derecho de retención pedido en la contestación de la demanda de mutua petición, pues de momento no hay ninguna condena pendiente de pago en su favor.

Cuanto más si no hay prueba de que en efecto éste en verdad las haya plantado, pues los testigos se refirieron sólo a actos de mantenimiento que no propiamente a mejoras, las que por norma son aquellos gastos que el poseedor asume para, valga la redundancia, *“mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación”* (Cas. Civ. Sent. de 18 de octubre de 2000; exp: 5673), diferentes por tanto *“a las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa”*, esto es, las erogaciones *“sin cuya ejecución la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios”* (Cas. Civ. Sent. de 28 de agosto de 1996, exp. 4410), por lo que no puede pretender que obedeciendo esos gastos en que incurrió a conceptos que difícilmente encuadran en la definición que por ley tiene la locución mejora, se le reconozcan como restituciones mutuas, ya que no son permanentes y ha sido él quien se ha beneficiado de la explotación de esos terrenos.

Ahora. A propósito de la apelación del tercero interesado, debe decirse que las consideraciones explanadas hasta ahora en efecto son comprensibles de que no existe mérito para acceder a la pertenencia invocada en el libelo inicial, por lo que la apelación frente a ese punto debe declararse fundada, no así en lo que toca con su propia aspiración de que se declare que es propietario de una franja del predio de mayor extensión, pues existen varios motivos que impiden darle pábulo a esa declaración.

Empezando porque así diga que eso tocante a la falta de identificación del predio específico sobre la que

cifra su pedimento se debe a esas irregularidades que existieron en punto del traslado del dictamen pericial y a la forma en cómo se practicó la inspección judicial, lo cierto es que esa identificación ha debido quedar plenamente establecida desde el momento en que compareció al proceso, pues como ya se tiene suficientemente decantado, “[a]linderar apenas una porción de un globo de terreno mayor comporta, a ojos vistas, una indeterminación, pues a buen seguro que el que es fácilmente reconocible, sobre todo por razones de la publicidad a que están sometidos, es éste y no aquél (...) Y ahí salta una potísima razón adicional, ya muy propia de esta clase de juicios, porque si la sentencia estimativa de la pertenencia está llamada por ley a producir efectos erga omnes, se precisa del todo que en punto de identificación no haya la menor ambigüedad, porque sólo así se protegen los derechos de terceros que estuviesen interesados en concurrir al proceso. Aspecto este que, muy a propósito, acaba confirmando aquello de que nada sirve que la identificación del predio de mayor extensión se halle, no en la demanda misma, sino andando el proceso. Porque el caso es que a los terceros se les emplaza, como de hecho ocurrió en este evento, con apenas la identificación que revela la demanda” (Cas. Civ. Sent. de 19 de julio de 2002, exp. 7239 – subraya la Sala).

Pero además, porque aunque pudiera decirse que siendo el corpus, un “hecho físico, susceptible de ser percibido -directamente- a través de los sentidos”, que se “revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario” (Cas. Civ. Sent. de 8 de septiembre de 2021, exp. SC3727-2021), el sólo hecho de que la casa se encuentre en mal estado de conservación, no es suficiente para desdecir de la posesión, cuando existen otros datos concretos de señorío que la sustentan, como ese contacto permanente con el bien y principalmente la explotación de éste desde esas épocas a que alude el inicio de la posesión, lo que verdaderamente impide sostener que el interviniente ostenta una posesión apta para prescribir, es el hecho notorio de que nunca ha negado que su contacto con el bien fue a título de mero tenedor, porque así lo autorizó

quien otrora posaba como apoderado general de la propietaria inscrita Leonor Granja de Uribe.

Y es que cuando se habla de posesión, ya lo tiene decantado suficientemente la jurisprudencia, “*no se trata de actos de mera tolerancia (artículo 2520 del Código Civil), fundados en relaciones de amistad, de condescendencia, de parentesco, de coparticipación o de comunidad, de vecindad, de familiaridad, de benevolencia, de ocasión, o de licencias que otorga el titular del derecho de dominio; todos los cuales no tienen eficacia posesoria, por su carácter circunstancial, temporal o de mera cortesía, o por su naturaleza anfibológica o ambigua (posesión propia del heredero y posesión del heredero en nombre de la herencia; posesión en nombre del comunero y posesión del comunero en nombre de la comunidad; posesión propia del socio o accionista y posesión del socio en nombre de la sociedad)*”, porque por regla general, “*todos esos comportamientos obedecen a meras concesiones del dueño, que no están acompañados de la voluntad de despojarse del dominio en pro de quien se beneficia de tales conductas. Son actos que no revisten el carácter definitivo, público e ininterrumpido o permanente que demanda la posesión; son sucesos que por no entrañar perjuicio para el propietario resultan tolerables; y nótese, cualesquiera engendra ambigüedad, pero realmente no hay desposesión para el dueño*” (Casación Civil, Sentencia de 18 de diciembre de 2014, exp. 2004-00070-01), de donde se sigue que ese enjuiciamiento se quedaría corto si no se estableciera la interversión del título de mera tenencia por el cual ingresó el tercero al predio, pues tanto él como todos los intervinientes en el proceso aceptaron que su llegada a éste lo fue bajo el permiso y autorización de Camilo Uribe Granja.

Acontece, sin embargo, que ninguna prueba habla de rebeldía, pues por el contrario lo que se tiene es que si bien el interesado señaló haber tenido esa relación material con el predio desde la época en que adquirió un lote colindante, pues se le dio autorización para que sus trabajadores ocuparan la casa mientras construía la suya en

su terreno, que desde entonces conserva las llaves, le instaló el servicio de energía y lo cancela, lo cierto es que ello no alcanza para tener por acreditado un señorío apto para prescribir, menos cuando lo que se tiene es que nunca hizo públicas sus intenciones, al punto que ni siquiera se opuso en la diligencia de secuestro del inmueble que se llevó a cabo el 9 de febrero de 2005, o formuló el respectivo incidente de levantamiento de medidas cautelares, pues si de lo que se trata es de establecer esa voluntariedad de la posesión, mal puede decirse que la actitud que asume un sedicente poseedor es abdicar de su condición (ver sentencias de Cas. Civ. de 15 de julio de 2013, exp. 2008-00237-01, 13 de diciembre de 2010, exp. 2003-00103-01 y sentencia de Tutela de 12 de septiembre de 2012, exp. 2012-01936-00) y menos puede decirse que con todo y ello ese ánimo lo acompañaba, cuando la información que se recibió en la citada diligencia fue la de que el predio era ocupado por *“el señor Manuel Lota y señora por cuenta del señor Camilo Uribe hijo de la demandada, según se nos informó por los vecinos del predio secuestrado”* (folios 13 a 15, archivo 0048 del cuaderno principal), de donde es muy difícil concluir que con todo y ello verdaderamente era él quién ejercía señorío.

Es más, si de valorar esa declaración extrajuicio realizada por Camilo Uribe Granja se tratara, es de verse que termina corroborando la conclusión a la que viene arribando el Tribunal, pues lo que dice allí es que él autorizó a Vasile para *“ocupar la casa (...) para que fuera utilizada como bodega para guardar materiales y vivienda de los mayordomos, con el fin de que se prestara vigilancia (...) También autoricé la ocupación de los alrededores de la casa para hacer corrales, para la cría de gallinas, cabras, patos y codornices y la tenencia de algunas yeguas y una mula de carga”*, así como *“las reparaciones de la casa a que hubiere lugar sin que esto implicara mejoras al bien y le autoricé también la instalación de la luz eléctrica de la casa, para la comodidad de los mayordomos”* (Archivo 0054 del cuaderno 1), palabras suficientemente demostrativas de que en efecto la relación del interviniente con el predio era con autorización de la persona que antes de realizarse el remate

del predio estaba al frente del mismo, que no por actos propios de señorío, pues para dar por demostrada una posesión con esos alcances debe exhibir un *“frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno”* (sentencia SC17141 citada), lo que reclama por obvias razones no sólo mantener un contacto material con el bien, utilizándolo o incluso mejorándolo, como lo podría hacer también un tenedor, sino además la *“revelación de esa novedosa condición al propietario – o a la contraparte de la relación de tenencia -, a través de un acto inequívoco de rebeldía, que contraría el reconocimiento tácito de dominio ajeno que derivaría de la aparente inalterabilidad del vínculo tenencial inaugural”* (sentencia SC3925-2020 antes citada), el que sin embargo quedó huérfano de demostración en este caso.

Recapitulando, se revocará la sentencia apelada aunque únicamente en cuanto accedió a la pertenencia de la demandada inicial, para en su lugar desestimar esa aspiración y dar vía libre a la reivindicación, la que se reitera, se materializa permitiéndole a la comunera reivindicante el uso y disfrute de la heredad, con todo lo que en ella se contiene, limitado por el derecho que tiene sobre él a prorrata. Las costas, ya para terminar, se impondrán, con apego a la regla 4ª del precepto 365 del estatuto procesal vigente a cargo del demandante reconvenido en favor de la demandada y del tercero interesado, habida cuenta que si bien su intervención excluyente no prosperó, sí triunfó en la oposición que formuló a la pretensión usucapiante.

IV.- Decisión

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, revoca la sentencia de fecha y procedencia preanotadas para, en su lugar:

Primero.- Denegar las pretensiones de la intervención excluyente.

Segundo.- Denegar las súplicas de la demanda principal.

Tercero.- Declarar no probadas las excepciones de ‘prescripción extintiva del dominio’, ‘posesión de buena fe’ y ‘mala fe’, formuladas por el demandante reconvenido en el proceso reivindicatorio.

Cuarto.- Condenar al demandante reconvenido Luis Eduardo Aya Calderón, a permitirle a Olga Villaveces Rocha, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, ejercer los derechos de uso y disfrute respecto del 50% del inmueble denominado El Porvenir, ubicado en la vereda Tilata del municipio de Chocontá, cuyos linderos y especificaciones se registran en la demanda.

Quinto.- Condenar al demandante reconvenido Luis Eduardo Aya Calderón a pagar en favor de la demandada reconviniendo Olga Villaveces Rocha, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de dos millones seiscientos treinta y siete mil quinientos ocho pesos (\$2'637.508) como frutos del inmueble.

Sexto.- No reconocer en favor del demandante reconvenido, suma alguna por concepto de mejoras, ni tampoco el derecho de retención reclamado.

Séptimo.- “Señalar como gastos de curaduría a favor del curador ad litem Dra. Silvia Alejandra Luna Álvarez la suma de (\$1.500.000)”.

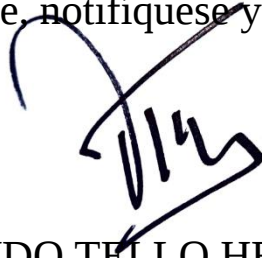
Costas de ambas instancias a cargo del demandante inicial a favor de la demandada y del tercero interviniente; liquídense por la secretaría del a-quo,

incluyendo como agencias en derecho de esta instancia la suma de \$1'500.000 para cada uno.

Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

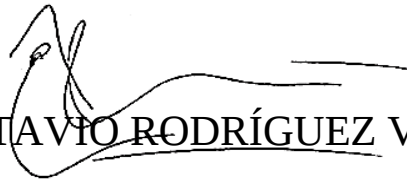
Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 8 de febrero de 2024, según acta número 4.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
(En uso de compensatorio)



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ