

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

La Dorada, Caldas, trece (13) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

#### SENTENCIA No. 122

*Rad. Juzgado: 2019-00027-01*

Procede el Despacho a proferir Sentencia de Segunda Instancia, de Acuerdo a lo estipulado en el Art. 14 del Decreto 806 de 2020, dentro del presente proceso de **PERTENENCIA** promovido por el señor **JOSÉ OMAIRO ESCOBAR FRANCO** contra los señores **MARÍA ROSMIRA MONSALVE DAZA, RAFAEL ANDRÉS MONSALVE COLMENARES Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN A USUCAPIR**, en virtud del recurso interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida en Audiencia el día 28 de enero de 2020, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Samaná, Caldas.

#### ANTECEDENTES.

**LA DEMANDA** (Folio 1 a 10).

##### **Pretende el demandante:**

1.-Que se declare que le pertenece, de pleno dominio, por medio de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el predio denominado la **PEÑITA**, ubicado en la Vereda LA PALMERA del centro poblado LOS POMOS, del corregimiento de BERLIN del Municipio de SAMANÁ, Caldas, con una extensión de 11 hectáreas +5.765 metros cuadrados con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, servidumbres y alinderado así:

NORTE: Con la Finca LA MINA de propiedad de JAIME CARDONA ARISTIZABAL, en longitud de 789 metros.

SUR: Con predio RESULTANTE No. 2, LA PEÑA en una distancia de 715 metros.

ORIENTE: Con predio de ISAGEN S.A., en una distancia de 127 metros.

OCCIDENTE: Con predio denominado EL HOYO, de propiedad de NOEL DE JESUS FRANCO BERMUDEZ, en una distancia de 236 metros.

2.- Que se declare que como consecuencia de la anterior segregación: El predio la **PEÑA** ubicado en la vereda LA PALMERA, centro poblado LOS POMOS, corregimiento de BERLIN del Municipio de Samaná, Caldas, identificado con la matrícula inmobiliaria No.114-18282 de la Oficina de Instrumentos de Pensilvania, Caldas, y Código Catastral No.17-662-0003-0004-0056-000 anterior, hoy No.17-662-0003-0000000-400-56-0000000, quedará con una extensión de 39 hectáreas + 3.124 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Con predio RESULTANTE No. 1, en una distancia de 175 metros.

SUR: Con predio ISAGEN S.A. en una distancia de 209 metros.

ORIENTE: Con predio ISAGEN S.A. en una distancia de 800 metros.

OCCIDENTE: Con predio denominado EL HOYO, de propiedad de NOEL DE JESUS FRANCO BERMUDEZ, en una distancia de 800 metros.

3.- Que se ordene a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PENNSILVANIA, que proceda a darle apertura al folio de matrícula inmobiliaria del predio rural LA PEÑITA.

4.- Ordenar al Director Territorial de Caldas, del IGAC, le asigne un código catastral al nuevo predio LA PEÑITA, de propiedad de JOSÉ OMAIRO ESCOBAR FRANCO, identificado con la C.C. No. 19.155.690 y proceda a cancelar la cedula catastral No. 17-662-003-0004-0056-001 relacionada con las mejoras.

5.-Se condene en costas.

#### **JURAMENTO ESTIMATORIO:**

Estima que las mejoras planteadas, en el predio de mayor extensión consistentes en 6 potreros, debidamente empradizados, cercados con alambres de púas, entre tres y cuatro cuerdas, soportadas con estacones de madera y guaduas, en las periferias internas y externas, saladeros y abrevaderos, construcción de una casa rustica para vivienda y/o deposito.

El predio a usucapir tiene 11 hectáreas +5.765.86 metros cuadrados, calculado el precio comercial de las mejoras a \$5.000.000 por hectárea.

#### **Las pretensiones se fundamentaron en los hechos que a continuación se compendian:**

Expuso el demandante que el predio objeto de pertenencia fue adquirido mediante compraventa suscrita con el señor ALONSO VALENCIA GONZALEZ el 02 de mayo de 2008.

Que desde entonces ha ejercido el corpus y el animus, en forma continua e interrumpida.

Que mediante Escritura Pública No. 276 del 02 de agosto de 2011, de la Notaria Única de Samaná, Caldas, se llevó a cabo compra de mejoras, sobre el suelo con matrícula inmobiliaria Nro. 114-18282 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pensilvania, Caldas.

Que es poseedor del predio de la PEÑITA comprendido dentro de un predio de mayor extensión denominado LA PEÑA.

Que IGAC en virtud al reconocimiento de mejoras locativas (construcción de casa y corral para faenas con el ganado, abrió el código catastral No. **17-662-0003-004-0056-001**.

Que ha pagado oportunamente los impuestos en la Tesorería del Municipio de Samaná.

Predio que ha explotado con la ganadería en menor escala.

Que el predio de mayor extensión se encuentra abandonado, identificado como PREDIO LA PEÑA, con matrícula inmobiliaria No. 114-18282 de la Oficina de

Instrumentos Públicos de Pensilvania, Caldas, y código catastral No. 17-662-0003-0004-0056 -000 anterior y No.17-662-0003-0000000-400-56-0000000 actual.

El predio LA PEÑA tiene una cabida de 50 hectáreas +8.890 metros cuadrados, con los siguientes linderos:

NORTE: Con la finca La mina de propiedad de JAIME CARDONA ARISTIZABAL, en longitud de 789 metros.

SUR: Con el predio de ISAGEN, en una cabida de distancia de 209 metros.

ORIENTE: Con predio de ISAGEN, en una distancia de 209 metros.

ORIENTE: Con predio ISAGEN, en una distancia de 209 metros.

OCCIDENTE: Con predio denominado el Hoyo, de propiedad de NOEL DE JESUS FRANCO BERMUDEZ en una extensión de 1.090 metros.

La demanda fue admitida mediante auto del 02 de abril de 2019. (Folio 53).

### **LOS DEMANDADOS SE NOTIFICARON:**

1.-La señora MARIA ROSMIRA MONSALVE DAZA de manera personal el día 10 de abril de 2019. (Folio 63).

2.-RAFAEL ANDRÉS MONSALVE COLMENARES personalmente el día 10 de abril de 2019. (Folio 64).

3.-PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN A USUCAPIR, por medio de Curador Ad-Litem, el día 20 de junio de 2019 (folio 162).

Los oficios con destino a la UNIDAD ATENCIÓN Y REPARACIÓN A LAS VICTIMAS, INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI LIGAC-, AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT-, SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, fueron enviados por el apoderado de la parte demandante el día 03 de diciembre de 2019 (Folio 197 a 207).

La UNIDAD ATENCIÓN Y REPARACIÓN A LAS VICTIMAS, dio respuesta en el sentido que revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV a la fecha, no encontraron inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 114-18282. (Folio 211).

Las demás Entidades Guardaron silencio.

### **ACTITUD DE LA PASIVA.**

**El apoderado del señor RAFAEL ANDRÉS MONSALVE COLMENARES Y MARÍA ROSMIRA MONSALVE DAZA, se pronunció:**

Frente a los hechos de la demanda manifestó al 1º, 2º, 3º, 5º, 12º, 13º, 14º, 15º, ser falsos, al 6º, 7º, 8º, 9º, 10, no le consta y al hecho 11º que no es un hecho. (Folio 76 a 84)

Propuso excepciones de fondo de TEMERIDAD y MALA FE DEL DEMANDANTE.

El apoderado de la parte pasiva propuso excepción previa de INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES (folio 88 a 89), la que fue

resuelta el 28 de mayo de 2019, declarándola NO PROBADA, por falta de requisitos formales. (Folio 154 a 155).

LAS DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN A USUCAPIR, estuvieron representadas por curador ad-litem, así como uno de los demandados, quien se pronunció así: (Folio 164 a 165).

A los Hechos Primero al Décimo sexto, que no le consta.

Manifestó que no evidenció que haya lugar a proponer algún medio exceptivo.

Frente a las pretensiones: Que en la medida en que la parte demandante demuestre los hechos en los cuales fundamenta su demanda, y de acuerdo a los criterios del Despacho acceda a las mismas.

El 29 de agosto de 2019, (Folio 168-169), se llevó a cabo la Audiencia de conciliación, práctica de Interrogatorio de Parte al demandante JOSÉ OMAIRO ESCOBAR FRANCO, como a los demandados MARIA ROSMIRA MONSALVE DAZA y RAFAEL ANDRÉS MONSALVE COLMENARES.

No hubo ánimo conciliatorio por parte de los demandados, y se procedió a practicar los interrogatorios de parte:

#### **Parte Demandante:**

#### **JOSE OMAIRO ESCOBAR FRANCO**

Adujo que por intermedio de Alonso Bedoya Franco recibió invitación sobre que Alonso Valencia González deseaba vender una posesión que tenía dentro del predio de mayor extensión denominado la Peña, se concertó una cita en el embalse de Amani de Isagen, para el día 01 de mayo de 2008, acordando que al día siguiente, 02 de mayo de 2008, se dirigirían a la notaria para concretar el negocio, el predio estaba completamente delimitado, por cuanto según expuso el vendedor, fue una concertación amigable con madre y hermanos, la medida no estaba identificada, se vendía como cuerpo cierto, que posteriormente con el estudio topográfico arrojó la medida respectiva, la cual se hizo 2 o 3 años después de adquirida, inmediatamente entró en posesión desde el momento del negocio, dándole un término de 8 o 15 días a Alonso para sacar el ganado y liquidara con la otra persona que tenía utilidades y lo autorizó para que ingresara su ganado en cualquier momento, y para ello delegó esa actividad en el señor Alonso Bedoya Franco, quien quedaría encargado del bien a nombre de José Omairo Escobar Franco; sostiene que le hizo mejoras en potreros porque estaban mal tenidos, mejoró las cercas y dividió el terreno en seis partes para rotar el ganado y de ahí en adelante ha procurado tenerlo en igualdad de condiciones, construyó una casa rústica para guardar cosas, después de que Alonso le entregó contrató a Luis Pérez, quien vive en esta casa, la ha poseído de manera continua e ininterrumpida, siempre ha respetado los límites del terreno tal como quedó señalado, manifiesta que hubo una denuncia de perturbación de la posesión ante el corregidor de Berlín en el año 2008, no fue por una perturbación física sino que inició contra la señora Fabiola González Valencia porque envió una boleta a su hermana Rocío donde decía que tenía que entregar ese bien porque así lo exigía Omar Giraldo Loaiza yerno de doña Fabiola, entendiéndolo que no era la señora Fabiola sino por instrucciones de su yerno, por eso fue que hizo la querrela policiva que se falló a favor con traslado a la personería del municipio. Tiempo después Omar, citó a Alonso Bedoya quien era el administrador para la entrega del bien, informándole este último que no era el propietario, lo era el señor José Omairo Escobar Franco; Omar posteriormente aparece vendiendo el predio de acuerdo a la escritura pública, sostiene además, que quería acceder a la posesión que él nunca había entregado del bien a los demandados, porque estos nunca han ejercido posesión sobre el de mayor extensión ni sobre el de él. En lo referente al IGAC, se

realizaron unos trámites a raíz de una inspección catastral en un evento que denominaron Comisión Samaná 2011 que consistía en actualizar las cabidas de los predios y los actuales poseedores y fue así como se le creó una cuenta para pagar unos impuestos con la partícula 01 que quiere decir que es derivada de la ficha catastral del predio de mayor extensión, afirma que ha cancelado los impuestos puntualmente, no ha sido objeto de reclamación por parte de los titulares de dominio en ningún momento, ni tampoco por parte de terceros, ha sido una posesión tranquila, pacífica, conocía el sector donde se ubica el predio perfectamente, porque en su infancia vivió por la vereda los Pomos, en cuanto al predio denominado la Peñita tenía certeza de quien detentaba la posesión que la ejercía Alonso desde hace mucho tiempo y era conocido por los vecinos, por eso la certeza de lo que le iba a entregar en su momento.

### **Parte Demandada:**

#### **MARIA ROSMIRA MONSALVE**

Adquirió el predio junto con el sobrino el 08 de julio de 2008, pero en un principio fue con el hermano y posteriormente él le vendió al hijo, conocieron a don Omar por un vecino, les pareció bueno el negocio y por eso lo adquirieron, la suegra de él le dio autorización para hacer la escritura porque la señora estaba muy enferma, se hizo la escritura y confirmaron que todo estaba al día y en regla, visitaron el predio antes de comprarlo con los linderos de la escritura anterior, es decir, con la de la señora Fabiola, nunca se refirió que sobre el predio hubiera una negociación familiar, lo encontraron en malas condiciones, una parte pequeña estaba en mejores condiciones, según lo que dijo Omar era porque el hijo de la señora Fabiola tenía un ganado ahí, nunca tuvieron contacto con el hijo ni lo conocieron, fueron demandados tiempo después de adquirido el predio por el Dr José Omairó porque tenía una posesión, frente a lo cual se consiguió una apoderada y empezó este proceso, pero no recuerda que actividades promovieron en defensa del predio, el predio la Peña no tiene ninguna explotación económica, solo esta para descanso y con el bosque nativo, el bosque nativo no ha sido inscrito como tal, solo está por voluntad, comunica que no le consta que el señor José Omairó realice actividades de explotación dentro del predio; en la primera acción puso en conocimiento al señor Omar sobre la novedad, informando este que cuando la señora Fabiola quedo viuda, dejo al hijo en la finca para que la trabajara y le diera una parte a ella para mantenerse, pero disque el tenía ganado y sembraba pero él no le ayudaba en nada, por eso fue que decidió la señora en venderla.

Antes de comprar el predio lo visitó para verificar lo que estaba comprando, lo visitó una vez antes de comprarlo, después de comprarlo, lo visita cada seis u ocho meses, no ha visto que en el predio hubiera ganado vacuno y hace 10 meses estuvo en el predio y le preguntó a Jaime Aristizábal, un vecino, que si había ganado en el predio y este le dijo que el señor Omairó tenía un señor ahí pero que hacía más de un año se había ido de allá.

#### **RAFAEL ANDRES MONSALVE COLMENARES**

Expresa que lo adquirió por medio de su padre Rafael Monsalve, se lo vendió por valor de 12 millones de pesos, dice que conoce la región donde está ubicado el predio porque la tía una vez le dijo que la acompañara a visitarlo; manifiesta que lo ha recorrido pero no por todo los linderos, tiene una peña grandísima que está al lado del embalse la Miel, de topografía quebrada, nunca ha ejercido como propietario del bien porque por su trabajo no tiene los recursos para explotar el predio, no tiene conocimiento de que el predio se esté explotando con ganadería, pastos o agrícolamente, ha visto pocas veces al señor José Omairó, pero no han cruzado palabras; no tiene idea sobre los antecedentes familiares de la señora Fabiola González y su hijo Alonso, no ha ejercido actos de señor y dueño sobre el

predio, tuvo conocimiento sobre la primera demanda al poco tiempo de que el padre le vendiera, pero no ha ejercido ninguna acción para defender el predio de la posesión.

Se fijó el objeto del litigio y se decretaron las siguientes pruebas:

**POR LA PARTE DEMANDANTE:**

Las **DOCUMENTALES** obrantes a folios 11 a 45

1.-CERTIFICADO ESPECIAL DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PENNSILVANIA;

2.-CERTIFICADO DE TRADICIÓN No. 114-18282;

3.-COPIA AUTENTICADA DE LA ESCRITURA No. 276 de 2011, DENOMINADA COMPRA DE MEJORAS EN SUELO AJENO CON ANTECEDENTE REGISTRAL;

4.- FORMATO DE CALIFICACIÓN;

5.-COPIA CONTRATO DE CESIÓN DE LOS DERECHOS DE POSESIÓN Y VENTA DE UNAS MEJORAS DE UN PREDIO RURAL;

6.-COPIA D ELA ESCRITURA PÚBLICA No. 2.172 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2008;

7.-INFORME PERICIAL;

8.-PLANO TOPOGRAFICO.

**TESTIMONIALES:**

1.- MARIA ELVA ARISMENDI NOVOA;

2.-ALONSO VALENCIA GONZALEZ.

**POR LAPARTE DEMANDADA:**

**DOCUMETALES:**

1.-APORTAR LAS COPIAS DE PAGO DE IMPUESTOS PREDIAL DEL BIEN DENOMINADO LA PEÑA, CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 114-18282.

**TESTIMONIALES:**

1.- GILDARDO DE JESÚS GARCIA URIBE;

2.-CARLOS MARIO SANTA RESTREPO.

Quedando pendiente para próxima diligencia, presentación del informe pericial, discusión del mismo.

**INSPECCION JUDICIAL:**

El 26 de septiembre de 2019, se llevó a cabo la **DILIGENCIA DE INSPECCIÓN JUDICIAL**, en la que se verificaron los linderos tanto del predio de mayor extensión, como el de menor extensión, se verificó la instalación de la valla, se recibieron las declaraciones de la señora MARIA ELVA ARISMENDI NOVOA y del señor ALONSO VALENCIA GONZALEZ.

Se hicieron presentes al acto el demandante José Omairo Escobar Franco, los demandados María Rosmira Monsalve Idaza y Rafael Andrés Monsalve Colmenares, apoderado Miguel Ángel Pérez Palacio, no se hizo presente el curador Ad litem de las personas indeterminadas; manifiesta el señor Juez, que en la diligencia pasada se tuvo la intención por parte del Despacho nombrar un perito Topógrafo, consultado, ese perito indicó que sus honorarios estaban alrededor de los 3 o 3 millones y medio de pesos, por lo que se omitió por el costo de estos, por lo cual se planteó de común acuerdo obviar la prueba pericial para ahorrar costos procesales, la parte demandante no tiene objeción, la parte demandada si plantea dejar abierta la posibilidad por si hay dudas en las medidas del predio poseído, acotando por el Despacho que esa prueba puede ser agotada de manera administrativa.

Se le dio la palabra a la parte demandante, manifestando esta que el predio resultante No. 01 La Peñita está debidamente demarcado topográficamente porque es un cuerpo cierto, y hay personas que saben desde cuando lo tiene y como lo tiene, seguidamente dice, que inicialmente se hizo la negociación con aproximación pero para efectos de la demanda hubo que pagar topógrafo, incluso el doctor que asistió a la diligencia anterior un ingeniero de Titán, confirmó que el plano es plenamente coincidente con el cuerpo cierto e igualmente con el predio de mayor extensión y la parte demandada tiene una confusión con lo que ellos compraron por lo que siempre ha habido una divergencia en los terrenos, era un terreno grande que estuvo mal medido, lo midió Estudios Cafeteros, Isagen, el catastro cuando compro el demandante; para el 2010 o 2011 aparecía con 40 hectáreas, afirmando que la real dimensión, identificación e individualización de como esta, es la que aparece ahí porque eso es lo que figura en la plataforma del IGAC, puede haber más hectáreas o menos con el predio del lado de allá, porque las 50 y algo hectáreas que aparecen se dio por la visita Catastral de la famosa Comisión del IGAC en Samaná en donde por seis meses hicieron el recorrido de toda la jurisdicción Samaria, entonces ya no son 40 sino 50 hectáreas, que son las que están en la cartografía que es un documento público que viene del IGAC.

## **TESTIMONIALES REALIZADAS DENTRO DE LA INSPECCION JUDICIAL:**

### **MARIA ELVA ARISMENDI NOVOA:**

Trabaja como asistente en la oficina del Dr. Escobar, también es pareja del demandante, no tiene vínculos con los demandados, tiene conocimiento de que el Dr. Omairo compro el 01 de mayo de 2008, para esa fecha vivía en Norcasia, tenía un hotel y el doctor se hospedaba allí y ahí fue cuando le comento que iba a ser un negocio e iba a comprar la Peñita, se vio con el sobrino y se encontró con los señores Alonso Valencia y Alonso Bedoya que es hermano de él realizando la compra y al día siguiente bajaron a Dorada a la notaria a realizar la compra que había hecho; dice tener claras las fechas porque hablaba el demandante con ella y sabía que le interesaba la finca, también la recuerda porque ese día era el día del trabajador; manifiesta conocer el predio que José Omairo reclama, que han ido varias veces a estar con los trabajadores, a traer ganado, a revisar, cuando se le han hecho las mejoras, seguidamente referencia, que el predio que compró tiene más de 11 hectáreas y tiene conocimiento porque ha trabajado con el demandante y se lo ha dicho, y también porque durante 11 años le ha estado manejando todos los procesos, sostiene que el bien consta de pasto y ganado, hay corrales para vacunar ganado, antes cuando él lo compró vivía un señor en la casita que hay, se llama Luis Pérez mas llamado como Campanita, y estuvo como 4 o 5 años, el terreno se lo compró al señor Alonso Valencia, afirma que lo conoce desde hace muchos años por el tiempo que vivió en Norcasia, también por doña Roció que es la hermana del doctor; comunica que Alonso Valencia tenía la posesión y lo sabe porque los documentos lo dicen y en un principio por lo que le contaba el Doctor, pero después por el manejo de los mismos; desde que compró José Omairo ha tenido administrador, ha tenido trabajadores para cercar, ha comprado ganado,

cuando la adquirió tenía 3 potreros ahora tiene 6, ha pagado trabajadores para fumigar y desmatorrar, no tiene conocimiento de que otras personas hubieran reclamado sobre este predio, solo tiene conocimiento de que a los días de que el doctor compro, a la hermana de él, la señora Roció, la señora Fabiola Valencia le hizo llegar una carta como una amenaza de que tenía que desalojar ósea entregar por bien o por mal, entonces el doctor cogió la carta y fue a la corregidora de Berlín para presentarla y decirle que le había llegado una amenaza de que tenía que desocupar a las buenas o a las malas.

Cuando el doctor Omairó compró la finca se hizo cargo el señor Alfonso Franco Bedoya hermano de él y quien lo acompañó durante la compra y estuvo como año o año y medio, después de él estuvo Luis Pérez como 4 o 5 años y después Carlos Giraldo; ha estado Aldemar y ahora Jhon Fredy Chica, la casita ya estaba, pero el doctor Omairó la mejoró, la casa no la habitan, los trabajadores vienen y se van, no se quedan ahí.

Tiene una relación de pareja con José Omairó desde el año 2009, la primera vez que visitó la Peña fue en el 2009 o 2010, después vienen a la finca en semana santa, a acampar o a comer algún día, a pagar los trabajadores; sabe que el doctor José Omairó Escobar paga los impuestos; dice que Alonso Bedoya Franco fue el primer administrador y estuvo encargado de la finca hasta el año como 2009 o 2010, como año y medio, sostiene que Luis Pérez se quiso ir para donde un hijo, después de Peñita administró Aldemar, él estuvo 2 años y después volvió como otros 2 años, durante ese tiempo estuvo Carlos Giraldo y ahora esta Chica como actual, la vinculación laboral se por día de trabajado, el administrador es quien se encarga de conseguir los trabajadores.

### **ALONSO VALENCIA GONZALEZ**

Indica que no tiene ningún vínculo con las partes demandantes ni demandadas, conoce al doctor José Omairó Escobar desde hace mucho años, desde los 14 o 15 años, el negocio fue celebrado el 01 de mayo de 2008, la recuerda porque todavía tiene memoria, se celebró un negocio en efectivo, le vendió un terreno que era de su mama, dice que se fue para Medellín, se casó y un día lo llamo su mama y le dijo *"que estaba sola, que la dejaron abandonada en los Pomos y esa finca esta baldía, le están sacando la madera, las guaduas, la están explotando, usted porque no se viene y por ahí derecho le hace compañía, le dijo que tenía un trabajo bueno en celaduría, sin embargo le dijo vengase y le propuso que hiciera una finca para él y al fin le insistió y se vino"*; y entonces comenzó a voltear rastrojo y sembrar maíz y arreglar pasto, le hizo cercos, saladeros, la madre le dijo que cuadrara un lote, el que quisiera, "cuadre una finca para usted, usted no tiene nada por allá", entonces la organizó, lo que esta mejorado lo cogió él, le metió ganado y la trabajo hasta que la vendió al señor José Omairó; sostiene que transcurrieron más o menos 16 años desde el momento que la madre le dijo que se viniera y el momento de venderle al señor Omairó, dice poder certificar lo que le vendió al señor Omairó que es lo que recorrieron el día de la diligencia de inspección, afirma que totalmente como le vendió, así está la finca, posteriormente menciona que la madre lo demando ante el mismo juzgado junto con una hermana, pero esta última le decía que porque hacia eso si era producto de su trabajo y sin darle nada, no hubo en ese momento conciliación; fue una vez a visitar el predio de don José Omairó después de vendido, pero solo paso por ahí, estaba igual de como se lo entrego a él, no se ha dado cuenta de que el señor Omairó hubiera explotado ese terreno, después de vendido el predio entro en disputa con la mama, ella le dio poder a Omar (un yerno) para que vendiera, manifiesta que le dijo a este que lo suyo estaba demarcado, pidió que le

respetaran su negocio, afirma que el enfrentamiento que tuvo con su madre fue por influencia de Omar, la confrontación se dio no directamente con la madre si no con el señor Omar, por eso toma la decisión de vender, llama a José Omairó y le dice que le vende esas mejoras y ahí fue donde entraron a negociar.

Afirma que el señor José Omairó después de vendida las mejoras siguió usufructuando la finca, adicionando, que lo dice porque la gente del pueblo de Samaná y Florencia lo comentan; después de vendida la finca vivió en los Pomos como un año más.

Describe el predio vendido así, de aquí de la entrada despega del lindero de Jaime Cardona por el camino lindando con don Noel, llega al broche y arranca ahí para abajo, baja da una curvita y un potrero y linda con Isagen y da la vuelta hasta con el bien de don Jaime; dice que don Omairó le entrego por el bien \$4.500.000, no tuvo problema alguno con sus hermanos y como el único que trabajaba ahí era él, nadie vino a decir nada.

El día 28 de enero de 2020, se llevó a cabo la Audiencia que trata el Art. 372 del C.G.P.

Desiste la parte demandada de Prueba Pericial para medición del terrero y es aceptada por el despacho de primera instancia.

No aplica sanción a testigos ausentes que no justificaron su ausencia, por cuanto no fueron citados por el despacho

#### **ALEGATOS DE CONCLUSION:**

#### **PARTE DEMANDANTE:**

Inicia diciendo que el cumplimiento de los requisitos para este tipo de procesos está completamente satisfecho, se cumplió con la ritualidad del artículo 375 del C.G.P., en ese orden, la demanda va dirigida a las personas que tienen la titularidad del derecho real de dominio, y al igual que todas sus etapas están cumplidas, en cuanto a la parte sustancial de las pretensiones se cumple con la temporalidad, la prescripción extraordinaria de dominio está consagrada en el artículo 532 modificada por el art 6 de la Ley 791 de 2002, se encuentra la identificación plena del predio la Peña confirmada por el perito designado, tampoco hay duda sobre el predio poseído y el predio resultante en el momento que prospere las pretensiones, es así como la jurisprudencia a señalado que le demandante sea el poseedor material, es decir que tenga el corpus y el animus, el corpus lo posee desde el mismo instante que se hizo el documento de transacción comercial compraventa de las mejoras en suelo ajeno por el señor Alonso Valencia González que fue debidamente autenticado ante la Notaria de La Dorada, Caldas el 02 de mayo de 2008, es decir, por más de 10 años, en lo referente al animus, se refleja en el mejoramiento del bien, cercados los potreros, explotando cría y levante de ganado vacuno, entre otros, la posesión se ha mantenido de forma continua e ininterrumpida conservada por más de 10 años, en el certificado del IGAC se prueba que el bien es de propiedad privada, es prueba fehaciente, y es precisamente el Registrador de Instrumentos Públicos quien ha certificado y así mismo está en el certificado de tradición, por eso están llamadas a prosperar las pretensiones.

#### **En lo referente a las Excepciones:**

Se invocó una pretensión de mala fe de mérito, situación que no se pudo comprobar, por cuanto ha actuado siempre dentro de la norma, y el artículo 375 le da el derecho, afirmando tenerlo, por eso recurrió a la prescripción extraordinaria.

Pasando al tema probatorio, indicando que está completamente comprobado mediante pruebas documentales, como el documento mediante el cual se compró el bien, después una escritura que se hizo en el 2011 con el mismo vendedor, dando claridad a la venta de mejoras en suelo ajeno, están los testimonios que fueron claros en decir la fecha en la cual se adquirió el bien, por lo que no hay duda entre la prueba documental y la testimonial, así mismo, en la prueba testimonial de Gilberto de Jesús García Uribe y Carlos Mario Santa Restrepo, los cuales no se pudieron recibir por cuanto la parte demandada quedó comprometida de que se iban a presentar en el sitio donde se iba a realizar la inspección judicial, como efectivamente se llevó a cabo, la cual se hizo en los términos de ley, además, se pudo constatar sobre el terreno los planos que se presentaron tanto del predio de mayor extensión que son documento público por el IGAC, que coinciden plenamente con los que están en el documento público y corroborados por el dictamen que rindió el señor Idarraga Gómez, seguidamente, dice que no es de su resorte que el señor Monsalve hubiera comprado inicialmente y después el hijo del señor Rafael hubiera comprado mal, por cuanto había una persona que reclamaba un derecho y ya había sido vendida, comparando el negocio hecho el 01 de mayo de 2008, tiene una antelación con la firma de la escritura con la que le compraron a la señora Fabiola González que fue en el mes de junio de ese mismo año, además, la señora Fabiola quiso interrumpir la posesión debiendo recurrir a la autoridad competente que para ese momento le ampara por el corregidor como obra en el expediente.

#### **ALEGATOS PARTE DEMANDADA:**

Desde el inicio este proceso se centró en demostrar como la posesión inicia el día 01 de mayo de 2008, se señala con documentos que se llegó a un acuerdo entre don Alonso Valencia y el demandante por el cual se dice que vendía una posesión que ejercía por más de 16 años, con el mismo testimonio que don Alonso da en la audiencia de inspección queda claro que no ejercía ningún tipo de posesión, estaba actuando bajo las ordenes de su señora madre, ya que ella misma le indico que había problemas con los vecinos que estaban sacando materiales y elementos de la finca por lo cual era necesario que él hiciera presencia con el fin de que la posesión de doña Fabiola no se viera afectada, es por mandato de su madre que el señor Alonso tiene contacto material con la finca; ningún documento que se aporta al expediente, ninguno de los testimonios, ni declaraciones extra juicio indican un momento claro, en donde el Juez pueda decir desde este momento así sea aproximado se sepa que hay una posesión efectiva, por eso el simplemente ejerce una tenencia y dice venderle una posesión que no existe, conclusión a la que llegaron en el proceso que se llevó a cabo hace 4 años, proceso que curso en el Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada y que corroboró el Tribunal de Manizales, dijo que él no podía reclamar la prescripción ordinaria porque don Alonso nunca ejerció la posesión, por eso no se puede decir que por los documentos haya un hecho claro de contacto material entre don Omairo y la finca desde el 01 de mayo de 2008, porque este es un hecho que ocurre en una Notaria, es lejano a la finca materialmente.

En cuanto a las demás pruebas; afirma don Omairo en el hecho tercero que desde el 01 de mayo entra en posesión del terreno, ejercitando el corpus, similar situación que pasa en el hecho quinto, que los actos de amo y señor se reflejan palmariamente en la explotación permanente de cría, levante y engorde de ganado bovino de su exclusiva propiedad, no hay ningún documento que aporte claridad sobre estas afirmaciones, además no se aporta ningún, recibo, factura que por lo

menos intuya que el señor Omairó estaba manejando ganado desde esta fecha 01 de mayo de 2008.

En los testimonios, se tuvo la oportunidad de escuchar a doña María Elva Arismendi que tiene una relación laboral y sentimental con el demandante, brinda una claridad muy exacta de la fecha en la que ocurrió aquel acuerdo con don Alonso, pero al momento de preguntarle después por las dimensiones, ubicación, ella no brinda esa misma claridad, siendo hechos más cercanos, por ejemplo cuando el Despacho le pregunta cuales son las personas que se encargaron de la administración en nombre de don Omairó, ella dice que primero se encargó el propio hermano don Alonso Franco Bedoya, después, no sabe si entre un año o año y medio entra el señor Luis Pérez, después el señor Carlos Giraldo, luego un señor que le dicen Aldemar y finalmente don Jhon Fredy Chica; manifiesta, que es muy importante determinar los 10 años, si nos encontrábamos en una demanda del 2019 tenía que haber el hito del 2009 que dijera vea desde este momento se demostró, aquí hay un apersona que dice claramente que desde esta fecha hubo contacto material de don Omairó con la finca, ahí es cuando se le pregunta a las personas que son mencionadas como administradores, además dice que hay un tal señor Peñita y que después el señor Aldemar entra y se intercala con el señor Carlos Giraldo, es decir da unas indicaciones que van muy en contra de lo que dijo la primera vez y que ponen en duda la veracidad de su testimonio pues si se esgrime tanta memoria para ciertos datos, porque no se esgrimió una cuestión tan clara para una persona que se ha encargado de los negocios de él (José Omairó) durante casi todo el tiempo que tenemos que comprobar en este proceso, ella dice que ha sido asistido de él durante todo este tiempo además es su pareja, es una persona muy cercana, no logra describir la finca, no logra describir los tiempos, no logra indicar hechos concretos de uso de don Omairó que no vengán desde más atrás del 2010, por lo que no sabe que tan veraz y útil pueda ser ese testimonio.

Expone que Alonso Valencia, si tuvo contacto con la finca, y que él dice que desde 16 años antes se relaciona con ella; para la defensa, como simple tenedor, dice que no volvió a la finca y que de oídas sabe que de pronto don Omairó usa la finca, pero no le consta como testigo directo.

Concluye, que la objetividad de un testigo como María Elva una persona que tiene una relación tan cercana con el demandante y los problemas de memorial que tiene don Alonso donde no es capaz de describir el bien donde dice vivió durante 16 años, no describe sus límites ni en sus dimensiones, carecen este par de testimonios de una claridad objetiva.

Referencia que el animus no se puede demostrar con testimonios, los testimonios prueban corpus y en este punto no hubo testimonios que aportaran para el corpus, el animus es complejo probarlo, es través del corpus que se prueba y si se analiza el expediente, no hay documentos que prueben ese contacto como dueño de don Omairó y la finca, era muy importante que don Omairó aportara una prueba concreta en donde demostrara que desde el 2011 cuando el IGAC le otorgó una matrícula para fines de poder pagar los impuestos, aportara los recibos que lo mostrara como dueño, afirmando que no allego prueba directa sobre ese animus de don Omairó, allego un paz y salvo que le otorgó la Secretaria de Hacienda en donde dice que está al día en sus impuestos que se le puede entregar a cualquier persona que no tenga bienes o que tenga cualquier otro bien y se pueda decir vea usted está a paz y salvo general, por el contrario, si se allego un comunicado con la dimensión real de la Peña por 50 hectáreas confirmando que se encuentran al día por el pago de impuestos que han hecho los demandados.

Procedió el Despacho de Primera instancia a proferir Sentencia en los siguientes términos:

**"PRIMERO:** Declarar no probadas las excepciones de temeridad y mala fe propuesta por la parte demandada.

**SEGUNDO: DECLARAR** que el señor JOSÉ OMAIRO ESCOBAR FRANCO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.155.590 ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMICIO, el siguiente inmueble: Predio denominado La Peñita, ubicado en el municipio de Samaná, vereda Los pomos, corregimiento de Florencia, Cédula Catastral 000300040056001-aclaración número correspondiente a las mejoras con un área de 11 hectáreas + 5.765,86 m<sup>2</sup>, alinderado de la siguiente manera: NORTE: con predio denominado Finca La Mina de propiedad del señor Jaime Cardona Aristizabal en extensión de 789 metros. SUR. Con predio perteneciente a ISAGEN en 127 metros. OCCIDENTE: Con predio de Noel Franco Bermúdez denominado Finca ELHOYO en extensión de 236 metros.

**SEGUNDO: OTORGAR EL TÍTULO DE PROPIEDAD** al señor JOSE OMAIRO ESCOBAR FRANCO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.155.590 sobre el bien referido en el ordinal anterior.

**TERCERO: ORDENAR** a la autoridad registral que al predio segregado descrito en los ordinales anteriores se le apertura folio de matrícula inmobiliaria.

**CUARTO: ADVERTIR** a la autoridad registral que el predio de mayor extensión, esto es, el denominado "LA PEÑA", cuya extensión original era de 50 hectáreas + 8890 m<sup>2</sup> matriculado al folio 114-18282 y código predial catastral 00300040056000, al segregarse el de menor extensión por prescripción Adquisitiva, quedará comprendido dentro los siguientes linderos: POR EL NORTE: Con predio resultante No. 1 (La Peñita) en extensión de 715 metros. POR EL SUR: Con predio de Isagen en una extensión de 209 metros. POR EL ORIENTE: Con Predio de Isagen en una extensión de 800 metros. POR EL OCCIDENTE: Con predio denominado El Hoyo en una extensión de 800 metros. Por Secretaría se librarán las comunicaciones pertinentes.

**QUINTO:** Condenar en costas a la parte demandada. Se tasan agencias en derecho en \$990.000,00. Por Secretaría se liquidarán las costas.

Respecto a la pretensión en virtud de la cual se solicita ordenar al Director de Territorial Caldas del IGAC para cancelar el número de la cédula catastral asignado a las mejoras, el Despacho la deniega en el entendido que es una diligencia que deberá realizar directamente el interesado.

### **Interposición de recurso.**

El Demandante Dr. José Omairo Escobar Franco, conforme con la decisión, hace una aclaración que el mismo la considera irrelevante.

El apoderado de la parte demandada, Dr. Miguel Ángel Pérez **Palacios interpone el recurso de apelación y, lo sustenta.**

Se concede el Recurso de Apelación en el efecto Suspensivo.

### **TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA.**

El 12 de febrero de 2020, se **ADMITIÓ** el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la Sentencia que se profirió en la Audiencia del Art. 373 del C.G.P., el día 04 de diciembre de 2019.

El 21 de febrero de 2020, se fijó fecha para Audiencia el día 26 de mayo de 2020, a las 9:00 a.m., pero en virtud del Acuerdo PCSJA 2011517 del 13 de marzo de 2020 y los que sucedieron, el Consejo Superior de la Judicatura decidió suspender los términos judiciales en todo el país a partir del día 16 de marzo de 2020 por motivos de salubridad pública y como medida para evitar la propagación del virus

COVID 19, medida que se extendió hasta el 30 de junio de 2020, por lo que se procedió a reprogramar la misma.

El 08 de octubre de 2020, en audiencia se requirió a la parte demandada para que procediera a dar cumplimiento al Decreto 806 Art. 14 de junio de 2020, esto es sustentar el Recurso de Apelación.

Escrito de sustentación allegado el día 16 de octubre de 2020 a las 6:26 p.m. (pdf. 1.6) y que obra a folio Escrito de Sustentación (pdf. 1.7).

### **SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION EN CONTRA DE SENTENCIA:**

Inicia manifestando que su apelación va dirigida a revelar una falla de valoración de los hechos que cometió el Juzgado Promiscuo Municipal de Samaná – Caldas, fundando la apreciación en que en el minuto 45 del audio de la segunda parte de la audiencia del 28 de enero de 2020 de lectura de sentencia, el Despacho considera que el hecho hito por el cual comenzó la posesión, es la compraventa de unas mejoras realizada el día 02 de mayo de 2008, señalando que es la prueba de la posesión y que se corrobora con una querella que le interpuso la antigua propietaria al demandante meses después.

*Seguidamente, "estos dos hechos el Juzgado los considero suficientes para efectos de demostrar el corpus, lo cual es un error, pues ocurrieron en una notaría y una inspección de policía a varios kilómetros de distancia de predio que se reclama, mientras se extraña en el resto del proceso pruebas sobre el contacto material efectivo del demandante sobre el bien."*

Afirmó el recurrente que estos hechos en sí mismos considerados, no pueden conducir a la declaratoria de la pertenencia, no demuestran el elemento intelectual del actor, elemento que no puede tenerse por satisfecho a partir de las aseveraciones de terceros en el marco de una querella.

Además, no se determina una fecha cierta que pueda servir para concluir el acto de corpus inequívoco y que permita así iniciar el conteo de los 10 años, es decir, no se puede definir con las pruebas que desde una fecha clara ya estaba el demandante en el inmueble en contacto material con el bien.

La defensa puso en conocimiento desde la respuesta a la demanda que no se contaba con actos de corpus concreto por parte del demandante, la demanda se centró, en probar que se había hecho la compra de las mejoras, apenas mencionaba que se habían realizado trabajos de ganadería, pero no hace referencia a contratos laborales o de administración, facturas de adquisición de insumos o cualquier otro soporte documental, dirigido a demostrar trabajo efectivo sobre el inmueble, soportes que indicaran una fecha de materialización efectiva de la posesión con anterioridad o posterioridad a la venta del 02 de mayo de 2008 o a la querella de octubre del mismo año.

Tampoco se evidenció con la prueba de los testigos, como el caso de Alfonso Valencia, quien dijo le vendió las mejoras al demandante el 02 de mayo de 2008 y que expreso nunca volvió a la finca después de que realizo el negocio. Además, extraña que indicara con tanta seguridad la fecha en la que realizo la escritura de mejoras, mientras que no recordó ningún dato sobre el momento en el que el

demandante tomo contacto físico con el predio; prueba que resulta inútil para demostrar el corpus.

Expone que el demandante en una demanda anterior, pretendió la suma de posesiones y así usucapir a su favor el bien, pero el Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada en sentencia del 30 de septiembre de 2015, dejó claro que el señor Alfonso Valencia (hoy testigo), nunca ejerció posesión, si no que siempre fue un mero tenedor, por lo que la venta del 02 de mayo de 2008 no serviría para alegar la suma de posesiones y en consecuencia, declararlo como dueño.

Misma situación con la testigo María Arismendi, que se desestimó su dicho por la relación laboral y sentimental con el demandante.

*Concluyendo, que "es un error partir de hechos que no ocurren en el inmueble para iniciar el conteo de los 10 años, hechos que no demuestran directamente la posesión material del demandante con el bien a usucapir. La venta del 2 de mayo de 2008 no deja de ser solo eso, un acto en el papel, que no es prueba del corpus. Por su lado la querrela es el resultado de un dicho de un tercero, una persona que pone en conocimiento de una autoridad una situación, pero que para efectos de demostración del corpus, no pasa de ser más que una opinión, un decir de algo que no se demuestra lo haya visto directamente, per permita una inferencia lógica de lo que realmente estaba ocurriendo en la finca."*

Ante una posesión extraordinaria es requisito indispensable encontrar una fecha hito desde la cual iniciar el conteo, ya que no se cuenta con un justo título, por lo cual solicita se revoque la sentencia de primera instancia y en su lugar se emita la decisión que enderecho corresponda.

Dicha sustentación se le corrió traslado a la parte demandante por el término de cinco (05) días, mediante auto de 19 de octubre de 2020, mediante Estado No.73 del 20 de octubre de 2020. (pdf. 1.8)

La parte de mandante allegó escrito descorriendo el traslado el día 23 de octubre de 2020, a las 15: 51 horas. (pdf. 1.9).

#### **DESCORRE TRASLADO DEL RECURSO DE APELACION – DEMANDANTE:**

Inicia su contestación, peticionando (i) se confirme la sentencia objeto de apelación, (ii) que haga prevalecer las elucubraciones del operado judicial sobre las divagaciones, falacias y sofismas del apelante, por carecer de respaldo probatorio y jurídico, (iii) se condene en costas al apelante, (iv) se le imponga al apelante multa de un (01) smlmv prevista en el artículo 78 del C.G.P. y (v) que el despacho tenga a bien probar la renuncia a los términos concedidos para la presentación del escrito de réplica a la sustentación de la apelación.

A continuación, declara la parte demandante, que el apelante seleccionó una sola línea argumentativa para pretender arruinar la sentencia de primera instancia, lo cual no es nada nuevo, porque desde la contestación de la demanda, anticipó que con los testimonios de Gildardo de Jesús García Uribe y Carlos Mario Santa Restrepo demostraría las falencias en los supuestos actos de señor y dueño de

quien demanda, carga que no cumplió, por cuanto estuvieron ausentes en la diligencia de inspección judicial, en la cual se recibirían sus testimonios.

Afirmando que la inasistencia de los referenciados se dio, porque son plenamente sabedores y conocedores de que el verdadero propietario – poseedor del predio la Peñita, es José Omairo Escobar Franco, no iban a falsear la verdad, exponiéndose a una compulsión de copias, por falso testimonio, no conocen ni tienen relación alguna con los demandados, por ser estos totalmente ajenos a la región y que tiene certeza que los nombres de García Uribe y Santa Restrepo, les fueron sugeridos a la parte demandada por el señor Omar Giraldo Loaiza, quien vendió y escrituró el predio La Peña a los señores María Rosmira Monsalve Daza y Rafael Monsalve Daza.

## **CONSIDERACIONES**

Competencia del Juez de Segunda Instancia:

Art. 328 del Código General del Proceso:

*"El Juez de Segunda Instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante. Sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio en los casos previstos por la ley..."*

1) Estudiada la sentencia y los argumentos de alzada, encuentra el Despacho que el problema jurídico a dilucidar consiste en determinar si se encuentran configurados todos los presupuestos para declarar la pertenencia del predio descrito en la demanda.

### **2) NORMAS Y JURISPRUDENCIA**

Artículo 2518 del Código Civil.

*Prescripción adquisitiva: "Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.*

*Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados".*

Artículo 2532 del Código Civil

### **Tiempo para la prescripción extraordinaria:**

*"El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra todo persona y no se suspende a favor de los enumerados en el art 2530".*

**Artículo 762 del Código Civil.**

### **Definición de posesión**

*"La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.*

“El artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como *“...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”*, es decir que requiere para su existencia del *animus* y del *corpus*, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención del *dominus*, y el elemento externo, esto es, la retención física o material de la cosa. Estos principios deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor.

De lo expresado anteriormente se concluye que el elemento que distingue la *“tenencia”*, de la *“posesión”*, es el *animus*, pues en aquella, quien detenta el objeto no lo tiene con ese ánimo y reconoce dominio ajeno, mientras que en la segunda, como ya se dijo, requiere de los dos presupuestos, tanto la aprehensión física del bien como de la voluntad de ostentarlo como verdadero dueño.”

Se concluye entonces de los supuestos normativos y jurisprudenciales enunciados, que para la declaratoria de pertenencia se debe probar la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño por más de 10 años.

La tenencia con ánimo de señor y dueño se materializa con ciertos actos que solo da derecho el dominio como la explotación económica del bien, la realización de mejoras y en general su uso y goce, de manera pública, pacífica, ininterrumpida y **con exclusión absoluta del propietario.**

## **PREMISAS FACTICAS**

La prueba más relevante en este caso son las siguientes pruebas documentales:

\*certificado especial de emitido por el registrador en donde consta la existencia de pleno Dominio y/o titularidad de Derechos Reales a favor de MARIA ROSMIRA MONSALVE DAZA y RAFAEL ANDRÉS MONSALVE COLMENARES. (Derechos Reales). (Folio 11).

\*certificado de la ORIP del inmueble 114-18282 del predio LA PEÑA. (Folio 12 -14).

\*Escritura No. 276 del 02 de agosto de 2011, compraventa de mejoras en suelo ajeno, de ALONSO VALENCIA GONZALEZ a favor de JOSÉ OMAIRO ESCOBAR FRANCO. (FOLIO 15 -16).

\*Escritura Pública No. 2.172 del 06 de diciembre de 2008, protocolización del contrato de cesión de los derechos de posesión y venta de mejoras. (Folio 17 a 33).

\*Peritazgo predio LA PEÑA (Folio 33 a 44).

\*Plano Topográfico del Predio LA PEÑA. (Folio 45).

De las pruebas más relevantes en este caso de los interrogatorios realizados y los testimonios, se tiene:

Que el 01 de mayo de 2008, acordaron entre el señor Alonso Valencia González y el señor José Omairo Escobar Franco la compraventa de la posesión del lote de terreno que se encontraba en el predio de mayor extensión denominado “La Peña”, y del cual era titular la señora Fabiola González Valencia, madre del señor

Alonso Valencia González; lote que según testimonio de este, le fue cedido por ella desde hace aproximadamente 16 años, en vista de que vivía en la ciudad de Medellín con su esposa e hijo y al encontrarse su madre sola y por cuenta del vandalismo, saqueo y explotación del que era objeto el referido bien, recurrió a él para que se viniera y la acompañara, otorgándole la porción de terreno objeto de litigio. Afirmando que durante ese periodo, realizó actividades de explotación y mejora del predio, entre las que enuncio, cercados, desmatorrado, siembra de pastos, cría, levante y engorde de ganado, entre otros, siendo reconocido por todos los vecinos como el poseedor del bien, por cuenta de la cesión que le brindo su madre.

Dicho contrato de promesa de compraventa fue suscrito entre las partes en data del 02 de mayo de 2008, tal como obra en dossier a folio 15 a 24.

Ahora bien, según se pudo apreciar, la señora Fabiola González Valencia otorgó poder a su yerno, el señor Omar Giraldo Loaiza para que procediera a la venta de la finca denominada "La Peña", negocio que se llevó a cabo para el día 08 de julio de 2008 con la señora María Rosmira Monsalve y el señor Rafael Monsalve (hermanos), negocio que fue debidamente registrado ante notaria. Cabe resaltar, que en su momento dicho predio presentaba unas dimensiones aproximadas de cuarenta (40) hectáreas.

A raíz de lo sucedido y en vista del litigio acaecido entre el señor José Omairo Escobar Franco y la señora María Rosmira Monsalve y su hermano, este primero, inició proceso de posesión que curso ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, Caldas, en donde determinó la célula judicial que el señor Alonso solo tenía una simple tenencia sobre el bien en disputa, decisión que fue confirmada en segunda instancia por el Tribunal de Manizales.

De otro lado, en razón a la disputa generada sobre el bien en posesión, el señor José Omairo Escobar Franco inició acciones tendientes en procura de identificar plenamente los linderos y tamaño real del lote de terreno, para lo cual contrató los servicios de un perito topográfico, el cual concluyó que la posesión sobre el lote de terreno que en su momento fue vendido por el señor Alonso Valencia y comprado por el señor José Omairo Escobar Franco no era de seis (6) hectáreas si no de once (11) hectáreas aproximadamente, planos que obran al interior del plenario y con los cuales este último tramito ante el IGAC la ficha catastral del referenciado, con lo cual quedó por establecido que el área total del terreno que en su mayor extensión se encuentra denominado como "La Peña" y que engloba al de menor extensión denominado por el poseedor como "La Peñita", con una área total de aproximadamente cincuenta y un (51) hectáreas.

Es de precisar que para el año 2011, se suscribió escritura pública entre el señor Alonso Valencia y el señor José Omairo Escobar Franco en donde quedo registrada la compra de mejoras sobre la posesión del bien que se encuentra dentro del de mayor extensión y que lo denomina "La Peñita".

Entre otros hechos relevantes expuestos al interior del presente proceso, se pudieron observar, que el señor José Omairo Escobar Franco, realiza actos de señor y dueño al interior del predio en posesión, por cuanto se efectúan acciones como, crianza, levante y engorde de ganado, pago de administrador y otros empleados, adecuación de potreros, entre otras labores propias del lugar, en contraste con lo manifestado por la señora María Rosmira Monsalve, que el predio La Peña no tiene ninguna explotación económica, solo está para descanso y conservación del bosque Nativo que se encuentra dentro de este, además afirma ir de visita esporádicamente; similar versión que brinda el sobrino, señor Rafael Andrés Monsalve Colmenares, hijo del señor Rafael Monsalve hermano de la señora María Rosmira Monsalve y a quien le vendió la cuota parte el señor Rafael Monsalve, por cuanto dice nunca haber ejercido como propietario a pesar de manifestar haber pagado la suma de doce millones de pesos mcte

(\$12.000.000.00) a su padre, en razón de no contar con los recursos suficientes para explotarlo.

En lo referente al pago de impuestos, ninguna de las partes vinculantes pudo dar fe de esto, en vista de que no fue allegada la documentación idónea para tal fin.

En cuanto a los testimonios, se tuvo por establecidos los brindados por la parte demandante y que correspondían a la señora María Elva Arismendi Novoa y el señor Alonso Valencia González, por la parte demandada, se declaró desierta en vista de que los testimonios de los señores Gildardo de Jesús García Uribe y Carlos Mario Santa Restrepo no asistieron al momento de su práctica, que lo fue la Diligencia de Inspección a la finca La Peñita, efectuada el día 26 de septiembre de 2019.

Sentado lo anterior es necesario, decir que el señor JOSÉ OMAIRO ESCOBAR FRANCO, cumple con los presupuestos que establece el Art. 762 del Código Civil, que define la posesión como "*...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*"; es decir que requiere para su existencia del *animus* y del *corpus*, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención del *dominus*, y el elemento externo, esto es, la retención física o material de la cosa, los que quedaron demostrados con el testimonio rendido por el señor **ALONSO VALENCIA GONZALEZ**, que el señor José Omairo Escobar Franco, es el poseedor toda vez que después de vendida las mejoras siguió usufructuando la finca, adicionando, que lo dice porque la gente del pueblo de Samaná y Florencia lo comentan.

Por otro lado, del interrogatorio absuelto por el señor JOSÉ OMAIRO ESCOBAR FRANCO, manifestó que ingresó al predio por la compra de mejoras realizadas al señor **ALONSO VALENCIA GONZALEZ**.

Aquí no se discute si se probó o no el título mediante el cual el Sr. Escobar Franco ocupó el inmueble, lo relevante es que se pudo establecer que el señor José Omairo, se encuentra en posesión del predio objeto de usucapión desde el año 2008, y con esto es suficiente para concluir con plena certeza que su ingreso al predio se hizo en calidad de poseedor ejerciendo actos de señor, a partir de esa fecha.

Por otro lado, respecto a la Escritura Pública No. 2172 del 06 de diciembre de 2008, de la Notaria Única del Circulo de La Dorada, Caldas, que hace referencia a la cesión de los derechos de posesión y venta de las mejoras, construidas en terreno de 7 hectáreas, que por medio de la Escritura Pública No. 276 del 02 de agosto de 2011, se aclaró la cabida del predio donde se encontraba las mejoras, en 11 hectáreas + 5,765,86 MTS<sup>2</sup>, según plano protocolizado y levantado por HÉCTOR ARTUNDUAGA, así las cosas no se evidenció mala fe por parte del demandante.

De lo expuesto deviene necesariamente la confirmatoria de la sentencia de primer grado; condena en costas de segunda instancia, para lo cual se fijan las agencias en derecho en la suma de \$908.526,00.

### **DECISIÓN.**

En mérito de lo expuesto, la Juez Segunda Civil del Circuito de la Dorada Caldas. Administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

### **FALLA.**

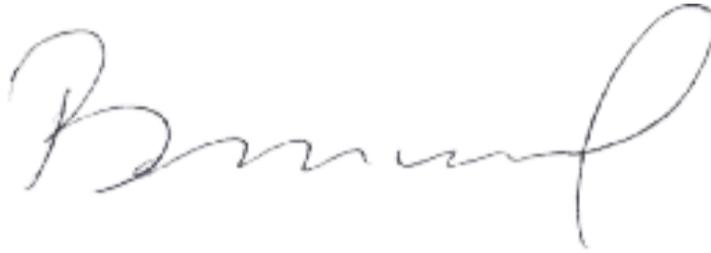
**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Samaná, Caldas, dentro del presente proceso de **PERTENENCIA** promovido por el señor **JOSÉ OMAIRO ESCOBAR FRANCO** en

contra de los señores **MARÍA ROSMIRA MONSALVE DAZA, RAFAEL ANDRÉS MONSALVE COLMENARES Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN A USUCAPIR.**

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas de segunda instancia a la parte demandante, para lo cual se fijan las agencias en derecho en la suma de \$908.526,00

**TERCERO:** La presente providencia se notifica por estado de acuerdo a lo ordenado en inciso 3º del Art 14 del Decreto 806 de 2020.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**BEATRIZ ELENA CARDONA AGUDELO**

**JUEZ**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

**LA DORADA, CALDAS**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

El auto anterior se notificó por Estado N° 38 hoy de 14 mayo de 2021



**MARICELLY PRIMO ECHEVERRIA**

**SECRETARIA**